

**Auftrag zur Ausschreibung eines Grundstücksverkaufs  
und einer Erbbaurechtsvergabe**

**1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

- a) Grundstücksverkauf  
Flst. 1808, optional 2019 (Tfl.) Sektion I  
Parkhaus an der Hildegard-/Neuturm-/Hochbrückenstraße
  
- b) Vergabe im Erbbaurecht  
Flst. 2280 (Tfl.), optional 2280/1 (Tfl.) Sektion II  
Neubau einer Tiefgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02321

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.07.2009 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Verkauf des Parkhauses an der Hildegardstraße; Bestellung eines Erbbaurechts für eine Tiefgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring; Europaweite Ausschreibung einer Baukonzession nach VOB/A
<b>Anlass</b>	Verkauf des Parkhausgrundstücks an der Hildegardstraße und Vergabe eines Erbbaurechts für eine Tiefgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring gemäß Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2018 vom 28.11.2007 mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung und verkehrlichen Entlastung des Standorts Hildegardstraße sowie Verlagerung der öffentlichen Stellplätze unter den Altstadtring, Schaffung von Anwohnerstellplätzen und Bereitstellung von Stellplätzen für die städtische Straßenreinigung.
<b>Inhalt</b>	Objektbeschreibung der Standorte, Darstellung der planerischen Eckdaten gemäß Aufstellungsbeschluss, Ausschreibungsverfahren, Leistungsbeschreibung mit vertraglichen Eckdaten, Auswahl- und Zuschlagskriterien; Förderung der neu zu errichtenden Stellplätze am Thomas-Wimmer-Ring mit Stellplatzablösemitteln, Befristung der Stellplatzbindung beim Parkhaus Hildegardstraße auf 50 Jahre

<p><b>Entscheidungsvorschlag</b></p>	<p>Auftrag zur europaweiten Ausschreibung nach VOB/A für</p> <p>a) den Verkauf des Grundstücks Flst. 1808 Sektion I und einer im Bebauungsplanverfahren noch zu bestimmenden Teilfläche bis ca. 745 m<sup>2</sup> aus dem Flst. 2019 Sektion I sowie</p> <p>b) die Vergabe einer ebenso noch zu definierenden Teilfläche bis ca. 9.865 m<sup>2</sup> aus den Flst. 2280 und 2280/1 Sektion II im Erbbau-recht.</p> <p>Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren, in dem die Bewerber ihre Eignung nachweisen, ein Planungskonzept je Standort und ein Angebot für den Grundstückskaufpreis und den Erbbauzins abgeben. Der Zuschlag wird erteilt an den Bieter mit der höchsten Punktzahl aus einer kombinierten Bewertung beider Planungskonzepte (Gewichtung 2/3) und des Kaufpreis-/Erbbauzinsangebotes (Gewichtung 1/3).</p> <p>Die Stellplatzbindung beim Parkhaus Hildegardstraße wird auf eine Gesamtlaufzeit von 50 Jahren festgelegt. Eine Stellplatzablöseverpflichtung bei vorzeitiger Beendigung der Stellplatzbindung beim Parkhaus Hildegardstraße übernimmt das Kommunalreferat.</p> <p>Der Bezuschussung der ca. 467 öffentlichen Stellplätze am Thomas-Wimmer-Ring aus Stellplatzablösemitteln wird zugestimmt.</p>
<p><b>Gesucht werden kann auch nach:</b></p>	<p>Parkhaus an der Hildegardstraße, Neuturmstraße, Hochbrückenstraße, FINA-Parkhaus, Bebauungsplan Nr. 2018, Grundstücksverkauf, Erbbaurecht, Beschluss des OLG Düsseldorf vom 13.06.2007, Stellplatzablöse</p>

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
1. Anlass.....	1
2. Ausgangslage.....	2
2.1 Standort Hildegardstraße.....	2
a) Bestandsnutzung und Objektbeschreibung.....	2
b) Projektfläche.....	3
c) Bestandsbaurecht.....	4
d) Stellplatzbindung.....	4
e) Bodenverhältnisse.....	5
f) Bauzustand des Parkhauses.....	6
2.2 Standort Thomas-Wimmer-Ring.....	7
a) Projektfläche und Bestandsnutzung.....	7
b) Bestandsbaurecht.....	7
c) Neue Stellplatzbindung, Stellplatzablösemittel.....	8
d) Bodenverhältnisse.....	9
3. Begleitendes Bebauungsplanverfahren zur Verwertung der Grundstücke.....	9
3.1 Planerische Eckdaten gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 zum Bebauungsplan Nr. 2018.....	9
3.2 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	11
3.3 Konkurrierendes Planungsverfahren und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
4. Verkehrswerte der beiden Standorte.....	11
5. Ausschreibung der Teilprojekte Hildegardstraße und Thomas-Wimmer-Ring.....	11
5.1 Ausschreibungsverfahren.....	12
5.2 Ablauf.....	13
5.2.1 Öffentlicher Teilnahmewettbewerb (Bewerberverfahren).....	13
5.2.2 Nichtoffenes Verfahren (Bieterverfahren).....	13
5.2.3 Eröffnung und formale Prüfung der Angebote.....	14
5.2.4 Wertung der gültigen Angebote.....	14
5.2.5 Zuschlag.....	15
6. Kriterien der Ausschreibung.....	16
6.1 Leistungsbeschreibung.....	16
6.2 Auswahlkriterien im Bewerberverfahren.....	16
6.3 Zuschlagskriterien im Bieterverfahren.....	16
7. Weiteres Vorgehen, Zeitplan.....	17
8. Finanzielle Abwicklung.....	17
9. Beteiligung anderer Referate.....	18
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	18
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	19
12. Beschlussvollzugskontrolle.....	19
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>19</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>20</b>

**Auftrag zur Ausschreibung eines Grundstücksverkaufs  
und einer Erbbaurechtsvergabe**

**1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

- a) Grundstücksverkauf  
Flst. 1808, optional 2019 (Tfl.) Sektion I  
Parkhaus an der Hildegard-/Neuturm-/Hochbrückenstraße
- b) Vergabe im Erbbaurecht  
Flst. 2280 (Tfl.), optional 2280/1 (Tfl.) Sektion II  
Neubau einer Tiefgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02321

7 Anlagen

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.07.2009 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die heutige Vorlage zur Ausschreibung des Grundstücksverkaufs und der Erbbaurechtsvergabe wird in öffentlicher Sitzung behandelt, da die damit verbundenen vertraglichen Eckdaten im Rahmen des vergaberechtlichen Ausschreibungsverfahrens ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Stadtrat mit einer erneuten Vorlage über das Ergebnis der Ausschreibung informiert und beschließt über die Erteilung des Zuschlags. Nachdem dabei auch vertrauliche Angaben über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bieter offenbart werden, wird diese zweite Vorlage in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.

**1. Anlass**

Seit Jahren bestehen bereits Überlegungen, das in städtischem Eigentum befindliche Parkhaus an der Hildegardstraße durch eine städtebaulich adäquate und architektonisch ansprechendere Neubebauung zu ersetzen und das Quartier durch Verlagerung des Parkangebots an den Altstadttring verkehrlich zu entlasten. Das Parkhaus ist aufgrund der zentralen Lage gut ausgelastet mit durchschnittlich 60-70 % über 24 Stunden und mehreren kurzzeitigen Auslastungsspitzen von 100 %. Als Ersatz bietet sich eine unter der öf-

fentlichen Verkehrsfläche des Thomas-Wimmer-Rings neu zu errichtende Tiefgarage an, in der zusätzlich noch Anwohnerstellplätze untergebracht werden können. Die Vollversammlung des Stadtrates hat hierzu am 23.07.2003 die Neufassung des Beschlusses „Anwohnergaragen in München“ verabschiedet und das Planungsreferat zusammen mit dem Bau- und Kommunalreferat beauftragt, die Planungen zur Schaffung von Anwohnerstellplätzen in einer Garage unter dem Thomas-Wimmer-Ring fortzusetzen.

Ergänzt werden diese Überlegungen durch das Bestreben des Kommunalreferats, den im Portfolio geführten Immobilienbestand zu bereinigen und auf originäre kommunale Aufgaben und Zwecke zu konzentrieren. Insofern wurden und werden die beim Kommunalreferat geführten Parkhäuser einer Verkaufsprüfung unterzogen.

Vor diesem Hintergrund hat das Planungsreferat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2018 mit den beiden Teilbereichen (1) Parkhaus Hildegardstraße und (2) Thomas-Wimmer-Ring im Abschnitt zwischen Hildegard-/Knöbelstraße und Kanalstraße erarbeitet, der mit der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.11.2007 beschlossen wurde.

In einem ersten Schritt und auf der Grundlage des vorgenannten Aufstellungsbeschlusses schlage ich Ihnen nun in dieser Beschlussvorlage den Verkauf des Parkhausgrundstücks an der Hildegardstraße im Paket mit der Vergabe eines Tiefgaragen-Erbbaurechts unter dem Thomas-Wimmer-Ring in einem vergaberechtlichen Verfahren vor, das zweistufig abläuft und dabei sowohl planerische als auch wirtschaftliche Belange berücksichtigt.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Standort Hildegardstraße**

#### **a) Bestandsnutzung und Objektbeschreibung**

Das stadteigene Parkhausgrundstück an der Hildegardstraße, Flst. 1808 Sektion I, hat eine Flächengröße von 2.919 m<sup>2</sup> (Teilfläche 1 im anliegenden Lageplan, Anlage 2), ist mit einem Parkhaus und einem kommun anschließenden Bürohaus bebaut und liegt im Bereich der historischen Altstadt zwischen den beiden Geschäftsadern Maximilianstraße und Tal. Das Parkhaus wurde Ende der 60er Jahre von der Deutschen FINA GmbH (heute TOTAL Deutschland GmbH) errichtet, die das städtische Grundstück zu diesem Zweck 1966 im Erbbaurecht erhalten hat. Die Laufzeit des Erbbaurechts war bis Ende 2037 vorgesehen, endete aber bereits 1991, als die Stadt das Erbbaurecht im Paket mit einem weiteren Parkhaus-Erbbaurecht anlässlich eines Verkaufs an eine FINA-Tochterfirma durch Vorkaufsrechtsausübung zurück erwarb (Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.10.1991, Vollversammlung vom 23.10.1991). Beweggründe waren der damals gegenüber dem Verkehrswert vorteilhafte Kaufpreis für Grundstück und Gebäude beider Erbbaurechtsobjekte und die nicht unbedeutende Tatsache, dass der Erbbaurechtsvertrag in beiden Fällen keine Wertsicherungsklausel des laufenden Erbbauzinses enthielt.

Das Parkhaus mit Gewerbeflächen (Neutumstr. 2 / Hochbrückenstr. 9) sowie das kommunal anschließende Bürogebäude (Hildegardstr. 2) wird seitdem von der Stadt verpachtet bzw. vermietet. Das Parkhaus selbst wurde als Stahlbetonskelettkonstruktion errichtet, misst sechs Vollgeschosse zuzüglich eines Untergeschosses und eines nicht überdachten Parkdecks, und beherbergt neben der eigentlichen Parkhausnutzung mit rd. 500 Stellplätzen, einem Parkhausbüro, Kassenraum, Betriebs- und Lagerräumen, Aufzügen und Toiletten im Gesamtumfang von rd. 15.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche noch Stell- und Betriebsflächen der städtischen Straßenreinigung im Erd- und Untergeschoss mit rd. 475 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eine Geschäftszeile mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich zweigeschossig über die gesamte Westseite an der Neutumstraße und teilweise über die Nordseite an der Hildegardstraße erstreckt und derzeit an 8 Ladenbesitzer und einen Gastronomiebetrieb vermietet ist.

Das kommunal angebaute Bürogebäude (Stahlbetonkonstruktion) mit einer Nutzfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> über 5 Vollgeschosse ist derzeit an 2 Firmen vermietet. Weitere Mietverhältnisse bestehen mit den Münchner Kammerspielen über einige Fahrradabstellplätze, mit zwei Mobilfunkanbietern und einer Werbeflächenfirma.

Im Jahr 2008 beliefen sich die gesamten Miet- und Pachteinnahmen auf brutto rd. 2.034.900 €. Nach Abzug der Kosten für Grundsteuer, kommunale Abgaben, Instandhaltung und Versicherungen in Höhe von insgesamt rd. 139.700 € lag der Saldo bei rd. 1.895.200 €.

## **b) Projektfläche**

Verringert sich das Verkehrsaufkommen im Quartier durch die Verlagerung der Parkhausstellplätze an den Altstadtring, wird der südlich an das Parkhausgrundstück angrenzende Abschnitt der Hochbrückenstraße für den Straßenverkehr nicht mehr benötigt. Nach Entwidmung und unter der Voraussetzung, dass eine Durchgangs- bzw. -fahrtrmöglichkeit für den öffentlichen Fußgänger- und Radfahrverkehr gewährleistet bleibt, könnte dieser Teilbereich für eine stadträumliche Fassung des südlichen Platzes durch eine Neubebauung oder zur Aufweitung der südlich anschließenden Grünfläche genutzt werden. Die bestehende Grünfläche südlich der Hochbrückenstraße mit erhaltenswertem Baumbestand und einem öffentlich genutzten Kinderspielplatz ist von diesen Planungs- und Verkaufsüberlegungen aber ausgeschlossen.

Insofern wird der genannte Teilbereich aus dem Flst. 2019 Sektion I, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 387 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, im Umfang von bis ca. 745 m<sup>2</sup> als Ergänzungsfläche in die Ausschreibung mit aufgenommen. Ob und ggf. welche Teilfläche aus dem Grundstück dann gemeinsam mit dem Parkhausgrundstück veräußert wird, entscheidet sich schließlich auf der Grundlage des in der Ausschreibung zum Zuge kommenden Planungskonzepts. Die max. mögliche Vertragsfläche, bestehend aus dem Parkhausgrundstück und der vorgenannten Ergänzungsfläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 2) als Teilfläche 2 bezeichnet.

### **c) Bestandsbaurecht**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Grundstück als Kerngebiet dar und ist mit der Signatur „P“ als öffentlicher Parkplatz überlagert. Der integrierte Landschaftsplan stellt in diesem Bereich "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" dar. Der gesamte Bereich liegt innerhalb eines ebenfalls nachrichtlich dargestellten Ensemblebereiches.

Für das Grundstück gilt der seit 20.04.1968 rechtsverbindliche und speziell auf das Parkhaus zugeschnittene Bebauungsplan Nr. 387, der als Nutzungsart Kerngebiet mit der Überlagerung „P“ für Parkhaus und als Nutzungsmaß eine GFZ von 5,3 festsetzt. Der Bereich des Erd- und Kellergeschosses, in dem das Bauwerk von der Bau- und Grundstücksgrenze um 0,5 m bis 0,95 m zurückspringt, dient einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

### **d) Stellplatzbindung**

Das Parkhaus ist Ende der 60er Jahre als „Stellplatzregelung eigener Art“ entstanden. So wurde das Objekt von der Deutschen FINA GmbH mit Baukostenzuschüssen privater Bauherren errichtet, die auf diese Weise ihren Stellplatznachweis erfüllten und im Gegenzug von FINA ein vertraglich zugesichertes Anmietrecht der jeweiligen bezuschussten Stellplätze erwarben. Nach Angabe des Planungsreferats - HA IV (Lokalbaukommission) sind durch diese Stellplatzregelung 467 der insgesamt ca. 500 Stellplätze im Parkhaus bauordnungsrechtlich gebunden.

Die Verträge über Anmietrechte stammen allesamt aus den 60er Jahren. Nach Mitteilung des Parkhausbetreibers machen von diesem Recht heute noch 3 Bauherren bzw. ihre Rechtsnachfolger mit insgesamt 18 Stellplätzen Gebrauch. Über den Verbleib oder Bedarf der übrigen Berechtigten ist nichts bekannt.

Die Stellplatzbindung aus den 60er Jahren hat nach Angabe der LBK zur Folge, dass die Plätze nur als Autoabstellplätze verwendet und nicht für weitere Stellplatznachweise herangezogen werden dürfen. Darüber hinaus ergeben sich aus der vorhandenen Regelung keinerlei Auflagen in Bezug auf die Vermietung als öffentliche Kurzzeit- oder Dauerparkplätze. Nach Angabe des Parkhausbetreibers sind von den ca. 500 Stellplätzen in der Regel 220 bis 230 als sog. Dauerparker vermietet.

Die Stellplatzbindung wurde in den 60er Jahren ohne zeitliche Befristung begründet. Eine Bindung „auf Ewigkeit“ für die „Verortung“ eines Stellplatzes, für den ein wie auch immer gestaltetes Entgelt geleistet wurde, besteht nicht. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Planungsreferat in Abstimmung mit den betroffenen Referaten und vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates, die Laufzeit der Stellplatzbindung in solchen Fällen generell auf 50 Jahre ab Inbetriebnahme zu begrenzen. Eine entsprechende Vorlage soll dem Stadtrat (Planungsausschuss und Vollversammlung) im dritten Quartal dieses Jahres unterbreitet werden.

Im Vorgriff darauf wird dem Stadtrat jedoch bereits mit der heutigen Vorlage vorgeschlagen, die 50-jährige Bindung für das Parkhaus Hildegardstraße zu beschließen. Zum einen soll nämlich die Ausschreibung im Sinne einer zügigen Projektrealisierung nicht bis zum Herbst aufgeschoben werden, zum anderen müssen die Rahmenbedingungen und Kalkulationsgrundlagen der Bieter zu Beginn der vergaberechtlichen Ausschreibung feststehen. Bei einer 50-jährigen Laufzeit würde die Stellplatzbindung beim Parkhauses Hildegardstraße am 31.12.2018 enden, unabhängig davon, dass der künftige Investor vertraglich verpflichtet wird, den Parkhausbetrieb bis zur Inbetriebnahme der Ersatzgarage am Thomas-Wimmer-Ring aufrecht zu erhalten.

Sollte, aus welchen Gründen auch immer, die Laufzeit von 50 Jahren unterschritten werden (insbesondere wenn – voraussichtlich – das Parkhaus vorzeitig zugunsten einer städtebaulich hochwertigen Nachnutzung abgebrochen werden kann, vorausgesetzt die neue Parkgarage am Thomas-Wimmer-Ring ist bereits in Betrieb), so ist für jedes fehlende angefangene Jahr eine Ablöse von 250 € pro Stellplatz (entspricht 1/50 des zur Zeit geltenden Ablösebetrages für einen Stellplatz in dieser Lage) an die Stellplatzabläse zu entrichten. Um für den künftigen Investor hier eine sichere Kalkulationsgrundlage zu schaffen, ist vorgesehen, dass in diesem Fall die Stadt die entsprechende Ablösezahlung leistet.

Was die zivilrechtliche Seite der Anmietrechte in der Hildegardstraße angeht, die zwischen dem Ersteller des Parkhauses vereinbart wurden und mit der Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Stadt übergegangen sind, soll wie folgt verfahren werden: Der Bieter wird verpflichtet, den Bauherren, die das Anmietrecht wahrgenommen haben, die entsprechende Zahl von Parkplätzen am Thomas-Wimmer-Ring zur Miete anzubieten. Das Anmietrecht der Bauherrn, die es seit den 60er Jahren nicht wahrgenommen haben, ist nach Auffassung des Kommunalreferats verwirkt. Der Bieter soll jedoch verpflichtet werden, auf Anforderung der Stadt auch solchen Anmietberechtigten einen Dauerparkplatz zur Verfügung zu stellen, wobei das Belegungsrecht der Stadt im Hinblick auf das eher geringe Risiko eines solchen Ausgangs auf max. 100 Stellplätze begrenzt wird.

#### **e) Bodenverhältnisse**

Der Betrieb der gleichzeitig mit dem Parkhaus errichteten Tankstelle mit Servicestation (Hochbrückenstr. 9) wurde Ende 2000 eingestellt, die Anlagen überwiegend zurück gebaut sowie der Boden im Bereich der Tanks und Zapfsäulen unter fachtechnischer Begleitung des Referats für Gesundheit und Umwelt – und soweit dies bauseits möglich war – saniert. Soweit Anlagen im Boden verblieben (z.B. ein 3000-Liter Altöltank), wurden diese fachgerecht gereinigt und eingesandet.

Ein darüber hinaus vom Referat für Gesundheit und Umwelt für den Grundstücksverkauf in Auftrag gegebenes Altlastengutachten vom September 2008 hat schließlich im zugänglichen Freiflächenbereich Auffüllungen in einer Tiefe von ca. 5,5 m ergeben, denen zum Teil Ziegel-, Glas- und Holzkohlereste beigemischt waren. Die festgestellten Bodenverunreinigungen durch PAK und MKW werden jedoch nach LAGA mit Z 0 als sehr gering eingestuft, lediglich im Bereich der ehemaligen Dieselzapfsäule wurde ca. 180 t verunreinigt.



tes Material mit der LAGA-Klasse Z 1.1 beprobt, deren Entsorgungskosten mit ca. 2.300 € angegeben werden.

Im Untergrund des nordwestlichen Grundstücksbereiches verlief der sog. östliche Stadtgrabenbach, der den dort bis Ende des 18. Jahrhunderts stehenden Wallanlagen der östlichen Stadtmauer vorgelagert war und der inzwischen mit Magerbeton verfüllt ist.

Zur Sicherung der Baugrubenumschließung wurden bei Bauarbeiten auf dem nördlich benachbarten Grundstück der Münchner Kammerspiele im Jahr 1998 insgesamt 55 Erdanker in das Parkhausgrundstück eingebracht, die jedoch bei Bedarf vereinbarungsgemäß auf Kosten der Stadt (Baureferat in seiner Bauherreneigenschaft) entfernt werden.

#### **f) Bauzustand des Parkhauses**

Seit Übernahme des Parkhauses im Jahr 1991 wurden im Rahmen des laufenden Bauunterhalts Instandhaltungsmaßnahmen von der Stadt durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Übernahme und nach einer noch von der Fa. FINA durchgeführten Mängelbeseitigung wurde ein betriebsbereiter, den Vorschriften der Garagenordnung entsprechender Zustand der Bausubstanz und Elektrotechnik attestiert. Im Rahmen einer umfangreichen gutachterlichen Bewertung der Bausubstanz in 2005 wurden jedoch Mängel festgestellt, deren Beseitigung vom Gutachter auf ein Kostenvolumen von rd. 3 Mio. € (netto) geschätzt wurde, Nebenkosten und evtl. Brandschutzmaßnahmen nicht eingerechnet. Ein Gutachten des TÜV bewertete ebenfalls 2005 die elektrotechnischen Anlagen im Parkhaus und schätzte die Behebung der festgestellten Mängel auf rd. 660.000 € (netto).

Nachdem das Parkhaus mittelfristig als Abbruchobjekt einzustufen ist, waren in einem neuerlichen Gutachten vom Juni 2007 vorerst nur die dringlichsten Maßnahmen aufzuzeigen, die notwendig sind, um die Stand- und Betriebssicherheit des Parkhauses für die nächsten 3 – 5 Jahre zu gewährleisten. Hierfür hat der Gutachter überschlagsweise 335.000 € (netto) veranschlagt, Nebenkosten und erhöhte Brandschutzmaßnahmen nicht eingerechnet. Im Hinblick darauf, dass der Betrieb des Parkhauses bis zur Fertigstellung der Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring aufrecht erhalten werden soll, und die mit der Instandsetzung verbundenen Kosten also nicht verloren sind, bereitet das Kommunalreferat derzeit die Vergabe der notwendigen Arbeiten vor. Die Maßnahmen umfassen die Abdichtung der alle Etagen durchziehenden Gebäudedehnfuge, die partielle Oberflächenbehandlung der Böden, die Überarbeitung der Rahmenriegel und erforderliche brandschutztechnische Maßnahmen. Die Bauabwicklung soll nach gegenwärtigem Sachstand im Frühsommer 2010 abgeschlossen sein. Es ist geplant, den Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages oder den Besitz-, Nutzen-, Lastenwechsel in jedem Fall so zu legen, dass kein Eigentümerwechsel während der Instandsetzungsmaßnahme bzw. eines laufenden Bauabschnitts erfolgt.

## **2.2 Standort Thomas-Wimmer-Ring**

### **a) Projektfläche und Bestandsnutzung**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2018 vom 28.11.2007 setzt als Untersuchungsgebiet den Bereich des Thomas-Wimmer-Rings im Abschnitt zwischen Hildergard-/Knöbelstraße im Norden, bis zur Kanalstraße im Süden und mit östlicher Erweiterung bis maximal zur Knöbelstraße fest. Betroffen ist damit eine Teilfläche bis ca. 8.909 m<sup>2</sup> aus dem städtischen Straßengrundstück Flst. 2280 Sektion II (Gesamtgröße 10.788 m<sup>2</sup>) und das als öffentliche Grünfläche genutzte städtische Grundstück Flst. 2280/1 Sektion II mit einer Fläche von 956 m<sup>2</sup>.

Diesen Untersuchungsumgriff zugrunde legend, umfasst die Projektfläche für die Ausschreibung also insgesamt ca. 9.865 m<sup>2</sup> und stellt damit die maximal mögliche Erbbaurechtsfläche in ihrer horizontalen Ausdehnung dar (im anliegenden Lageplan schraffiert dargestellt, Anlage 3). Der Straßenabschnitt und der Untersuchungsumgriff sind dabei so weitläufig gewählt, dass er den Bietern die Möglichkeit gibt, eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe, in kompakter Form und unter Anwendung innovativer Ansätze in die vorhandene Straßenfläche des Thomas-Wimmer-Rings zu integrieren. Es wird daher erwartet, dass die tatsächlich im Erbbaurecht zu vergebende Fläche entsprechend des vom zuschlagsberechtigten Bieter entworfenen Planungskonzepts deutlich geringer ausfällt und sich vorrangig auf den Bereich des Thomas-Wimmer-Rings konzentriert.

Des Weiteren ist zu beachten, dass das zu bestellende Erbbaurecht – mit Ausnahme der Erschließungs- und Lüftungsanlagen – unter der Erdoberfläche liegen wird und insoweit auch in seiner vertikalen Ausübung präzisiert wird.

### **b) Bestandsbaurecht**

Der Thomas-Wimmer-Ring als Bestand des Altstadtrings gemäß der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2006) ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion dargestellt und mit der Darstellung einer übergeordneten stadtstrukturell bedeutsamen alleeartigen Begrünung überlagert. Er dient der Sammlung sowie Verteilung des auf die Innenstadt bezogenen Verkehrs. Beiderseits des Thomas-Wimmer-Ringes sind Besondere Wohngebiete dargestellt, die mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert sind.

Die Nutzungen als öffentliche Verkehrs- und als öffentliche Grünfläche sind in den Bebauungsplänen Nr. 31 bc (rechtsverbindlich seit 08.11.1965), Nr. 867 (rechtsverbindlich seit 31.08.1978) und Nr. 1376 (rechtsverbindlich seit 08.10.1982) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 31 bc wurde aufgestellt, um die Realisierung des Altstadtringes im Abschnitt Ost grundlegend zu ermöglichen. Die beiden anderen Bebauungspläne stellen jeweils Teiländerungen des Bebauungsplanes Nr. 31 bc dar.

### c) **Neue Stellplatzbindung, Stellplatzablösemittel**

Die beim Parkhaus Hildegardstraße bestehende Stellplatzbindung gilt als objektgebunden, d.h. sie endet entweder mit Zeitablauf oder faktisch mit dem Abbruch des Gebäudes.

Die Nachfrage nach öffentlichen Kurzzeitstellplätzen im Altstadtbereich ist jedoch nach wie vor groß, insbesondere was den Kundenverkehr und Altstadtbesucher betrifft. Die neu zu errichtende Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring trägt diesem Parkraumbedarf Rechnung und dient daher auch der langfristigen Sicherung von Parkplätzen. Zu diesem Zweck ist ein bestimmtes Stellplatzkontingent der Parkgarage mit einer neu zu begründenden Stellplatzbindung zu belegen. Das Kontingent soll dabei in etwa den 467 im Parkhaus Hildegardstraße gebundenen Stellplätzen entsprechen. Die auf Dauer des Erbbaurechts laufende und dinglich zu sichernde Bindung verpflichtet den künftigen Erbbauberechtigten, die Stellplätze öffentlichen Kurzzeitparkern zur Verfügung zu stellen, schließt aber unter Berücksichtigung der bestehenden Dauerparkmietverhältnisse im Parkhaus Hildegardstraße eine Vermietung von max. 50 % des Kontingents an Dauerparker nicht aus. Werden etwaige Anmietrechte zum Parkhaus Hildegardstraße aus den 60er Jahren künftig noch geltend gemacht, sind diese aus dem Kontingent der Dauerparker zu befriedigen (sicherheitshalber wird der Stadt hierfür ein Belegungsrecht über 100 Stellplätze eingeräumt). Die Verwendung der Stellplätze zum Zwecke eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweises ist nicht zulässig.

Im Hinblick auf das oben dargestellte öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung des Parkraumangebots und vorbehaltlich der heutigen Stadtratsentscheidung ist vorgesehen, die Schaffung dieses Stellplatzkontingents am Thomas-Wimmer-Ring mit Mitteln der Stellplatzablöse zu bezuschussen. Die Förderung würde – wie auch in früheren Fällen üblich – 50 % der Baukosten jedoch max. 15.000 € pro Stellplatz betragen. Der Zuschuss wird üblicherweise erst nach Fertigstellung der Tiefgarage und Prüfung der Baukosten gewährt. Sollte zu diesem Zeitpunkt ein höherer Regelsatz als 15.000 €/Stellplatz gelten, würde die Förderung 50 % der Baukosten bzw. max. den dann geltenden Regelsatz pro Stellplatz betragen.

Der Förderzeitraum orientiert sich analog der Praxis bei Anwohnerstellplätzen auf 25 Jahre ab Inbetriebnahme. Nach Ablauf der 25 Jahre soll der Erbbauberechtigte daher die Möglichkeit haben, mit dem Planungsreferat HA IV (LBK) über die Gewährung weiterer Zuschüsse für evtl. erforderliche Renovierungsarbeiten zu verhandeln, die notwendig wären, die Stellplatzanlage an zeitgemäße Standards anzupassen. Die Entscheidung, ob dann tatsächlich Fördermittel aus der Stellplatzablöse ausgereicht werden, wird dabei jedoch nicht nur von der geplanten Maßnahme abhängen, sondern auch davon, wie zu diesem Zeitpunkt der Umfang der vorhandenen Stellplatzablösemittel und die Verwendung derselben von der Stadt beurteilt werden.

## **d) Bodenverhältnisse**

Das Erbbaugrundstück liegt im bebauten Innenstadtbereich und war daher bereits vor der heutigen Bebauung mit öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche immer wieder Einwirkungen, u.a. infolge des Krieges, ausgesetzt.

Eine zur Vorbereitung der Erbbaurechtsvergabe in Auftrag gegebene Altlastenuntersuchung hat für die öffentliche Grünfläche als einzig zugänglichen Teilbereich des im Aufstellungsbeschluss festgesetzten Untersuchungsgebietes Auffüllungen mit Tiefen zwischen 1,40 m und 3,90 m ergeben, die zum Teil mit Schadstoffbelastungen durch PAK, MKW und Schwermetallen im Bereich der LAGA- Zuordnungswerte Z 0 bis > Z 2 verunreinigt waren. Den nicht untersuchten Straßenflächen im Aufstellungsgebiet werden vergleichbare Bodenverhältnisse unterstellt.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde die Erbbaurechtsfläche in das Kataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt als Altlastenverdachtsfläche aufgenommen.

## **3. Begleitendes Bebauungsplanverfahren zur Verwertung der Grundstücke**

### **3.1 Planerische Eckdaten gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 zum Bebauungsplan Nr. 2018**

Grundlage für die Ausschreibung sind die im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2018 formulierten städtebaulichen Ziele und Eckdaten, die in der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.11.2007 beschlossen wurden.

Zusammengefasst ist für den Standort Hildegardstraße eine Nutzung mit einer Mischung aus Büro/Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und/oder Hotel sowie einem Wohnanteil von mindestens 30 % bei einer Gesamtgeschossfläche von 10.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze aus der neuen Nutzung findet die Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 19.12.2007 Anwendung. Zusätzlich zu dem aus der Nutzung resultierenden Stellplatzbedarf sollen 67 Anwohnerstellplätze untergebracht werden.

Am Standort Thomas-Wimmer-Ring ist Ersatz für die 467 im Parkhaus Hildegardstraße gebundenen Stellplätze zu schaffen. Darüber hinaus sind weitere 33 Anwohnerstellplätze und ersatzweise für die ebenfalls im Parkhaus Hildegardstraße bestehenden Betriebsflächen der städtischen Straßenreinigung noch 20 Stellplätze unterzubringen. Die Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten, Zu- und Abgängen und Be- und Entlüftungsanlagen soll sich bestandsorientiert in den Straßenraum des Thomas-Wimmer-Ring integrieren, und zwar innerhalb des im Aufstellungsbeschluss bezeichneten Untersuchungsumgriffs.

Aufgrund der prominenten Lage in der Münchner Altstadt kommt der Planung und Realisierung des Vorhabens an beiden Standorten hohe städtebauliche und architektonische Bedeutung zu.

Die Ziele und Eckdaten sind im anliegenden Aufstellungsbeschluss Nr. 2018 unter der dortigen Ziffer 3 des Referentinnenvortrags dargestellt (Anlage 4). Einige Eckdaten daraus wurden in der projektvorbereitenden Abstimmungsphase zwischen dem Planungs- und Kommunalreferat jedoch noch konkretisiert und betreffen folgende Punkte:

- Ursprünglich sollten am Thomas-Wimmer-Ring 400 Stellplätze aus dem Parkhaus Hildegardstraße und 100 Anwohnerstellplätze entstehen, die restlichen 67 Parkhausplätze sollten in die Neubebauung an der Hildegardstraße integriert werden. Davon abweichend ist nun vorgesehen, die im Parkhaus gebundenen Stellplätze vollständig, also alle 467 Stellplätze, am Thomas-Wimmer-Ring zu errichten und dafür dort nur noch 33 Anwohnerstellplätze zusätzlich zu schaffen, während die übrigen 67 Anwohnerstellplätze in die Neubebauung an der Hildegardstraße zu integrieren sind. Dadurch soll der öffentliche Parksuchverkehr weitgehend aus dem Altstadtbereich herausgehalten werden, die Gesamtstellplatzzahlen je Standort ändern sich nicht.
- Neu hinzugekommen ist der Bedarf von 20 Stellplätzen für die städtische Straßenreinigung des Baureferats, deren Standort im Parkhaus an der Hildegardstraße ersatzweise in der Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring unterzubringen ist. Das Büro der Straßenreinigung kann in die Schule an der Herrnstraße verlagert werden, der jetzige Waschplatz kann nicht berücksichtigt werden.
- Ein Wohnanteil von 30 % der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück an der Hildegardstraße ist generell nachzuweisen. Andere Nutzungen, wie z.B. Hotel, können nicht angerechnet werden.
- Für die gemäß Aufstellungsbeschluss Nr. 2018 zu berücksichtigende 2-3-gruppige Krippeneinrichtung ist ein anderer geeigneter Standort gefunden worden. In Abstimmung mit dem Sozialreferat wird bei der anstehenden Überplanung städtischer Flächen an der Herzog-Wilhelm-Straße diese Infrastrukturmaßnahme berücksichtigt.
- Die heutige Straßenprofilierung am Thomas-Wimmer-Ring soll, wie im Aufstellungsbeschluss Nr. 2018 vorgesehen, den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden. Die Lage der Zu- und Ausfahrtsrampen ist dabei so zu wählen, dass sie einer evtl. zukünftigen Anpassung des Straßenprofils am Thomas-Wimmer-Ring nicht entgegensteht.
- Die Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring muss in Betrieb genommen sein, bevor das Parkhaus an der Hildegardstraße abgebrochen werden darf. Damit wird der Forderung nach einem kontinuierlichen Stellplatzangebot Rechnung getragen, auch wenn dadurch Einbußen beim Kaufpreisangebot zum Standort Hildegardstraße zu erwarten sind. Die Bieter werden hier regelmäßig den Zinsverlust einkalkulieren, der aus der vorzeitigen Kaufpreiszahlung entsteht und erst mit zeitlich erheblich verzögerten Erlösen refinanziert wird. Ursprünglich sollte dem Investor hier ein Zeitraum von max. 2 Jahren zwischen Parkhausabbruch und Neuerstellung zugebilligt werden.
- Zudem soll die Tiefgarage am Thomas-Wimmer-Ring in das dynamische Parkleitsystem München Zentrum eingebunden werden.

### **3.2 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Die Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2007 festgestellt, dass die Umstrukturierungen an beiden Standorten keine aus der Planung resultierenden und damit ursächlichen Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München auslösen werden. Demzufolge sind die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung nicht anzuwenden.

Evtl. Spartenverlegungen, die Oberflächenwiederherstellung und notwendige bauliche Anpassungen an das bestehende Straßenprofil sind selbstverständlich vom Investor zu finanzieren.

### **3.3 Konkurrierendes Planungsverfahren und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Das mit dem oben erläuterten Aufstellungsbeschluss von der Stadt für beide Planbereiche eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 2018 soll auf der Basis des Ausschreibungsergebnisses, d. h. der je nach Zuschlagserteilung ausgewählten Planungskonzepte, und auf der Basis eines vom zuschlagsberechtigten Bieter nach Vertragsabschluss durchzuführenden konkurrierenden Verfahrens nach RPW 2008 (Richtlinien für Planungswettbewerbe, hier in Form eines Realisierungswettbewerbs) in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt und vom Bieter zum Abschluss gebracht werden.

## **4. Verkehrswerte der beiden Standorte**

Aktuelle Verkehrswerte sowohl für das Grundstück an der Hildegardstraße als auch für das Erbbaurecht am Thomas-Wimmer-Ring liegen nicht vor. Eine Neubewertung wurde bewusst nicht in Auftrag gegeben, da die erst aus der Ausschreibung sich ergebenden Konzepte in beiden Fällen nicht unwesentlich Einfluss auf die Wertermittlung haben können. Die praktikablere Vorgehensweise ist hier daher, den Verkehrswert in Kenntnis der eingehenden Angebote, d.h. insbesondere der Lösungen zur Ausschöpfung des künftigen Baurechts, durch das Bewertungsamt ermitteln zu lassen. Dem Stadtrat wird das Ergebnis dieser Prüfung im Rahmen der Information über das Ausschreibungsergebnis mitgeteilt. Die Ausschreibung selbst erfolgt dabei unter dem Vorbehalt, dass das Preisangebot mindestens eines Bieters mindestens den jeweiligen Verkehrswert für beide Standorte erreicht. Ist dies nicht der Fall, ist die Ausschreibung aufzuheben.

## **5. Ausschreibung der Teilprojekte Hildegardstraße und Thomas-Wimmer-Ring**

Das Grundstück an der Hildegardstraße – ggf. mit südlicher Ergänzungsfläche – soll verkauft werden. Für das noch zu bildende Grundstück am Thomas-Wimmer-Ring wird ein Erbbaurecht bestellt, da ein Verkauf der Fläche aufgrund der oberirdischen öffentlichen Nutzung nicht in Frage kommt. Für oberirdische Bauteile des Garagenbauwerks oder Nutzungsbereiche ist jedoch zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Sondernutzungserlaubnis erforderlich, die der Laufzeit des Erbbaurechts angepasst wird.

Die Ausschreibung erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2018, wobei beide Standorte nur im Paket vergeben werden.

Die vorgesehene qualifizierte Ausschreibung wird in einem zweistufigen Verfahren einen funktionalen Nachweis fordern, der die grundsätzliche Machbarkeit des geplanten Projektes belegt.

## **5.1 Ausschreibungsverfahren**

Der Verkauf des Grundstücks an der Hildegardstraße und die Bestellung des Erbbaurechts am Thomas-Wimmer-Ring sind vergaberechtlich als „Baukonzession“ zu behandeln. Eine Baukonzession liegt u.a. vor, wenn – wie hier – im Zusammenhang mit den Rechtsgeschäften städtebauliche Ziele verwirklicht werden sollen. Im Vertrag sollen hier die Investoren auch dazu verpflichtet werden, ein Wettbewerbsverfahren als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

An dieser Praxis wird festgehalten, auch wenn das am 24.04.2009 in Kraft getretene Vergaberechtsänderungsgesetz darauf abzielt, Grundstücksverkäufe wieder dem Regime des Vergaberechts zu entziehen.

Es besteht sonst das Risiko, dass der beabsichtigte Verkauf als ausschreibungspflichtiger Bauauftrag beurteilt werden könnte. Ohne Einhaltung des förmlichen Ausschreibungsverfahrens könnte sogar die Unwirksamkeit des Vertragsschlusses drohen. Ein solches Risiko ist vermeidbar, wenn dieses Rechtsgeschäft vorsorglich als vergaberechtlicher Vorgang behandelt wird.

Nachdem der hierfür maßgebliche Schwellenwert überschritten wird (5,15 Mio.€), wird die Ausschreibung europaweit durchgeführt.

Die VOB/A sieht als Grundsatz vor, dass grundsätzlich ein Offenes Verfahren zur Anwendung kommt. Dies ist jedoch hier unzweckmäßig, denn die Leistungen sind zu komplex, als dass sie im Rahmen eines einfachen Bieterverfahrens abgefragt werden könnten. Vielmehr können die Leistungen letztlich nur von einem beschränkten Kreis von Investoren angeboten werden, so dass in solchen Fällen ein „Nichtoffenes Verfahren nach vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb“ die angezeigte Vergabeart ist (§ 3a Nr. 3 i.V.m. § 3 Nr. 3 Abs. 2 a und b VOB/A).

Ein formelles vergaberechtliches Verfahren setzt allerdings voraus, dass bereits zu Beginn der Ausschreibung alle maßgebenden Kriterien der Leistung und des Zuschlags bekannt sein müssen und nicht mehr ohne weiteres geändert werden dürfen. Diese Kriterien werden gemeinsam mit dem Planungs- und Baureferat festgesetzt. Eine nachträgliche Aufhebung des Verfahrens oder spätere Änderungen wären nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, wobei die Rechtsprechung diesbezüglich einen hohen Maßstab anlegt.

## **5.2 Ablauf**

### **5.2.1 Öffentlicher Teilnahmewettbewerb (Bewerberverfahren)**

Nach heutiger Beschlussfassung durch den Stadtrat und Bekanntgabe im EU-Amtsblatt wird die Ausschreibung in der regionalen Tagespresse und im Internet veröffentlicht. Damit wird für alle interessierten Bewerber der Beginn des Verfahrens dokumentiert. Die für diese Phase erforderlichen Ausschreibungsunterlagen sind ausschließlich über das Internet abrufbar, da angesichts der Projektgröße davon auszugehen ist, dass alle potenziellen Bewerber über einen Internetanschluss verfügen. Vergaberechtlich ist dies zulässig.

Jeder Interessent hat nun die Möglichkeit, sich innerhalb der hier üblichen vergaberechtlichen Frist von mind. 52 Tagen mit Firmendarstellung und Referenzen für die zweite, maßgebliche Bieterunde zu bewerben. Das Kommunal- und das Planungsreferat werden die Bewerber nach den nachfolgend in Ziffer 6.2 bzw. der Anlage 6 beschriebenen und ausschließlich auf die Eignung und Zuverlässigkeit der Bewerber abstellenden Kriterien über ein Punktesystem bewerten und entsprechend der Rangfolge max. 15 Teilnehmer für das Bieterverfahren ermitteln.

### **5.2.2 Nichtoffenes Verfahren (Bieterverfahren)**

Diesem engeren Bieterkreis werden weitere Ausschreibungsunterlagen zugesandt bzw. ergänzend über das Internet passwortgeschützt zugänglich gemacht oder Einsichtnahme, z.B. in bestehende Mietverträge, gewährt. Gleichzeitig werden die Teilnehmer aufgefordert, bis zum Ablauf der Angebotsfrist je ein Planungskonzept für die Neubebauung des Grundstücks an der Hildegardstraße und für die zu errichtende Parkgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring sowie ein verbindliches Kaufpreisangebot für das Grundstück an der Hildegardstraße und ein verbindliches Erbbauzinsangebot für das Erbbaurecht am Thomas-Wimmer-Ring abzugeben. Da in dieser Phase eine vertiefende Auseinandersetzung mit der komplexen Aufgabenstellung erwartet wird, wird den Bietern hier ein Zeitraum von ca. 5 Monaten zuerkannt.

Um allen Bietern gleiche Wettbewerbschancen einzuräumen bzw. im Hinblick auf den Grundsatz von Treu und Glauben, gilt auch im Nichtoffenen Verfahren nach VOB/A das Verhandlungsverbot.

Nebenangebote werden für zulässig erklärt, d.h. ein Bieter kann auch mehrere Planungskonzepte mit je einem Preisangebot pro Standort einreichen. Das Nebenangebot muss dabei die gleiche Qualität aufweisen, lediglich in Bezug auf die im Aufstellungsbeschluss für den Standort Hildegardstraße genannte Geschossfläche von 10.000 m<sup>2</sup> kann auch ein höheres Baurecht unterstellt werden.

Wegen des mit der Angebotsausarbeitung verbundenen Aufwands, wird den Teilnehmern der Bieterunde, die schließlich nicht den Zuschlag erhalten, eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 10.000 € pro Bieter gewährt. Für die Stadt ergeben sich hieraus Kosten von max. 140.000 €.



### 5.2.3 Eröffnung und formale Prüfung der Angebote

Nach Ablauf der Frist folgt der Eröffnungstermin (Submission), an dem die eingegangenen Angebote vom Kommunalreferat nach folgendem Muster geprüft werden:

- Als nicht zulässig sind Angebote mit formalen oder inhaltlichen Mängeln auszuschließen. Hier ist insbesondere auch zu prüfen, ob die Angebote entsprechend den Anforderungen vollständig abgegeben wurden und alle Kriterien der Leistungsbeschreibung erfüllt bzw. akzeptiert werden. In diesem Rahmen findet auch eine Vorprüfung der Planungskonzepte insbesondere auf grundsätzliche Machbarkeit und technische Realisierbarkeit statt, in der auch das Planungsreferat und das Baureferat sowie ggf. weitere betroffene Referate eingebunden werden.
- Das Bewertungsamt ermittelt parallel und in Kenntnis der eingegangenen Angebote, insbesondere der vorgeschlagenen Lösungen zur Ausschöpfung des künftigen Baurechts, den jeweiligen Verkehrswert pro Standort. Preisangebote, die für beide Standorte nicht mindestens den Verkehrswert erreichen, werden ausgeschlossen.
- Gehen im Rahmen der Ausschreibung keine Angebote ein, die den gesamten Katalog der Leistungsbeschreibung erfüllen, liegen z.B. alle Angebote unter dem vom Bewertungsamt festgestellten Verkehrswert, so ist die Stadt gehalten, das Verfahren aufzuheben. Wie eingangs erläutert, ist ein Abweichen des Auftraggebers von den selbst definierten Ausschreibungsbedingungen rechtlich nicht zulässig.

### 5.2.4 Wertung der gültigen Angebote

Die Angebote, die die Hürde der vorangegangenen Prüfung genommen haben, sind nun zu werten. In die Entscheidung, welcher Bieter den Zuschlag erhalten soll, fließen dabei gemäß Ziffer 6.3 sowohl qualitative Bewertungskriterien (Städtebau/Freiraum, Funktionalität, Architektur, Erschließung, Ökologie) als auch wirtschaftliche Bewertungskriterien (Preis) – verbunden mit einer bestimmten Gewichtung – ein.

Im ersten Schritt und mit Hilfe einer eigens für diese Ausschreibung einzuberufenen Jury ist die Umsetzung der qualitativen Anforderungen in den Planungsentwürfen mittels einer Bewertungsmatrix (Anlage 7) zu beurteilen. Nachdem die Planungsziele bei der Ausschreibung eine wesentliche Rolle spielen, wird eine Zusammensetzung des Gremiums in Anlehnung an die RPW 2008 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) vorgeschlagen:

#### **Fachgremium:**

Vier VertreterInnen für Architektur/Stadtplanung

Ein/e VertreterIn für Landschaftsarchitektur

Stadtbaurätin, Frau Prof. Dr. (I) Merk

Baureferentin, Frau Hingerl

(Grundsätzlich immer 1 Mitglied mehr im Fachgremium als im Sachgremium)

Ständig anwesende stellvertretende Mitglieder des Fachgremiums:

Ein/e VertreterIn des Planungsreferates

Ein/e VertreterIn des Baureferates

**Sachgremium:**

Kommunalreferentin, Frau Friderich

Ein Mitglied der SPD-Fraktion

Ein Mitglied der CSU-Fraktion

Ein Mitglied der Die Grünen/RL-Fraktion

Ein Mitglied der FDP-Fraktion

Ein/e VertreterIn des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 1

Ständig anwesende stellvertretende Mitglieder des Sachgremiums:

Ein/e VertreterIn des Kommunalreferates

Ein Mitglied der SPD-Fraktion

Ein Mitglied der CSU-Fraktion

Sachverständige nach Erfordernis

Für die Durchführung des Verfahrens zur Qualitätsbeurteilung der Planungsvorschläge ergeben sich für die Stadt Gesamtkosten von ca. 75.000 € (brutto) insbesondere für die Beauftragung eines externen Architekturbüros für die Vorprüfung und Durchführung des Verfahrens und die Aufwandsentschädigungen.

Im zweiten Schritt wertet das Kommunalreferat die Ergebnisse der Qualitätsprüfung zusammen mit den Preisangeboten über ein in Ziffer 6.3 beschriebenes Punktesystem aus und stellt eine Rangfolge aller gültigen Angebote auf. Der Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält dann – vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung des Stadtrates – den Zuschlag.

**5.2.5 Zuschlag**

Dem Stadtrat wird das Ergebnis der Ausschreibung zur Beschlussfassung vorgelegt. Gemäß den vergaberechtlichen Vorgaben sind der Bieter, dem der Zuschlag erteilt werden soll, sowie die übrigen Bieter nun über das Ergebnis der Ausschreibung zu informieren. Den Bietern, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, wird dabei der Name des Bieters, der den Zuschlag erhalten soll, die Gründe ihrer Nichtberücksichtigung und der frühestmögliche Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mitgeteilt. Ab dem Tag nach der Absendung dieser Mitteilung darf während einer Frist von 15 Tagen das Grundstücksgeschäft noch nicht abgeschlossen werden. Den Bietern, die keinen Zuschlag erhalten, wird die o.g. Aufwandsentschädigung gewährt.

Stellt sich nach Zuschlag heraus, dass der ausgewählte Bewerber die Leistung nicht erfüllt, tritt automatisch der jeweilige, nach den Zuschlagskriterien nächstliegende Bewerber an seine Stelle.

## **6. Kriterien der Ausschreibung**

### **6.1 Leistungsbeschreibung**

Die Leistungsbeschreibung umfasst den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 28.11.2007 zum Bebauungsplan Nr. 2018, einschließlich der in Ziffer 3.1 dieses Vortrags genannten inhaltlichen Konkretisierungen, den ausformulierten Kaufvertragsentwurf für das Grundstück an der Hildegardstraße, den ausformulierten Erbbaurechtsvertragsentwurf für die Tiefgarage unter dem Thomas-Wimmer-Ring, die jeweiligen Vertragsanlagen sowie die an die Abgabe des Gebots gestellten Anforderungen. Alle Ausschreibungsunterlagen wurden bzw. werden mit dem Planungsreferat und dem Baureferat abgestimmt.

Die wesentlichen Eckdaten der Leistungsbeschreibung sind in Anlage 5 zusammengefasst.

### **6.2 Auswahlkriterien im Bewerberverfahren**

Die Teilnehmer des Bieterverfahrens werden aus allen Bewerbungen auf der Grundlage von Kriterien ausgewählt, die ausschließlich auf die Eignung und Leistungsfähigkeit der Bewerber abstellen. Die einzelnen hier zugrunde gelegten Kriterien und deren Gewichtung sind in der Anlage 6 zusammengefasst. Maximal die ersten 15 aus diesem Punktesystem hervorgehenden Bewerber werden in die Bierrunde eingeladen.

### **6.3 Zuschlagskriterien im Bieterverfahren**

Unter der Voraussetzung, dass die Angebote zulässig sind und die vorgeschlagenen Kaufpreis- und Erbbauzinsangebote mindestens den vom städtischen Bewertungsamt festgestellten Verkehrswert erreichen, erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der nach der folgenden Wertung die höchste Gesamtpunktzahl nachweist.

Beurteilungsmaßstab ist dabei nicht allein die Höhe des Preisangebotes, sondern auch die Qualität der Planung, abgeleitet aus den jeweils gleich gewichteten Qualitätskriterien (a) Städtebau/Freiraum, (b) Architektur, (c) Funktionalität, (d) Erschließung und (e) Ökologie. Im Hinblick auf die hohe städtebauliche Bedeutung beider Standorte wird vorgeschlagen, Qualität und Preis unterschiedlich zu gewichten, und zwar mit 2/3 für die Qualität zu 1/3 für den Preis.

Die in Anlage 7 dargestellten Zuschlagskriterien zur Beurteilung der Qualität wurden vom Planungsreferat erarbeitet und sind auch mit dem Baureferat abgestimmt. Die Umsetzung dieser Kriterien in den jeweiligen Planungskonzepten wird von der in Ziffer 5.2.4 beschriebenen Jury mit Hilfe einer Notenskala von 0 bis 5 bewertet und in Verbindung mit der ebenfalls vom Planungsreferat erarbeiteten Gewichtung der Qualitätskriterien in eine

Punktzahl je Planungskonzept umgerechnet. Die Punktzahlen beider Standorte zusammen ergeben eine Qualitätspunktzahl pro Angebot.

Zur Beurteilung des Kriteriums „Preis“ wird das jeweilige Preisangebot (Summe des Grundstückskaufpreises und des kapitalisierten Erbbauzinses) in Relation zu der erreichten Qualität und dem vom Bewertungsamt ermittelten Mindestkaufpreis gesetzt und in eine Punktzahl „Preis“ umgerechnet (linear interpoliert).

Aus der Gewichtung und Summe der Punktzahlen Qualität (2/3) und Preis (1/3) ergibt sich schließlich eine Gesamtpunktzahl für jedes Haupt- und Nebenangebot eines Bieters.

## **7. Weiteres Vorgehen, Zeitplan**

Nach heutiger Beschlussfassung soll die Ausschreibung im 3. Quartal 2009 beginnen. Die Auswahl der Bieter aus der Bewerberphase (Öffentlicher Teilnahmewettbewerb) würde im Herbst 2009 stattfinden, die Abgabefrist für die Gebote mit Planungskonzepten und Preisangeboten würde ca. im 1. Quartal 2010 enden. Nach Auswertung der Gebote würde dem Stadtrat somit ca. im Sommer 2010 das Ergebnis der Ausschreibung vorgestellt werden.

Nach Beurkundung des Vertrages ist vom zuschlagsberechtigten Bieter ein konkurrierendes Planungsverfahren je Standort gemäß RPW 2008 und darauf aufbauend schließlich der vorhabenbezogene Bebauungsplan für beide Standorte in einem Verfahren durchzuführen. Mit der Baurechtschaffung könnte dann frühestens 2013 gerechnet werden. Baubeginn für die Parkgarage am Thomas-Wimmer-Ring wäre demzufolge nicht vor 2014.

## **8. Finanzielle Abwicklung**

Wie unter Ziffer 5.2 dargestellt, ergeben sich bei der Durchführung der Ausschreibung für die Aufwandsentschädigung der nicht zum Zuge kommenden Bieter und das Verfahren zur Bewertung der Planungsqualität Gesamtkosten in Höhe von rund 215.000 €. Diese Mittel werden jedoch erst im Haushaltsjahr 2010 zahlungswirksam. Im kalkulierten Eckwert zur Haushaltsplanung 2010 für den Bereich des Kommunalreferats ist dieser zusätzliche Mittelbedarf noch nicht enthalten. Es ist daher erforderlich, diesen Bedarf an Zahlungsmitteln in den Finanz- und Ergebnishaushalt sowie beim Produkt PK 54121 „Management von Sonderobjekten“ als zusätzliche Auszahlungen/Aufwendungen/Kosten im Haushaltsjahr 2010 zu veranschlagen. Nachdem für das Haushaltsjahr 2009 lediglich die Verbindlichkeit („Obligo“) für das Ausschreibungsverfahren verbucht wird, entsteht in diesem Jahr hierfür keine Auszahlung. Das Kommunalreferat wird daher die zusätzlichen Zahlungsmittel in Höhe von 215.000 € für das Haushaltsjahr 2010 im Rahmen der weiteren Haushaltsplanaufstellung 2010 im Finanz- und Ergebnishaushalt sowie beim Produkt „Management von Sonderobjekten“ (Sachkonto 695011, Finanzposition 8700.840.0000.5) anmelden. Die Finanzierung dieser vorbestimmten Veränderung erfolgt zentral. Diesen verfahrensbedingten Kosten sind kaufmännisch, nach erfolgreichem Abschluss des Vergabeverfahrens, die zu erwartenden, jedoch im derzeitigen Verfahrensstand nicht

schätzbaren Erlöse aus dem Verkauf der Vermögenswerte gegenüber zu stellen. Das vom Stadtrat begleitend zur Haushaltssperre 2009 auferlegte Moratorium „keine Auszahlungsausweitungen 2009 vor dem Steuerungsplenum am 22.07.2009“ ist hier nicht berührt.

Außerdem erfolgt schon heute der Hinweis darauf, dass die Betriebsvorrichtungen der Parkhausanlage sowie 83 % von Gebäude und Grundstück des Anwesens an der Hildegardstraße derzeit dem Betriebsvermögen des steuerpflichtigen Betriebes gewerblicher Art „Verpachtung von Parkhäusern“ zugeordnet sind. Beim Verkauf des Grundstücks an der Hildegardstraße mit Gebäude können daher je nach Höhe des Kaufpreises u.U. stille Reserven des o.g. Betriebes gewerblicher Art aufgedeckt werden, die dann der Steuerpflicht unterliegen.

## **9. Beteiligung anderer Referate**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

## **10. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel. Der Bezirksausschuss hat dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 14.05.2008 einstimmig zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die öffentlichen Stellplätze unter den Thomas-Wimmer-Ring verlagert werden und auf dem Grundstück an der Hildegardstraße ein Wohnanteil von mindestens 25 % der Geschossfläche realisiert wird.

Die öffentlichen Stellplätze aus dem Parkhaus an der Hildegardstraße sind bei Verlagerung an den Altstadtring selbstverständlich in einer Tiefgarage unterzubringen. Das Erbaurecht wird sich bis auf die notwendigen Erschließungsanlagen für Zu-/Ausfahrten, Zu-/Ausgänge und Be-/Entlüftungsanlagen ausschließlich auf den Bereich unter der Erdoberfläche erstrecken. Darüber hinaus wird es Aufgabe der am Verfahren beteiligten Bieter sein, innerhalb des im Aufstellungsbeschluss bezeichneten Untersuchungsumgriffs die künftige Größe und Ausformulierung des Baukörpers wie auch dessen Integration in den bestehenden Straßenraum konzeptionell zu prüfen und Planungsvorschläge zu erarbeiten. Die Konzepte werden dann von einer Jury aus Fach- und Sachpreisrichterinnen und -richtern mit Beteiligung des Bezirksausschusses des 1. Stadtbezirks beurteilt.

Die Forderung eines Wohnanteils von 25 % der Geschossfläche entspricht voll und ganz den Vorgaben. In Anlehnung an den Aufstellungsbeschluss sieht die Ausschreibung einen Wohnanteil von mind. 30 % vor. Nach Angabe des Planungsreferats ist dieser Wohnanteil generell nachzuweisen und kann nicht auf eine andere Nutzung, wie z.B. Hotel, angerechnet werden.

Dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2018 als Grundlage der geplanten Ausschreibung hat der Bezirksausschuss einstimmig zugestimmt.

## 11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Eine rechtzeitige Zuleitung war wegen der intensiven Abstimmung der komplexen Vorlage mit den betroffenen Referaten leider nicht möglich. Eine Behandlung in der Sitzung am 09.07.2009 wird jedoch angestrebt, um das nach wie vor große Marktinteresse an dem Projekt zu nutzen und mit der Ausschreibung so bald wie möglich beginnen zu können.

## 12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil das Ergebnis der Ausschreibung ohnehin dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Landeshauptstadt schreibt folgende Baukonzession europaweit nach VOB/A im Nichtoffenen Verfahren mit vorgeschaltetem Öffentlichem Teilnahmewettbewerb aus:
  - a) Verkauf einer Grundstücksfläche bis ca. 3.664 m<sup>2</sup>, bestehend aus dem städtischen Grundstück Flst. 1808 Sektion I mit 2.919 m<sup>2</sup> und einer im Ausschreibungsverfahren zu bestimmenden optionalen Teilfläche bis ca. 745 m<sup>2</sup> aus dem städtischen Grundstück Flst. 2019 Sektion I, in Verbindung mit
  - b) der Vergabe eines Erbbaurechts an einer im Ausschreibungsverfahren noch zu bestimmenden Projektfläche bis ca. 9.865 m<sup>2</sup>, bestehend aus einer Teilfläche bis ca. 8.909 m<sup>2</sup> aus dem städtischen Grundstück Flst. 2280 Sektion II und einer optionalen (Teil-)Fläche von max. 956 m<sup>2</sup> aus dem städtischen Grundstück Flst. 2280/1 Sektion II.

Der Ausschreibung werden folgende Vergabekriterien zugrunde gelegt:

- der Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2007 zum Bebauungsplan Nr. 2018, dessen Eckdaten in Ziffer 3 dieses Vortrags dargestellt sind,
- die Leistungsbeschreibung gemäß Ziffer 6.1 des Vortrags, deren wesentliche Eckdaten in der Anlage 5 zusammengefasst sind,
- die Auswahlkriterien im Bewerberverfahren gemäß Ziffer 6.2 des Vortrags mit Anlage 6 und
- die Zuschlagskriterien im Bieterverfahren gemäß Ziffer 6.3 des Vortrags mit Anlage 7.

Der für das Nichtoffene Verfahren zugelassene Teilnehmerkreis wird auf max. 15 Bieter beschränkt. Die Stadt verpflichtet sich damit, demjenigen Bieter, der die genannten Kriterien erfüllt und die höchste Punktzahl aus dem in Ziffer 6.3 des Vortrags beschriebenen Bewertungsverfahren erreicht, den Zuschlag zu erteilen und mit ihm den Kauf- und Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

2. Gemäß den Ausführungen in Ziffer 2.1 Buchst. d) des Referentinnenvortrags wird die Stellplatzbindung beim Parkhaus Hildegardstraße auf 50 Jahre ab Inbetriebnahme festgelegt.
3. Für den Fall, dass die Stellplatzbindung des Parkhauses Hildegardstraße vor Ablauf der 50-jährigen Laufzeit endet, wird das Kommunalreferat ermächtigt, die dann anfallende Ablöse in Höhe von 250 €/Stellplatz für jedes fehlende angefangene Jahr an die Stellplatzabläse zu zahlen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, für die ca. 467 öffentlichen Stellplätze am Thomas-Wimmer-Ring einen Zuschuss in Höhe von 50 % der Baukosten bzw. max. 15.000 € je Stellplatz aus den Stellplatzablösemitteln bereit zu stellen. Für den Fall, dass im Zeitpunkt der Ausreichung der Fördermittel ein höherer Regelsatz als 15.000 €/Stellplatz gilt, beträgt die Förderung 50 % der Baukosten bzw. max. den dann geltenden Regelsatz pro Stellplatz.
5. Die Stadt zahlt den Teilnehmern der Bieterunde, die nicht den Zuschlag erhalten haben, eine Aufwandsentschädigung für die Angebotsausarbeitung in Höhe von pauschal 10.000 € (brutto) pro Bieter. Für die Stadt ergeben sich hieraus Kosten von max. 140.000 € (brutto).
6. Im Bieterverfahren wird eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine Vertretung des Bezirksausschusses 1 sowie durch die Stadtbaurätin, die Baureferentin und die Kommunalreferentin sichergestellt. Für die Durchführung des Verfahrens fallen der Stadt Kosten in Höhe von max. 75.000 € (brutto) an.
7. Die Finanzierung der im Haushaltsjahr 2010 wirksam werdenden Kosten gemäß Ziffer 5 und 6 des Antrags in Höhe von insgesamt 215.000 € (brutto) erfolgt zentral.
8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Stadtrat über das Ergebnis der Ausschreibung zu informieren und auf der Grundlage des Ausschreibungsergebnisses die Beschlussfassung über den Abschluss des Kauf- und Erbbaurechtsvertrages herbeizuführen.
9. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
2. Bürgermeisterin

Gabriele Friderich  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei HA II/1  
z.K.
  
- V. Wv. Kommunalreferat - Grundstücksverkehr GV/SP

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
- II. An  
das Planungsreferat HA II/22 P  
das Planungsreferat HA IV/10  
das Baureferat - VV  
die Stadtkämmerei HA I/41  
das Kommunalreferat LV/T  
das Kommunalreferat LV/J  
das Kommunalreferat LV/Z  
das Kommunalreferat GL 2  
das Kommunalreferat GV/St  
z.K.

Am \_\_\_\_\_

I.A.

Ebel