

Telefon: 0 233-25449
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/356//Wo/17

Kommunalreferat
Immobilienervice

Ausschreibungsbeschluss

**Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und München-Modell Miete (modifiziert)
für Personal der Städtisches Klinikum München GmbH und Münchenstift GmbH
Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Vergabe im Erbbaurecht
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12147

3 Anlagen:

- A) Beschlussvorlage des Kommunal Ausschusses vom 05.07.2018
- B) Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion
- C) Mündlicher Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referenten

wie in der Sitzung des Kommunal Ausschusses vom 05.07.2018. Der Ausschuss hat den Beratungsgegenstand ohne Beschlussfassung in der Sache zur Entscheidung in die heutige Vollversammlung vertagt.

Von der SPD-Stadtratsfraktion wurde folgender Änderungsantrag eingebracht:

Ziff. 1 geändert	Das Kommunalreferat wird (...) in einem einstufigen zweistufiges Auswahlverfahren auszuschreiben (...)
Ziff. 2	Wie im Antrag des Referenten
Ziff. 3 neu	Den Zuschlag erhält das Angebot mit der höchsten Punktzahl. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los (analog KMB-Vergabe im Neubau).
Ziff. 4	Wie im Antrag des Referenten.

Mündlich wurde der o. g. Änderungsantrag der SPD wie folgt ergänzt:

1. Unter Ziffer 1 wird das Wort „zweistufiges“ gestrichen.

2. Unter 7.1.2 Bewertungskriterien (Seite 12) wird ersetzt:

„bei mind. 65 % WF/BGF = 15 Punkte“ durch „(...) **20 Punkte**“
(Ziffer 1, 2. Spiegelstrich) sowie

„In den Flurbereichen je Stockwerk = 10 Punkte“ durch „(...) **5 Punkte**“
(Ziffer 3b, 1. Spiegelstrich)

Vergleiche hierzu auch S. 12 der Beschlussvorlage vom 05.12.2018 (Anlage A).

Zu o. g. Änderungsantrag wird Folgendes ausgeführt:

Entsprechend den Ausführungen in der Sitzung am 05.07.2018 wurde der Änderungsantrag insbesondere vor dem Hintergrund einer Beschleunigung des Ausschreibungsverfahrens gestellt. Durch das einstufige Verfahren ohne Preiswettbewerb soll eine raschere Verwertung der Häuser 1 und 2 des Krankenhauses Schwabing ermöglicht werden, damit die vorgesehenen Wohnungen für Pflegepersonal der Städtisches Klinikum München GmbH und der Münchenstift GmbH möglichst schnell hergestellt werden können.

Allerdings muss den Bewerbern in einem einstufigen Wettbewerbsverfahren, das ausschließlich auf einer Konzeptauswahl beruht, für die Abgabe der Konzepte ein längerer Zeitraum eingeräumt werden, da während des Verfahrens keine Ergänzungs- oder Anpassungsmöglichkeit mehr besteht. Insofern verkürzt sich das einstufige Verfahren lediglich um maximal zwei bis drei Monate.

Bei einer reinen Konzeptausschreibung muss jedoch zwingend der Preis vorgegeben werden. Vom städtischen Bewertungsamt wird dazu erklärt, dass bei dem hier vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand aber gerade der Wert in unmittelbarer Abhängigkeit vom jeweils angebotenen Konzept bzw. den theoretisch möglichen Konzepten gesehen werden muss. Eine Wertermittlung ohne ein bereits vorliegendes Konzept kann nur dann einen angemessenen Wert widerspiegeln, wenn geklärt wird, welche Optionen und Möglichkeiten sich im Objekt unter Berücksichtigung aller Umstände (hier vor allem die bestehende Bau(rest)substanz, die Auflagen aus dem KMB und dem Denkmalschutz) ergeben.

Wenn aber in einem einstufigen Verfahren vorab ein Mindestpreis festzusetzen ist, müssen diese Daten von Seiten der Verwaltung (im wesentlichen vom Bewertungsamt) erhoben werden. Eine ordentliche Bewertung ist nur dann möglich, wenn die Rahmenbedingungen und die Chancen des Projektes solide geklärt und zur Grundlage der Wertermittlungen gemacht werden. Diese Arbeiten werden dann zweimal gemacht. Einmal durch die Verwaltung für die Bewertung für ein theoretisches Projekt und ein zweites mal durch den Projektentwickler für das dann konkret umgesetzte Projekt. Dieses Doppelverfahren wird deutlich länger dauern, als wenn potenzielle Investoren diese Daten für die eigenen

Projektierungen erheben. Insbesondere auch, weil die Daten und Planungen dann anschließend unmittelbar ins Projekt einfließen können. Anders ausgedrückt, unter dem Strich wird das zweistufige Verfahren schneller laufen und zu größerer Zufriedenheit bei den Investoren führen als das einstufige Verfahren, das in der Umsetzung ebenso zu einem defacto zweistufigen Verfahren wird.

Als weiterer Problempunkt wird grundsätzlich das vorgeschlagene Losverfahren bei Punktgleichheit gesehen. Punktgleichheit bedeutet nicht zwingend gleichwertige Konzepte, gerade weil es sich in diesem Fall eben nicht um Neubauten handelt, sondern um denkmalgeschützte Gebäude in einer zentralen Innenstadtlage mit diversen Zwangspunkten, wie eingeschränkten Parkmöglichkeiten, Berücksichtigung des Parkpflegekonzepts, Unterbringung einer Kindertagesstätte in den vorhandenen Gebäuden und anderes mehr. Insofern kann das Losverfahren zu einer womöglich nicht wirklich glücklichen Konzeptauswahl führen. Im Übrigen ist das Losverfahren für die unterlegenen Bieter immer eine unbefriedigende Entscheidung. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung des Losverfahrens genau vorgegeben und festgelegt werden muss, um zu vermeiden, dass dieses im Nachhinein angefochten werden kann.

Vor diesem Hintergrund raten wir davon ab, dem Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion bezüglich eines einstufigen Ausschreibungsverfahrens mit Losentscheidung zu folgen.

Der mündliche Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion hinsichtlich der Änderung der Bewertungskriterien unter Ziffer 7.1.2 des Referentenvortrages wird übernommen. Die Bewertungskriterien (Bepunktung) werden entsprechend angepasst.

II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent
In Vertretung

Ober-/Bürgermeister/-in

Edwin Grodeke
Vertreter des Referenten

- III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice Wohnen

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

- II. An
das Kommunalreferat - ZA
das Referat für Gesundheit und Umwelt
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
z.K.

Am _____