

Telefon: 0 233-24796  
Telefax: 0 233-21238  
Az.: 912/310/GV/2014

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

## **Erbbaurecht**

### **1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 02920**

Flst. 1161 Sektion I  
Müllerstr. 2-6

#### **Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015** Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Schaffung einer Unterkunft und Begegnungsstätte für Flüchtlinge
<b>Anlass</b>	In der Vollversammlung vom 28.01.2015 wurde das Projekt dem Stadtrat vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, eine Direktvergabe an die Sozialgenossenschaft der Initiatoren zu prüfen.
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Prüfungsergebnisses und des weiteren Vorgehens.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die Verwaltung wird beauftragt, eine öffentliche Ausschreibung vorzunehmen.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Müllerstraße 2 - 6, Bellevue di Monaco, Goldgrund.

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2. Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Abstimmung</b>	<b>2</b>
2.1 Ausschreibung	2
2.2 Finanzielle Rahmenbedingungen	3
<b>3. Förderfähigkeit durch die Europäische Union</b>	<b>3</b>
<b>4. Rahmen der Ausschreibung</b>	<b>4</b>
4.1 Nutzungskonzept als Grundlage der Ausschreibung	5
4.2 Finanzieller Rahmen des Nutzungskonzeptes	7
4.3 Eckpunkte des ausgeschriebenen Vertrags	8
<b>5. Durchführung der Ausschreibung und anschließende Auswertung</b>	<b>9</b>
5.1 Grundsätzliches und Zeitschiene zur Ausschreibung	9
5.2 Bewerberauswahl	11
5.3 Entscheidung zur Bewerberauswahl	12
<b>6. Finanzielle Abwicklung</b>	<b>12</b>
<b>7. Abstimmung mit den beteiligten Referaten</b>	<b>13</b>
<b>8. Entscheidungsvorschlag</b>	<b>13</b>
<b>9. Beteiligung der Bezirksausschüsse</b>	<b>13</b>
<b>10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats</b>	<b>13</b>
<b>11. Beschlussvollzugskontrolle</b>	<b>14</b>
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>14</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>15</b>

## **Erbbaurecht**

### **1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 02920**

Flst. 1161 Sektion I  
Müllerstr. 2-6

#### Anlagen

1. Lageplan
2. Bewertungsmatrix Konzept
3. Bewertungsmatrix Preis

#### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag des Referenten**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom **28.01.2015**, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01671, wurde dem Stadtrat über den Sachstand zum städtischen Anwesen Müllerstraße 2–6, die bisherige Beschlusslage und die bereits erbrachten Planungsleistungen und Ausgaben in diesem Zusammenhang berichtet.

Nochmals kurz zur Erinnerung was ursprünglich geplant war: Die beiden abgewirtschafteten, baulich untergeordneten Gebäude in der Müllerstrasse 2 und 4 sollten abgerissen und durch einen Neubau mit abgestuftem Satteldach ersetzt werden. Damit wäre ein Wohnflächenzuwachs – zusätzlich zu dem zu sanierenden Eckgebäude Müllerstraße 6 – von rund 490 m<sup>2</sup> geschaffen worden. Das hätte 23 familiengerechten Wohnungen für etwa 46 Personen entsprochen. Für die bislang erbrachten Planungsleistungen sind Kosten für den Vorbescheid, das VOF-Verfahren zur Vergabe der weiterführenden Architektenleistungen und die von der GWG betreute Variantenuntersuchung zum Areal Müllerstraße 2-6 im Planungszeitraum 2009-2015 in Höhe von rund 564.000 € angefallen.

Weiter wurde in dieser Sitzungsvorlage auch ausführlich über die Idee und das Projekt „Bellevue di Monaco“ informiert. Diese Idee sieht am Standort Müllerstraße 2-6 ein in München völlig neuartiges Projekt zur Integration von Flüchtlingen vor. Insbesondere neuankommenden Flüchtlingen soll mittels einer Kombination aus kulturellen Angeboten, Beratung sowie konkreter Lebenshilfe eine Perspektive für ein selbständiges Leben geboten werden. Als Ideengeber dieses Vorhabens tritt die nunmehrige "Gemeinnützige Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG" auf, die mit notarieller Urkunde vom **24.03.2015** gegründet wurde.

Auch aus Sicht des Kommunalreferats sind neue Wege bei der Betreuung von Flüchtlingen zu begrüßen. Die Anzahl der in München unterzubringenden Personen wächst ständig. Vor diesem Hintergrund sind rein immobilienwirtschaftliche Aspekte und gesellschaftliche Herausforderungen natürlich sorgfältig abzuwägen.

Mit vorstehender Beschlussvorlage wurde das Kommunalreferat auch beauftragt, mit der Rechtsaufsichtsbehörde die Möglichkeit einer Direktvergabe an die Sozialgenossenschaft und die beihilferechtliche Beurteilung abzustimmen. Weiter wurde das Kommunalreferat beauftragt, falls eine Direktvergabe ausscheidet, eine Ausschreibung vorzubereiten und dem Stadtrat die maßgeblichen Kriterien für die Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **2. Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Abstimmung**

### **2.1 Ausschreibung**

Die Abstimmung mit Vertretern der Rechtsaufsichtsbehörde bei der Regierung von Oberbayern kam eindeutig zu dem Ergebnis, dass eine Direktvergabe an die Sozialgenossenschaft nicht zulässig wäre, sondern eine Ausschreibung des Vorhabens erforderlich ist. Es ist nicht erkennbar, dass nur die Gemeinnützige Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG als Anbieterin eines derartigen Projekts in Betracht kommt und nur diese und keine andere potentielle Interessentin/kein anderer potentieller Interessent dieses Vorhaben realisieren könnte; anders ausgedrückt: es können durchaus andere Unternehmen und/oder caritative bzw. gemeinnützige Organisationen an einem solchen Projekt interessiert sein, denen im Zuge einer Ausschreibung die Möglichkeit eingeräumt werden muss, ein Angebot abzugeben.

Die Regierung von Oberbayern empfiehlt eine Ausschreibung nach VOB/A, da die Vorschriften der VOB/A strenger seien als die ansonsten in Frage kommenden Regelungen der für Dienstleistungen geltenden VOL/A. Zulässig ist auch eine - hier angestrebte - Ausschreibung, in der eingehende Angebote nicht allein nach Preis, sondern auch nach Qualität des von der Bieterin/vom Bieter vorgeschlagenen Nutzungskonzepts bewertet werden. Die Stadt muss dabei bereits in der Ausschreibung darstellen, welche Leistungen sie sich erwartet und nach welchen Kriterien sie letztendlich die mit den Angeboten eingereichten Konzepte bewerten wird.

Bei der Ausgestaltung des Ausschreibungsverfahrens, insbesondere bei der Dauer der Ausschreibung ist zu berücksichtigen, dass die Initiatorinnen und Initiatoren der Sozialge-

nossenschaft Bellevue di Monaco eG das Projekt angestoßen und bereits in der Öffentlichkeit für sich vereinnahmt sowie sich bereits intensiv mit einer möglichen Umsetzung auseinandergesetzt haben. Daher ist diese potentielle Wettbewerberin schon auf verschiedenste Weise vorbefasst. Das gesamte Ausschreibungsverfahren muss daher – auch nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern – so ausgestaltet werden, dass andere Wettbewerberinnen/Wettbewerber diesen Vorsprung aufholen können, um keinen Wettbewerbsnachteil zu erfahren. Insbesondere muss die Dauer der Ausschreibungsfrist daher ausreichend lang bemessen werden.

## 2.2 Finanzielle Rahmenbedingungen

Die Anforderungen des Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung (GO) und des Europäischen Beihilferechts sind weitgehend gleichlaufend: Veräußerungen unter Wert sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Wichtig ist daher nach den Hinweisen der Regierung die kommunale Zweckbindung. Der von der Stadt verfolgte Zweck muss klar formuliert und gesichert sein.

Veräußerungen unter Wert sind nach Art. 75 GO ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit sie der Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen. Das Projekt verfolgt insgesamt kommunale Aufgaben. Auch insofern teilt die Regierung die Einschätzung der Stadt. Deshalb muss auch nicht der volle ungebundene Verkehrswert bzw. der entsprechende Erbbauzins erlöst werden. Das Projekt ist bei der Beurteilung als Gesamtheit zu sehen. Die verschiedenen Elemente sollen ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept darstellen, auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Eckdaten. Die Höhe der von der Stadt zu erbringenden Gegenleistung muss unter Berücksichtigung transparenter und objektiver Kriterien angemessen sein. Alle Förderleistungen, die die Stadt erbringen soll, gleich, ob in Form eines „reduzierten“ Erbbauzinses, ob durch einmalige Investitions- oder laufende Betriebszuschüsse, müssen insgesamt einbezogen werden. **Alle** geplanten Förderleistungen, die die Stadt dem künftigen Erbbauberechtigten aufgrund seiner Eigenschaft als Projektträger gewährt, müssen in der Ausschreibung nach Vergaberecht angegeben werden.

Das geplante Vorhaben ist aus heutiger Sicht auch mit dem EU-Beihilferecht gemäß Art. 107 ff. AEUV vereinbar. Es handelt sich um Leistungen der Daseinsvorsorge, die unter den sogenannten DAWI-Freistellungsbeschluss 2012/21/EU vom 20.12.2011 fallen und daher unter den dort genannten Voraussetzungen ohne vorherige Notifizierung bei der europäischen Kommission zulässig sein dürften. DAWI bedeutet Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse und entspricht in etwa dem deutschen Begriff der Daseinsvorsorge.

Wichtigste Voraussetzung des Freistellungsbeschlusses ist es, dass die DAWI-Leistung in einem Betrauungsakt an das Unternehmen übertragen wird. Insbesondere muss dieser beinhalten, anhand welcher objektiver und transparenter Parameter die Zuwendung berechnet wird und wie eine Überkompensation vermieden wird. Ob eine Überkompensation vorliegt, muss spätestens alle drei Jahre kontrolliert werden. Außerdem muss der Betrauungsakt einen Hinweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss enthalten.

Diese rechtliche Einschätzung zum EU-Beihilferecht wird von der Regierung von Oberbayern geteilt.

### **3. Förderfähigkeit durch die Europäische Union**

Informationen wurden auch über die Möglichkeit einer Bezuschussung mit Fördermitteln der Europäischen Union eingeholt. In Betracht käme eine Förderung der Betreuung der Flüchtlinge und des kulturellen Programms eines solchen Projektes im Rahmen des Asyl- und Migrationsfonds „AMIF“ im Förderbereich „Aufnahme von Flüchtlingen“. Die Mindestprojektsumme muss 100.000,- € betragen, wovon bis zu 75 % EU-Gelder beantragt werden können. Allerdings können Anträge derzeit nicht gestellt werden, da die Antragsphase für das Jahr 2015 schon vorbei ist. Der Beginn der nächsten Antragsphase könnte im Herbst bzw. Winter 2015 beginnen; dies steht aber noch nicht fest.

Das Sozialreferat rät nach den bisherigen Erfahrungen mit der Abwicklung von EU-Fördermitteln angesichts des zu erwartenden geringen Fördervolumens und des mit der Abwicklung verbundenen Aufwands und der erfahrungsgemäß langen Dauer der Mittelbereitstellung davon ab, das Projekt von der Inanspruchnahme dieser Mittel abhängig zu machen. Ohnehin kann diese Frage dahinstehen, da anstelle der Stadt die Erbbauberechtigte/der Erbbauberechtigte diese Mittel selbst beantragen kann.

### **4. Rahmen der Ausschreibung**

Um das Projekt auf eine rechtssichere Basis zu stellen, wird seitens der Rechtsaufsicht die Ausschreibung in einem europaweiten VOB-Verfahren angeraten. Zudem stellen die Bauleistungen neben der sich daran anschließenden Bewirtschaftung der Anwesen einen wesentlichen Teil der Leistungen der Erbbauberechtigten/des Erbbauberechtigten dar. Das Vergabeverfahren wird daher nach den für die Vergabe von Bauaufträgen geltenden Vorschriften durchgeführt werden. Gemäß Ziffer 1.1 der für alle städtischen Dienststellen verbindlichen Richtlinien 100 des städtischen Vergabehandbuchs für Bauleistungen (VHBM-VOB) darf in besonderen Einzelfällen davon abgesehen werden, nach den im Vergabehandbuch enthaltenen Richtlinien unter Verwendung der Formblätter des Vergabehandbuchs zu verfahren. Soweit das VHBM-VOB auf herkömmliche Bauaufträge (ohne zugehörige Immobilientransaktionen wie vorliegend) zugeschnitten ist und daher nicht passt, darf und muss hier von dieser Ausnahmebestimmung Gebrauch gemacht werden. Dementsprechend kann daher z.B. davon abgesehen werden, von der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten die sonst bei Aufträgen der vorliegenden Größenordnung vorgeschriebene Sachmängelhaftungssicherheit („Gewährleistungssicherheit“) gemäß § 17 VOB/A zu verlangen, da die Erbbauberechtigte/der Erbbauberechtigte alleine für die Sanierung und die spätere Bewirtschaftung der Anwesen Müllerstraße 2-6 verantwortlich ist. Der Gegenstand der Ausschreibung und alle Kriterien, anhand derer die Eignung der Bieterinnen/der Bieter geprüft und die eingereichten Angebote auch im Übrigen gewertet werden, müssen in der Ausschreibung bekannt gemacht werden. Im Vergabeverfahren, insbesondere bei der Eignungsprüfung und einer Zuschlagsentscheidung, ist die Stadt sodann an die veröffentlichten Wertungskriterien gebunden.

#### 4.1 Nutzungskonzept als Grundlage der Ausschreibung

Die Grundlage der Ausschreibung bildet das nachstehend dargestellte, federführend vom Sozialreferat – auch zu Bewertungszwecken – entwickelte Konzept, das die Mindestanforderungen an die künftige Nutzung des Anwesens Müllerstraße 2-6 absteckt. Abweichungen von diesen Mindestvorgaben (Nebenangebote) sollen ausgeschlossen sein. Weitestgehend folgt es dem Konzept und Berechnungen der Sozialgenossenschaft. Die Stadt macht sich damit wesentliche Inhalte einschließlich der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Konzepts der Sozialgenossenschaft zu eigen. Das Vorhaben ist nach Einschätzung des Sozialreferats aber auch für andere Marktteilnehmerinnen/Marktteilnehmer interessant, so dass auch mit dem Interesse anderer Trägerinnen/Trägern an dem Vorhaben zu rechnen ist.

Das Projekt basiert auf drei Säulen:

##### **Müllerstraße 2**

Die Nutzung der Räume der Müllerstraße 2 ist prioritär für die Bewohnerinnen/Bewohner des Gesamtanwesens zu ermöglichen. Gleichzeitig ist jedoch auch eine Öffnung nach außen für andere Flüchtlinge aktiv zu betreiben; eine für die Allgemeinheit vorgesehene Veranstaltungsnutzung ist nicht zulässig.

Nutzungen im Einzelnen:

**EG:** Die nordwestlichen Räume sind als Multifunktionsbüros vorgesehen. Dort muss eine Vernetzung installiert werden. Es sind maximal 4 Arbeitsplätze geplant. Diese müssen von den externen Sozialpädagoginnen/Sozialpädagogen im Falle nötiger Beratungen und den Kulturschaffenden gemeinschaftlich betrieben werden. Der große südwestliche Raum ist für Bildungsangebote vorgesehen. Externe Bildungsträger können dort z.B. kostenfreie Sprachkurse für Flüchtlinge anbieten.

**1.OG:** Die Räume werden für freie Kulturschaffende und entsprechende Organisationen (z.B. Kammerspiele) für kostenfreie Kunst- und Kulturprojekte für und mit Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Die nordöstlichen Räume sollen multifunktional nutzbar sein; z.B. kann einer der Räume auch als Beratungsraum (Ausweichmöglichkeit, wenn es im Büro des EG zu eng wird) genutzt werden. Im 1. OG befinden sich auch die Toiletten (eine Gästetoilette und eine für das Personal – alternativ gibt es eine im Beratungscafè).

**2. OG:** Die Räume werden analog des 1. OG's betrieben.

**UG:** Hier ist gegebenenfalls ein Lager vorgesehen.

Hinsichtlich der Situierung der vorgenannten Nutzungen in den vorgenannten Räumen darf die Erbbauberechtigte/der Erbbauberechtigte aber auch von den vorstehenden Vorgaben abweichen.

Die Räume werden von der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten kostenfrei zur Verfügung gestellt, um kostenfreie Angebote für Flüchtlinge zu ermöglichen. Es geht um einen niederschweligen Zugang für die Menschen, denen aufgrund ihrer finanzieller Möglichkeiten der Zugang zu diesen Angeboten ansonsten verwehrt bliebe.

#### **Müllerstraße 4**

In dem Gebäude sollen Familien und Alleinerziehende mit Fluchthintergrund, z.B. von der Regierung von Oberbayern der Stadt zugewiesene Kontingentflüchtlinge oder Fehlbelegfamilien, untergebracht und betreut werden. Hierbei soll auch eine Integration der Bestandsmieter (derzeit vier Haushalte in den Hausnummern 4 und 6) so wie etwa analog erfolgreicher Projekte wie Implersstraße 51a und Baldurstraße 31 erfolgen; in diesem von der Stadt (Sozialreferat, S-III-MF/UF) angemieteten und betriebenen Wohnobjekt leben unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge mit Flüchtlingsfamilien und Bestandsmieterinnen/Bestandsmietern Tür an Tür. Das dortige Betreuungskonzept integriert erfolgreich die drei Zielgruppen durch gemeinsame Treffen und Aktionen. Jedoch bleibt es Aufgabe der Erbbauberechtigten/des Erbbauberechtigten, dass die Bestandsmieterinnen/die Bestandsmieter in der Müllerstraße 4 während der Renovierungsarbeiten innerhalb der Gebäude oder in andere Wohnungen umgesetzt werden.

Die Erfahrungen der Stadtverwaltung zeigen, dass oftmals seitens der Mieterinnen/der Mieter Forderungen im Hinblick auf Ersatzwohnungen - auch in finanzieller Hinsicht - an die Stadt herangetragen werden, die meist nur schwer oder auch gar nicht zu erfüllen sind. Eine Anmietpflicht oder Anmietberechtigung der Stadt für das Anwesen Müllerstraße 4 oder Teile hiervon oder ein Belegrecht der Stadt soll **nicht** im Erbbaurechtsvertrag verankert werden. Sollte die Stadt daher künftig beispielsweise an einer Anmietung Interesse haben, muss sie sich mit der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten hierüber gesondert einigen. Im UG ist gegebenenfalls ein Lager möglich.

#### **Müllerstraße 6**

In diesem Gebäude sollen insbesondere unbegleitete minderjährige und heranwachsende Flüchtlinge im Alter von 16 - 21 Jahren in Wohngemeinschaften untergebracht und von pädagogischem Fachpersonal betreut werden. Die Betreuung kann sowohl im Rahmen der Jugendhilfe - hier ist der Aspekt der benötigten Betriebserlaubnis zu berücksichtigen - als auch analog der Betreuung Heranwachsender geleistet werden, wie sie etwa auch in städtischen Wohnformen erfolgt. Auch für das Anwesen Müllerstraße 6 soll **keine** Anmietpflicht oder Anmietberechtigung oder ein Belegungsrecht der Stadt im Erbbaurechtsvertrag verankert werden. Sollte die Stadt daher künftig an einer Anmietung Interesse haben, muss sie sich mit der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten hierüber gesondert einigen.

Die Nutzungen im Einzelnen:

**EG:** Der bisherige Fahrradladen wird in Form eines Beratungscafé's betrieben. Es soll drei Toiletten geben (Gehandicapte, Frauen, Männer), von denen die für Gehandicapte einen behindertengerechten ebenerdigen Zugang benötigt. Die Toiletten werden an der



Stelle bzw. neben der bestehenden angebaut. Vorgesehen sind weiterhin ein fest installierter Tresen an der westlichen Wand sowie Tische und Sitzgelegenheiten. Ein Wasseranschluss ist notwendig. Für Elektrogeräte wie Kaffeemaschine, Espressomaschine, Mikrowelle, Kühlschrank müssen Anschlüsse geschaffen werden.

Das Beratungscafé ist ein Angebot speziell für unbegleitete heranwachsende und sonstige Flüchtlinge und wird als solches beworben werden. Zielgruppe ist nicht Laufkundschaft im Stadtzentrum, auch grundsätzlich nicht die Allgemeinheit. Ein Austausch und Kontakt mit den Nachbarinnen/den Nachbarn und Bewohnerinnen/Bewohnern der Umgebung ist aber erwünscht, auch ihnen soll der Zugang in das Café offenstehen. Das Café ist vom Grundsatz her ein offenes Angebot. Sollte die geplante Zielgruppe von anderen (z.B. Laufkundschaft, Touristen) „verdrängt“ werden, muss der Zugang über Öffnungszeiten und gezielte Angebote so gesteuert werden, dass die vorgesehene Zielgruppe dort ausreichend und angemessen Platz finden kann.

Es sollen kostengünstig nichtalkoholische Getränke und Snacks angeboten werden (Getränke unter 2,- € und Snacks für etwa 3-5,- € - Preisniveau 2015).

Die Flüchtlinge haben die Möglichkeit, sich im Café zu treffen, auszutauschen und von einer anwesenden, von der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten oder deren/dessen Beauftragten zu stellenden sozialpädagogischen Fachkraft zu allen Fragen, die sie haben, beraten zu lassen. Hierzu gehören z.B. auch Hilfestellungen bei Behördenschreiben, Unterstützung bei Anrufen etc.. Gegebenenfalls kann/muss die Beratung in entsprechende Büroräume verlagert werden, sollte der Bedarf dazu bestehen (z.B. in die Müllerstraße 2).

**1.-5. OG:** In den OG's sollen unbegleitete minderjährige und heranwachsende Flüchtlinge in Wohngemeinschaften untergebracht werden. Gegebenenfalls werden die Wohnungen an Träger der Jugendhilfe vermietet, die auch die nötige sozialpädagogische Betreuung stellen.

**UG:** Hier ist eine Nutzung, die öffentlich-rechtlich zulässig ist, vorgesehen.

Der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten obliegt im Rahmen der Gesamtleitung der drei Anwesen Müllerstraße 2, 4 und 6 auch die Koordination zwischen den verschiedenen Nutzerinnen/Nutzern der Anwesen wie Sozialträgern, Kulturschaffenden etc.

#### **4.2 Finanzieller Rahmen des Nutzungskonzeptes**

Neben dem vorstehenden Inhalt sieht das Konzept für das Projekt einen **einmaligen** Renovierungskostenzuschuss in Höhe von 1.572.811,- € vor. Das Sozialreferat plädiert nach Rücksprache mit den zuständigen Fachdienststellen wegen der erhöhten Anforderungen an den Brandschutz bei der Unterbringung von Minderjährigen für eine Risikoreserve von rund 10 %, was allein schon angesichts des Alters der Gebäude gerechtfertigt ist. Somit ergibt sich ein maximaler Renovierungskostenzuschuss von 1.732.811,- €. Er kann aus der Pauschale UFW finanziert werden.

Für den laufenden Betrieb wird **jährlich** ein Zuschussbedarf von insgesamt 380.000,- € für erforderlich erachtet. Hierbei handelt es sich um Finanzmittel, die vom Stadtrat gesondert bereitgestellt und auf das Produkt 60.6.2.3 des Sozialreferats übertragen werden müssen. Allein aus dem Umstand, dass der Betreiberin/dem Betreiber der Zuschlag erteilt und mit dieser/diesem der Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird, erwächst dieser/diesem kein Rechtsanspruch auf Bewilligung oder Auszahlung der Zuschüsse für den laufenden Betrieb oder Teilbeträgen hiervon.

Die Zuschüsse teilen sich wie folgt auf:

- **Gesamtleitung** der Häuser Nrn. 2-6: 1,0 Vollzeitäquivalent (VZÄ) in Entgeltgruppe S 15 zu 65.000,- €/Jahr,
- **Sachkosten** Häuser Nrn. 2-4 bis zu 45.000,- €/Jahr,
- **Kulturbetrieb** Haus Nr. 2 bis zu 270.000,- €/pro Jahr, davon 130.000,- € für 2,0 VZÄ künstlerische und technische Leitung und Sachkosten für künstlerische Produktionen, Ausstattung, Technik etc. mit 140.000,- €.

Die Gewährung von jährlichen bzw. laufenden Zuschüssen hängt von der Erfüllung der Voraussetzungen hierfür ab. Die Verwendungen der Zuschüsse müssen antragsgemäß und transparent dokumentiert und nachgewiesen sowie regelmäßig vom Sozialreferat kontrolliert werden. Die Festlegung der maximalen Höhe nach und als fester Bestandteil in der Ausschreibung muss in dieser Sitzungsvorlage verbindlich beschlossen werden. Andernfalls muss die kommende Ausschreibung unter anderen Vorgaben erfolgen. Die Zuschüsse werden auf Antrag und per Bewilligungsbescheid genehmigt, also öffentlich-rechtlich geregelt. Eine Verankerung im Erbbaurechtsvertrag findet nicht statt.

#### 4.3 Eckpunkte des ausgeschriebenen Vertrags

- Inhalt des Erbbaurechts bzw. Nutzungszweck gemäß dem Konzept, das der von der Stadt vorgegebenen Grundkonzeption entspricht und im Ausschreibungsverfahren den Zuschlag erhält (Anlage zum Erbbaurechtsvertrag); dies beinhaltet auch die Verpflichtung, die baulichen Anlagen in einen Zustand zu versetzen, der den einschlägigen, insbesondere bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. In der Ausschreibung wird daher festgelegt werden, dass die mit dem Angebot eingereichten Konzepte für die Bepunktung als verbindliche Beschreibung abgefasst sein müssen;
- Laufzeit des Erbbaurechts 40 Jahre, um den Anforderungen des Erbbaurechtsgesetzes an die Tilgung von Grundschulden am Erbbaurecht bis 10 Jahre vor Auslauf des Erbbaurechts zu entsprechen;
- jährlicher anfänglicher Erbbauzins von 25.056,- € gemäß Gutachten des städtischen Bewertungsamtes vom 22.6.2015 wertgesichert durch Indexanpassung gemäß Entwicklung Verbraucherpreisindex; sollte sich das Nutzungskonzept ändern, ist eine erneute Bewertung durch das städtische Bewertungsamt vorzunehmen;
- Heimfallregelung bei bestimmten Vertragsverstößen (u.a. zweckwidrige Verwendung); dies gilt auch dann, wenn die nach dem Nutzungskonzept vorgesehene Nut-

zung nicht spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss vollumfänglich aufgenommen wird;

- keine Entschädigung bei Heimfall, keine Entschädigung bei Zeitablauf, da die Gebäude in der Wertermittlung des Erbbauzinses zustandsbedingt ohne Ansatz blieben und das Invest überwiegend von der Stadt als Zuschuss kommt;
- keine Haftung der Stadt für bauliche Mängel, Altlasten oder künstliche Bodenveränderungen, da das Grundstück bereits bebaut ist und es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt;
- der bei der Stadt im Rahmen von Grundstücksvergaben übliche ökologische und baubiologische Kriterienkatalog gilt nur für etwaige Neubauten und im Rahmen der Modernisierung soweit er sinnvoll, wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist;
- Mietpreisbindung, die Mietobergrenze pro m<sup>2</sup> bei den Wohnungen liegt bei 7,-- €/m<sup>2</sup>/Monat netto kalt. Die festgelegte Miete darf in den ersten 3 Jahren nicht erhöht werden. Ab dem 4. Jahr ist eine indexierte Mieterhöhung nach Verbraucherindex zulässig. Bei jeder Anpassung hat die Miete mindestens 1,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben. Im übrigen gilt der Grundsatz des § 557 a BGB. Diese Konditionen gelten auch für jede Weitervermietung.
- Gegebenenfalls erforderliche Regelungen im Hinblick auf die Betrauung im Sinne des DAWI-Freistellungsbeschlusses.

## **5. Durchführung der Ausschreibung und anschließende Auswertung**

### **5.1 Grundsätzliches und Zeitschiene zur Ausschreibung**

Das Kommunalreferat wird gemäß den geschilderten Rahmenbedingungen eine europaweite VOB-Ausschreibung zur Erbbaurechtsvergabe durchführen. Da Gegenstand der Ausschreibung auch ein Erbbaurechtsvertrag ist, ist es unvermeidbar, von Vorgaben des städtischen Vergabehandbuchs (z.B. zu verwendende Formblätter oder Vertragsmuster) abzuweichen, da dies auf herkömmliche Vergaben (Bau-, Liefer-, oder Dienstleistungsaufträge, die nicht auch ein Immobiliengeschäft zum Gegenstand haben) zugeschnitten sind. Die nach Bekanntmachung der Ausschreibung eingehenden Bewerbungen werden erfasst und ausgewertet. Auch die Eignung der Bewerber (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, insbesondere Gesetzestreue) ist in dem Vergabeverfahren zu prüfen. Das Ausschreibungsergebnis soll dem Stadtrat dann möglichst Ende 2015 zur Entscheidung vorgelegt.

Die Zeitschiene für diesen weiteren Beschluss ergibt sich zum einen aus dem Verfahren selbst. Zum anderen ist bei der Dauer der Ausschreibung zu berücksichtigen, dass wie in Ziffer 2.1 ausgeführt die eingangs genannte gemeinnützige Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG sich mit dem Projekt bereits intensiv auseinandergesetzt hat, woraus sich bei der Ausschreibung ein Vorsprung gegenüber anderen Interessentinnen/Interessenten ergibt. Anderen Interessentinnen/Interessenten muss die Möglichkeit gegeben werden, diesen Vorsprung auszugleichen; unter anderem muss ihnen dafür ausreichend Zeit gegeben werden. Die Ausschreibung soll unmittelbar nach der heutigen Beschlussfas-

sung erfolgen. Um den vorstehend genannten Anforderungen, dass andere Interessentinnen/Interessenten den Vorsprung ausgleichen können müssen, nachzukommen, ist eine Ausschreibungsfrist von 4 Monaten (bis Ende November 2015) unerlässlich. Ein rechtliches Risiko auf die Vorbefassung der Sozialgenossenschaft ist aber dennoch nicht auszuschließen.

Geprüft wurde im Vorfeld die Frage, ob zur Beschleunigung des Vergabeverfahrens eine Ausschreibung nach den für Vergaben unterhalb der EU-Schwellenwerte geltenden Vorschriften (sogenannte Unterschwellenwertvergabe) anstelle einer europaweiten Ausschreibung (sogenannte Überschwellenwertvergabe) erfolge kann. Diese Frage war jedoch eindeutig zu verneinen.

Zum einen überschreitet der voraussichtliche Gesamtauftragswert des Vorhabens nicht nur den niedrigen für Dienstleistungen geltenden EU-Schwellenwert von derzeit 207.000,- €, sondern auch den deutlich höheren für Bauvergaben geltenden EU-Schwellenwert von 5.186.000,- € (jeweils ohne USt.). Die von der Erbbauberechtigten/dem Erbbauberechtigten zu erbringenden Leistungen umfassen nicht nur die anfängliche Sanierung des Anwesens Müllerstraße 2-6 sowie den weiteren Bauunterhalt für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts von 40 Jahren. Der von der Stadt gewährte Investitionskostenzuschuss für die Sanierungsmaßnahmen in Höhe von maximal 1.732.811,- € wird jedenfalls voraussichtlich nicht ausreichen, um alle in den 40 Jahren Vertragslaufzeit anfallenden Baumaßnahmen abzudecken. Bereits für eine Sanierung, die über eine einfache Bewohnbarmachung hinausgeht, wurde ein Bedarf von ca. 2.900.000,- € gesehen. Hinzu kommt der Betrieb der Häuser. Dessen Wert reicht auf die Laufzeit von 40 Jahren von - sehr niedrig geschätzt - ca. 4.400.000,- € (bei Ableitung ausschließlich aus der vom Bewertungsamt festgestellten, aus der Nutzungsbindung resultierenden Bodenwertminderung) bis hin zu ca. 10.700.000,- € (bei Ableitung aus dem in dieser Beschlussvorlage dargestellten Zuschussbedarf).

Gegenstand des Vorhabens sind einerseits Dienstleistungen, die keinen im Verhältnis zu den Bauleistungen untergeordneten Teil des Vertragsgegenstands bilden und andererseits Bauleistungen, die keine bloße Nebenleistungen darstellen. Der Vertrag enthält somit mehrere Hauptgegenstände, die im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags ein untrennbares Ganzes bilden (so dass auch eine getrennte losweise Vergabe von Bauleistungen und Dienstleistungen ausscheidet). Deren Wert ist daher zusammenzurechnen. Denn auch bei der Auftragswertbestimmung gilt das vergaberechtliche Umgehungsverbot. Danach darf der Wert eines beabsichtigten Auftrags insbesondere nicht in der Absicht geschätzt und aufgeteilt werden, den Auftrag der Anwendung der für EU-Vergaben geltenden Vorschriften zu entziehen (§ 3 Abs. 2 Vergabeordnung). Selbst bei Ansatz von lediglich ca. 4.400.000,- € für den Betrieb und nur des Investitionszuschusses von maximal rund 1.700.000,- € für Bauleistungen übersteigt die sich hieraus ergebende Summe nicht nur den für Dienstleistungen maßgeblichen EU-Schwellenwert von 207.000,- €, sondern auch den für Bauaufträge geltenden EU-Schwellenwert von 5.186.000,- €. Da der Schwellenwert überschritten ist und die Baumaßnahmen einen wesentlichen Bestandteil des Vorhabens bilden, ist europaweit nach den für Bauaufträge geltenden Vorschriften auszuschreiben.

Ohnehin kann die Frage, ob EU-weit auszuschreiben ist, für die Bemessung der Angebotsfrist dahinstehen: Denn wegen der besonderen Umstände des Vorhabens (Vorbefassung einer potentiellen Bieterin, Komplexität des langjährigen Erbbaurechtsvertrags) müssten auch bei einer Unterschwellenvergabe Angebotsbearbeitungsfristen vorgesehen werden, die genau so lang sind, wie jene bei einer europaweiten Ausschreibung.

## 5.2 Bewerberauswahl

An die Bewerberinnen/Bewerber werden folgende Eignungsforderungen gestellt:

Für die Eignungsprüfung müssen die Bewerberinnen/Bewerber die Erklärung abgeben, die in dem Formblatt 124 des städtischen Vergabehandbuchs für Bauleistungen vorgesehen sind (Abfrage nach bestimmten **strafrechtlichen Verurteilungen** oder **Bußgeldern** u.a.). Dies gilt nicht für Bewerberinnen/Bewerber die die entsprechenden Angaben durch eine Präqualifikation bei dem Verein für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. nachweisen können.

Abzugeben ist ferner eine **Scientology**-Schutzerklärung nach üblichem Formblatt. Im übrigen wird die weltanschauliche oder religiöse Ausrichtung der Bewerberinnen/Bewerber nicht gesondert abgefragt und wirkt sich im Rahmen der Eignungsprüfung nur dann aus, wenn die Stadt nachweisbar Umstände darlegen kann, die die Einschätzung rechtfertigen, dass die betreffende Bewerberin/der betreffende Bewerber den abzuschließenden Vertrag nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen wird (z.B. einschlägige strafrechtliche Verurteilungen oder Betätigungsverbote).

Mit dem Angebot sind auch Referenzen (Eigenerklärung) über die Ausführung von Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren vorzulegen, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, insbesondere Leistungen im Zusammenhang mit der Betreuung von Flüchtlingen und kultureller bzw. bildungsspezifischer Projekte für Flüchtlinge sowie der Beteiligung an Netzwerk- und Kooperationsprojekten oder der Erstellung von diesbezüglichen Konzeptionen. Ferner ist ein Finanzierungskonzept für das Vorhaben (Eigenerklärung) vorzulegen.

Die Reihenfolge der Angebote, die nicht aus formalen Gründen (z.B. Verspätung) oder anderen Gründen ausgeschlossen werden müssen, wird anhand einer Matrix ermittelt. Grundsätzlich wird dabei eine Gewichtung der preislichen Komponente des Angebots („Preis“) zu 1/3 und der konzeptionellen Inhalte zu 2/3 vorgenommen. Für die Gewichtung der preislichen Komponente soll gelten:

- Der vom städtischen Bewertungsamt ermittelte **Erbbauzins** steht als feste Größe fest.
- Die **Mieten** für die Wohnungen, die letztlich von öffentlichen Stellen bzw. Jugendhilfeträgern für die Belegung der Wohnräume bezahlt werden, sind ebenfalls festgeschrieben.
- Die Gewährung von jährlichen bzw. laufenden **Zuschüssen** ist ein eigenständiges Thema und hängt von der Erfüllung der Voraussetzungen hierfür durch die künftige Erbbauberechtigte/den künftigen Erbbauberechtigten ab.

- Somit verbleibt als „Stellschraube“ für die preisliche Gewichtung die Höhe der Inanspruchnahme des einmaligen Investitionszuschusses. Es ist durchaus vorstellbar, dass sich auch professionelle Anbieter oder etablierte Wohlfahrtsverbände an der Ausschreibung beteiligen, die zur Verbesserung ihrer Chancen einen teilweisen oder ganzen Verzicht auf diesen Zuschuss in die Waagschale legen.

Die **konzeptionellen** Inhalte werden anhand der Bewertungsmatrix, die als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, gewichtet.

Zusammen mit dem wirtschaftlichen Kriterium, konkret mit der Höhe des investiven Zuschussbedarfs, und der entsprechenden Gewichtung von 1/3 (Preiskriterium) und 2/3 (Konzept) wird nach dem Schema in Anlage 3 die Gesamtpunktzahl errechnet, die über die Vergabe entscheidet.

### 5.3 Entscheidung zur Bewerberauswahl

Über die Auswahl der künftigen Erbbauberechtigten/des künftigen Erbbauberechtigten aus den Bewerbungen wird das Kommunalreferat mit den fachlich betroffenen Referaten (Kulturreferat und Sozialreferat) die Entscheidungsvorlage für den Stadtrat vorbereiten.

## 6. Finanzielle Abwicklung

Der einmalige Renovierungskostenzuschuss in Höhe von 1.572.811,- € (zuzüglich Risikoreserve von rund 10 % in Höhe von 160.000,- €) kann aus der Pauschale zur Unterbringung für Wohnungslose und Flüchtlinge (Finanzposition 0640.940.4083.5) finanziert werden.

Die laufenden Zuschüsse in Höhe von 380.000,- €/Jahr (Zuschuss für die Sozialbetreuung Gesamtleitung der Häuser Nrn. 2-6 in Höhe von 65.000,- €/Jahr, Sachkosten für die Häuser Nrn. 2-4 in Höhe von zu 45.000,- €/Jahr und den Kulturbetrieb Haus Nr. 2 zu 270.00,- €/Jahr, davon 130.000,- € für 2,0 VZÄ künstlerische und technische Leitung und Sachkosten für künstlerische Produktion, Ausstattung, Technik etc. 140.000,- €) sind nach Abschluss des Vergabeverfahrens über eine entsprechende Mittelbereitstellung im Rahmen einer erneuten Stadtratsbefassung (voraussichtlich im I. Quartal 2016) vom Sozialreferat bereitzustellen.

Außerdem weist das Sozialreferat darauf hin, dass das Projekt eine sehr komplexe Struktur hat (zahlreiche Schnittstellen zu Behörden und anderen Zuschussnehmern) und im Grunde aus mehreren Teilprojekten (Kultur, Beratung, Wohnen) besteht, die es in der Steuerung aufeinander abzustimmen gilt. Für die enorme Außenwirkung und die politische Relevanz sind gegebenenfalls schnelles Handeln und unkomplizierter Ressourceneinsatz erforderlich. Es ist daher nach Einschätzung des Sozialreferats, Fachbereich S-II-I-MF/UF, eine Stellenressource im Umfang von 0,3 VZÄ in S 17 (25.137,- € zzgl. Arbeitsplatzkosten) neu zu schaffen. Umfang und Einwertung sollen nach Prüfung der Stellenbemessung durch das Personal- und Organisationsreferat ebenfalls nach Abschluss des Vergabeverfahrens über eine entsprechende Mittelbereitstellung im Rahmen einer erneuten Stadtratsbefassung (voraussichtlich im I. Quartal 2016) bereitgestellt werden.

## **7. Abstimmung mit den beteiligten Referaten**

Diese Sitzungsvorlage ist mit dem Sozialreferat und dem Kulturreferat abgestimmt.

## **8. Fazit und Entscheidungsvorschlag**

Angesichts der Dimension der immer weiter steigenden Flüchtlingszahlen sind viele verschiedene Lösungsansätze zu begrüßen, vor allem solche, die die Integration erleichtern. Die Idee eines Willkommenshauses ist ein begrüßenswerter Ansatz, der kulturelle und soziale Ansätze vereint. Um einen solchen Weg auch tatsächlich umsetzen zu können, sind auch eine ganze Reihe formaler Aspekte zu beachten.

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist eine Ausschreibung des Vorhabens unumgänglich, weil eine Direktvergabe an die Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco e.G. ohne Ausschreibung nicht zulässig wäre. Insbesondere könnte in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden, dass eine potentielle Bewerberin/ein potentieller Bewerber ein gerichtliches Nachprüfungsverfahren wegen unterlassener Ausschreibung veranlasst und dadurch eine Beauftragung verhindert.

Für die Ausschreibung mussten auch viele detaillierte und umfängliche Ausschreibungsunterlagen vorbereitet werden, die erst Anfang Juli für diese Beschlussvorlage fertiggestellt werden konnten.

Es wird empfohlen, der Ausschreibung des Erbbaurechts zu den genannten Konditionen und der Auswahl einer Bewerberin/eines Bewerbers mittels der geschilderten Eignungs- und Wertungskriterien und der Bewertungsmatrix zuzustimmen,

Die Ausschreibungsfrist bis Ende November ist notwendig, damit alle Bewerberinnen/Bewerber eine faire Chance haben. Ein rechtliches Risiko ist im Hinblick auf die Vorbefassung der Sozialgenossenschaft aber nicht auszuschließen.

## **9. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel. Der Bezirksausschuss erhält zur Information einen Abdruck dieser Beschlussvorlage.

## **10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

Eine rechtzeitige Zuleitung war aufgrund der sehr komplexen Abstimmungen zwischen den beteiligten referatsinternen und referatsübergreifenden Stellen zu Finanzierung und

Nutzung des Projekts, des sehr komplexen, ineinandergreifenden und aufeinander abzustimmenden Datenmaterials sowie der rechtlichen Prüfung zum Ausschreibungsverfahren im Benehmen mit der Regierung von Oberbayern leider nicht möglich. Eine Einbringung der Sitzungsvorlage in die heutige Vollversammlung ist aber im Interesse einer schnellen Realisierung dieses wichtigen und für München positiven Projekts.

### **11. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die dargestellte VOB-Ausschreibung eines Erbbaurechts zu den in den Ziffern 4.1 bis 4.3 des Vortrags dargestellten Konditionen durchzuführen.
2. Die Bewerberauswahl erfolgt entsprechend der Gewichtung Preiskriterien zu Konzept von 1/3 zu 2/3. Die konzeptionelle Bewertung der eingehenden Bewerbungen erfolgt anhand der Matrix gemäß Anlage 2, die preisliche Auswertung anhand der Matrix Anlage 3.
3. Das Ausschreibungsergebnis und die ausgewählte Bewerberin/der ausgewählte Bewerber, die Finanzierung der laufenden Zuschüsse sowie der zusätzliche Personalbedarf des Sozialreferats werden dem Stadtrat mit den endgültigen Vertragskonditionen in einer weiteren nichtöffentlichen Beschlussvorlage möglichst noch Ende 2015 vorgelegt.
4. Der künftige Erbbauberechtigte erhält einen maximalen Renovierungskostenzuschuss von 1.732.811,- €, der aus der Finanzposition 0640.940.4083.5 „Immobilienmanagement; Pauschale Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen“ finanziert wird.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice KD-GV-Süd

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
IM – GW  
IM – BU 2  
IS – ZA  
Planungsreferat - HA II/21 P  
Planungsreferat – HA IV/21 V  
Sozialreferat – SP  
Sozialreferat – S III  
Kulturreferat  
Stadtkämmerei  
Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel  
z.K.

Am \_\_\_\_\_