

Telefon: 0 233 – 22055/0 233 – 24604
0 233 – 24534/0 233 – 24941
Telefax: 0 233 – 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA-II-61P
PLAN HA-II-60V

Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching – Ludwigsfeld

- Vergabebeschluss -

Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17634

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bereich Feldmoching – Ludwigsfeld (M 1:30.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)

20.05.2020

VPA-08-04-2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom ~~01-04-2020~~ (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass	2
2. Beschlusslage	2
2.1 Grundsatzbeschluss	2
2.2 Finanzierungsbeschluss	3
3. Extern zu vergebende Leistungen (Vergabeermächtigungen)	4
3.1 Bereits vergebene Leistungen in Phase 1	4
3.2 Externe Leistungen aus dem Bereich Wirtschaft und Recht (Teilbereich Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung)	4
4. Weiteres Vorgehen	6
Beteiligung des Bezirksausschusses	6
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Die vorliegende Beschlussvorlage dient zur Ermächtigung von Vergabeleistungen zur Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung im Zusammenhang mit dem Kooperativen Stadtentwicklungsmodell.

2. Beschlusslage

2.1 Grundsatzbeschluss

Im Bereich Feldmoching – Ludwigsfeld wurde ein rund 900 Hektar umfassender Bereich zwischen Karlsfelder Straße, Bundesautobahn A99 (einschließlich einiger kleinerer Flächen bzw. Anschlusspunkte nördlich davon) und der Stadtgrenze im Norden, der Siedlung Hasenberg im Osten, der Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie dem Rangierbahnhof München-Nord im Süden, der Dachauer Straße und der Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung, im Westen als Untersuchungsgebiet zur Erkundung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau am Stadtrand definiert (s. Anlage 1).

Auf der Grundlage der ersten Untersuchungen und in Abstimmung mit den vor Ort Betroffenen wurde von der Vollversammlung des Stadtrates für den genannten Untersuchungsgebiet am 27.06.2018 ein Grundsatzbeschluss gefasst (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11936).

Folgende Aufträge generieren sich aus dem Grundsatzbeschluss:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet Feldmoching – Ludwigsfeld Vorschläge für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten und dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses zur Entscheidung vorzulegen. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Durchführung eines Kooperativen Stadtentwicklungsmodells unter Beteiligung einer Entwicklungsgesellschaft zu prüfen. Dabei sind unterschiedliche Gesellschaftsmodelle in die Überlegungen mit einzubeziehen. Das Ergebnis der Prüfung sowie ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen soll dem Stadtrat vorgestellt werden.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen und Planungen sowie ergänzende Maßnahmen (wie zum Beispiel ein projektbezogenes Öffentlichkeitskonzept) durchzuführen. Besondere Bedeutung hat dabei die Öffentlichkeitsbeteiligung.
4. Der Oberbürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, im Zuge der Konkretisierung des Kooperativen Stadtentwicklungsmodells mit den anliegenden Gemeinden und den Landkreisen München und Dachau frühzeitig zu sprechen. Ziel ist dabei, dass die angrenzenden Gemeinden und Landkreise nicht nur über die Planungen informiert werden, sondern möglichst eine interkommunale Planung entwickelt werden kann.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Zusammenhang mit dem zu erarbeitenden Kooperativen Stadtentwicklungsmodell mögliche Inhalte und Voraussetzungen für das Recht des Käufers nach § 27 BauGB zur Abwendung eines städtischen Vorkaufsrechts zu entwickeln (Anmerkung: Die von der Vollversammlung des Stadtrates am 27.06.2018 beschlossene Vorkaufssatzung Feldmoching – Ludwigsfeld ist am 11.07.2018 in Kraft getreten.).
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat werden beauftragt auszuarbeiten, welche Personal- und Finanzmittel für die genannten Leistungen erforderlich sind und die Bedarfe dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

2.2 Finanzierungsbeschluss

Auf Grundlage der unter Ziffer 1.1 dargestellten Stadtratsaufträge wurde am 10.04.2019 von der Vollversammlung des Stadtrates ein Finanzierungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14047). Der Beschluss dient u. a. der finanziellen Hinterlegung der Aufgabenbereiche in Phase 1 der dreiphasigen zeitlichen Gliederung für den Prozess zur Erarbeitung eines Kooperativen Stadtentwicklungsmodells (KOSMO). In Phase 1 sollen die grundsätzliche Machbarkeit einer Entwicklung in Feldmoching – Ludwigsfeld und die entsprechenden planerischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen aufgezeigt werden. Insbesondere wird zu klären sein, wie und mit welchem Aufwand die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgen könnte. Das Ergebnis der Untersuchungen soll aufzeigen, ob, wie und mit welchem Umgriff eine Stadtentwicklung durchgeführt werden kann. Die Untersuchungen werden in Form einer „Machbarkeitsstudie“ zusammengefasst, deren Aufgabe es ist, die Kriterien und Rahmenbedingungen für die Umsetzung darzulegen. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgestellt, die im Besonderen die möglichen planerischen Eckdaten, die für die Stadt zu erwartenden Kosten und einen Vorschlag für eine gerechte Lastenverteilung mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie ein effizientes, tragfähiges Gesellschaftsmodell umfassen. Über den Finanzierungsbeschluss sind die Ausgaben für die externen Leistungen in Höhe von 3.630.000 € für 2019 bis ca. 2023 gesichert. Es ist ein Kostenansatz für Unvorhergesehenes enthalten. Dies rechtfertigt sich in dem Erfordernis, flexi-

bel handeln zu können und z. B. Gutachten beauftragen zu können, deren Bedarf bei der Beschlussfassung noch nicht erkennbar war.

Das Budget ist bei der Produktnummer 38511200 Stadtplanung als für die Gesamtkoordination zuständiger Stelle angesiedelt, unabhängig von der tatsächlichen Zuständigkeit für die einzelnen Aufgaben innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

3. Extern zu vergebende Leistungen (Vergabeermächtigungen)

3.1 Bereits vergebene Leistungen in Phase 1

Für die folgenden externen Leistungen enthielt der Finanzierungsbeschluss bereits die erforderlichen Vergabeermächtigungen durch den Stadtrat und die Leistungen konnten nach der Beschlussfassung vergeben werden:

- Verkehrskonzept (erstes eigenständiges Teilgutachten), (s. Ziffer 3.1.1 des Finanzierungsbeschlusses)
- Naturschutzfachliche Grundlagenerhebung (s. Ziffer 3.1.2.1 des Finanzierungsbeschlusses)
- Kommunikationsstrategie (als eigenständige Teilleistung aus dem Aufgabenbereich Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit/Stakeholder Management, s. Ziffer 3.3 des Finanzierungsbeschlusses)
- Projektsteuerung (als Gesamtvergabe der Leistung s. Ziffer 3.4 des Finanzierungsbeschlusses).

3.2 Externe Leistungen aus dem Bereich Wirtschaft und Recht (Teilbereich Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung)

Bei der zu vergebenden Leistung aus dem Bereich Wirtschaft und Recht (Teilbereich Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung) handelt es sich u. a. auch um die Vergabe einer Beratungs-, Moderations- und Gutachterleistung. Da der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025) ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

Für die Bewertung einer möglichen Entwicklung sind die finanziellen Auswirkungen von entscheidender Bedeutung. Aufbauend auf den planerischen Untersuchungen sind die zu erwartenden Kosten für die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung u. a. von möglicherweise erforderlichen Betriebsverlagerungen oder Flächentausch zu ermitteln. Es ist eine Prognose der zu erwartenden Ausgaben und Einnah-

men unter Einbeziehung der Stadtkämmerei zu erstellen und die Finanzierbarkeit der Maßnahme darzustellen. Diese immobilienwirtschaftliche Betrachtung soll auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte in München, aber auch in anderen Städten, durch externe Fachleute erfolgen. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung stellen eine wesentliche Grundlage für die zu erarbeitenden Verfahrensgrundsätze im Rahmen eines Kooperativen Stadtentwicklungsmodells dar.

Für externe Leistungen aus dem Teilbereich Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung ist mit Kosten in Höhe von insgesamt ca. 300.000 € zu rechnen.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert i. H. v. ca. 300.000 € inkl. MwSt. in den Vergabeunterlagen genannt wird, kann die Behandlung in öffentlicher Sitzung stattfinden.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann. Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vergabestelle 1.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 214.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem EU-weiten Vergabeverfahren gem. § 14 VgV vergeben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabeplattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf der Seite eingestellt. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Zuschlagskriterien zugrunde gelegt:

- 40 % Qualität des Grobkonzeptes zur Vorgehensweise der Bearbeitung
- 30 % Umsetzbarkeit des Zeitplans
- 30 % Preis

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die preisliche und formelle Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat vorgenommen.

Die Auftragsvergabe ist für Mitte 2020 vorgesehen.

4. Weiteres Vorgehen

Mit den zur Verfügung gestellten Mitteln werden nun sukzessive die entsprechenden Untersuchungen und Gutachten sowie die entsprechenden Handlungsfelder für die externe Unterstützung definiert, ausgeschrieben und beauftragt. Nach Abschluss der Untersuchungen wird ein Ergebnisbericht in Form einer Machbarkeitsstudie erstellt, der u. a. den Entwurf einer Strukturskizze zur möglichen Siedlungsentwicklung enthält. Die Machbarkeitsstudie stellt im Ergebnis die Vereinbarkeit der o. g. Ziele mit den Ergebnissen der Untersuchungen dar. Auf Grundlage dieses Berichtes wird der Stadtrat der Landeshauptstadt München entscheiden, ob für das Untersuchungsgebiet bzw. Teile davon ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell angewandt werden soll.

Die Sitzungsvorlage ist hinsichtlich der vergaberechtlichen Aussagen mit dem Direktorium Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Vergabe „Wirtschaftlichkeitsanalyse und -bewertung“ zur Bewertung der finanziellen Auswirkungen einer möglichen Entwicklung des Gebietes gemäß Ziffer 3.2 des Vortrages wird zugestimmt. Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/-in

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg
3. An das Baureferat
4. An das Direktorium HA II – Vergabestelle 1
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Personal- und Organisationsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An SWM-MVG
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11-3
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/4
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/57
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61P
30. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
31. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnissnahme.
32. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60 V
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3