



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Herrn Stadtrat Manuel Pretzl
Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling
Im Rathaus

27.10.2025

Geplante Novelle des Vergaberechts – der OB bringt sich ein

Antrag Nr. 20-26 / A 05596 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 29.04.2025, eingegangen am 29.04.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

gemäß Ihrem Antrag vom 29.04.2025 wird der Oberbürgermeister gebeten, sich möglichst frühzeitig dafür einzusetzen, dass künftig die Ausschreibung ganzheitlicher Lösungen (Öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP), Totalübernehmer etc.) für Kommunen, Eigenbetriebe und kommunale Beteiligungsgesellschaften mindestens für den sozialen Wohnungsbau erleichtert wird.

Wegen der Bezugnahme auf den sozialen Wohnungsbau wurde der Antrag durch das Direktorium dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugewiesen. Da das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst jedoch keine Bauleistungen vergibt, und somit ein Hauptanwendungsbereich ganzheitlicher Lösungen – nämlich die gemeinsame Vergabe von Bau- und Planungsleistungen an einen Totalübernehmer – im Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht zur Anwendung gelangt, wird der Antrag nur auf der Grundlage der Erfahrungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH beantwortet, die Bauleistungen für den geförderten Wohnungsbau selbständig vergibt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teilen wir Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag vom 29.04.2025 nach Abstimmung mit der Münchner Wohnen Folgendes mit:

Im Allgemeinen bezeichnet eine Vergabe an einen Totalübernehmer (TÜ) eine gebündelte Vergabe von Planungs- und Bauleistungen. Ein TÜ erbringt dabei selbst in der Regel keine Leistungen, sondern vergibt diese wiederum an Subunternehmen. In jedem Fall bleibt er jedoch Hauptansprechpartner*in für die/den Auftraggeber*in und trägt die vollständige Verantwortung für die Erfüllung des Auftrags.

Im Unterschied hierzu erbringt ein Totalunternehmer (TU) zumindest einen Teil der Leistungen immer selbst.

Eine Öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) ist ein Konzept, das eine Kooperation zwischen öffentlichen Auftraggeber*innen und privaten Unternehmen beschreibt. Ziel dieser Partnerschaften ist es, öffentliche Infrastrukturprojekte oder Dienstleistungen effizienter zu planen, zu finanzieren, zu bauen und zu betreiben.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen setzt - sofern vergaberechtlich möglich - Wohnungsbauvorhaben bereits im Rahmen ganzheitlicher Lösungen, z.B. durch die

Vergabe an Totalunternehmer (TU), um. Die zusätzliche Möglichkeit einer Vergabe auch an Totalübernehmer (TÜ) wäre demgegenüber nach Auskunft der Münchner Wohnen deutlich weniger relevant, weil sich in der bisherigen Ausschreibungspraxis am Markt gezeigt hat, dass regelmäßig keine Angebote von Totalübernehmern eingehen. Hinzu kommt, dass aus förderrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Zulässigkeit einer Vergabe an TÜ bestehen.

Vorteile von Ausschreibungen ganzheitlicher Lösungen

Für die Ausschreibungen ganzheitlicher Lösungen, insbesondere die Vergabe an einen TU, sprechen aus Sicht der Münchner Wohnen insbesondere nachfolgende Aspekte.

Koordination und Schnittstellenprobleme

Im Wohnungsbau sind zahlreiche Gewerke, wie beispielsweise Rohbau, Elektroinstallation, Heizungs- und Sanitärtechnik sowie Innenausbau, eng miteinander verknüpft. Eine Vergabe in Einzelgewerken birgt das Risiko von Schnittstellenkonflikten, die durch einen TU zentral koordiniert und minimiert werden können.

Zeitersparnis

Die Aufteilung in Einzelgewerke führt häufig zu verlängerten Planungs-, Ausschreibungs- und Bauzeiten. Im Gegensatz dazu kann ein*e einzige*r Vertragspartner*in schneller und flexibler auf Veränderungen reagieren.

Kostenkontrolle und Budgeteinhaltung

Bei einer losweisen Vergabe besteht aufgrund unklarer Schnittstellen ein erhöhtes Risiko für Nachträge. Ein TU kann durch optimierte Abläufe und integrierte Prozesse kosteneffizienter arbeiten und somit die Budgeteinhaltung unterstützen.

Komplexität für Auftraggeber*innen

Die Vergabe an einen TU trägt zur Reduktion der Komplexität bei. Öffentliche Wohnungsbau-gesellschaften verfügen nicht immer über die erforderlichen personellen Ressourcen oder das technische Know-how, um die Koordination zahlreicher Einzelgewerke effizient zu gewährleisten.

Rechtssicherheit und Haftung

Bei einem TU sind die Haftungsfragen klar definiert, wodurch potenzielle Streitigkeiten zwischen verschiedenen Unternehmen weitgehend ausgeschlossen werden.

Anwendungspraxis bei der Münchner Wohnen

Als ein konkretes Beispiel für die Ausschreibung ganzheitlicher Lösungen kann hier das abgeschlossene Projekt in der **Margot-Hielscher-Straße**, Lochhausen, mit 90 Wohneinheiten und einem viergruppigen Haus für Kinder genannt werden, bei dem eine Fertigstellung der Wohnungen und des Hauses für Kinder bereits nach ca. zwei Jahren durch Ausschreibung der Ausführungsplanung sowie der Bauleistungen als **Generalunternehmerleistung** erreicht werden konnte.

Ein zukünftiges Projekt der Münchner Wohnen, bei dem die Schnelligkeit und Kostensicherheit einer ganzheitlichen Lösung sinnvoll erscheint, ist die **Wastl-Witt-Straße**. Hier sollen zwei Hochgaragen abgebrochen und an ihrer Stelle zwei Neubauten mit insgesamt 54 Wohneinheiten errichtet werden. Als Ersatz für die Hochgaragen ist eine Tiefgarage mit 117 Stellplätzen zwischen zwei Bestandsgebäuden geplant. Hierfür könnte sich aus Sicht der Münchner Wohnen das Verfahren nach der Rahmenvereinbarung "Seriell und modulares Bauen 2.0" des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. anbieten, bei dem erfahrene Bauunternehmen fixierte Preise anbieten und ihr eigenes Know-how einbringen können, um Kosten und Termine zu optimieren.

Fazit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen die derzeit vergaberechtlich zulässigen Möglichkeiten einer Ausschreibung von ganzheitlichen Lösungen bereits in geeigneten Fällen anwendet.

Insbesondere in Zeiten von Wohnungsnot oder bei komplexen Bauprojekten kann ein Verzicht auf die Aufteilung in Lose helfen, schneller, effizienter und mit weniger Aufwand zu bauen. Gerade bei neuen innovativen Bauweisen (seriellen Bauten, Modulbauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad) ist eine enge Verzahnung des Know-hows aus Planung und Ausführung wesentlicher Bestandteil einer effizienten und wirtschaftlichen Abwicklung. Die Vergabe an Totalunternehmer gerade in Bereichen des innovativen und schnellen Bauens wäre auch aus Sicht der Münchner Wohnen ein wichtiger Schritt, um hier neue Wege einschlagen zu können.

Um der Relevanz der Thematik Rechnung zu tragen, werden sich der Oberbürgermeister und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen ihrer Mitwirkung im Deutschen Städtetag sowie im Bayerischen Städtetag für eine Förderung der Vergabe ganzheitlicher Lösungen einsetzen.

Die Stellungnahme ist mit der Münchner Wohnen abgestimmt.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin