

**Neubau für das Sozialreferat und das Referat für Gesundheit und Umwelt -
Übernachtungsschutz für Obdachlose und medizinische Einrichtung für
Asylerstuntersuchungen sowie Infektionsschutz in der Lotte-Branz-Straße, im
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Bedarfsgenehmigung und Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02182

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2020
Öffentliche Sitzung

Anlass	Durch den Abbruch der Häuser 12 (Übernachtungsschutz für Obdachlose - Sozialreferat [SOZ]) und 20 (Medizinische Einrichtung für Asylerstuntersuchungen und Infektionsschutz - Referat für Gesundheit und Umwelt [RGU]) in der Bayernkaserne wird ein gemeinsamer Neubau für beide Nutzerreferate geplant.
Inhalt	Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms Vergabe der Ausführungsplanung sowie der Bauleistungen an einen Generalunternehmer
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Der Kostenrahmen und die Finanzierung werden im nicht-öffentlichen Teil vorgelegt (s. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02183).
Entscheidungs- vorschlag	Die Nutzerbedarfsprogramme, die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen sowie die Vergabe an einen Generalunternehmer werden genehmigt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	LKM, Kälteschutz, Übernachtungsschutz, medizinische Einrichtung für Asyl, Infektionsschutz
Ortsangabe	Lotte-Branz-Str. 3, 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann, München

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	2
2. Bedarf	3
2.1 Nutzerbedarfsprogramm SOZ	3
2.2 Nutzerbedarfsprogramm RGU	5
3. Projektstand	6
4. Planung	6
4.1 Erläuterungen des Planungskonzepts	6
4.2 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden	7
4.2.1 Energetische Gebäudestandards	7
4.2.2 Einsatz von Fernwärme und regenerativen Energieträgern	7
4.2.3 Baustoffe	7
4.2.4 Dachbegrünung und Bepflanzungen	7
5. Umsetzung	7
5.1 Vergabe der Ausführungsplanung sowie der Bauleistungen an einen Generalunternehmer	7
5.2 Vergabeverfahren	9
5.3 Risiken	9
5.4 Qualitätssicherung	10
6. Entscheidungsvorschlag	10
7. Beteiligung anderer Referate	10
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
9. Unterrichtung der Korreferent_innen und der Verwaltungsbeirat_innen	10
10. Termine und Fristen	11
11. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag der Referentin	11
III. Beschluss	11

**Neubau für das Sozialreferat und das Referat für Gesundheit und Umwelt -
Übernachtungsschutz für Obdachlose und medizinische Einrichtung für
Asylerstuntersuchungen sowie Infektionsschutz in der Lotte-Branz-Straße, im
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Bedarfsgenehmigung und Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02182

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm Sozialreferat
3. Nutzerbedarfsprogramm Referat für Gesundheit und Umwelt

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Angesichts des hohen Investitionsvolumens waren zu dieser Vorlage verwaltungsintern Vorgespräche zu führen. Durch die knappe Vorlaufzeit und die aktuellen Beschränkungen durch die Covid-19-Pandemie wurde daher darauf verzichtet, für die Beratung und Entscheidung in der Angelegenheit einen gemeinsamen vorberatenden Ausschuss aus Sozial-, Gesundheits-, Bau- und Kommunalausschuss zu bilden.

In der heutigen Sitzungsvorlage werden die Nutzerbedarfsprogramme und die Vergabe der Ausführungsplanung sowie der Bauleistung an einen Generalunternehmer (GU) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Kostenrahmen und die Finanzierung werden im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02183) behandelt.

1. Anlass

Auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne soll bis zum Jahr 2028 ein neues Wohnquartier entstehen; der sogenannte „Heidemannpark“. Aus der Neubebauung des Areals resultiert der Abbruch der Häuser 12 (Übernachtungsschutz für Wohnungslose (ÜS) - SOZ) und 20 (Medizinische Einrichtung für Asylstunterforschungen und Infektionsschutz (ME) - RGU). Mit Entstehung des neuen Wohnquartiers muss sowohl der ÜS als auch die ME den neuen Wohnbauten weichen und steht deshalb nur noch bis Ende 2023 zur Verfügung.

Eine Verzögerung des Umzugs und damit eine Verlängerung der Nutzungsdauer für die Häuser 12 und 20 würde gravierende Konsequenzen nach sich ziehen:

Die technischen Betriebskosten und die Instandhaltungskosten für **Haus 12** belaufen sich derzeit auf ca. 1,15 Mio. Euro pro Jahr. Bei einer Verlängerung der Nutzung um beispielsweise 3 Jahre ist deshalb mit weiteren Kosten i. H. v. von mindestens 3,45 Mio. Euro zu rechnen. Dieses Gebäude wurde unter der Prämisse ausgebaut und instandgesetzt, dass die Nutzungsdauer bis 2020 begrenzt ist. Der Erhaltungsaufwand würde tendenziell weiter deutlich zunehmen. Bei einem Bestehen über 2023 hinaus würden sich die dann zusätzlich notwendigen Instandsetzungsarbeiten (z.B. Elektroverteilung, Sanitär- und Abwassersystem) in der Größenordnung eines hohen 6-stelligen-Euro-Betrages bewegen.

Haus 20 ist als Übergangslösung geplant und errichtet worden. Die Betriebs- und Instandhaltungskosten sind mit rund 100.000 Euro im Jahr dementsprechend hoch. Haus 20 muss Anfang 2024 abgebrochen, das Grundstück saniert und von Kampfmitteln geräumt werden. Der entlang der Heidemannstraße vorgesehene Grünzug und der hier für die Zulässigkeit von Wohnnutzung erforderliche Lärmschutz kann sonst nicht zeitnah zur Wohnbebauung hergestellt werden. Eine Verlängerung der Nutzungsdauer der Containeranlage würde die Herstellung gefährden, die Abgewogenheit des Bebauungsplans in Frage stellen und unwirtschaftlich hohe Instandhaltungs- und Betriebskosten verursachen.

Abbruchbegleitend sind in der ehemaligen Bayernkaserne umfangreiche Kampfmittelsuch- und Räumungsmaßnahmen erforderlich. Da 2026 bereits Bewohner_innen in dieses neue Wohnquartier ziehen und auch die benachbarte Schule bereits in Betrieb sein wird, wäre eine Kampfmittelsuche dann nur unter erschwerten Sicherheitsmaßnahmen möglich. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei Bomben- oder Munitionsfunden zu wiederholten größeren Evakuierungsmaßnahmen kommen kann, mit ggf. daraus resultierenden Schadensersatzforderungen gegen die Landeshauptstadt München (LHM). Die derzeitige Abbruchplanung sieht die Freimachung der restlichen Kaserne von Ende 2023 bis Ende 2025 vor. Das dabei gewonnene Abbruchmaterial wird im Rahmen eines Recyclingkonzepts vor Ort aufbereitet, zwischengelagert und im Rahmen der Neugestaltung und Neubebauung wiederverwertet. Die für die Aufbereitung des Abbruchmaterials zu Recyclingzwecken unverzichtbaren Logistik- und Lagerflächen werden bei einer Verzögerung nicht mehr zur Verfügung stehen und auch Abnehmer für das Recyclingmaterial wird es im Planungsgebiet kaum noch geben. Das nach 2025 anfallende Abbruchmaterial muss unabhängig von seiner Wiederverwertbarkeit kostenintensiv abgefahren und entsorgt werden. Das durch das vorgesehene Recycling

gegebene Einsparpotential von ca. 14 Mio. Euro würde damit um voraussichtlich ca. 2 Mio. Euro schrumpfen.

Ab Ende 2023 müssen deshalb andere Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die rechtzeitige Errichtung des neuen Bauwerks soll verhindern, dass im ÜS und bei der ME eine Lücke entsteht. Diese Lücke würde dazu führen, dass wieder vermehrt Personen im Stadtgebiet wild campieren und die Nächte im Innenstadtbereich auf öffentlichen Plätzen verbringen. Es soll verhindert werden, dass eine Unterbrechung der infektionsschutzrechtlichen Pflichtaufgaben des RGU auftritt. Es würde eine unkalkulierbare Gefährdungslage für die Münchner Bevölkerung, z.B. durch das mögliche Übersehen einer ansteckungsfähigen Lungen-TBC, entstehen.

2. Bedarf

2.1 Nutzerbedarfsprogramm SOZ

Mit der vorliegenden und vorläufig genehmigten Bedarfsmeldung (Anlage 2) wurde die Neuplanung eines Ersatzstandortes für das seit 2012 bestehende und mit Beschluss des Stadtrats (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10525) am 08.11.2012 eingerichtete Kälteschutzprogramm der LHM angemeldet. Das Kälteschutzprogramm soll auch in Zukunft weitergeführt werden. Da sich dieses als unentbehrlich für das soziale Netz der LHM bewährt hat und Vorbildfunktion für ganz Deutschland hat, ist dies vom Stadtrat der LHM erwünscht (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05483 vom 14.04.2016 und Nr. 14-20 / V 09705 vom 12.10.2017). Die LHM hat dieses räumliche Schutzangebot inzwischen auf eine ganzjährige Nutzung (= Übernachtungsschutz) ausgeweitet (siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13350 vom 22.11.2018 und Nr. 14-20 / V 07136 vom 15.11.2016).

Der ÜS stellt neben der humanitären, freiwilligen Aufgabe auch eine Pflichtaufgabe nach Art. 57 Abs. 1 GO i.V.m. Art. 6 und 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG dar, da bis zur Abklärung eigener Möglichkeiten zur Gefahrenabwehr grundsätzlich die Sicherheitsbehörde zur Unterbringung verpflichtet ist. Ebenso trifft diese Verpflichtung auch für obdachlose Personen zu, die auf der Straße leben und persönlich nicht in der Lage sind, Hilfe in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe anzunehmen. Ausschlaggebend für diese Verpflichtung ist der tatsächliche Aufenthalt in München.

Haus 12 verfügt bisher über 850 Bettplätze (BPL) in 4-, 8-, 12- und 20-Bett-Zimmern. Zur Sicherung des Angebots sollte der Neubau eine Kapazität von insgesamt ca. 800 BPL zur Verfügung stellen (ÜS ca. 500 BPL und Notfallreserve ca. 300 BPL).

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich eine Unterbringung in Groß-Schlafsälen nicht bewährt hat und dies einige obdachlose Personen abhält, das Angebot zu nutzen. Im Neubau werden nur noch 4-Bett-Zimmer geplant. Weitere Sonderzimmer wie z.B. Krisen-, Kranken-, Untersuchungs- und behindertengerechte Zimmer mit separaten Sanitäranlagen, welche sich auch für den LGBTIQ*-Personenkreis eignen, können realisiert werden, ebenso wie eine Unterbringung von Personen, die einen Hund mitbringen. Die für den Betrieb einer derartigen Unterkunft notwendigen Büro- und

Serviceflächen (z.B. Beratung, Verwaltung, Lager, Hebammen und ehrenamtliche Ärzt_innen) würden bedarfsdeckend realisiert. Dieses vorläufig genehmigte Nutzerbedarfsprogramm wurde um folgende notwendige Anforderungen ergänzt:

Für Familien ist eine Gemeinschaftsküche mit Waschmaschinen geplant. Ferner werden in den jeweiligen Unterbringungsbereichen der verschiedenen Zielgruppen Anschlüsse für den möglichen Einbau von Gemeinschaftsküchen vorgerüstet.

Die Zahl der Obdachlosen hat stetig zugenommen. Dieser Anstieg ist u.a. auf die Zuwanderung von arbeitssuchenden und in München obdachlosen EU-Bürger_innen aus den ärmeren EU-Mitgliedsstaaten zurückzuführen.

Durchschnittliche Übernachtungszahl (= ÜNZ):

In den vergangenen Winterperioden (2016 – 2020) lag die durchschnittliche Anzahl zwischen 350 und 400 Übernachtungen pro Nacht; die Maximalübernachtungszahlen lagen bei 530 pro Nacht. Im Sommer 2020 (Mai – September) übernachteten im Durchschnitt 374 Personen pro Nacht.

Prognose:

Die ÜNZ im Winter waren in den vergangenen Jahren relativ stabil. Aufgrund der Corona-Pandemie und der wirtschaftlichen Folgen, insbesondere für ärmere EU-Staaten, ist in den kommenden Jahren mit einem Anstieg zu rechnen. Aufgrund der politischen Entwicklungen und der Anziehungswirkung Münchens ist nicht davon auszugehen, dass der Zuzug nach München, und damit auch der Zuzug von obdachlosen Personen, stark zurückgehen wird. Da die Auslastung im Übernachtungsschutz von vielen Kriterien abhängt, die nicht von der LHM gesteuert werden können (z.B. Bundes-, EU-Gesetzgebung, europaweite Migrationsbewegungen, wirtschaftliche Situation im europäischen Ausland), muss weiterhin ein Puffer von 300 Bettplätzen eingeplant werden. Dieser Puffer ist wichtig, um unvorhergesehene Engpässe im Sofortunterbringungssystem (z.B. Brand einer Unterkunft, Pandemie-Geschehen, Evakuierungen) auffangen zu können oder um plötzliche Zuwächse im Fluchtbereich zu bewältigen.

Etwaige Alternativen, z.B. Hotelanmietungen, wurden geprüft und sowohl aus Kosten- als auch aus Praktikabilitätsgründen verworfen. Bei der Berechnung der jährlichen Hotelkosten müsste seriöserweise von einem Übernachtungspreis von 30 Euro bis 50 Euro pro Nacht x durchschnittlich 400 Personen x 365 Tage ausgegangen werden. Es würden damit jährlich bis zu ca. 7,3 Mio. Euro reine Hotelkosten anfallen. Hinzu käme eine massive Personalkostenmehrung, da Hotels über das gesamte Stadtgebiet verteilt wären und damit die Erreichbarkeit erschwert wäre. Die Erfahrungen mit Hotelbetreibern haben gezeigt, dass diese einen zusätzlichen Sicherheitsdienst fordern. Eine Bündelung des Personals an einem Ort führt zu stabilen Personalausgaben. Ein Neubau kann mehrere Jahrzehnte genutzt werden, so dass sich die einmaligen Baukosten im Vergleich zu jährlich neu anfallenden Hotelkosten amortisieren.

In der Praxis der Hotelanmietungen zeigte sich weiterhin, dass diese nicht zuverlässig ganzjährig zur Verfügung stehen (z.B. Messen, Oktoberfest) und der überwiegende Teil der Hotelbetreiber nicht diese Zielgruppe beherbergen will, da sie einen Image-Verlust befürchten, der sie langfristig wirtschaftlich schädigen könnte. Eine im Jahr 2020 durchgeführte Ausschreibung zur Bereitstellung von Unterbringungsplätzen im Gastgewerbe

hat gezeigt, dass aufgrund fehlender geeigneter Objekte und des unterzubringenden Personenkreises nur wenige Angebote aus der Hotellerie eingehen. Dies hat sich durch die Corona-Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen auf die Hotellerie nicht geändert.

2.2 Nutzerbedarfsprogramm RGU

Mit der vorliegenden und vorläufig genehmigten Bedarfsmeldung (Anlage 3) wurde die Neuplanung eines Ersatzstandortes für die bestehende ME angemeldet.

Die ME ist derzeit in einer Containeranlage auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne untergebracht. Asylsuchende, die in einer Aufnahmeeinrichtung oder einer Gemeinschaftsunterkunft zu wohnen haben, sind gemäß § 62 Asylgesetz (AsylG) verpflichtet, eine ärztliche Untersuchung auf übertragbare Krankheiten, einschließlich einer Röntgenaufnahme der Atmungsorgane, zu dulden. Das RGU führt für das Ankunfts-zentrum der Regierung von Oberbayern als örtlich zuständiges Gesundheitsamt diese Untersuchungen durch. Es handelt sich um eine Pflichtaufgabe im übertragenen Wirkungskreis.

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit, Ernährung und Verbraucherschutz vom 07.06.2002 zum Vollzug des § 62 AsylG sowie im ministeriellen Schreiben vom 18.08.2014 wird die ärztliche Untersuchung der Ausländer_innen in einer Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber_innen vom Gesundheitsamt durchgeführt, in dessen Bereich die jeweilige Erstaufnahmeeinrichtung liegt. Die Erst-Untersuchung der Asylbewerber_innen in der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung (Teil des Ankerzentrums Manching für Oberbayern) liegt im Zuständigkeitsbereich des RGU. Die Untersuchung hat spätestens am 3. Tag nach der Aufnahme der Ausländer_innen zu erfolgen.

Daneben ist für Asylsuchende und für Obdachlose vor Aufnahme in eine Gemeinschaftsunterkunft gem. § 36 Abs. 4 Infektionsschutzgesetz (IfSG) ein ärztliches Zeugnis darüber vorzulegen, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer ansteckungsfähigen Lungentuberkulose vorhanden sind. Befunde, die diesen Bescheinigungen zugrunde liegen, umfassen bei Erwachsenen auch eine Röntgenaufnahme der Lunge. Für die Untersuchungen stehen dem RGU zwei Röntgengeräte am derzeitigen Standort zur Verfügung. Im Zuge dieser Untersuchung und in den hierfür vorgesehenen Räumen werden auch eine Impfberatung und gegebenenfalls Impfungen angeboten.

Ein wesentlicher Teil des notwendigen Neubaus beruht auf nicht reduzierbaren, gesetzlichen Mindestanforderungen. Hier sind insbesondere die Strahlenschutzvorschriften, die Biostoffverordnung, das IfSG sowie die daraus resultierenden Arbeitsschutzvorschriften zu erwähnen. Ein weiterer Teil beruht sowohl auf gesetzlichen als auch auf diversen städtischen Vorgaben zu Mitarbeiter_innenschutz bzw. -förderung (z.B. Bürogröße, Pausenräume, Räume des betrieblichen Gesundheitsmanagements, Schwangerenliegeräume und Eltern-Kind-Zimmer). Diese Vorgaben wurden durch den Stadtrat in Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat (POR) und dem Gesamtpersonalrat (GPR) erstellt.

3. Projektstand

Die Bedarfsanmeldungen der beiden Nutzerreferate können in einem gemeinsamen Neubau an der Lotte-Branz-Str. 3 zusammengefasst werden. Die Standortwahl wurde in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12421 vom 27.11.2018 beschlossen. Die Umsetzbarkeit der beschlossenen Standortwahl wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bestätigt.

Zusammen mit dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm wurde am 15.05.2019 der Vorplanungsauftrag an das Baureferat (BAU) erteilt. Als Voraussetzung für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung wurde inzwischen auch die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet. Die Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung erfolgt nach Beschlussfassung.

4. Planung

4.1 Erläuterungen des Planungskonzepts

In einem gemeinsamen Gebäude wird der ÜS (westlicher Gebäudeteil) und die ME (östlicher Gebäudeteil) geplant und umgesetzt. Ein Teil des zur Verfügung stehenden Grundstückes soll vom Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) für gewerbliche Ansiedlung genutzt werden. Deshalb ist das Gebäude im Süden an der Lotte-Branz-Straße so geplant, dass im Norden, an der Maria-Probst-Straße, so viel Fläche wie möglich für weitere Nutzungen zur Verfügung steht.

Das Raumprogramm des ÜS umfasst rund 800 Bettplätze, Gemeinschaftsräume und Räume für die Betriebsführung mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von rund 10.000 m². Der Eingang zum ÜS liegt in der Mitte der Südseite des Gebäudes an der Lotte-Branz-Straße und ist groß und gut sichtbar. Er wird durch eine Sicherheitsschleuse geschützt, hinter der ein Erschließungshof liegt. Der Hof erschließt vor allem die drei getrennten Innenbereiche für Familien, Frauen und Männer, die Beratungsräume und den Zugang zur ME für diese obdachlosen Personen. LGBTIQ* werden in sog. Multifunktionszimmern in den Bereichen für Frauen und Männer untergebracht. Die drei Bereiche können von unten nach oben in Abschnitten in Betrieb genommen werden. Wenn in einem Bereich kein Platz mehr ist, kann er vergrößert und ein anderer dafür entsprechend verkleinert werden. Der ÜS hat die Form von sechs sogenannten Fingern mit einem Hof in der Mitte. Zwischen den Fingern liegen getrennte Außenbereiche für jede Nutzergruppe. Die Unterbringung erfolgt in 4-Bett-Zimmern. Die Nutzungsbereiche verfügen über Gemeinschaftsanlagen. Der Ausbau erfolgt in einfachstem, aber robustem Standard.

Das Raumprogramm der ME umfasst fünf Untersuchungs-, zwei Röntgen-, Ärzt_innen- und Warteräume sowie Räume für die Betriebsführung und erfordert eine BGF von rund 3.000 m². Der Eingang zur ME liegt auf der Ostseite des Gebäudes und ist über einen überdachten Weg mit der Lotte-Branz-Straße verbunden. Die Räume für die medizinischen Untersuchungen liegen im Erdgeschoss, getrennt für Asylsuchende und obdachlose Personen. Die Personalräume liegen im Obergeschoss. Die ME hat eine kompakte Form, die kurze Wege ermöglicht. In der Mitte liegen zwei kleine Höfe zur Belichtung. Die planungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze werden im Untergeschoss als Tiefgarage angeordnet. Die Fahrradstellplätze für das Personal sind in einem Raum im Erdgeschoss

und in der Tiefgarage geplant. Die zu begrünenden Dächer sind als Biodiversitätsgründächer geplant (s. Ziff. 4.2.4), mit kleinen Terrassen für das Personal. Mit der Entwurfsplanung wird das mit dem Vorplanungsauftrag genehmigte Raumprogramm umgesetzt.

4.2 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden

4.2.1 Energetische Gebäudestandards

Mit der Umsetzung der energieeffizienten Gebäudehülle und dem Einsatz von Fernwärme wird die Anforderung der Energieeinsparverordnung an den maximal zulässigen spezifischen Primärenergiebedarf QPRef gemäß derzeitigem Planungsstand um mehr als 70% unterschritten. Damit ist der „KfW-Effizienzgebäude 40 Standard“ primärenergetisch eingehalten.

4.2.2 Einsatz von Fernwärme und regenerativen Energieträgern

Die Wärmeversorgung für die Heizung und das Trinkwarmwasser erfolgt durch Fernwärme. Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage nach rechtlicher, nutzungsbedingter und technischer Prüfung sinnvoll. Es ist eine Modulfläche von rund 1.200 m² vorgesehen.

4.2.3 Baustoffe

Die vorgegebene Holz-Hybrid-System-Bauweise führt im Vergleich zu einem reinen Massivbau zu einer wesentlich besseren CO₂-Bilanz der Baumaßnahme. Die Fenster werden als langlebige Holz-Aluminium-Fenster ausgeführt. Es wird auf lösbare Verbindungen geachtet, was die Recyclingfähigkeit der Bauelemente optimiert.

4.2.4 Dachbegrünung und Bepflanzungen

Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 24. Oktober 2018 „Mehr Begrünung in München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12406) wurde dieses Projekt auf die Eignung eines Biodiversitätsgründachs geprüft. Neben den Nutzflächen zur solaren Stromerzeugung ist eine Fläche von 1.350 m² als Biodiversitätsgründach mit einer erhöhten Substratschicht von 15 bis 25 cm geplant. Dort wo es technisch möglich ist, wird die Fassade begrünt. In den Innenhöfen sowie in den Freiflächen um das Gebäude ist die Neupflanzung von 26 Bäumen vorgesehen.

5. Umsetzung

5.1 Vergabe der Ausführungsplanung sowie der Bauleistungen an einen Generalunternehmer

Es ist beabsichtigt, einen Teil der Planungsleistungen, nämlich die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5), und alle Bauleistungen mit Ausnahme der Vorabmaßnahmen (siehe nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02183 vom 16.12.2020) und der Landschaftsbauarbeiten für die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes in Holz-Hybrid-

System-Bauweise an einen Generalunternehmer (GU) zu einem Pauschalpreis zu vergeben. Die Vergabe erfolgt voraussichtlich im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung. Eine Aufteilung in Fach- oder Teillose ist nicht vorgesehen. Dieses Verfahren wurde erfolgreich bei den unter hohem Zeitdruck stehenden Bauten für die Flüchtlingsunterbringung durchgeführt. Auch dort wurde auftraggeberseitig eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung erstellt und auf dieser Basis eine funktionale Leistungsbeschreibung aufgestellt, die das Leistungsprogramm für das GU-Vergabeverfahren beinhaltet.

Gemäß § 97 Abs. 3 GWB (Grundsätze der Vergabe im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) sind Leistungen grundsätzlich in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen jedoch zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall ist die wirtschaftliche und technische Erforderlichkeit der Zusammenfassung eines Teils der Planungsleistungen und der Bauleistungen in den Besonderheiten der System-Bauweise begründet:

Von den Herstellern werden beispielsweise unterschiedliche Holzbauweisen verwendet (Holzmassivbau, Holzrahmenbau, Holztafelbau). Regelmäßig werden entsprechende, je nach Hersteller unterschiedliche Bauelemente werksseitig vorproduziert. Die Elemente haben je nach Vorproduktion des Herstellers unterschiedliche Ausbaugrade sowie einen unterschiedlichen Konstruktionsaufbau. Maße und Abstände der Konstruktionshölzer sind von Hersteller zu Hersteller unterschiedlich. Gleiches gilt für den Schichtaufbau, die Hölzer für die Konstruktion selbst, die Beplankung sowie die Integration und Ausführung der anderen Gewerke. Die Produktion bzw. der Betrieb des Herstellers (Fertigungsmaschinen, Materialien für Wand-, Decken-, Dachaufbau etc.) ist daher auf sein individuelles System ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, einen Teil der Planungsleistungen auf das vom Hersteller verwendete System und den individuellen Produktionsprozess des Herstellers auszurichten. Gleichzeitig sind sämtliche andere Gewerke in die Planung und den bestehenden, fertigungsoptimierten Produktionsprozess des Herstellers zu integrieren.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass beim Bau des ÜS komplexe Anforderungen an den Schall- und Brandschutz bestehen. Insbesondere im Holzbau ist der Brandschutz ein komplexes Thema. Auch hier ist es technisch erforderlich, dass die später ausführende Firma die speziellen Brandschutzanforderungen entsprechend des von ihr verwendeten Systems in die Planung und Produktion einbringen kann. Auch nach Auffassung des Landesinnungsverbandes des Bayerischen Zimmererhandwerks lassen sich mit GU-Vergaben die Stärken und Synergien des Holzbaus besser abbilden als mit losweisen Vergaben: Die gesamte Bauweise lässt sich damit auf die firmeneigenen Elemente des Holzbaus abstimmen. Die Holzbauunternehmen sind in der Regel auf derartige Verfahren eingerichtet und beschäftigen dazu eigene Planer. Die in der System-Bauweise begründeten Erfordernisse für Planung und Bauausführung sind im Rahmen einer getrennten Vergabe der Planungsleistungen und einer gewerkeweisen Vergabe der Bauleistungen weder technisch noch wirtschaftlich angemessen darstellbar. Vielmehr muss, um auf die unterschiedlichen Systeme und Produktionsprozesse der verschiedenen Hersteller bei der Beschaffung (produktneutral) zurückgreifen zu können, die Planung und Ausführung der Bauleistungen in einer Vergabe und einem Auftrag zusammengefasst werden.

Durch die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen GU sind keine einzelnen Vergaben nach Vergabeverordnung (VgV) und Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) notwendig. Planungs- und Bauzeit können deshalb voraussichtlich verkürzt und teilweise parallel verlaufen. Dies ist möglich, da alle Aufgaben und Organisationen in einer Hand liegen und nicht durch weitere Verfahren unterbrochen werden.

5.2 Vergabeverfahren

Die vom GU zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen für den Bau des ÜS und der ME werden in einer funktionalen Leistungsbeschreibung beschrieben. Der einzuhaltende funktionale und qualitative Mindeststandard wird dabei im Einzelnen vorgegeben. Das folgende Verfahren wird dann mehrstufig geführt:

In einem vorgeschalteten europaweiten Teilnahmewettbewerb werden die Bewerber ausgewählt, die für die Erbringung der Gesamtleistung am besten geeignet erscheinen. Angestrebt ist eine Auswahl von mindestens fünf Teilnehmern. Die so ausgewählten Bieter erhalten eine angemessene Frist zur Erstellung eines ersten Angebotes auf Grundlage der Vergabeunterlagen mit funktionaler Beschreibung der Bauaufgabe.

Im Anschluss an die Angebotsprüfung ist eine Optimierungsphase vorgesehen, in der die Angebote auf der Grundlage von Hinweisen des Auftraggebers überarbeitet werden können und mit einem abschließenden Pauschalpreis versehen werden. Bei Bedarf schließen sich daran noch Verhandlungsgespräche mit den Bietern an.

Die endgültige Wertung der Angebote durch das BAU erfolgt anhand einer noch im Einzelnen festzulegenden Wertungsmatrix, in der neben dem Preis auch technische Qualitäten sowie die Umsetzung der gestalterischen Ziele aus der Entwurfsplanung bewertet werden. Eine genaue Festlegung und Gewichtung der Zuschlagskriterien ist erst nach Fertigstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung und Festlegung der Mindestanforderungen möglich, wenn die technischen und gestalterischen Aspekte, in denen mit Unterschieden bei den eintreffenden Angeboten zu rechnen ist, im Einzelnen bewertet werden können. Das Ergebnis soll dem Stadtrat mit der Ausführungsgenehmigung vorgelegt werden. Nach Zustimmung wird der Auftrag an den GU erteilt.

5.3 Risiken

Im Rahmen des vorgeschlagenen Verfahrens ist die Einflussnahme auf die Planung nur in den Optimierungs- und Verhandlungsgesprächen möglich. Sämtliche Änderungen, die nach erfolgter Vergabe an den Auftragnehmer durch Fachreferat und Nutzerreferat oder Stadtrat an den GU herangetragen werden, müssen im Rahmen von Nachträgen behandelt werden, die weitere Kosten auslösen. Da das gesamte Risiko zur Umsetzung des ÜS und der ME auf den GU übergeht, müssen Änderungswünsche stets intensiv begleitet werden, um dem Auftragnehmer keinen Anlass zu geben, aus den vertraglichen Regelungen auszubrechen. Ebenso ist für die Qualitätskontrolle während der Bauausführung ein hoher Aufwand aufzubringen. Die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens wird in der Regel durch ein günstiges Verhältnis von Kosten zu technischer, funktionaler und gestalterischer Qualität gemessen. Das BAU kann bei der beabsichtigten Vorgehens-

weise auf gute Erfahrungen zurückgreifen. Die Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bewerber_innen und Bieter_innen sowie die Wertung der Angebote ist wegen der Komplexität des geforderten Leistungsspektrums aufwändig und schwierig, aber das gewählte Vergabeverfahren mit der komplexen Ausschreibung und Vertragsgestaltung sowie einer intensiven Qualitätssicherung führt dabei zum erwünschten Ergebnis.

5.4 Qualitätssicherung

Das Fertigstellungsrisiko soll - genauso wie ein Teil des Genehmigungsrisikos - an den Bewerber übertragen werden. Dabei muss gewährleistet werden, dass die Qualität und Funktionalität des ÜS und der ME nicht hinter reinen Kostenüberlegungen zurücktritt. Der notwendige Standard wird durch verpflichtend einzuhaltende funktionale und qualitative Mindestanforderungen in der funktionalen Leistungsbeschreibung abgesichert. Für das baubegleitende Controlling wird ein erfahrenes Architekturbüro eingeschaltet. Die bauliche Realisierung der Planungen durch den GU muss einer intensiven Qualitätskontrolle durch Externe und des BAU unterliegen.

6. Entscheidungsvorschlag

Die Nutzerbedarfsprogramme und die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen sowie die Vergabe an einen Generalunternehmer werden genehmigt.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem SOZ, dem RGU, dem BAU und der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Änderungswünsche vom BAU und RGU wurden berücksichtigt.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 12 – Schwabing-Freimann. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Das Projekt wurde in der Sitzung am 18.11.2020 den Mitgliedern des Bezirksausschusses vorgestellt und erläutert.

9. Unterrichtung der Korreferent_innen und Verwaltungsbeirat_innen

Dem Korreferenten des SOZ, Herrn Stadtrat Bernd Schreyer, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nimet Gökmenoglu, dem Korreferenten des RGU, Herrn Stadtrat Stefan Jagel, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hans Theiss, dem Korreferenten des BAU, Herrn Stadtrat Tobias Ruff, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Klaus Peter Rupp, der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die fristgerechte Einbindung der beteiligten Referate nicht möglich war und damit die Stellungnahmen der SKA, BAU und RGU noch nicht vorlagen. Eine Behandlung ist jedoch erforderlich, um den Projekterfolg nicht zu gefährden.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da der Stadtrat im Rahmen der Auftragsvergabe an den Generalunternehmer ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Das Nutzerbedarfsprogramm des Sozialreferates für den Übernachtungsschutz und des Referates für Gesundheit und Umwelt für die medizinische Einrichtung wird genehmigt.
2. Dem vorgeschlagenen Verfahren einer Vergabe der Ausführungsplanung und der Bauleistungen an einen Generalunternehmer nach VOB wird zugestimmt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten und das Vergabeverfahren durchzuführen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KS-BWO

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An das
BAU RZ
BAU-RG 2
BAU-RG 4
BAU-H
BAU-HZ
BAU-H 2
S-III-WP/S3
RGU GL-AVFN-VE
KR-GL 2
z.K.

Am _____