

Telefon: 233 - 23913  
233 - 26338  
Telefax: 233 - 28078

Seite 1 von 14  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Beteiligungsmanagement  
PLAN HA III/03  
PLAN HA III/02

**Städtische Wohnungsbaugesellschaften  
Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften  
Steuerung des Zusammenführungsprozesses**

**Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 05110**

§ 2 Nr. 15 GeschO  
§ 22 Abs. 1 Nr. 3 a) GeschO

Anlage:

Kooperationsvereinbarung zwischen der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH vom 21./27.10.2021

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 01.12.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 09.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03182) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die Vorbereitung der Zusammenführung der städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH (GWG München) mit ihren jeweiligen Beteiligungsunternehmen beschlossen.

Anlass für die entsprechende Beschlussvorlage war der Antrag Nr. 20-26 / A 00861 der Stadtratsfraktionen SPD/Volt und DIE GRÜNEN/Rosa Liste, in dem u. a. beantragt wurde, die Zusammenlegung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einschließlich ihrer Tochtergesellschaften durch die Stadtverwaltung in die Wege zu leiten.

Zuständig für die Behandlung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 15 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da es sich bei der in Vorbereitung befindlichen Zusammenführung der städtischen Wohnungsgesellschaften um eine Entscheidung über gemeindliche Unternehmen in diesem Sinne handelt und damit um eine grundsätzliche Angelegenheit. Im Übrigen ist der Stadtrat zuständig für die gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 3 a) GeschO zu treffende Vergabeentscheidung.

Parallel zu der Erstellung der dem o. g. Stadtratsbeschluss zugrundeliegenden Beschlussvorlage durch die Stadtverwaltung fanden, initiiert durch die 3. Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden von GEWOFAG und GWG München, Frau Verena Dietl, Informationsveranstaltungen mit den Beschäftigten der GWG München sowie den Betriebsrats- und Aufsichtsratsmitgliedern der beteiligten Gesellschaften statt, alle Beteiligten wurden laufend eingebunden.

Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Stadtrat die aufgrund der in den letzten Wochen erfolgten Abstimmungen vorgesehene Steuerung und Organisation der anstehenden Vorbereitung und – vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat – weiteren Umsetzungsprozesse einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften vorgestellt.

Vorgeschlagen wird, eine externe Beratung zur Prozessteuerung und dem Projektmanagement hinzuzuziehen, die insbesondere mit dem fachlichen und organisatorischen Projektmanagement, der strategischen Beratung und dem Risk Management sowie der Koordination der erforderlichen und soweit vom Stadtrat beschlossenen Zusammenführungsprozesse betraut werden soll. Zu diesem Zweck wird die Bereitstellung der hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sowie die Beschlussfassung einer entsprechenden Vergabeentscheidung beantragt.

Zudem sollen weitere notwendige Schritte beschlossen werden, die die Steuerung der Vorbereitung und – vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat – Umsetzung einer Zusammenführung betreffen, sowie weitere finanzielle Mittel bereitgestellt werden, um die hierbei ggf. notwendige Unterstützung durch externe Berater\*innen zeitnah und bedarfsgerecht ermöglichen zu können.

Da es sich um die Beauftragung einer externen Beratung handelt, deren geschätzter Auftragswert die einschlägige Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrates 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 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025) über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

In der Beschlussvorlage werden auch Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert und die Kalkulationsgrundlagen einer konkreten Beauftragung gemacht. Diese Angaben könnten die Bieter\*innen bei der Kalkulation ihrer Angebote beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil aufzuteilen.

## **1. Zuständigkeiten im Rahmen von Vorbereitung und etwaiger Umsetzung des Zusammenführungsprozesses**

Dem Stadtrat wird für die weitere Vorbereitung und – vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat – Umsetzung einer Zusammenführung folgende Organisationsstruktur vorgeschlagen:

### **a) Beauftragung externer Beratung mit Prozesssteuerung und Projektmanagement**

Auf Basis der bislang geführten Gespräche und Abstimmungen ist zunächst beabsichtigt, eine externe Beratung mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement zu beauftragen. Ziel ist es dabei, eine unabhängige und neutrale externe Beratung insbesondere mit dem fachlichen und organisatorischen Projektmanagement, der strategischen Beratung und dem Risk Management sowie der Koordination der erforderlichen und soweit vom Stadtrat beschlossenen Zusammenführungsprozesse zu betrauen.

Eine solche externe Beratung in allen Projektphasen der jeweiligen Zusammenführungsschritte soll hierbei insbesondere als Schnittstelle und koordinierendes Bindeglied fungieren zwischen den Gesellschaften – untereinander und im Verhältnis zur Landeshauptstadt München als (Allein-)Gesellschafterin von GEWOFAG und GWG München –, der Verwaltung der Landeshauptstadt München sowie auch weiteren externen Berater\*innen, die im Fortgang einer Zusammenführung ggf. bei einzelnen prüfungsrelevanten Themenkomplexen hinzugezogen werden müssen.

Durch die Beauftragung einer solchen externen Beratung durch die Landeshauptstadt München auf Gesellschafterebene wird eine neutrale Bestandsaufnahme und Bewertung sowohl der vorhandenen Unterschiede als auch der Gemeinsamkeiten in den beiden betreffenden Konzernen sowie eine objektive Prozesssteuerung und ein interessensunabhängiges Projektmanagement bestmöglich gewährleistet.

### **b) Beauftragung von Frau 3. Bürgermeisterin Dietl**

Die 3. Bürgermeisterin, Frau Verena Dietl, soll innerhalb der für die weitere Vorbereitung und Umsetzung einer Zusammenführung vorgeschlagenen Organisationsstruktur eine übergeordnete Funktion bekleiden. In dieser Funktion soll sie als wichtiges Bindeglied zwischen Gesellschaften, Verwaltung und externen Berater\*innen fungieren, so dass unter einem Dach die einzelnen Projektstränge aller beteiligten Einheiten zusammenlaufen können. Dies soll eine effektive und ganzheitliche Steuerung und Organisation der Zusammenführungsprozesse unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten bestmöglich gewährleisten.

Konkrete Aufgabe der 3. Bürgermeisterin soll insbesondere die Steuerung und Überwachung der wie unter Ziff. I. 1. a) vorgeschlagenen mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement zu beauftragenden externen Beratung sein. Hierbei soll sie als übergeordnetes Bindeglied zwischen der Landeshauptstadt München (als Gesellschafterin und verwaltungsseitig), der externen Beratung, die mit Prozesssteuerung und Projektmanagement betraut werden soll, sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und deren

Gremien fungieren. Ebenso soll sie die strategischen Richtlinien im Zusammenführungsprozess auf der Seite der Landeshauptstadt München vorgeben.

Durch diese Funktion der 3. Bürgermeisterin im Rahmen des Zusammenführungsprozesses soll gleichzeitig die stetige Information des Stadtrates bestmöglich gewährleistet werden. Nach derzeitigem Sachstand ist in diesem Zusammenhang geplant, dass die 3. Bürgermeisterin bedarfsgerecht zu einem interfraktionellen jour fixe einlädt, der zur Information und zum Austausch dienen soll.

Bereits ob ihrer gesellschaftsrechtlichen Stellung ist die 3. Bürgermeisterin mit den Geschäftsbereichen und –prozessen beider Gesellschaften bestens vertraut, da sie die Landeshauptstadt München in den Gesellschafterversammlungen von GEWOFAG und GWG München vertritt sowie den Aufsichtsratsgremien dieser beiden Gesellschaften vorsitzt. Damit ist sie in gesellschaftsrechtlicher Hinsicht die wichtigste Mittlerin zwischen der Landeshauptstadt München und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München.

Die 3. Bürgermeisterin soll in ihrer o. g. Funktion fortwährend durch die Stadtverwaltung unterstützt werden, insbesondere durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das verwaltungsseitig weiterhin die Federführung inne hat (und auch die entsprechenden Beschlussvorlagen fertigen wird), sowie durch die Stadtkämmerei. Die für das Projekt einer Zusammenführung erforderlichen Mitarbeitenden verbleiben dabei in ihrer jeweiligen Organisationsstruktur.

Die Entscheidungszuständigkeiten und Beteiligungsrechte des Stadtrates der Landeshauptstadt München und/oder der jeweils zuständigen Gesellschaftsorgane der betreffenden Gesellschaften werden durch die vorgeschlagene Rolle der 3. Bürgermeisterin nicht berührt.

Dem Oberbürgermeister, den weiteren Bürgermeister\*innen sowie ihren Büros und dem Direktorium ist bereits jetzt durch Ziff. 1 des vom Münchner Stadtrat beschlossenen Geschäftsverteilungsplans in Verbindung mit den Ziff. 1.1.3, 1.1.5 und 1.1.6 des Aufgabengliederungsplans (so genannte „Feinsteuerung“ durch OB-Verfügung) die „Beurteilung bedeutender Maßnahmen der Verwaltung und wichtiger Stadtratsanträge“ sowie das „Kordinieren des Verwaltungshandelns in wichtigen Angelegenheiten unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten“ als Aufgabe gemäß Art. 46 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) zugewiesen. Da es zur Rolle der 3. Bürgermeisterin aus dem ehrenamtlichen Stadtrat Nachfragen gab, wird diese in Antragsziffer 3 dieses Beschlusses ausdrücklich klargestellt.

### **c) Einrichtung einer Kooperationsleitung**

Beabsichtigt wird, in enger Abstimmung mit der unter Ziff. I. 1. a) vorgeschlagenen externen Beratung und der 3. Bürgermeisterin eine Kooperationsleitung einzurichten, die aus den Geschäftsführungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften besteht.

Aufgabe der Kooperationsleitung soll es sein, mit der mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement beauftragten externen Beratung eng zusammenzuarbeiten, diese zu

unterstützen und als wichtiges Bindeglied und Schnittstelle zwischen dieser und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu fungieren.

Die Kooperationsleitung soll ferner sog. Integrationsteams steuern, die paritätisch mit Mitarbeiter\*innen von GEWOFAG und GWG München besetzt werden und die zu gegebenem Zeitpunkt die Integration in einzelnen fachlichen Teilbereichen wie Recht und Personal, Soziale Immobilienverwaltung, Finanzen, Bau und Ökologie, Kommunikation sowie IT in einer neuen Zielstruktur fördern sollen.

Die Mitglieder der Kooperationsleitung haben in der Ausübung ihrer Funktion stets die Vorgaben aus etwaigen Stadtratsbeschlüssen sowie die Entscheidungen ihrer entsprechenden Gesellschaftsgremien zu beachten. Alle Kompetenzen, insbesondere zu Beschlussfassungen und Entscheidungen, verbleiben unberührt bei den zuständigen Organen der betreffenden Gesellschaften sowie der Landeshauptstadt München. Die Kooperationsleitung kann im Übrigen keinen Einfluss auf das laufende Geschäft in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und/oder ihren Beteiligungsunternehmen nehmen. Dieses läuft vorbehaltlich anderweitiger Entscheidungen durch die zuständigen Gesellschaftsorgane wie bisher weiter.

In Hinblick auf die Kooperation der Gesellschaften untereinander haben sich GEWOFAG und GWG München bereits mittels einer Kooperationsvereinbarung auf die Grundsätze der Kooperation in der Vorbereitung einer Zusammenführung verständigt (Anlage). Die Kooperationsvereinbarung dient dabei der Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, hat aber keinerlei Präjudiz für die vom Stadtrat und den Organen der Gesellschaften zu treffenden Entscheidungen über das „Ob“ und die konkrete Ausgestaltung einer Zusammenführung.

## **2. Mittelbereitstellung für externe Beratungsleistungen**

Bereits im Stadtratsbeschluss vom 09.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03182) wurde ausgeführt, dass eine sukzessive Hinzuziehung externer Berater\*innen für die konkrete Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erforderlich sein wird. Ebenso werden im Rahmen eines sich daran anschließenden Umsetzungsprozesses ggf. weitere externe Beratungsleistungen hinzuzuziehen sein. Diese sollen zum Teil von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst und aus eigenen Mitteln beauftragt werden, z. B. wenn beratungsrelevante Themenkomplexe nur die Sphäre einer Gesellschaft oder die mehrerer Gesellschaften betreffen. Aber auch die Landeshauptstadt München als Alleingesellschafterin von GEWOFAG und GWG München wird im Rahmen eines soweit vom Stadtrat beschlossenen Zusammenführungsprozesses auf Gesellschafterebene externe Beratungen hinzuziehen müssen.

### **a) Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit**

Im Folgenden werden die zum jetzigen Zeitpunkt geschätzten Gesamtkosten für die Beauftragungen externer Berater\*innen durch die Landeshauptstadt München sowie deren Finanzierung dargestellt.

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
Summe zahlungswirksame Kosten	2.000.000,-- € in 2022	1.000.000,-- € in 2023	1.000.000,-- € in 2024	1.000.000,-- € in 2025
davon:				
Personalauszahlungen (Zeile 9)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	2.000.000,-- € in 2022	1.000.000,-- € in 2023	1.000.000,-- € in 2024	1.000.000,-- € in 2025
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--		,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente				

Das Gesamtbudget für die Beauftragung externer Beratungen und die zugrundeliegenden Sachkosten sind als „Rahmen“ zu verstehen. Dieses Budget steht alleine der Gesellschafterin Landeshauptstadt München zur Verfügung und kann bedarfsabhängig in Anspruch genommen werden. Alle weiteren Kosten (insbesondere für Beratungsleistungen), die bei den Wohnungsbaugesellschaften anfallen, sind von diesen (gemäß der Kooperationsvereinbarung) selbst zu tragen.

Zum Zwecke der Vertraulichkeit der Auftragswertschätzung betreffend die vorgeschlagene Auftragsvergabe von Prozesssteuerung und Projektmanagement an eine externe Beratung und zur Wahrung des diesbezüglichen Wettbewerbs werden die geschätzten Kosten im Einzelnen im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

#### **b) Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren**

Gegenüber den geschätzten Kosten lässt sich ein quantifizierbarer Nutzen derzeit noch nicht anhand von konkreten Kennzahlen ermitteln. Die weitere Vorbereitung und – sofern vom Stadtrat beschlossene – Umsetzung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird aber mittelfristig Synergieeffekte heben, die dann zu

dauerhaften Kosteneinsparungen bei den Wohnungsbaugesellschaften führen werden. Für die Landeshauptstadt München ergibt sich aber bereits jetzt folgender konkreter Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Nur durch die Beauftragung einer externen Beratung mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement durch die Landeshauptstadt München kann eine übergeordnete und neutrale Beratung garantiert werden, losgelöst von sämtlichen etwaigen Singularinteressen auf Gesellschaftsebene.

Durch die Beauftragung weiterer externer Beratungsleitungen durch die Landeshauptstadt München kann sichergestellt werden, dass im Rahmen des gesamten Vorprüfungs- und soweit vom Stadtrat beschlossenen Zusammenführungsprozesses ihre originären Interessen als Alleingesellschafterin von GEWOFAG und GWG München umfassend beleuchtet und Eingang in Ausgestaltung und Strukturierung eines etwaigen Zusammenführungsprozesses finden.

Auch eine Abhängigkeit von Beratungsergebnissen, die seitens der Wohnungsbaugesellschaften vorgestellt werden, wird vermieden. Diese können bei konkretem Bedarf verifiziert werden. In jedem Falle wird hierbei aber die Pflicht zum sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit Haushaltsmitteln beachtet. Weiter sollen mithilfe der Beratungsleistungen finanzielle (v. a. steuerrechtliche) Risiken – auch für die Landeshauptstadt München – minimiert werden. Die Beratungsleistungen sind für die geplante Zusammenführung nötig, welche in Zukunft Einspareffekte bei den Wohnungsbaugesellschaften generieren und folglich das finanzielle Engagement der Landeshauptstadt München zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für beispielsweise den Wohnungsneubau reduzieren sollen.

### **c) Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit**

Erst nachdem der Stadtrat in der Vollversammlung vom 09.06.2021 die Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03182) beschlossen und damit den Grundstein für die erforderlichen Vorbereitungs- und die damit einhergehenden Prüfungsprozesse gelegt hat, konnte in weiteren Gesprächen und Abstimmungen die unter Ziff. I. 1. dargestellte Organisationsstruktur aufgesetzt werden, die die Beauftragung einer externen Beratung mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement vorsieht.

Ferner sind im Zuge der vom Stadtrat in der o. g. Vollversammlung beschlossenen Vorbereitung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03182) in Abstimmungen nach Beschlussfassung bestimmte Fallkonstellationen und etwaige Fragestellungen identifiziert worden, in denen die Landeshauptstadt München selbst als (Allein-)Gesellschafterin von GEWOFAG und GWG München externe Beratungen hinzuziehen muss, zum Beispiel, wenn nach einer Vorprüfung durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine second opinion erforderlich sein sollte, auf Ebene der Gesellschaften Interessenskollisionen bestehen oder in erster Linie Gesellschafterinteressen der Landeshauptstadt München betroffen sein sollten.

Erst durch die mit oben genanntem Beschluss beauftragte Vorbereitung und die damit verbundenen Prüfungen einer etwaigen Umsetzung der Zusammenführung hat sich der

Bedarf und Umfang für die von der Landeshauptstadt München direkt zu beauftragenden externen Beratungen und den damit verbundenen Sachmittelbedarfen ergeben. Die o. g. Bedarfe waren daher nicht zu einem früheren Zeitpunkt planbar. Um den vom Stadtrat erteilten Auftrag zur Vorbereitung der Zusammenführung weiter fortführen zu können, ist die dargestellte Beauftragung externer Beratungen für eine erfolgreiche und rechtskonforme Prüfung der Umsetzung zwingend erforderlich und unabdingbar. Eine – sofern vom Stadtrat beschlossene – Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird ferner mittelfristig Synergieeffekte heben, die dann zu dauerhaften Kosteneinsparungen bei den Wohnungsbaugesellschaften führen werden. Voraussetzung hierfür ist zunächst die weitere Vorbereitung und – sofern vom Stadtrat beschlossen – Umsetzung der Zusammenführung. Die damit verbundenen zusätzlichen Sachmittelbedarfe sind hierfür zwingend erforderlich daher auch unabweisbar.

#### **d) Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in die Haushaltspläne 2022 mit 2025 aufgenommen.

Soweit externe Beratungsleistungen durch die Landeshauptstadt München konkret beauftragt werden sollten, wird dem Stadtrat der konkrete Bedarf, soweit nach der GeschO erforderlich, selbstverständlich in einem gesonderten Vergabebeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Sollten im Zusammenhang mit Vorbereitung und – vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat – Umsetzung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften weitere Mittel erforderlich werden, so wird dem Stadtrat der konkrete Mittelbedarf vorgetragen und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### **3. Vergabe - Beauftragung externer Beratung mit Prozesssteuerung und Projektmanagement**

Wie dargestellt, soll eine externe Beratung mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement der erforderlichen Zusammenführungsprozesse beauftragt werden.

Bei den zu vergebenden Leistungen handelt es sich dabei um Leistungen, deren Vergabe unter die Verfügung des Herrn Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 über die Vergabe von Moderationen, Beratungen (Consulting) und Gutachten fällt. Die Vergabe kann demgemäß nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 im Direktorium erfolgen. Die Vergabestelle 1 im Direktorium wird daher geben, die Durchführung eines entsprechenden Vergabeverfahrens zu übernehmen. Die Vergabestelle 1 im Direktorium kommt dieser Bitte nach und wird ein entsprechendes Vergabeverfahren durchführen. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt dabei in enger Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vergabestelle 1 im Direktorium.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des aktuellen Schwellenwertes für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen in Höhe von 214.000,- EUR, dessen Erreichen oder Überschreiten zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem EU-weiten Verfahren gem. § 14 VgV ausgeschrieben. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften. Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabepattform der Landeshauptstadt München durchgeführt.

Die Bieter\*innen müssen im Vergabeverfahren ihre entsprechende Eignung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit anhand von Unterlagen nachweisen. Die Landeshauptstadt München behält es sich hierbei vor, entsprechende Unterlagen bei Bedarf nachzufordern. Soweit vergaberechtlich zulässig, werden insbesondere die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom Verfahren ausgeschlossen, die derzeit von der GEWOFAG und/oder einem ihrer Beteiligungsunternehmen oder der GWG München und/oder einem ihrer Beteiligungsunternehmen als Abschlussprüfer\*in bestellt sind. Für die Eignungsprüfung gelten ferner insbesondere die folgenden Kriterien: 10 Mio. EUR Jahresumsatz in den letzten drei Jahren, die Vorlage von drei Referenzen bei vergleichbaren Projekten (Zusammenführung von großen Wohnungsbaugesellschaften (mind. 10.000 Wohneinheiten) oder vergleichbaren Unternehmen, die idealerweise kommunalem Hintergrund haben), mind. 100 Mitarbeiter\*innen sowie die Vor-Ort-Verfügbarkeit einer Hauptansprechperson in München und Umgebung.

Die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt anhand folgender Zuschlagskriterien mit folgender Gewichtung:

- Preis – 30 %
- Qualität eines vorgelegten Grobkonzepts, das die wesentliche Organisation der Auftragsausführung darstellt hinsichtlich der Schlüssigkeit – 70 %
  - gewichtet wie folgt -
    - des Projektmanagements inkl. Prozesssteuerungsorganisation sowie Organisation der Koordination und Kommunikation mit den Beteiligten – 75%
    - der Zeitplanung – 20 %
    - der Personalplanung – 5 %

Die preisliche und formelle Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1 im Direktorium. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgenommen. Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden, oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden muss.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach wie vor wird – nach entsprechender positiver Beurteilung und Beschlussfassung durch den Stadtrat – die Umsetzung einer Zusammenführung von GEWOFAG und GWG München mit ihren jeweiligen Beteiligungsunternehmen bis zum Ende des Jahres 2024 angestrebt.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zeitliche Umsetzung etwaiger Umstrukturierungsmaßnahmen von vielfältigen, seitens der Verwaltung nicht immer beeinflussbaren Faktoren abhängt. Um die Vorlage eines rechtlich und wirtschaftlich fundierten Konzepts als Grundlage für die Entscheidung über eine Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an den Stadtrat sicherzustellen, kann es daher sein, dass die ursprünglich angestrebte Zeitschiene ggf. im weiteren Verlauf noch dementsprechend angepasst werden muss. Aus diesem Grund inkludiert auch die oben genannte Finanzierungsplanung bereits höchst vorsorglich das Jahr 2025.

Jedenfalls ist beabsichtigt, den Stadtrat im Jahr 2022 mit ersten Prüfergebnissen wie dem ersten Stand einer Due Diligence und erstem steuerlichen Vorprüfungen zu befassen, eine abschließende Entscheidung über eine Umsetzung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und ihrer Tochterunternehmen kann jedoch erst nach Abschluss einer zeitlich derzeit noch nicht in Gänze absehbaren Prüfphase belastbar herbeigeführt werden.

Um dies zu gewährleisten, soll unmittelbar nach Beschlussfassung über diese Beschlussvorlage die Beauftragung einer externen Beratung mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement erfolgen. Bei der Erstellung des Leistungsbildes werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebunden. In Hinblick auf die Durchführung des hierzu erforderlichen Vergabeverfahrens ist aber zu berücksichtigen, dass dieses Verfahren allein aufgrund der für europaweit auszuschreibende Sachverhalte vorgeschriebenen Fristen voraussichtlich mehrere Monate in Anspruch nehmen wird.

Im Laufe des Jahres 2022 soll dem Stadtrat sodann auch ein konkreter Projektablauf mit Projektstrukturplan vorgestellt werden sowie die erforderlichen Gremienentscheidungen vorbereitet werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Direktorium sowie mit der GEWOFAG und der GWG München abgestimmt. Die Sitzungsvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren ferner mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 abgestimmt. Sie alle haben die Sitzungsvorlage jeweils als Abdruck zur Kenntnis erhalten.

#### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt zu, dass die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, den Auftrag zur Prozesssteuerung und dem Projektmanagement wie unter Ziff. 1. a) im Vortrag der Referentin dargestellt in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HA II, Vergabestelle 1 an eine\*n externe\*n Auftragnehmer\*in vergibt. Die Beauftragung umfasst insbesondere das fachliche und organisatorische Projektmanagement, die strategische Beratung, das Risk Management sowie die Koordination aller erforderlichen und soweit vom Stadtrat beschlossenen Zusammenführungsprozesse.
3. Der 3. Bürgermeisterin, Frau Verena Dietl, wird entsprechend dem Vortrag der Referentin unter Ziff. 1. b) die Aufgabe zugewiesen, die Vorbereitung und - vorbehaltlich einer entsprechenden Entscheidung des Stadtrates hierüber - die weitere Umsetzung einer Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in übergeordneter Funktion gesamtstädtisch zu koordinieren und zu begleiten (Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BayGO). Soweit erforderlich, wird der Oberbürgermeister gebeten, ihr entsprechende Befugnisse zum Handeln nach innen und außen einzuräumen (Art. 39 Abs. 2 BayGO).
4. Gemäß dem Vortrag der Referentin in Ziff. 1. c) wird eine Kooperationsleitung bestehend aus den Geschäftsführungen der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH eingerichtet.
5. Für die Beauftragung externer Beratungen wird für die Jahre 2022 – 2025 insgesamt ein Budget i. H. v. 5 Mio. EUR zur Verfügung gestellt, das sich hinsichtlich der geschätzten Jahresbedarfe wie folgt auf die einzelnen Jahre verteilt:

Geschätzter Jahresbedarf für das Jahr 2022: Sachkosten i. H. v. 2 Mio. EUR  
Geschätzter Jahresbedarf für das Jahr 2023: Sachkosten i. H. v. 1 Mio. EUR  
Geschätzter Jahresbedarf für das Jahr 2024: Sachkosten i. H. v. 1 Mio. EUR  
Geschätzter Jahresbedarf für das Jahr 2025: Sachkosten i. H. v. 1 Mio. EUR.

Das Gesamtbudget für die Beauftragung externer Beratungen und die zugrundeliegenden Sachkosten sind als „Rahmen“ zu verstehen. Dieses Budget steht alleine der Gesellschafterin Landeshauptstadt München zur Verfügung und kann bedarfsabhän-

gig in Anspruch genommen werden. Alle weiteren Kosten (insbesondere für Beratungsleistungen), die bei den Wohnungsbaugesellschaften anfallen, sind von diesen (gemäß der Kooperationsvereinbarung) selbst zu tragen.

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmal erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungen 2022 mit 2025 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget des Produkts 38111320, Beteiligungsmanagement erhöht sich in 2022 um 2 Mio. EUR, für die Jahre 2023 mit 2025 um jeweils 1 Mio. EUR, davon sind 2 Mio. EUR in 2022, und jeweils 1 Mio. EUR in 2023, 2024 und 2025 zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

6. Das Direktorium – HA II, Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zur Beauftragung einer externen Beratung mit der Prozesssteuerung und dem Projektmanagement gemäß Ziff. 2 des Antrags zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05111 genannten Bedingungen durch. Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der in dieser Beschlussvorlage definierten Kriterien erteilt.
7. Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden, oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden muss.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle. Der Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle des zuständigen Fachreferats aber insoweit, falls von der Ziff. 7 des Antrags Gebrauch gemacht werden sollte.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
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

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA I C/S
3. An das Direktorium HA I/ZV
4. An das Direktorium – Rechtsabteilung D-R
5. An das Direktorium HA II, Vergabestelle 1
6. An die GEWOFAG Holding GmbH
7. An die GWG München
8. An die Heimag München GmbH
9. An die MGS
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/02, HA III/03
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03 und HA III/02

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3