

Telefon: 0 233-26026
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/234/GV/2015

Kommunalreferat
Immobilienervice

**Freiham Nord - Ausschreibungsverfahren Stadtteilzentrum
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05815

Flst. 1211 (Tfl.) Gemarkung Aubing
Freiham MK 2 (1) - MK 2 (4)
Bodenseestr. nördlich

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Stadtteilzentrum Freiham; Rahmenbedingungen der Ausschreibung
Anlass	Zur Versorgung des Stadtteils Freiham soll nördlich der Bodenseestr. und westlich der Wiesentfelser Str. ein attraktives Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Büros und Wohnungen entstehen.
Inhalt	Darstellung des Ausschreibungsverfahrens
Entscheidungsvorschlag	Das Kommunalreferat wird beauftragt, ein mehrstufiges Investorenauswahlverfahren für das Stadtteilzentrum Freiham Bauquartiere MK 2 (1) - MK 2 (4) durchzuführen. Die Einbindung des Stadtrates erfolgt durch eine Teilnahme in der Bewertungskommission.
Gesucht werden kann auch nach:	Freiham, Zentrenkonzept, Einkaufsstandort, Handelsbetriebe

I. Vortrag des Referenten

1.	Anlass	1
1.1	Planungshistorie	1
1.2	Freiham Nord 1. Realisierungsabschnitt Rahmenplanung	2
1.3	Stand der Vermarktungsaktivitäten	2
2.	Zielsetzungen	3
2.1	Einnahmenerzielung	3
2.2	Qualitätssicherung im Handel	3
2.3	Sicherung der städtebaulichen Qualität (Realisierungswettbewerbe in Hochbau-, Tiefbau- und Freiraumplanung)	4
3.	Grundstücks- und planungsrechtliche Situation	4
3.1	Grundstücke	4
3.1.1	Lage	4
3.1.2	Grundstücke	5
3.1.3	Bisherige Nutzung	5
3.1.4	Bodenarchäologie	5
3.1.5	Bodenverunreinigung	5
3.1.6	Artenschutz	5
3.2	Planungsrechtliche Situation	6
3.3	Öffentlicher Platz und Fußgängerbereich	7
4.	Rahmenbedingungen der Ausschreibung „Stadtteilzentrum“	8
4.1	Wahl der Transaktion	9
4.2	Mindestanforderungen in der Investorenauswahl	10
5.	Investorenauswahl-/ Ausschreibungsverfahren	10
5.1	Berberauswahl (Stufe 1)	11
5.2	Angebotsverfahren (Stufe 2)	11
5.3	Angebotsverfahren bei Angebotsgleichheit (Stufe 3)	12
5.4	Externe Fachberatung	12
5.5	Bewertungskommission	12
6.	Zeitschiene – weiteres Vorgehen	13
7.	Entscheidungsvorschlag	14
8.	Beteiligung des Bezirksausschusses	14
9.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	14
10.	Beschlussvollzugskontrolle	14
11.	Beteiligung anderer Referate	14

II. Antrag des Referenten

15

III. Beschluss

15

**Freiham Nord - Ausschreibungsverfahren Stadtteilzentrum
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05815

Flst. 1211 (Tfl.) Gemarkung Aubing
Freiham MK 2 (1) - MK 2 (4)
Bodenseestr. nördlich

5 Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Stadtplan/Lageplan |
| Anlage 2 | Auszug aus dem B-Plan/Luftbild |
| Anlage 3 | Erläuterung zum Wettbewerb |
| Anlage 4 | Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 (Fassung vom 31.01.2013) |
| Anlage 5 | Stellungnahme Baureferat |

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

1.1 Planungshistorie

Im Oktober 2005 trat der Bebauungsplan Nr. 1916a Freiham Süd in Kraft, der für den Bereich südlich der Bodenseestraße, nördlich der A 96 und östlich der A 99 West das Bau-recht für einen Technologiepark, ein klassisches Gewerbecluster, Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie für ein Stadtteilzentrum geschaffen hat.

Im Stadtteilzentrum war damals ein klassisches Einkaufszentrum in Form einer Shop-ping-Mall südlich der Bodenseestraße und nördlich der S-Bahnlinie geplant.

Mit dem Ziel, die Versorgung des zukünftigen Wohnstandortes nördlich der Bodensee-straße besser auf die örtlichen Bedürfnisse des Stadtteils abzustimmen, wurde mit Be-schluss vom 21.03.2007 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Stadtteilzentrum im Bereich zwischen Bodenseestraße und der S-Bahn (Umgriff des Be-bauungsplanes Nr. 1916a) nochmals vertiefend zu untersuchen. Dabei lag der Fokus auf

einer optimalen stadträumlichen Vernetzung des Wohnstandortes mit der künftigen Stadtteilmitte. Damit wurde die Entwicklung des Einkaufsstandortes Freiham, weg von einem klassischen Einkaufszentrum, hin zu einem Handelskonzept mit einer offeneren städtebaulichen Struktur (siehe Ziffer 2.2), eingeleitet.

Mit dem Beschluss vom 23.02.2011 wurden zusammen mit den Eckdaten und Vorgaben für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord auch die neuen Rahmenbedingungen für den künftigen Einkaufsstandort im Stadtteilzentrum konkretisiert.

Der entsprechende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 ist am 20.01.2016 in Kraft getreten.

Damit sind die Weichen zur Umsetzung und Vermarktung des Stadtteilzentrums Freiham im Wege einer Investorensuche durch das Kommunalreferat gestellt. Das Verfahren zur Ausschreibung der Bauquartiere „Stadtteilzentrum Freiham“, nördlich der Bodenseestraße, ist Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

1.2 Freiham Nord 1. Realisierungsabschnitt Rahmenplanung

Am westlichen Stadtrand Münchens, 12 km vom Stadtzentrum entfernt, entsteht in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble des Gutes Freiham ein neuer kompakter, urbaner und grüner Wohnstandort. Hier wird in den nächsten 20 Jahren auf rd. 190 Hektar Raum für ca. 8.000 Wohneinheiten (18.000 bis 20.000 Menschen) entstehen. Großzügige Grünflächen sowie eine gute soziale und kulturelle Infrastruktur machen Freiham Nord zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Als neue Mitte und Zentrum des neuen Stadtteils soll das Stadtteilzentrum den Wohnstandort nördlich der Bodenseestraße mit dem südlichen Gewerbegebiet verbinden. Das Stadtteilzentrum Freiham soll gemäß seiner Versorgungsfunktion, die das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München dafür vorsieht, der Bevölkerung ein Einzelhandelsangebot bieten, das alle Bedarfsbereiche umfasst und mit Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt wird. Das Stadtteilzentrum soll sich entsprechend dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ als lebendiger Mittelpunkt von Freiham entwickeln. Um einen künftigen Stadtplatz gruppieren sich hier architektonisch unterschiedlich gestaltete mehrstöckige Gebäude, in deren oberen Etagen Wohneinheiten sowie Büros Platz finden. Im Erdgeschoss sollen Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungsangebote zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Das Stadtteilzentrum ist als öffentlicher Marktplatz und in dieser Funktion als Ort der Begegnung für alle Bewohnerinnen und Bewohner gedacht.

1.3 Stand der Vermarktungsaktivitäten

Auf der Immobilienmesse MIPIM im März 2015 wurde vom Kommunalreferat bereits vor Billigung des Bebauungsplanes mit ersten Marktsondierungen begonnen. Im Rahmen der EXPO REAL im Herbst 2015 startete das Kommunalreferat ein sogenanntes Interessensbekundungsverfahren, das nochmals allen interessierten Marktteilnehmern die Gelegenheit gab, mit der Stadt in den Dialog über das künftige Ausschreibungsprodukt zu treten. Insbesondere wurden dabei die Marktfähigkeit eines sogenannten „Offenen Einkaufszen-

trums“, das **einheitlich gemanagte** Handelsflächen in gemischt genutzte städtebauliche Strukturen integriert sowie weitere Rahmenbedingungen mit dem Fachpublikum diskutiert. Auf die Ergebnisse dieses Prozesses wird nachfolgend bei den jeweiligen Rahmenbedingungen eingegangen.

2. Zielsetzungen

Mit der Ausschreibung der Flächen des Stadtteilzentrums verfolgt die Landeshauptstadt München nachfolgende Ziele, die über das in Ziffer 4. beschriebene Ausschreibungsverfahren gesichert werden:



Einnahmenerzielung
(Art. 75 GO)



Qualität
im Handel



Städtebauliche
Qualität

2.1 Einnahmenerzielung

Der Verkauf der Flächen erfolgt nicht ausschließlich zum Zweck der Einnahmenerzielung. Die Veräußerung steht jedoch unter dem strengen Maßstab des Art. 75 Gemeindeordnung (GO), nach dem ein sogenannter „Unterwertverkauf“ **nicht** zulässig ist. Maßstab für diese Schwelle ist der vom Bewertungsamt im Rahmen des Verfahrens noch zu ermittelnde Verkehrswert für die Grundstücke. Dies wird in der Stufe 1 des Verfahrens entsprechend Anwendung als Mindestkriterium finden (siehe Ziffer 4.2 / 5.1).

2.2 Qualitätssicherung im Handel

Die Zielsetzung liegt hier in der Entwicklung eines urbanen Stadtteilzentrums mit einem breiten Nutzungsspektrum. Unter der Begrifflichkeit „Offenes Einkaufszentrum“ wird ein Handelskonzept verstanden, das die Verteilung der Verkaufsflächen und Gastronomiekonzepte zwar wie ein Einkaufszentrum verwaltet, diese aber über den öffentlichen Raum erschließt. Dieses geplante Nutzungskonzept orientiert sich dabei an innerstädtischen Vorbildern und soll ein urbanes Lebensgefühl in Freiam entstehen lassen. Die Umsetzung eines derartigen Konzepts entspricht keinem standardisierten Betriebsmodell und erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den konkreten Standortbedingungen in Freiam. Dies wurde auch aus den erfolgten Rückmeldungen aus dem Interessensbeteiligungsverfahren deutlich.

Neben einer differenzierten Analyse offener Marktpotenziale, bedingt die Funktionsfähigkeit eines „Offenen Einkaufszentrums“ beispielsweise auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Handelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungen, um die erforderlichen Frequenzen erzeugen zu können. Ziel ist die Etablierung von nachhaltigen und fle-

xiblen Versorgungsstrukturen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Freiham, bei gleichzeitiger Belegung der öffentlichen Räume. Die Handelsflächen verteilen sich nördlich der Bodenseestraße sowie östlich und westlich der „zentralen Achse Freiham“ und werden räumlich in einzelne Cluster aufgeteilt. Das Flächenangebot lässt einen umfassenden Branchenmix, von Sortimenten für die Nahversorgung, wie Lebensmittel und Drogerie, bis zu den mittelfristigen Bedarfssegmenten, wie u.a. Textil, Schuhe oder Sportwaren zu. Im Rahmen der Ausschreibung ist ein marktgerechtes und auf den Standort zugeschnittenes Konzept vorzulegen. Um eine wohnortnahe Versorgung zu garantieren, ist die Nahversorgung auf jeden Fall nördlich der Bodenseestraße in den Bauquartieren MK 2 (1) – MK 2 (4) anzuordnen.

Die Qualität des Handelskonzepts wird im Rahmen der Stufe 2 des nachstehenden Ausschreibungsverfahrens bewertet und fließt bei der Investorenauswahl als Kriterium mit ein (siehe Ziffer 5.2).

2.3 Sicherung der städtebaulichen Qualität (Realisierungswettbewerbe in Hochbau-, Tiefbau- und Freiraumplanung)

Städtebaulich ist das Stadtteilzentrum als Entree von Freiham in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Freiham an zentraler Stelle situiert und als zusammenhängender Stadtplatz mit insgesamt vier Gebäuden unterschiedlicher Höhe geplant. Ein profilüberragendes Gebäude mit bis zu 14 Geschossen soll als weithin sichtbares Zeichen das Stadtteilzentrum markieren. Der Stadtplatz am Stadtteilzentrum ist zugleich Marktplatz, Treffpunkt und Aufenthaltsort für den gesamten Stadtteil Freiham, mit entsprechend hohen Anforderungen an die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum.

Diese hohe Anforderung an die städtebauliche Qualität wird gesichert, indem der Investor im Rahmen des Verkaufs der Flächen verpflichtet wird, nach den Vorgaben und unter Beteiligung der Stadt einen entsprechenden Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (RPW, siehe Anlage 4) für den Hochbau, den Tiefbau sowie den öffentlichen Platz auszuloben (siehe nachfolgende Ziffer 4.2 / 5.1). Die Vorgaben für diesen Realisierungswettbewerb sind in der Anlage 3 dargestellt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt als öffentlicher Auftraggeber die Rechte am Entwurf für die Flächen des öffentlichen Raums erhält (siehe Anlage 3 - Sicherung der städtebaulichen Qualität – Realisierungswettbewerb Hochbau-, Tiefbau- und Freiraumplanung).

3. Grundstücks- und planungsrechtliche Situation

3.1 Grundstücke

3.1.1 Lage

Die Flächen des künftigen Stadtteilzentrums Freiham liegen am westlichen Stadtrand von München, im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), nördlich des S-Bahnhofs Freiham (siehe Anlagen 1 und 2). Das Areal ist in **4** Bauquartiere **MK 2 (1)** bis **MK 2 (4)** nördlich der Bodenseestraße und westlich der Wiesentfeller Straße untergliedert. Das

Stadtteilzentrum ist bereits jetzt durch die neue S-Bahnhaltestelle Freiham an der Linie S 8 sowie durch die Buslinie 143 hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden.

3.1.2 Grundstücke

Die Flächen sind derzeit noch nicht vermessen. Nachfolgende Grundstücke werden nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2068 gebildet und stellen den Ausschreibungsgegenstand dar (siehe Anlagen 1 und 2):

a)	Teilfläche aus Flst. 1211	Gemarkung Aubing	MK 2 (1)	ca. 3.600 m ²
b)	Teilfläche aus Flst. 1211	Gemarkung Aubing	MK 2 (2)	ca. 5.000 m ²
c)	Teilfläche aus Flst. 1211	Gemarkung Aubing	MK 2 (3)	ca. 5.400 m ²
d)	Teilfläche aus Flst. 1211	Gemarkung Aubing	MK 2 (4)	ca. 7.500 m ²
	Gesamt:			ca. 21.500 m²

3.1.3 Bisherige Nutzung

Aktuell wird das betroffene Gelände noch landwirtschaftlich genutzt und ist Bestandteil des Zwischennutzungskonzeptes. Auf den Flächen sind sogenannte Blühflächen angelegt, die auf die künftige Bauquartiersstruktur hinweisen und Aufmerksamkeit erzeugen. Diese Nutzungen stellen jedoch keine Restriktionen für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums dar.

3.1.4 Bodenarchäologie

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden in Freiham Nord mehrere Siedlungsstrukturen, vermutlich vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, erwartet. Auch mit Bestattungsplätzen wird zu rechnen sein. Um Zerstörungen der archäologischen Substanz durch das geplante Stadtteilzentrum zu verhindern, muss dem künftigen Investor zur Auflage gemacht werden, sämtliche Bodeneingriffe durch archäologische Fachfirmen zu begleiten (Bescheid vom 09.12.2009 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - gemäß Art. 141 der Bayerischen Verfassung, Art. 7, 10 Denkmalschutzgesetz).

3.1.5 Bodenverunreinigung

Die Flächen wurden bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Informationen über mögliche Bodenverunreinigungen, insbesondere ein Eintrag im städtischen Altlastenflächenverdachtskataster, liegen nicht vor.

3.1.6 Artenschutz

Bei den im Planungsgebiet nachgewiesenen Arten, wie der Zauneidechse und der Feldlerche, handelt es sich um besonders bzw. streng geschützte Arten. Für die Feldlerche und die Zauneidechse greifen daher die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Ausnah-

me vom Verbot der Tötung bzw. der Störung und der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bezug auf die Zauneidechse und die Feldlerche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2068 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 6. November 2014 unter Auflagen erteilt. Des Weiteren wird derzeit ergänzend eine artenschutzrechtliche Ausnahme im Hinblick auf Verbotstatbestände in Bezug auf den Flussregenpfeifer bei der Regierung von Oberbayern beantragt. Die Auflagen aus den artenschutzrechtlichen Bescheiden vom 6. November 2014 und 4. März 2016 (Änderungsbescheid zum Bescheid vom 6. November 2014) werden vertraglich an den künftigen Investor weitergegeben.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den ersten Realisierungsabschnitt Freiham-Nord ist am 20.01.2016 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht für das Stadtteilzentrum als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ vor. Festgesetzt werden u.a. das MK 2, bestehend aus den Teilgebieten MK 2 (1) bis MK 2 (6). Verkaufsgegenstand sind die Teilgebiete **MK 2 (1)** bis **MK 2 (4)** nördlich der Bodenseestraße. Hier sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Abweichend davon ist eine Anlieferung auch im Untergeschoss zulässig.

Ziel dieser Zweckbestimmung ist es, ein urbanes Stadtteilzentrum mit einem breiten Nutzungsspektrum, schwerpunktmäßig Handel, Dienstleistung, Versorgung und Mobilität, zu entwickeln (= „Offenes Einkaufszentrum“ siehe Ziffer 2.2).

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Stadtteilzentrum eine Geschossfläche (GF) von insgesamt **86.050 m²** festgesetzt. Das Maß der einzelnen Baugebiete bzw. Teilbaugebiete teilt sich wie folgt auf:

Übersicht der Geschossfläche:

Baugebiet	MK 2 (1)	MK 2 (2)	MK 2 (3)	MK 2 (4)	Summe:
Summe der zulässigen GF in den Bauräumen (m ²)	14.800	25.500	20.000	25.750	86.050

Die zulässige Geschossfläche kann wie folgt genutzt werden:

- bis zu 42.050 m² Handelsnutzungen und Dienstleistungen,
- davon max. 20.000 m² Nettoverkaufsfläche, die max. 6.000 m² VK für Nahversorgung beinhalten (Branchenmix siehe Ziffer 2.2),
- im Weiteren sind mindestens 44.000 m² Wohn- und Büronutzung möglich und
- für Wohnen steht konzeptabhängig eine Bandbreite von 25.000 m² bis 35.000 m² GF zur Verfügung. Das Wohnen (rd. 350 Wohnungen) soll dabei als freifinanzierter Mietwohnungsbau realisiert werden.

3.3 Öffentlicher Platz und Fußgängerbereich

Der Stadtplatz wird das Herzstück des öffentlichen Lebens in Freiham. Er wird als Fußgängerzone angelegt, der gemäß Bebauungsplan auch für Radfahrer vorgesehen ist und soll zum Flanieren sowie zum Aufenthalt einladen. Hier sind Einzelhandel, Restaurants, Cafés und weitere öffentliche Dienstleistungen vorgesehen. Ziel ist es, insbesondere die öffentlichen Räume im Bereich des Stadtteilzentrums zu beleben und gleichzeitig eine möglichst hohe architektonische Qualität zu erreichen.

Die städtebauliche Konzeption legt den Grundstein und die Chancen für Leben und Kommunikation im öffentlichen Raum, d.h. für Urbanität. Dies wird durch die räumliche Anordnung und Verteilung der Nutzungen erreicht, die eine Verbindung zum öffentlichen Raum und untereinander schaffen. Die Platzflächen sollen aus Sicht des Kommunalreferates nach Abwägung verschiedener Varianten, als öffentliche Verkehrsflächen vom Baureferat realisiert werden.

Im Rahmen der Vorbereitung der Investorensuche zur Realisierung des Stadtteilzentrums Freiham wurde zunächst versucht, Schnittstellen zwischen öffentlichem Raum und den Bauquartieren, insbesondere aufgrund einer möglichen Unterbauung der Platzflächen, zu reduzieren bzw. zu optimieren. Hier war angedacht, die Erstellung der öffentlichen Platzflächen in die Hand des Erwerbers zu legen. In der Abstimmung stellte sich heraus, dass die zunächst avisierte Lösung zwar in Bezug auf die Schnittstellen sinnvoll ist, dies jedoch gravierende Folgen für die Wahl des Ausschreibungsverfahrens nach sich ziehen wird.

So ist die Verpflichtung zur Herstellung der Platzflächen durch einen privaten Investor im Rahmen des Verkaufs im Lichte des Vergaberechts zu sehen und als Beschaffungsvorgang zu werten. Dies führt dann zwangsläufig zu einer Anwendung eines förmlichen Vergabeverfahrens nach den Bestimmungen der VOB/A und birgt damit auch Verfahrensrisiken. So könnte eine Nachprüfung von unterlegenen Bietern, zunächst bei der Vergabekammer, zu erwarten sein. Dies könnte zu Verzögerungen führen, was sich auch negativ auf die Entwicklung des Stadtteils Freiham auswirken würde.

Um die Realisierung des Stadtteilzentrums Freiham nicht zu verzögern und gleichzeitig die im Rahmen dieser Vorlage beschriebenen städtischen Ziele zu gewährleisten, ist das im Folgenden beschriebene Investorenauswahlverfahren (siehe Ziffer 5.) zielführender. Die Leitlinien für Ausschreibung und Bewerberauswahl bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die bei diesem Verfahren greifen, haben sich bewährt, um städtische Interessen optimal zu verhandeln. Die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens ist daher hier der vorzugswürdige Ansatz, da ein förmliches Vergabeverfahren zur Beschaffung von Bauleistungen der Stadt auch weniger Verhandlungsspielraum bietet.

Um jegliche Verfahrensrisiken zu reduzieren, die ggf. zu einer Verzögerung dieses bedeutsamen Projekts im dreistelligen Millionenbereich führen könnte, kann dem Wunsch des Baureferates (siehe Anlage 5) hier ein förmliches Vergabeverfahren nach den Bestimmungen der VOB/A durchzuführen, nicht nachgekommen werden.

Für das Wettbewerbsverfahren – Sicherung der städtebaulichen Qualität durch einen Realisierungswettbewerb für Hochbau-, Tiefbau- und Freiraumplanung (siehe Ziffer 2.3) - besteht Einvernehmen, dies im Rahmen **eines** Verfahrens, unter der Beachtung der entsprechenden städtischen Vorgaben und Beteiligung der Stadt, vom Investor durchführen zu lassen.

In diesem Zusammenhang kann der Käufer im Kaufvertrag grundsätzlich zu Dienstleistungen (Vergaben für Planungen sowie die Abwicklungsbetreuung) verpflichtet werden. Allerdings gibt es dafür Grenzen, insbesondere kann das Vergabeverfahren durch das Baureferat, in dem die Bauleistungen für die Herstellung der Platzflächen ausgeschrieben werden, nicht vollständig auf den Investor delegiert werden.

Im Zuge des Ausschreibungsverfahrens für die Herstellung der Platzflächen durch das Baureferat kann sich noch eine weitere Verzahnung mit dem künftigen Investor ergeben, sofern er sich bei dieser Ausschreibung als wirtschaftlichster Anbieter durchsetzt. Aufgrund der damit für den Investor verbundenen Synergien, wird die Motivation eines Investors sehr hoch eingeschätzt, sich im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung auch für die Herstellung der Platzflächen den Bauauftrag hierfür zu sichern.

4. Rahmenbedingungen der Ausschreibung „Stadtteilzentrum“

Das Stadtteilzentrum stellt in der städtischen Anforderung des „Offenen Einkaufszentrums“ (siehe Ziffer 2.2) mit integriertem Wohnen und weiteren gewerblichen Nutzungen eine sehr komplexe Immobilie dar; daneben ist es für die Entwicklung des neuen Stadtteils sowie auch für die Vermarktung der weiteren städtischen Immobilien in Freihand von großer Bedeutung.

Die erfolgreiche Platzierung dieser wichtigen Infrastruktur muss daher zeitgerecht und mit der städtischen Zielsetzung (Qualitätssicherung) gelingen und den nachhaltigen Betrieb sichern. Diese Ziele sowie die unter Ziffer 2. beschriebenen Zielsetzungen sind deshalb im Wege der Transaktion der Immobilie zu sichern.

Vor diesem Hintergrund führte das Kommunalreferat schon frühzeitig mit Marktteilnehmern Gespräche auf den einschlägigen Immobilienmessen (siehe Ziffer 1.3). Das nachfolgende Ausschreibungsverfahren berücksichtigt das Ergebnis dieser Marktsondierung:

Die Umsetzung der mit dieser Immobilie verbundenen städtischen Ziele erfolgt auf 3 Ebenen:

- **Ebene 1: Investorenauswahlverfahren** (Gegenstand dieser Vorlage, Ziffer 4.1)
- **Ebene 2: Realisierungswettbewerb** nach erfolgter Ausschreibung zur Sicherung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten in Hochbau, Tiefbau und Freiraum.
- **Ebene 3: Bauliche Umsetzung** (einschließlich Bemusterung Fassaden, Abstimmung Hochbau-, Tiefbau- und Freiraumplanung).

4.1 Wahl der Transaktion

Die Stadt kann Baugrundstücke grundsätzlich verkaufen oder im Erbbaurecht vergeben. Dem langfristigen strategischen Vorteil, bei einer Vergabe der Flächen im Erbbaurecht auf „immer und ewig“ Dispositionsmasse vorzuhalten und eventuell nebenbei mit den Erträgen dieser realwertgesicherten Assetklasse stabil zum Haushalt beizutragen, stehen jedoch gerade in Form dieser Spezialimmobilie hohe Nachteile und Risiken gegenüber.

Die Auswertung der Marktsondierung im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens (siehe Ziffer 1.3) ergab daher (erwartungsgemäß), dass bei einem Immobiliengeschäft in dieser Größenordnung die Bestellung eines Erbbaurechts absolut unüblich ist und der Erwerb als einzig zielführende Form der Transaktion von allen befragten Teilnehmern gesehen wird.

Die Nachteile und Risiken im Rahmen einer Abwicklung des Projekts im Erbbaurecht können auf Seiten des Erbbaurechtsnehmers wie folgt zusammengefasst werden:

- Finanzierungsprobleme des geplanten Bauvorhabens (Problem der Rangstelle bei der Eintragung von Grundschulden – ggf. daraus resultierende höhere Finanzierungskosten)
- Der Erbbauzins ist derzeit höher als der Kapitalmarktzins (Renditelücke).
- Einschränkungen in unternehmerischen Entscheidungen (Zustimmungspflichten der Stadt bei Veränderungen am Erbbaurecht/Gebäude, Grundschulden, etc.)
- Gegen Ende der Restlaufzeit des Erbbaurechts Schwierigkeiten, Investitionen durch Banken zu finanzieren.

Nachteile/Risiken auf Seiten des Erbbaurechtsgebers (Stadt) in dieser Konstellation (Spezialimmobilie und Großprojekt):

- Höherer Verwaltungsaufwand für die Stadt (Erbbauzinserhöhungen und deren Sicherung, Verwaltung, etc.) als bei einem Verkauf
- Nach Ablauf des Erbbaurechts sowie im Falle der Ausübung des Heimfalls müsste die Stadt dem Investor den Verkehrswert der Gebäude entschädigen (hoher Millionenbetrag in Abhängigkeit vom Zustand der Immobilie)
- Die Stadt hätte dann eine komplexe Handelsimmobilie in gemischter Wohn- und Gewerbenutzung zu verwalten. Dies ist nur mit enormer personeller Verstärkung möglich (Betriebsrisiko); gleichzeitig verfügt die Verwaltung über keinerlei Erfahrungen mit dem professionellen Management solcher Immobilien (deren Betrieb auch nicht zur kommunalen Aufgabenstellung gehört)
- Daneben trägt die Stadt in den Fällen des Rückerwerbs das nicht zu vernachlässigende Risiko, sich an eine nicht mehr marktgerechte Immobilie zu binden, die aufgrund der hohen Spezialisierung auch ohne Drittverwendungsmöglichkeit ist.

Die nachhaltige Sicherung der städtischen Ziele (siehe Ziffer 2.) bei der Realisierung der Spezialimmobilie „Stadtteilzentrum Freiham Nord“ ist daher **nur** im Rahmen eines Verkaufs wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar.

4.2 Mindestanforderungen in der Investorenauswahl

Um die städtischen Zielsetzungen (siehe Ziffer 2.) im Investorenauswahlverfahren zu verfolgen, wurden nachfolgende Anforderungen/Rahmenbedingungen an die Ausschreibung der Grundstücke geknüpft, die entweder Grundvoraussetzung für eine Auswahl sind oder zu denen der künftige Investor vertraglich im Rahmen des Verkaufs verpflichtet wird:

- Mindestkaufpreis (Art. 75 GO)
- Finanzielle und personelle Leistungsfähigkeit
- Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten

- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068, sowie nachgeordneter Planungen wie u.a. der vorliegenden Rahmenplanungen oder des Masterplans Licht
- Sicherstellung der Nahversorgung unter Darlegung eines Handels- und Nutzungskonzeptes der gesamten Immobilie (siehe Ziffer 2.2)

- Keine Zerschlagung der Handelsflächen nach Erwerb
- Keine Aufteilung des möglichen Wohnanteils in Eigentumswohnungen

- Zustimmung zu den weiteren Verfahrensschritten in Ebene 2 (Verpflichtung zur Durchführung von Realisierungswettbewerben Hochbau, Tiefbau und Freiraum)
- Zustimmung zu den Regelungen in Ebene 3 (Fassadenbemusterung, Abstimmung Hoch-, Tiefbau- und Freiraumplanung)

5. Investorenauswahl-/ Ausschreibungsverfahren

Auf Grund der vorgenannten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen wird zur Investorenauswahl ein mehrstufiges Ausschreibungsverfahren der Grundstücke – ähnlich und teilweise analog dem etablierten und bewährten Verfahren gemäß den städtischen Leitlinien für die Vergabe von bebauten/unbebauten Grundstücken – vorgeschlagen. Dabei sollen aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung neben den üblichen monetären Aspekten, wie z.B. die Höhe des Kaufpreises, auch qualitative Kriterien angemessen berücksichtigt werden.

Das Verfahren wird daher in 2 bzw. 3 Stufen abgewickelt:

- Stufe 1 **Bewerberauswahl** (siehe Ziffer 5.1)
- Stufe 2 **Angebotsverfahren** (siehe Ziffer 5.2)
- Stufe 3 (fakultativ) - bei Angebotsgleichheit (siehe Ziffer 5.3)

Dabei wird das Kommunalreferat bei der Durchführung des Verfahrens in Bezug auf das Thema Einzelhandel durch einen externen Einzelhandelsfachgutachter (siehe Ziffer 5.4) unterstützt.

Die Auswertung der Angebote erfolgt aufgrund der Komplexität der Immobilie schon vorab unter Beteiligung des Stadtrates in Form einer Bewertungskommission (siehe Ziffer 5.5).

5.1 Bewerberauswahl (Stufe 1)

In der ersten Stufe müssen alle unter 4.2 definierten Mindestanforderungen von den Bewerbern erfüllt sein. Es werden nur Bewerber für die nächste Stufe des Auswahlverfahrens zugelassen, die diese Mindestanforderungen erfüllen. Für die zweite Stufe werden maximal **10** Bewerber zugelassen. Sollten mehrere Bewerber diese Kriterien erfüllen, wird eine Differenzierung über die Höhe des Kaufpreises erfolgen.

Mit den Bewerbern werden die weitergehenden Verfahrensschritte durchgeführt, wie z.B. Bietergespräche unter Zurverfügungstellung weiterführender Unterlagen (z.B. Kaufvertragsentwurf).

5.2 Angebotsverfahren (Stufe 2)

Im Angebotsverfahren erfolgt die Auswahl anhand der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie dem Kommunalreferat gemeinsam mit dem externen Berater erarbeiteten Qualitätskriterien sowie dem Kaufpreis. Die Qualitätskriterien enthalten mindestens Angaben zum Sortiment, den Branchen, der Positionierung und der räumlichen Zuordnung (Konzept) sowie Angaben zur Realisierung (z.B. Masterplan/Zeitschiene) und zum Betriebskonzept.

Daraufhin erfolgt eine Wertung anhand der vorab definierten Kriterien, die den Bewerbern vor Abgabe ihres Angebotes dargelegt werden. Es werden insgesamt 100 Punkte vergeben. Die Gewichtung der Kriterien sieht folgende Aufteilung vor:

Preis: 50 %
Qualität: 50 % (setzt sich aus den vorgenannten Qualitätskriterien zusammen).

Bereits in dieser Phase wird der Stadtrat in die Entscheidungsfindung eingebunden. Er ist Teil der Bewertungskommission (siehe Ziffer 5.5).

Die Angebote werden anhand einer vorab abgestimmten Bewertungsmatrix in eine Reihenfolge gebracht. Die Bewertungsmatrix, die von der Bewertungskommission angewandt wird, garantiert einen transparenten Vergabeprozess. Die vorab erarbeiteten Kriterien müssen sachgerecht, verständlich und bewertbar sein. Gleichzeitig sollen qualitative Vergabekriterien so formuliert werden, dass diese innerhalb einer vorab festgelegten Bandbreite unterschiedlich bewertbar sind. Diese Rolle wird von den Mitgliedern der Bewertungskommission wahrgenommen und ermöglicht sowohl eine inhaltliche Erörterung der Konzepte, als auch ein rechnerisch nachvollziehbares Ergebnis.

Nach Auswertung der Angebote anhand der Matrix wird die Bewertungskommission eine Empfehlung für den Verkauf für die darauffolgende Sitzung des Stadtrates abgeben.

5.3 Angebotsverfahren bei Angebotsgleichheit (Stufe 3)

Sofern im Angebotsverfahren eine Angebotsgleichheit im definierten Sinne vorliegt (mindestens zwei Angebote liegen in einem Bereich von 10 % der zu vergebenden Gesamtpunktzahl gemäß der noch zu erstellenden Bewertungsmatrix), wird eine weitere zusätzliche Angebotsstufe durchgeführt. Diese Investoren können erneut ein Angebot abgeben, das weitere qualitative Aspekte sowie einen neuen Kaufpreis beinhalten kann. Die Wertung und Auswahl erfolgt analog der Kriterien der Stufe 2, d.h. 50 % Preis, 50 % Konzept. Die Bewertungskommission wird nach Auswertung der Stufe 3 eine Empfehlung für den Verkauf für die darauffolgende Sitzung des Stadtrates abgeben.

5.4 Externe Fachberatung

Die Anforderungen, die an die Handelsnutzung im Stadtteilzentrum gestellt werden, sind als äußerst anspruchsvoll einzustufen. Durch eine externe Fachberatung der Fachrichtung Einzelhandel wird sichergestellt, dass im Rahmen der Ausschreibung Auswahlkriterien zum Tragen kommen, die sowohl städtischen Zielen entsprechen als auch aus wirtschaftlicher Sicht für die Projektentwicklung sinnvoll sind. Die Beratung unterstützt bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, der Entwicklung geeigneter Beurteilungskriterien und der Bewertung der vorgelegten Einzelhandelskonzepte. Somit wird garantiert, dass das ausgewählte Einzelhandelskonzept eine hohe Qualität und Umsetzungsrealität verspricht.

Damit es zu keiner zeitlichen Verzögerung im Ausschreibungsverfahren kommt, führte das Kommunalreferat bereits im Bürowege die Ausschreibung der Beratungsleistung zusammen mit dem Direktorium Vergabestelle durch. Ziel war es, den externen Fachgutachter bis spätestens März 2016 zur Vorbereitung der Investorenauswahl gefunden zu haben, damit dieser auch bereits an der Podiumsdiskussion auf der MIPIM teilnehmen konnte. Nach Auswertung der Angebote am 22.02.2016 ist die BBE Handelsberatungs GmbH als Gewinner der Ausschreibung hervorgegangen und hat den Auftrag erhalten.

5.5 Bewertungskommission

Die Bewertungskommission wird gebildet, um einen transparenten Vergabeprozess unter Teilnahme der Stadtpolitik und externer Fachberater zu ermöglichen. Der Bewertungskommission kommt insbesondere die Aufgabe zu, die qualitativen Vergabekriterien innerhalb einer vorher festgelegten Bandbreite („erfüllt“ bis „nicht erfüllt“) zu bewerten und anschließend, nach einer Präsentation der Bewerber vor der Kommission, eine Empfehlung für die nachfolgende Verkaufsentscheidung des Stadtrates – an welchen der Bieter verkauft werden soll – herbeizuführen.

Die Bewertungskommission soll sich wie folgt zusammensetzen:

Stimmberechtigte Mitglieder:

CSU Fraktion	2 Stimmen
SPD Fraktion	2 Stimmen
Bündnis 90/Die GRÜNEN	1 Stimme
Stadtbaurätin	1 Stimme
Kommunalreferent	1 Stimme
Kommunalreferat IS	1 Stimme
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II	1 Stimme
Referat für Arbeit und Wirtschaft	1 Stimme
Externe Fachberatung, Handel	1 Stimme

Beratende Mitglieder:

Die Bewertungskommission ist um ständig anwesende Stellvertreter sowie sachverständige Berater aus den kleineren Parteien sowie den Vorsitzenden des Bezirksausschusses 22 zu komplettieren. Außerdem sind die behördlichen Fachberater aus den Fachbereichen des Baureferates für den Hoch- und Tiefbau, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Verkehr, Einzelhandel und Grünplanung sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft zu ergänzen.

Die Bewertungskommission soll vom Kommunalreferenten Axel Markwardt geleitet werden.

6. Zeitschiene – weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird voraussichtlich Ende 2016, nach der Empfehlung der Bewertungskommission, wie üblich im Rahmen eines Teil 1 und Teil 2 (Tischvorlage), mit der Entscheidung über den Verkauf betraut werden. Für das gesamte Auswahlverfahren sowie den weiteren Prozessschritten wird folgender Terminablauf angestrebt:

- Beauftragung der externen Gutachter (erfolgt) I/2016
- Erarbeitung der Vergabeunterlagen II/2016
- Ausschreibung der Grundstücksvergabe II/2016
- Stufe 1 Bewerberauswahl III/2016
- Auswertung und Aufforderung zu Bietergesprächen III/2016
- Stufe 2 Angebotsverfahren III/2016
- Auswertung; Präsentation und Rangfolge IV/2016
- Vergabe im Kommunalausschuss IV/2016
- Durchführung Realisierungswettbewerb I/2017
- Baubeginn III/2018
- Baufertigstellung/Eröffnung I/2021

7. Entscheidungsvorschlag

Es wird empfohlen, die noch zu vermessenden Baugrundstücke des Stadtteilzentrums Freiham Nord (Teilflächen aus Flst. 1211) der Gemarkung Aubing, gemäß Bebauungsplan Nr. 2068 als Bauquartier MK 2 (1) - MK 2 (4) bezeichnet, auf der Grundlage der in den Ziffern 4. und 5. des Vortrags genannten Auswahlkriterien im Rahmen eines mehrstufigen Verfahrens und unter Beteiligung eines externen Beraters sowie einer Bewertungskommission zum Verkauf auszuschreiben.

Damit wird sichergestellt, dass die mit diesem Projekt verbundenen wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen im Rahmen des Immobilienverkaufs transparent und nachhaltig umgesetzt werden. Damit gelingt ein weiterer wichtiger Schritt in der Entwicklung und Vermarktung des neuen Stadtteils Freiham und sichert eine qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung Freihams nahezu von Anfang an.

Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Stadtrat zusammen mit der Empfehlung der Bewertungskommission in einer erneuten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt werden.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied wurde satzungsgemäß bei der Vergabe der Grundstücke angehört und stimmte der Veräußerung einstimmig zu.

9. 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.

10. 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.

11. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben diese Beschlussvorlage mitgezeichnet. Die Änderungswünsche dieser Referate wurden weitgehend übernommen. Die Stellungnahme des Baureferates (Anlage 5) liegt der Beschlussvorlage bei.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die noch zu vermessenden Grundstücke, Teilflächen aus Flst. 1211 der Gemarkung Aubing gemäß dem Bebauungsplan 2068 als Bauquartier MK 2 (1) - MK 2 (4) bezeichnet, im Rahmen des im Vortrag beschriebenen Investorenauswahlverfahrens zum Verkauf auszuschreiben.
2. Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens ist eine Beteiligung des Stadtrates durch eine Bewertungskommission einzurichten. Diese ist mit Mitgliedern aus den Stadtratsfraktionen (verkleinerter Kommunalausschuss) und einem externen Berater sowie Fachberatern (ohne Stimmrecht) aus den betroffenen Bereichen der Verwaltung sowie dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 22, dem eine beratende Funktion zukommt, zu besetzen.
3. Das Ergebnis der Ausschreibung ist dem Stadtrat erneut zur Entscheidung über den Verkauf vorzulegen.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates .

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

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 SP-FR

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Baureferat
das Referat für Arbeit und Wirtschaft
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
das Kommunalreferat IS-ZA

z.K.

Am _____