

Sanierung Gasteig

Beauftragung MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 - 2028

Gasteig Finanzierung durch die Münchnerinnen und Münchner

Antrag Nr. 20-26 / A 03126 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.10.2022, eingegangen am 06.10.2022

Mit der Gasteig-Generalsanierung sofort in Eigenregie starten

Antrag Nr. 20-26 / A 03640 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2023, eingegangen am 15.02.2023

Gasteig-GAU 2 - Fördermöglichkeiten prüfen

Antrag Nr. 20-26 / A 03922 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.06.2023, eingegangen am 23.06.2023

Unverzögerlicher Beginn der Sanierung des Kulturzentrums

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971

der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 05 - Au-Haidhausen am 23.04.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13700

Beschluss des Finanzausschusses gemeinsam mit dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft und dem Kommunalausschuss vom 01.10.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit Beschluss vom 20.12.2023 ist die Verwaltung beauftragt worden, die Generalsanierung des Gasteig an eine städtische Beteiligungsgesellschaft zu übertragen. Diese soll dann im Rahmen einer Ausschreibung einen Realisierer ermitteln, der im Rahmen eines sog. Partnering-Modells den Gasteig saniert.
Inhalt	Die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) soll mit der Generalsanierung des Gasteig beauftragt werden. Es wird das Partnering-Modell dargestellt. Es werden die Kosten für die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen bei der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH und die Kosten, die zur Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung notwendig sein werden, genannt. Die Beauftragung der MRG erfordert organisatorische Anpassungen. Der Gesellschaftsvertrag der MRG soll angepasst werden, die Betreuungsfunktion der MRG soll von der Stadtkämmerei auf das Referat für Arbeit und Wirtschaft wechseln.

Gesamtkosten / Gesamterlöse	<p>Die Kosten der Beauftragung der MRG und der Ausschreibung eines Partners im Rahmen eines Partneringmodells betragen 1.000.000 € in 2024, 2.000.000 € in 2025 und 3.120.000 € in 2026.</p> <p>Die Finanzierung der Ausschreibung eines Partners erfolgt aus einer Umschichtung der jeweiligen Mittel aus der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2 des Baureferates an die Finanzposition 0640.940.3030.7 des Kommunalreferats.</p> <p>Die Planung und Ausführung der Sanierung (Pre-Construction- und Construction-Phase) soll durch die MRG vorfinanziert und mit Beginn der Betriebsphase durch Miet- bzw. Pachtentgelte der Gasteig München GmbH refinanziert werden. Dieses Finanzierungsmodell wird dargestellt.</p>
Klimaprüfung	<p>Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: nein</p> <p>Begründung: Mit dieser Vorlage erfolgt die Beauftragung einer städtischen Beteiligungsgesellschaft, die notwendige Generalsanierung durchzuführen. Eine Klimarelevanz kann sich erst bei den künftigen Vergabe- und Ausführungsbeschlüssen ergeben.</p> <p>Eine Einbindung des Referates für Klima und Umwelt war nicht erforderlich.</p>

Entscheidungsvorschlag

1. Der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH werden die Bauherrenaufgaben zur Sanierung des Gasteigs übertragen. Die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH wird beauftragt die Sanierung des Gasteigs im Rahmen eines Partnering-Modells, das eine Planungsphase (Pre-Construction-Phase) und eine Durchführungsphase (Construction-Phase) umfasst, durchzuführen. Eine Vermögensübertragung des Objekts Gasteig an die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH erfolgt während der Pre-Construction-Phase vorerst nicht. Die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH wird beauftragt, ein tragfähiges Finanzierungsmodell für die Pre-Construction-Phase und die Construction-Phase zu entwickeln.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH mit der Ausschreibung eines Partners zur Sanierung des Gasteigs zu beauftragen, und der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH dazu Planungskosten im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 1.000.000€, im Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 2.000.000 € und im Haushaltsjahr 2026 in Höhe von 3.120.000 € jeweils vorschüssig zur Verfügung zu stellen. Die Ausschreibung erfolgt auf Basis der Vorgaben der Funktionalen Leistungsbeschreibung, die im Auftrag des Baureferats nach Maßgabe der Vorplanung 2020 der Gasteig München GmbH und Ergänzungen laut Beschluss vom 20.12.2023 erstellt worden ist. Der Stadtrat wird vor Zuschlag erneut befasst.
3. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit der unter Antrag-Ziff. 2 genannten Kosten wird zugestimmt.
4. In der Pre-Construction-Phase werden folgende Leistungen erbracht:
 - Ausbau der Personal- und Organisationsstrukturen der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH.
 - Durchführung der Leistungsphase 3 und 4 durch den Partner bis zur Baureife
 - Durchführung der vorgezogenen Schadstoffsanierung
 - Abstimmung von Ausführungsqualitäten und -möglichkeiten
 - Minimierung des Risikos für alle Vertragsparteien
 - Optimierung der Zielkosten anhand der erarbeiteten Planung
 - Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten der Construction-Phase
 - Stadtratsbefassung zur Fortführung des Projektes
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 wird gemäß Ziffer 2 des Antrags geändert.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für das Haushaltsjahr 2024 die Planungsmittel in Höhe von 1.000.000 Euro vom Baureferat aus der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, im Büroweg bereitzustellen.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Veranschlagung

	<p>der Planungsmittel in Höhe von 2.000.000 Euro für das Jahr 2025 auf Finanzposition 0640.940.3030.7 bei der Stadtkämmerei zu beantragen. Die Deckung erfolgt durch eine Absenkung der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, in gleicher Höhe.</p> <p>8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Veranschlagung der Planungsmittel in Höhe von 3.120.000 Euro für das Jahr 2026 auf Finanzposition 0640.940.3030.7 bei der Stadtkämmerei zu beantragen. Die Deckung erfolgt durch eine Absenkung der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, in gleicher Höhe.</p> <p>9. Sofern die verbleibenden Mittel der vorlaufenden Planungskostenpauschale des Baureferates Hochbau zur Deckung der im Baureferat Hochbau laufenden Planungen nicht ausreichend sind, wird das Baureferat beauftragt, unter der Darlegung der erforderlichen Haushaltsmittel, eine Erhöhung dieser Pauschale im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens anzumelden.</p> <p>10. Die Funktion des Betreuungsreferates der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH geht zum 01.10.2024 von der Stadtkämmerei auf das Referat für Arbeit und Wirtschaft über. Stadtkämmerei und das Referat für Arbeit und Wirtschaft werden beauftragt, den Wechsel im Nachgang zum Übergang der Funktion des Betreuungsreferats haushalts- und systemtechnisch umzusetzen.</p> <p>11. Herr 2. Bürgermeister Dominik Krause wird in den Aufsichtsrat der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH berufen.</p> <p>12. Die*der Referent*in des Baureferates wird in den Aufsichtsrat der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH berufen.</p> <p>13. Die*der Referent*in des Referates für Arbeit und Wirtschaft wird als Referent des zukünftigen Betreuungsreferats der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH in den Aufsichtsrat der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH berufen, der Stadtkämmerer als Referent des bisherigen Betreuungsreferats aus dem Aufsichtsrat abberufen.</p> <p>14. Der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH gemäß Anlage 2 dieser Beschlussvorlage wird zugestimmt.</p> <p>15. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03126 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.10.2022, eingegangen am 06.10.2022, die Gasteig Finanzierung durch Münchnerinnen und Münchner betreffend, bleibt aufgegriffen bis 31.12.2027.</p> <p>16. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03640 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2023, eingegangen am 15.02.2023, den sofortigen Start der Gasteig-Generalsanierung in Eigenregie betreffend, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.</p> <p>17. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03922 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.06.2023, eingegangen am 23.06.2023,</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>den Gasteig GAU 2 – Fördermöglichkeiten prüfen betreffend, bleibt aufgegriffen bis 31.12.2028.</p> <p>18. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen am 23.04.2024, eingegangen am 23.04.2024, den unverzüglichen Beginn der Sanierung des Kulturzentrums betreffend, ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO ordnungsgemäß behandelt.</p> <p>19. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	<p>Gasteig München Gasteig München GmbH MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH</p>
Ortsangabe	(-/-)

Sanierung Gasteig

Beauftragung MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 - 2028

Gasteig Finanzierung durch die Münchnerinnen und Münchner

Antrag Nr. 20-26 / A 03126 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.10.2022, eingegangen am 06.10.2022

Mit der Gasteig-Generalsanierung sofort in Eigenregie starten

Antrag Nr. 20-26 / A 03640 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2023, eingegangen am 15.02.2023

Gasteig-GAU 2 - Fördermöglichkeiten prüfen

Antrag Nr. 20-26 / A 03922 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.06.2023, eingegangen am 23.06.2023

Unverzögerlicher Beginn der Sanierung des Kulturzentrums

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 05 - Au-Haidhausen
am 23.04.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13700

7 Anlagen

Beschluss des Finanzausschusses gemeinsam mit dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft und dem Kommunalausschuss vom 01.10.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin und der Referenten	4
1. Management Summary	4
2. Ziel / Maßnahmen, Nutzen	4
3. Ausgangslage und Projektbeschreibung	5
3.1 Zusammenfassung der bisherigen Beschlüsse zu der Sanierung des Gasteig.....	5
3.2 Partnering-Modell.....	6
3.2.1 Beschreibung des Partnering-Modells.....	6
3.2.2 Exit-Optionen und freie Kündigung nach der PC-Phase:.....	8

4.	Beauftragung der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH mit der Sanierung.....	10
4.1	Grundlagen der Gesellschaft.....	10
4.2	Beauftragung der MRG	11
4.2.1	Gesellschaftszweck	11
4.2.2	Tatsächliche Eignung.....	11
4.3	Leistungserbringung der einzelnen Phasen und Durchführung durch die MRG.....	14
4.3.1	Ausschreibungsverfahren Partner.....	14
4.3.2	Pre-Construction-Phase (Phase 1)	15
4.3.3	Construction-Phase (Phase 2)	16
5.	Terminplanung	16
6.	Kosten und Finanzierung	17
6.1	Ausschreibungsphase	17
6.1.1	Finanzierung durch den Haushalt	17
6.1.2	Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit.....	18
6.2	Finanzierung PC- und C-Phase durch die MRG, Refinanzierung	18
6.2.1	Pre-Construction-Phase.....	18
6.2.2	Construction-Phase	19
6.3	Betriebsphase	19
7.	Turm für Mauersegler als vorgezogene Maßnahme	20
8.	Anpassung Aufsichtsrat und Satzung.....	20
9.	Übergang der Betreuungsfunktion für die MRG von der SKA auf das RAW	21
10.	Feststellung der Wirtschaftlichkeit	21
11.	Klimaprüfung.....	22
12.	Behandlung von Stadtratsanträgen bzw. BV-Empfehlung bzw. eines BA-Antrages	22
12.1	Unverzögerlicher Beginn der Sanierung des Gasteig Kulturzentrums Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen am 23.04.2024, eingegangen am 23.04.2024	22
12.2	Mit der Gasteig-Generalsanierung sofort in Eigenregie starten Antrag Nr. 20-26 / A 03640 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2023, eingegangen am 15.02.2023.....	22
12.3	Gasteig-GAU 2 - Fördermöglichkeiten prüfen Antrag Nr. 20-26 / A 03922 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.06.2023, eingegangen am 23.06.2023	23
12.4	Gasteig Finanzierung durch die Münchnerinnen und Münchner Antrag Nr. 20-26 / A 03126 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.10.2022, eingegangen am 06.10.2022.....	23
13.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	25
14.	Anhörung des Bezirksausschusses.....	25
15.	Abstimmung / Stellungnahmen / Mitzeichnungen.....	25
16.	Unterrichtung Korreferent*innen und der Verwaltungsbeirat*innen.....	25

II. Antrag der Referentin und der Referenten 25
III. Beschluss 28

I. Vortrag der Referentin und der Referenten

1. Management Summary

Mit Beschluss vom 20.12.2023 hat der Stadtrat beschlossen, die Sanierung des Gasteig im Rahmen eines sog. Partnering-Modells durchzuführen. Mit der Ausschreibung eines Realisierers (Generalunternehmer/ -übernehmer) und der Übernahme der Bauherrenaufgaben soll die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) beauftragt werden.

In dieser Vorlage wird das auszuschreibende Partnering-Modell und die Eignung der MRG für die Übernahme dieser Aufgaben dargestellt.

Es wird der Leistungsumfang der Beauftragung der MRG mit den geplanten Kosten dargestellt. Die Finanzierung der Sanierung soll über die MRG erfolgen. Der Haushalt wird hierdurch um die investiven Kosten während der Sanierungsphase entlastet, die Refinanzierung der MRG erfolgt mit Beginn der Betriebsphase (voraussichtlich ab 2035) durch Miet- bzw. Pachtzahlungen der Gasteig München GmbH (GMG), die hierfür auf Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt angewiesen sein wird. Das Verfahren wird in dieser Vorlage beschrieben.

Die Besetzung des Aufsichtsrates der MRG ist an der bisherigen Aufgabenstellung der MRG ausgerichtet. In Anbetracht der Bedeutung und der Komplexität der Sanierungsmaßnahme soll der Aufsichtsrat erweitert werden. Es wird vorgeschlagen, Herrn 2. Bürgermeister Dominik Krause in den Aufsichtsrat zu berufen. Zusätzlich soll als sachverständige Vertreter*in für baufachliche Fragen der*die berufsmäßige Referent*in des Baureferats, aktuell Frau Dr. Ehbauer, berufen werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft betreut bereits die Gasteig München GmbH. Sanierung und späterer Betrieb müssen aufeinander abgestimmt sein. Aus diesem Grund soll die Betreuungsfunktion der MRG von der Stadtkämmerei auf das Referat für Arbeit und Wirtschaft übergehen. Der bisherige Aufsichtsratsitz des Stadtkämmerers Herr Frey als Referent des Betreuungsreferats geht somit auf Herrn Clemens Baumgärtner, Referent des Referats für Arbeit und Wirtschaft, über. Der Gesellschaftsvertrag der MRG wurde dahingehend angepasst, dass nicht wie bisher die*der Stadtkämmerer*in als geborenes Mitglied dem Aufsichtsrat angehört, sondern stattdessen die*der Referent*in des Betreuungsreferats.

Im Gesellschaftsvertrag der MRG wurden zudem die Angelegenheiten, in denen die Geschäftsführung die Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf, angesichts des hohen Projektvolumens der Sanierung des Gasteig angepasst.

Seitens des BA 05-Au/Haidhausen und aus dem ehrenamtlichen Stadtrat sind Anträge zu der Sanierung des Gasteig gestellt worden. Diese sollen im Kontext der Sanierungsmaßnahme beantwortet werden.

2. Ziel / Maßnahmen, Nutzen

Ziel der Beschlussfassung ist es, die erforderliche Sanierung des Kulturzentrums Gasteig durch eine hierfür geeignete städtische Beteiligungsgesellschaft umzusetzen. Dieses große und komplexe Sanierungsprojekt ist auch für die Bauwirtschaft eine Herausforderung. In herkömmlichen Vergabeverfahren an Generalunternehmer bzw. -übernehmer werden die Risiken einseitig auf die bauausführenden Unternehmen übertragen. Das erstmalig angewandte Partnering-Verfahren hingegen ermöglicht es auf Grund des gemeinsamen, partnerschaftlichen Vorgehens, die Risiken sowohl für den Bauherrn als auch die

Baufirma steuerbar zu machen. Es wird erwartet, dass auf dieser Basis, entgegen den Erfahrungen aus der Investorenausschreibung 2022, geeignete und attraktive Gebote abgegeben werden.

3. Ausgangslage und Projektbeschreibung

3.1 Zusammenfassung der bisherigen Beschlüsse zu der Sanierung des Gasteig

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00901) hat der Stadtrat den aktuellen Stand der Vorplanung für die Generalsanierung des Gasteig zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Projekt als Investorenmodell durchzuführen. Das Baureferat und die Stadtkämmerei wurden beauftragt, gemeinsam die Federführung für das Investorenmodell zu übernehmen, das Vergabeverfahren auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Mit Beschlussvorlage des Baureferates und der Stadtkämmerei (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05749 vom 23.03.2022) wurden dem Stadtrat die Grundlagen des Investorenmodells dargestellt und das ausgearbeitete Vergabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt. Das Baureferat und die Stadtkämmerei wurden beauftragt, für die Generalsanierung des Gasteig das ausgearbeitete Vergabeverfahren für ein Investorenmodell unter Einbeziehung des Kulturreferates durchzuführen und dem Stadtrat das Ergebnis zur Entscheidung über den Zuschlag vorzulegen.

Mit Beschlussvorlage des Baureferates und der Stadtkämmerei (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08747) wurde dem Stadtrat berichtet, dass sich kein geeigneter Bewerber für die Teilnahme an dem Vergabeverfahren für ein Investorenmodell qualifiziert hat. In der Vollversammlung vom 01.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08747) hat der Stadtrat die Aufhebung des Vergabeverfahrens für ein Investorenmodell beschlossen. Das Baureferat und die Stadtkämmerei wurden beauftragt, als mögliche zu prüfende Optionen neben der Wiederholung der vorliegenden Investorenausschreibung die Sanierung des Gasteig durch die LHM selbst („Eigenrealisierung“) oder durch eine Beteiligungsgesellschaft der Stadt zu prüfen und dem Stadtrat mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu befassen.

Mit der gemeinsamen Beschlussvorlage des Baureferats, der Stadtkämmerei, des Kulturreferats und des Referats für Arbeit und Wirtschaft (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V11755) vom 20.12.2023 hat der Stadtrat beschlossen, die Generalsanierung des Gasteig auf Basis der Vorplanung (s.o.) in dem dort dargestellten Umfang weiterzuverfolgen. Im nicht öffentlichen Teil der Beschlussvorlage hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die weitere Projektrealisierung im Rahmen eines Partnering-Modells mit einer Beteiligungsgesellschaft durchzuführen.

Das Baureferat wurde beauftragt, die Funktionale (technische) Leistungsbeschreibung für eine europaweite Ausschreibung eines Partneringverfahrens aus baufachlicher Sicht vorzubereiten und an die Beteiligungsgesellschaft zur Integration in die Gesamtausschreibungsunterlagen, insbesondere zur Erstellung des vertraglichen Teils, zu übergeben.

Die Verwaltung hat neben der Option der Gründung einer neuen Gesellschaft für diesen Zweck auch die Beauftragung einer bestehenden städtischen Gesellschaft geprüft. Im Ergebnis hat sich die Wahrnehmung der Aufgabe durch die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH als am besten geeignete Variante herausgestellt (Bekanntgabe des Direktoriums vom 20.03.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12775).

3.2 Partnering-Modell

3.2.1 Beschreibung des Partnering-Modells

Ziel eines Partnering-Modells ist es, sich bereits in einem frühen Stadium der Planung die Erfahrung und Expertise eines Planungs- und Baupartners, i.d.R. Generalunternehmers, zu Nutze zu machen, um die Anforderungen des Bauherren und deren Umsetzungsmöglichkeiten gemeinschaftlich zu erarbeiten bereits in einem frühen Planungsstadium zu optimieren und im Ergebnis eine wirtschaftliche Realisierung des Objekts zu ermöglichen. Das Partnering-Modell zielt darauf ab, eine langfristige Partnerschaft zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu etablieren. Im Gegensatz zu traditionellen Ausschreibungsverfahren, bei denen die ausführenden Firmen erst nach Fertigstellung der Ausführungsplanung hinzugezogen werden, wird das Partnering-Modell durch einen kooperativen Ansatz mit einer engen Zusammenarbeit von Bauherrin, Planern und ausführenden Firmen von Projektanfang an geprägt. Bereits die Planung wird mit der Erfahrung aus der Bauausführung gemeinschaftlich erarbeitet, um wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen zu erzielen. Dies soll zu einer optimierten Planung, schnelleren Realisierungszeiten und schließlich zu einer kostenoptimierten und gesamtwirtschaftlichen Umsetzung führen.

Der Partner wird in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren ermittelt. Die für das Ausschreibungsverfahren notwendigen Unterlagen umfassen sowohl die technisch-funktionale Leistungsbeschreibung, die durch das Baureferat erstellt worden ist, als auch die vertraglichen Rahmenbedingungen zur Abwicklung des Gesamtprojektes. Mit Abschluss des Ausschreibungsverfahrens ist der Partner ermittelt und ein Richtpreis benannt. Gemeinsam mit dem Partner wird nach Befassung des Stadtrats mit der Ausführungsplanung und der Baudurchführung begonnen.

Der Gesamtprozess unterteilt sich in ein 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb und eine anschließende Planungsphase (oder auch Pre-Construction Phase, kurz PC-Phase), in der der/die Bestbietende sein Angebot (bestehend aus Preis, Qualitätsdefinition und Terminangaben) bis zur Genehmigungsreife konkretisiert. **Sofern** die Zielsetzungen zu Kosten, Terminen und Qualitäten **eingehalten** werden, folgt in dem Partnering-Modell die Realisierungsphase automatisch. Denn in diesem Modell sind Planung und Ausführung mit der Ausschreibung bereits als Paket vergeben.

Im Einzelnen stellt sich das Vorgehen wie folgt dar:

Das Ausschreibungsverfahren ist mehrstufig. Planungs- und Bauleistungen werden **kombiniert** entsprechend VOB/A-EU ausgeschrieben. Die im Teilnahmewettbewerb qualifizierten Bewerber bieten in der Angebots- und Verhandlungsphase ein Umsetzungskonzept für die Planungs- und Bauphase an und ermitteln erste Zielkosten (Zielkosten I). Zudem erklären sich die Bieter grundsätzlich bereit, zum Abschluss der Planungsphase den Unterhalt (Dach & Fach) optional anzubieten. Auf Basis von vorab definierten Wertungskriterien wird ein „bester Bieter“ ausgewählt. Das Vergabeverfahren ist damit formell abgeschlossen. Der Stadtrat wird mit dem Ergebnis des Vergabeverfahrens (bestehend aus Preis, Qualitätsdefinition und Terminangaben) befasst.

Nach der Beteiligung des Stadtrats erhält der obsiegende Bieter als ersten Abruf einen Auftrag für die Planungsphase (Pre-Construction Phase) und die Realisierungsphase (Construction-Phase).

Der Partner optimiert die Planung („Design to cost“) mit dem Ziel, die Zielkosten I einzuhalten bzw. zu unterschreiten (also zu optimieren) und erstellt dann die Planung bis zur Genehmigungsreife (Abschluss der Leistungsphase (LP) 4). Mit fortschreitender Planung werden die Kosten ebenfalls fortgeschrieben und konkretisiert. Sie bilden die Basis für die anschließende Realisierungsphase. Es wird angestrebt, diese Kostenermittlung weitgehend zu pauschalisieren (Zielkosten II). Werden die Zielkosten I mit Index- und Marktanpassung (Basis des Bayerischen Landeamtes für Statistik November 2023) sowie die

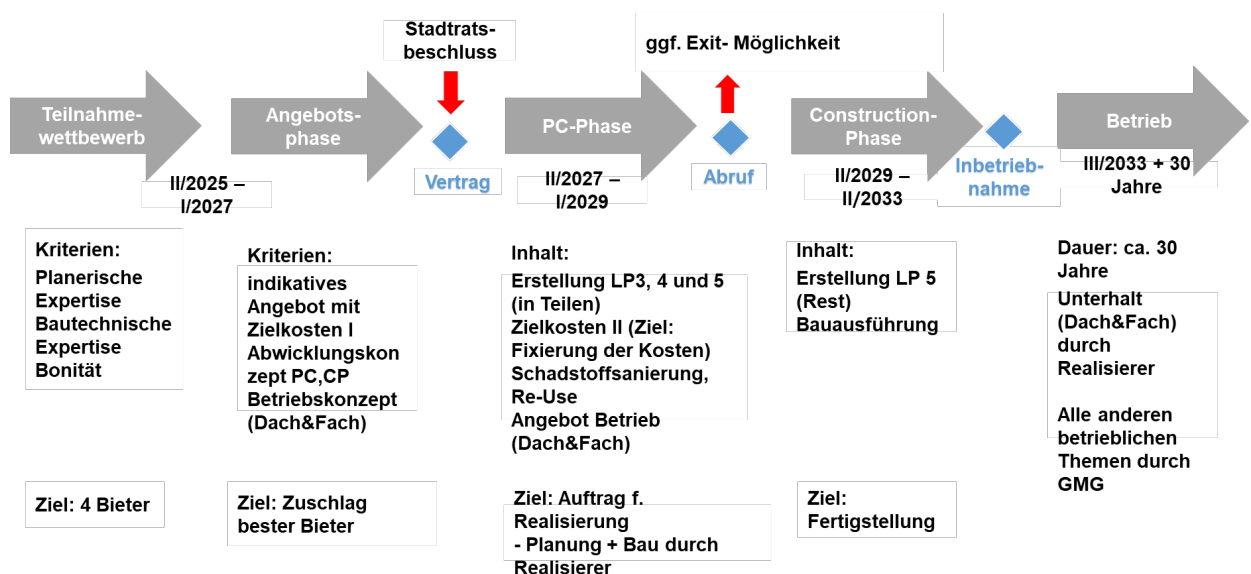
definierten Termin- und Qualitätsziele eingehalten, erfolgt vertragsgemäß die weitere Realisierungsphase bis zur Gesamtfertigstellung (Construction Phase bis zur Inbetriebnahme und Abnahme des fertig sanierten Gasteig). Im Verlauf der PC-Phase offeriert der Partner zudem ein optionales Angebot für den Unterhalt (Dach & Fach). Sofern sich dieses Angebot ebenfalls als wirtschaftlich erweist, erfolgt dessen Beauftragung.

Hinweis: Alle weiteren Betriebsleistungen (z.B. Gebäudebetrieb, Veranstaltungsbetrieb) verbleiben bei diesem Modell weiterhin in der Verantwortung der GMG.

Das Partnering-Verfahren bietet folgende Vorteile:

- vergleichsweise kurze Dauer des Vergabeverfahrens bis zur Beauftragung des „besten Bieters“
- Aufwand zur Angebotserstellung ist für die Bieter überschaubar und dadurch attraktiv
- Gefahr von Bieterabsagen deutlich geringer als bei einem Investorenverfahren
- Faire Risikoverteilung auf beide Parteien
- Gemeinsames, transparentes Risikomanagement
- Kollaboratives Zusammenarbeiten wird gefördert
- Schadstoffsanierung kann in die PC-Phase integriert werden
- Re-Use Concept (Wiederverwendung ausgebaute Bauteile) kann in die PC-Phase integriert werden
- Modell bei den Bieter bekannt und kommt auch im öffentlichen Sektor zur Anwendung
- Markterkundung zeigt positive Resonanz
- ermöglicht einen zügigen Einstieg in die Planungsphase LP 3 + LP4
- gemeinsames Erarbeiten der LP 3 + LP 4, bürdet dem Partner keine unwägbaren Risiken auf, die er ansonsten mit überzogenen Risikozuschlägen kompensieren müsste.

Das Verfahren ist schematisch nachfolgend abgebildet.



3.2.2 Exit-Optionen und freie Kündigung nach der PC-Phase:

Die nachfolgenden Ausführungen zu Exit-Optionen und der freien Kündigung basieren darauf, dass die Bieter wirtschaftliche Angebote abgegeben haben, ihr Angebot also den derzeit geschätzten Kostenrahmen von 710 – 750 Mio. € (netto ohne Index- und Marktanpassung) nicht wesentlich übersteigt. Andernfalls könnte die Ausschreibung vergaberechtlich wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben werden¹.

Im Rahmen der Markterkundung (Interviews) hat sich gezeigt, dass auch die Marktteilnehmer ein sehr hohes Interesse haben, das Projekt erfolgreich zu Ende zu führen. Demnach sind die Bauunternehmen vorrangig daran interessiert den Umsatz, der in der Construction-Phase zu erwarten ist, zu generieren. Dies erklärt deren Interesse an einer modellimmanenten gemeinsamen Beauftragung der Planung und der Baudurchführung, obwohl die Pre-Construction-Phase für die Bauunternehmer nicht profitabel ist.

Trotz des gemeinsamen Interesses an einer erfolgreichen Durchführung des Projekts, können Umstände auftreten, die seitens der LHM / MRG die Loslösung vom Vertrag erfordern. Dies kann entweder durch Wahrnehmung einer zuvor vereinbarten EXIT-Möglichkeit (vertragliches Sonderkündigungsrecht) oder durch eine sog. freie Kündigung auf Grundlage des Gesetzes erfolgen.

EXIT/ vertraglich vereinbartes Sonderkündigungsrecht:

Die sinngemäße Aufnahme der folgenden Klausel wird der MRG vorgegeben:

Sofern die vereinbarten Zielsetzungen in der PC-Phase nicht erfüllt werden, kann die MRG auf Grundlage eines vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechts (EXIT) ohne Entschädigungs- oder Ersatzleistungspflicht den Vertrag beenden. Der Realisierungspartner erhält im Falle eines EXIT die Vergütung für die PC-Phase. Nach gegenwärtigem Planungsstand rechnet die MRG hierfür mit Kosten von ca. 32 bis 33,75 Mio €. Ein Anspruch auf Vergütung der Construction-Phase ergibt sich daraus nicht (auch nicht Schadenersatzansprüche wegen entgangenen Gewinns oder sonstige Aufwands- oder Entschädigungsansprüche).

Eine vertraglich vereinbarte Exit-Klausel bietet die Möglichkeit die Zielsetzungen des Projektes letztmalig auf den Prüfstand zu stellen, bevor die Realisierungsphase abgerufen wird. Da mit einem EXIT auch immer ein Zeitverlust (verbunden mit weiteren Kostensteigerungen) verbunden ist, sollte dieses Szenario nur im Ausnahmefall gewählt werden. Demnach sind insbesondere folgende Szenarien zu hinterlegen, nach denen ein EXIT möglich ist:

- Die vom Bieter ermittelten Zielkosten I werden durch die Zielkosten II überschritten.
- Die nach der Leistungsphase 3 erarbeiteten Flächenvorgaben werden am Ende der PC-Phase um mehr als 3% unterschritten.
- Vorgaben des Gestaltungsleitfadens werden nicht umgesetzt.
- Überschreitungen des Gesamtfertigstellungstermins im Abgleich mit dem Rahmenterminplan (Überschreitung liegt im Verantwortungsbereich des Realisierungspartners).
- Fehlende Genehmigungsfähigkeit der Genehmigungsplanung des Realisierungspartners, wenn der Fehler im Verantwortungsbereich des Realisierungspartners liegt.

Die Szenarien können jeweils einzeln oder in Kombination zum EXIT führen.

¹ Ein Kostenersatz an die Bieter fällt in diesem Fall nicht an, da sie für die Erstellung der Ausschreibung eine pauschale Vergütung erhalten.

Wenn und soweit die im Rahmen der EXIT-Szenarien dargestellten Zielsetzungen nicht eingehalten werden, steht es der LHM / MRG dennoch frei, einer Abweichung zuzustimmen. Die bis zum EXIT erbrachten (Planungs-)Leistungen (Planungsphasen LP 3-4 nach HOAI, erfolgte Schadstoffsanierung) stehen der MRG zur weiteren Nutzung zur Verfügung.

Werden die Vorgaben zur Planung und die Kostengrenze eingehalten, erfolgt die weitere Beauftragung des Partners mit der Construction-Phase im Rahmen des Partnering-Modells automatisch. Davon unbenommen besteht zugunsten der LHM/ MRG das Recht zur sog. freien Kündigung, vgl. Ausführungen unten. Dieser Automatismus ist für die Kostenkalkulation des Partners von Bedeutung, da er so die Planungssicherheit erhält, bei Einhaltung der Vorgaben (Preis, Qualitäten, Termine) auch die baulichen Sanierungsarbeiten durchführen zu können und er andererseits mit Abgabe eines Festpreises bereits in ein finanzielles Risiko gehen muss.

Ohne diesen vertraglich geregelten Automatismus wird das Partnering-Modell aufgegeben und es erfolgt im Ergebnis eine zweigeteilte, klassische Auftragsvergabe für einen Planungsauftrag und anschließende Vergabe an einen Generalunternehmer.

Es besteht in diesem Fall die Gefahr, dass, wie bei der Ausschreibung eines Investors im Jahr 2022, kein geeignetes Gebot abgegeben wird.

Freie Kündigung:

In den Beschlüssen vom 20.12.2023 (20-26/V11379, 20-26/V11755) wurden lediglich die Möglichkeiten der Beendigung des Vertrags beim Vorliegen der obenstehenden EXIT-Szenarien dargestellt. Ohne das Vorliegen eines der obengenannten EXIT-Gründe kommt für die Loslösung vom Vertrag nur eine sog. freie Kündigung nach § 648 BGB in Frage, bei der dem Partner neben der Vergütung für die bereits erbrachte Leistung stets eine Vergütung für bereits eingegangene Vertragsbindungen und sonstige Dispositionen für den noch nicht erbrachten Teil der Leistung zu zahlen ist, da er angesichts des erwarteten fließenden Übergangs in die Construction-Phase bereits Aufwendungen treffen musste (Vorleistungen wie z.B. Beschaffungen, Eingehung von vertraglichen Verpflichtungen bzw. Ablehnung anderer Aufträge.). **Eine einseitige Beendigung des Vertrags ohne Vorliegen eines EXIT-Grundes ist nicht ohne die Zahlung eines Vergütungsausgleichs möglich.**

Da die Berechnung des Ausgleichs für die Vergütung im Einzelnen sehr komplex ist, wird gesetzlich vermutet, dass dem Unternehmer 5 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Leistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen, wenn kein Vertragspartner darlegen kann, dass die Aufwendungen tatsächlich höher oder niedriger waren. Um Rechtssicherheit und Sicherheit über die Höhe einer Ausgleichszahlung im Falle einer freien Kündigung zu erhalten, empfiehlt die Rechtsberatung Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, dass vertraglich eine allgemeine Ausstiegsklausel vereinbart wird, die den Anspruch des Partners auf Vergütungsersatz in Anlehnung an das Gesetz auf 5 % der Vergütung der noch nicht erbrachten Bauleistung pauschalisiert. Die Höhe einer etwaigen Ausgleichszahlung lässt sich nicht exakt beziffern, da es hierbei auf die im Ausschreibungsverfahren ermittelten Zielkosten I bzw. die in der PC-Phase kalkulierten Zielkosten II ankommt. Bei Annahme einer geschätzten Gesamtvergütung von 750 Mio. € abzüglich der Vergütung für bereits erbrachte Leistungen (Planung, vorgezogene Schadstoffsanierung, etc.), beliefe sich die Summe bei freier Kündigung in einer Musterrechnung der MRG auf ca. 24,1 Mio. € bis 25,3 Mio. €.

Vollständigkeitshalber wird ergänzend zu der Vorgabe der Beschlussfassung vom 20.12.2023 (20-26 / V 11379, nicht-öffentlich), nach der die Realisierung des Gasteig im Rahmen eines Partnering-Modells erfolgen soll, angemerkt, dass bei einer konventionellen Vergabe nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) dieser

Aufwendungsersatz nicht anfallen würde. Denn bei einer Beauftragung nach HOAI können Architekten stufenweise mit den einzelnen Leistungsphasen der HOAI beauftragt werden. Mit Abschluss der letzten beauftragten Leistungsphase ist der Auftrag abgeschlossen, weitere Ansprüche entstehen nicht.

Gemäß der Beschlussfassung vom 20.12.2023 wird jedoch erwartet, dass die systemimmanenten Vorteile des Partnering-Verfahrens dessen Nachteile überwiegen.

4. Beauftragung der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH mit der Sanierung

4.1 Grundlagen der Gesellschaft

Die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (vormals: Maßnahmeträger-München-Riem GmbH) arbeitet seit 1994 erfolgreich an der Entwicklung des Münchner Stadtteils „Messestadt-Riem“, einem der größten städtebaulichen Entwicklungsgebiete Europas. Auf einem im Münchner Osten in nur sieben Kilometer Entfernung vom Stadtzentrum gelegenen Areal von rund 560 Hektar werden voraussichtlich bis 2025 rund 6.140 Wohnungen für etwa 20.000 Einwohner entstehen und neben der Neuen Messe München Gewerbebetriebe mit bis zu 13.000 Arbeitsplätzen ihren Standort haben. Die Realisierung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur für die Landeshauptstadt München (LHM) erfolgte bis September 2015 mittels eines privatrechtlichen Trägermodells durch die MRG. Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehören insbesondere die Erschließung des Geländes, die Planung und bauliche Realisierung nahezu aller Infrastrukturmaßnahmen sowie deren Vorfinanzierung, die über ein Bankenkonsortium unter Führung der Bayerischen Landesbank abgewickelt wurde. Die MRG schafft durch den von ihr gemanagten Städtebau die Rahmenbedingungen dafür, dass die Landeshauptstadt München ihre Grundstücke sowie die Bauträger und Wohnungsunternehmen ihre Immobilien erfolgreich am Markt platzieren können. Die MRG ist daher ein wichtiger Partner der Landeshauptstadt München, der dazu beiträgt, die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu unterstützen und deren städtebauliche Ziele zu erreichen.

Auf der Grundlage eines am 29.07.2015 gefassten Stadtratsbeschlusses hat die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt München die MRG am 21.09.2015 (HR-Eintrag 05.10.2015) für die Abwicklung kommunaler Baumaßnahmen angekauft. Die MRG ist seitdem ein städtisches Beteiligungsunternehmen. Der Unternehmensgegenstand der MRG wurde infolgedessen derart erweitert, dass die Übernahme umfangreicher zusätzlicher Aufgaben in inhaltlicher wie räumlicher Hinsicht auf dem gesamten Gebiet der Landeshauptstadt München ermöglicht wird. Im Fokus der Tätigkeit der MRG stehen Sanierungs- und Bauaufgaben jeder Komplexität einschließlich deren optionaler (Vor-)Finanzierung sowie Stadtentwicklungs- und Baumanagementaufgaben. Weiterhin ist die MRG in der Lage, Grundstücke und Gebäude zu erwerben, zu vermieten/verpachten bzw. zu betreiben.

Mit Wirkung ab 01.08.2021 wurde zwischen der LHM und der MRG ein Rahmenvertrag zur Durchführung städtischer Planungs- und Bauvorhaben auf Basis des Stadtratsbeschlusses vom 29.07.2021 (20-26 / V 03844) abgeschlossen, welcher für sämtliche von der MRG für die LHM außerhalb der Maßnahmeträgerschaft München-Riem durchzuführenden Projekte ein einheitliches und standardisiertes Regelwerk vorsieht. Der MRG ist es dadurch möglich, auf Bestellungen der städtischen Referate, Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften im Rahmen von Inhouse-Vergaben schnell zu reagieren und flexibel zu handeln, ohne dass für jedes Planungs- und Bauvorhaben ein eigener Projektvertrag erstellt werden muss.

4.2 Beauftragung der MRG

4.2.1 Gesellschaftszweck

Gegenstand und damit Gesellschaftszweck der MRG ist laut Satzung (§ 2 Abs. 1) u.a.

- die Übernahme umfassender Dienstleistungen für die Landeshauptstadt München, für deren gemeindliche Unternehmen (Art. 86 GO) oder für städtische Beteiligungsgesellschaften bei sämtlichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem gesamten Gebiet der Landeshauptstadt München sowie dem Gebiet anderer Gebietskörperschaften, wenn die Landeshauptstadt München an der jeweiligen Maßnahme beteiligt ist (§ 2 Abs. 1 lit b)
- der Erwerb, die Belastung und die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder von Rechten an Grundstücken und/oder Gebäuden, die Entwicklung von Grundstücken und/oder Gebäuden, die An- und Vermietung bzw. das Pachten und Verpachten von Grundstücken und/oder Gebäuden sowie der Betrieb von Grundstücken, Gebäuden und Unternehmen (§ 2 Abs. 1 lit d)

Damit ist die MRG bereits jetzt bezüglich ihrer Satzung in der Lage, sowohl die geplante Generalsanierung zu übernehmen als auch für eine mögliche Finanzierung bereit zu stehen.

4.2.2 Tatsächliche Eignung

Die MRG hat in ihrem mittlerweile 30-jährigen Bestehen, zuerst als Tochter im BayernLB-Konzern und mittlerweile seit 9 Jahren als 100%-ige Tochter der LHM bewiesen, dass sie als zuverlässige Partnerin für Bau- und Infrastrukturprojekte bestens geeignet ist. Die Durchführung der Maßnahmeträgerschaft Riem mit einer Vielzahl von Schnittstellen innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung ist eines dieser Beispiele. Hierbei hat die MRG nicht nur Projekte mit einem Finanzierungsvolumen von 750 Mio.€ geplant und gebaut, sie hat auch die finanzielle Abwicklung incl. Kapitalbeschaffung und Cash-Management übernommen.

Im Rahmen der Maßnahmeträgerschaft Riem bildet das Großprojekt Bildungscampus mit Sportpark einen Schwerpunkt der Tätigkeiten. Diese Schulbaumaßnahme, bestehend aus einem sechszügigen Gymnasium und einer fünfzügigen Realschule, ermöglicht den Unterricht für bis zu 2.500 Schülerinnen und Schüler durch rund 180 Lehrkräfte. Für den Schulsport und für den Vereinssport werden außerdem zwei Dreifach-Sporthallen, ein Schulschwimmbad und ein rund 3 ha-großer Sportpark zur Verfügung gestellt. Zusätzlich beherbergt der Bildungscampus ein neues Stadtteilzentrum für die Münchner Volkshochschule. Zur Umsetzung des Bauvorhabens hat die MRG sämtliche Planungsleistungen entsprechend den Leistungsbildern der HOAI bzw. der AHO jeweils europaweit ausgeschrieben, die Angebote geprüft und jeweils nach Vergabeverhandlungen gem. VgV im Namen der Landeshauptstadt München beauftragt. Die Baugenehmigung hat die MRG im Februar 2019 für die Stadt beantragt und Ende 2019 erhalten. Anschließend hat die MRG die erforderlichen Bauleistungen ebenfalls europaweit Gewerke weise nach GWB bzw. VOB/A ausgeschrieben und in mittlerweile 85 Einzelverträgen nach VOB/B unter Beachtung der Förderbestimmungen des Freistaates beauftragt. In Rahmen ihrer Bauherrenfunktion koordiniert die MRG die Planungen mit den Genehmigungsbehörden, steuert die Gesamtterminplanung für das Projekt, veranlasst die rechtzeitige Auszahlung der Honorar- und Bauabrechnungen, kontrolliert die Planungsqualitäten, veranlasst die Kontrollen der Ausführungsqualitäten und bereitet die Inbetriebnahme durch die städtischen Dienststellen vor. Nahezu der gesamte Bauablauf des Projekts wurde seit Anfang 2020 von den externen Faktoren Pandemie, gestörte Lieferketten samt Baustoffmangel, überhitzte Baukonjunktur und Ukraine-Krise erheblich gestört. Durch effizientes und konsequentes Projektmanagement der

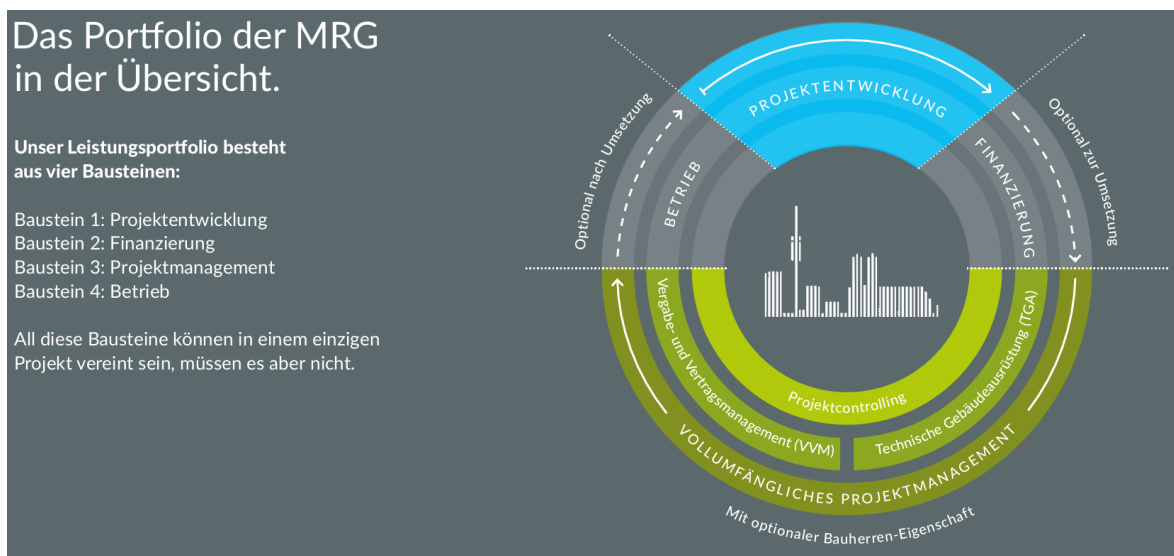
MRG konnten eine Kostenexplosion und Budgetüberschreitung des mit rund 258 Mio. € budgetierten Schulbaugroßprojekts verhindert werden.

Des Weiteren hat die MRG bewiesen, in kurzer Zeit funktionierende Strukturen zur Betreuung von Großprojekten bereitstellen zu können. Im Rahmen des im Oktober 2015 beauftragten Projekts „Sanierung der städtischen Klinikstandorte Schwabing, Bogenhausen und Harlaching“ hat die MRG in kurzer Zeit sehr erfolgreich den hierfür notwendigen Geschäftsbereich Klinikbau aufgebaut. Der komplette Geschäftsbereich – Personal, Organisationsstruktur, IT, Daten, etc. – wurde aus Gründen einer Organisationsvereinfachung (Schnittstellenreduzierung) im März 2020 im Rahmen einer Teilbetriebsveräußerung an die München Klinik übergeben.

Die hierdurch entstandenen Umsatzeinbußen konnten zügig durch Eigenakquise im städtischen Konzern zugefahren werden. So ist die MRG derzeit mit der Generalsanierung und Umwandlung der unter Denkmalschutz stehenden Bettenhäuser 1-3 in rd. 200 Wohnungen für Pflegekräfte sowie dem Umbau der ebenfalls denkmalgeschützten Häuser 9 und 45 zur Schule für Kranke und Kita 3/3/0 des ehem. Klinikums Schwabing mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 180 Mio. € betraut. Dabei konnte die MRG an der Seite der Stadtkämmerei für die Häuser 1 und 2 die Einwerbung von Fördermitteln aus dem Programm KommWFP in Höhe von rd. 21 Mio. € zzgl. eines kostengünstigen Darlehens in Höhe von rd. 34 Mio. € erreichen. Für Haus 3 stehen weitere Fördermittel in Höhe von rd. 25 Mio. € sowie vergünstigte Darlehen in Aussicht. Weitere aus der Nachnutzung von ehemaligen Klinikarealen resultierende Bauvorhaben sind die Grundschule an der Seybothstraße und das hierzu notwendige Parkhaus mit einem Investitionsvolumen von knapp 100 Mio. €.

Als jüngstes Beispiel für die Flexibilität der Gesellschaft kann die Übernahme des Campingplatzes Thalkirchen angeführt werden. Hier plant und baut die MRG nicht nur die neue notwendige Infrastruktur, die MRG hat auch die Finanzierung des Projektes sowie den Betrieb (Verpachtung) in Eigenregie übernommen, sodass eine Belastung des städt. Haushaltes durch die Sanierung nicht stattfindet.

Folgende Grafik zeigt das derzeitige Portfolio der MRG

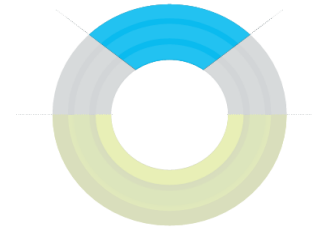


Die vier Bausteine des Handelns der MRG sind im Einzelnen:

Baustein 1 – Projektentwicklung

Projektentwicklung: von der Idee bis zum Plan

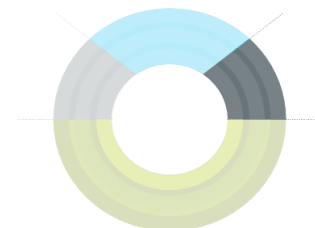
- › Moderation zwischen den beteiligten Interessengruppen
- › Durchführung von Machbarkeitsstudien
- › Erarbeitung von Masterplanungen
- › Baurechtschaffung (Neubauten oder Nutzungsänderungen)
- › Abstimmung von Konzepten mit den Genehmigungsbehörden, z. B. Denkmalschutz, Naturschutz oder Brandschutz
- › Voruntersuchungen auf der Basis von Raumprogrammen und/oder Bedarfsermittlungen
- › Wirtschaftlichkeitsprüfung von Konzepten
- › Auslobung und Durchführung von (städtebaulichen) Architekturwettbewerben



Baustein 2 – Finanzierung

Finanzierung: die monetär sichere Umsetzung

- › Entwicklung passgenau zugeschnittener Finanzierungslösungen
- › Erstellung von Finanzierungs- und Zahlungsplänen
- › Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung von Mittelzu- und -abflüssen
- › Cash Management: Übernahme des Zahlungsverkehrs für die LHM (treuhänderische Verwaltung städtischer Mittel)



Baustein 3 – Vollumfängliches Projektmanagement

Vollumfängliches Projektmanagement: die schlüsselfertige Umsetzung

- › Umsetzung von der ersten Projektidee bis zur Fertigstellung
- › Umsetzung optional in Bauherreneigenschaft mit Kopplung von Projektleitung und Projektsteuerung



- › Projektleitung als Bauherrenvertreterin
- › Projektsteuerung

- › Projektmanagement

- Sicherstellung der Planungsqualitäten
- Budgeteinhaltung
- Termingerechte Abwicklung
- Management von Projekt- und Bauablaufstörungen
- Mängelmanagement

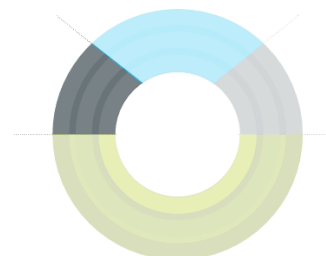
- Aufbau von Organisationsstrukturen
- Terminplanung und -steuerung
- Kosten- und Qualitätskontrolle
- Dokumentation
- Fördermittelmanagement

- Technische Gebäudeausrüstung
- Vergabe- und Vertragsmanagement
- Projekt-Controlling
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Projektbezogene (Bau)-Buchhaltung

Baustein 4 – Betrieb

Der Betrieb: die aktive Nutzungssteuerung

- Übernahme der Nutzung eines Objektes
 - Als Eigentümerin
 - Als Betreiberin (unter Einbeziehung von Dienstleistern)
 - Als Vermieterin



4.3 Leistungserbringung der einzelnen Phasen und Durchführung durch die MRG

Der weitere Ablauf und die geplante Leistungserbringung der MRG kann in nachfolgende Blöcke gegliedert werden.

4.3.1 Ausschreibungsverfahren Partner

Dem eigentlichen Partnering-Modell mit Pre-Construction-Phase (Phase 1) und Construction-Phase (Phase 2) steht die Ausschreibung des Partners voran. Mit einem europäischen Ausschreibungsverfahren wird der zukünftige Partner ermittelt werden. Das Ausschreibungsverfahren soll als 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb erfolgen.

Im Ausschreibungsverfahren werden die technische-funktionale Leistungsbeschreibung sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen zur Abwicklung der Gesamtleistung vorgegeben. Die Bieter erstellen darauf im Rahmen ein **indikatives Angebot** mit Zielkosten. Die Auswahl des Partners erfolgt anhand qualitativer Merkmale in Verbindung mit den vom jeweiligen Bieter angegebenen Zielkosten.

Das Ergebnis der Ausschreibung und der Vorschlag zur Beauftragung eines Partners wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Das Ausschreibungsverfahren soll nach einer ersten Planung der MRG im ersten Quartal 2027 mit dem Zuschlag abgeschlossen sein. Mit Aufnahme ihrer Tätigkeit als Saniererin des Gasteig wird die MRG die Möglichkeiten einer Beschleunigung des Zeitplans prüfen.

Mit der Beauftragung durch das Kommunalreferat auf Basis des Rahmenvertrags wird die MRG im Wesentlichen folgende Leistungen erbringen.

- Ertüchtigung MRG
 - Personalaufstockung
 - Büroerweiterung
 - Erstellung Geschäftsverteilungsplan
 - Einarbeitung in das Projekt
 - Anpassung der MRG-Satzung an das Partnering-Modell
- Ausschreibung und Abschluss von Verträgen für die Rechtsberatung der MRG
 - Juristische Betreuung der Satzungsänderung
 - Juristische Betreuung der Partnering-Ausschreibung

- Prüfung von Verträgen bestehender Beteiligter
 - Juristen, Wirtschaftsprüfer etc.
 - Aktualisierung bzw. Übertragung auf die MRG
 - Neuabschlüsse, soweit erforderlich
- Prüfung der bestehenden Vertragsverhältnisse der Projektbeteiligten
 - Planer, Projektsteuerung, etc.
 - Aktualisierung bzw. Übertragung auf die MRG – soweit möglich und erforderlich
 - Kündigung oder Neuabschluss – soweit möglich und erforderlich
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
 - Prüfung der technisch-funktionalen Leistungsbeschreibung nach Übergabe durch das Baureferat
 - Erstellung des vertraglichen Teils der Ausschreibungsunterlagen (Bewerbungsbedingungen, Zuschlagskriterien, Besondere und Zusätzliche Vertragsbedingungen, Formblätter, Bonus-Malus-Regelung, Exit-Varianten, Sicherheiten)
- Erstellen der Finanzierungsstruktur
 - Erstellen eines Bewertungsgutachtens des Objekts Gasteig durch das Bewertungsamt als Grundlage einer Übertragung des Objekts an die MRG
 - Erstellen einer Finanzierungsstruktur zur Vorfinanzierung der Planungskosten der Pre-Construction-Phase als auch der Construction-Phase mit Banken²
 - Feststellen des Bedarfs notwendiger finanzieller Absicherungen durch die LHM, z.B. Bürgschaften, Herbeiführen der notwendigen Stadtratsbeschlüsse
- Durchführung der Ausschreibung im europaweiten Ausschreibungsverfahren
 - Durchführung einer vorgelagerten Marktrecherche
 - Elektronische Bekanntmachung der Ausschreibung
 - Durchführung des Verfahrens über die Vergabeplattform
 - Beantwortung von Fragen und Betreuung des Verfahrens
- Angebotsauswertung und –bewertung, Bieterauswahl
 - Prüfung der eingehenden Angebote
 - Erstellung einer Auswertungs- und Bewertungsmatrix
 - Anforderungen von Nachlieferungen
 - Erstellung Vergabeempfehlung
- Mitwirkung bei der Stadtratsbefassung zur Bieterauswahl und Erlaubnis zur Durchführung der Pre-Construction-Phase
 - Erstellung der Stadtratsvorlage
 - Zusammenfassung der Ergebnisse

4.3.2 Pre-Construction-Phase (Phase 1)

Der Partner wird basierend auf den Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen und in Abstimmung mit der Bauherrin die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erstellen und das Projekt zur Baureife führen. Die in der Angebotsphase benannten Zielkosten werden im Laufe der Pre-Construction-Phase optimiert und mit Abschluss der Pre-Construction-Phase für alle Projektbeteiligten verbindlich. Die MRG wird weitere, zusätzliche Personal-

² Hierzu fanden bereits positive Vorbesprechungen zwischen der MRG und der Stadtsparkasse München und der BayernLB statt.

und Organisationsstrukturen zur Begleitung der Pre-Construction-Phase aufbauen.

Die Durchführung der Pre-Construction-Phase ist essentiell für jegliche Modernisierung des Gasteigs und somit das Kernstück des Projektes. Vor dem Einstieg in die Pre-Construction-Phase wird der Stadtrat mit dem Angebotsergebnis befasst.

In der Pre-Construction-Phase werden folgende Leistungen erbracht:

- Ausbau der Personal- und Organisationsstrukturen der MRG
- Durchführung der Leistungsphase 3 und 4 durch den Partner bis zur Baureife
- Abstimmung von Ausführungsqualitäten und -möglichkeiten
- Minimierung des Risikos für alle Vertragsparteien (u.a. auch aufgrund von umfangreichen Material-, Schadstoff- und Bauteiluntersuchungen sowie die vorgezogene Schadstoffsanierung)
- Optimierung der Zielkosten anhand der erarbeiteten Planung
- Stadtratsbefassung zur Fortführung des Projektes, sofern ein Exit oder eine freie Kündigung notwendig wird
- Erarbeitung unterschriftsreifer Finanzierungsverträge, ggf. Herbeiführung notwendiger Beschlüsse des Stadtrats zur Absicherung der Finanzierung (z.B. Bürgschaften), ggf. erforderliche Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern

4.3.3 Construction-Phase (Phase 2)

Mit der Construction Phase, wird die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) fertiggestellt und es beginnen die eigentlichen Bauarbeiten. Neben der Ausführungsplanung werden auch die vorbereitenden Bauarbeiten für die Ausführung durch den Partner durchgeführt.

5. Terminplanung

Für die Ertüchtigung der MRG, die Übernahme des Projektes durch die MRG und das Ausschreibungsverfahren des Partners sind ab Beauftragung der MRG nach der von der MRG veranschlagten Terminplanung rd. zwei Jahre erforderlich. Die Bekanntmachung des Ausschreibungsverfahrens im Staatsanzeiger ist demnach für Herbst 2025 vorgesehen. Nach Durchführung des aufwändigen Ausschreibungsverfahrens soll bis spätestens Anfang 2027 der Partner ermittelt und spätestens im ersten Quartal 2027 bezuschlagt werden.

Mit der Pre-Construction-Phase soll nach Planung der MRG ab Mitte 2027 begonnen werden.

Die Construction-Phase ist voraussichtlich ab Mitte 2029 vorgesehen.

Der Terminplan der MRG liegt als Anlage 1 bei.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Ausschreibungsphase

6.1.1 Finanzierung durch den Haushalt

Der Gasteig ist seit dem 01.01.2024 ein städtisches Gebäude. Wie in Ziff. 4.3.1 dargelegt, wird die MRG mit der Ausschreibung eines Partners beauftragt. Die dafür notwendigen Mittel werden der MRG gemäß dem Rahmenvertrag und zusätzlichem Leistungsabruf für die Jahre 2024, 2025 und 2026 jeweils vorschüssig zur Verfügung gestellt.

Die Übertragung der dargestellten Aufgaben an die MRG kann über eine Inhouse-Vergabe erfolgen. Die Beauftragung ist gemäß dem Rahmenvertrag zwischen der LHM und der MRG mit schriftlichem Abruf möglich. Die Abrechnung basiert auf dem im Rahmenvertrag vereinbarten Kostenerstattungsmodell. Die dem Umfang der erbrachten Dienstleistungen entsprechende Honorierung wird jährlich auf Basis der Trennungsrechnung abgerechnet.

Die MRG errechnet als Kosten für die Jahre 2024 (ab der Beauftragung) bis 2026 für übergeordnete Maßnahmen insgesamt rd. 170.000 Euro und für die Ausschreibungsphase für die Jahre 2024 (ab der Beauftragung) bis einschließlich 2026 rd. 5.950.000 Euro.

Da es sich um ein städtisches Gebäude handelt, sollen diese Kosten für die Finanzierung des Ausschreibungsverfahrens aus der Pauschale des Baureferats *Vorbereitung von Baumaßnahmen, vorlaufende Planungskosten – Pauschale für Projekte in IL 1* finanziert und an das Kommunalreferat übertragen werden. Die für 2024, 2025 und 2026 erforderlichen Mittel können somit durch eine Reduzierung der Pauschale für vorlaufende Planungskosten Hochbau (6010.940.9920.2) zu Gunsten der MRG bereitgestellt werden.

Das Kommunalreferat wird beauftragt,

- für das Haushaltsjahr 2024 die Planungsmittel in Höhe von 1.000.000 Euro vom Baureferat aus der vorlaufenden Planungspauschale (Finanzposition 6010.940.9920.2) im Büroweg bereitzustellen.
- für die Haushaltsjahre 2025 und 2026 jeweils die Veranschlagung der Planungsmittel in Höhe von 2.000.000 Euro im Jahr 2025 und 3.120.000 Euro im Jahr 2026 auf Finanzposition 0640.940.3030.7 des Kommunalreferats bei der Stadtkämmerei zu beantragen. Die Deckung erfolgt durch eine Absenkung der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, in gleicher Höhe.

Sofern die verbleibenden Mittel der vorlaufenden Planungskostenpauschale des Baureferates Hochbau zur Deckung der im Baureferat Hochbau laufenden Planungen nicht ausreichend sind, wird das Baureferat beauftragt, unter der Darlegung der erforderlichen Haushaltsmittel, eine Erhöhung dieser Pauschale im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens anzumelden.

Die Auszahlung an die MRG erfolgt durch das Kommunalreferat. Die Kosten des Ausschreibungsverfahrens 2024, 2025 und 2026 werden der MRG vom Kommunalreferat jeweils einmalig vorschüssig zur Verfügung gestellt.

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu: Sanierung Gasteig MRG,
Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 3030, Rangfolgennummer 320

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028					nachrichtlich		
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
940	6.100	0	6.100	1.000	2.000	3.100	0	0	0	0
Summe	6.100	0	6.100	1.000	2.000	3.100				
3xx	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	6.100	0	6.100	1.000	2.000	3.100	0	0	0	0

6.1.2 Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit

Die Mittel konnten nicht zum Haushaltsplan 2024 angemeldet werden, weil die Bekanntgabe der Bauherreneigenschaft der MRG erst am 20.03.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 12775 Generalsanierung Gasteig – Bekanntgabe der Bauherreneigenschaft) festgestellt wurde.

Die Ausgaben sind unabweisbar, weil andernfalls das Partnering-Modell für die Sanierung des Gasteigs nicht ausgeschrieben werden kann.

6.2 Finanzierung PC- und C-Phase durch die MRG, Refinanzierung

Die MRG finanziert die Generalsanierung vor und refinanziert sich ab der Betriebsphase durch Miet- bzw. Pachtzahlungen der GMG. Die MRG hat in ihrer bisherigen Aufgabenstellung, insbesondere der Errichtung der Infrastruktur des Stadtteils Riem gezeigt, dass sie solche Finanzierungsmaßnahmen erfolgreich abwickeln kann.

Die Finanzierung in den jeweiligen Phasen wird nachfolgend vorgestellt.

6.2.1 Pre-Construction-Phase

Bereits die Planung in der Pre-Construction-Phase soll mit von der MRG geschätzten Kosten in Höhe von rd. 32- 37,75 Mio. € zzgl. den Kosten für eine vorgezogene Schadstoffsanierung in voraussichtlicher Höhe von rd. 42 Mio. € netto durch die MRG vorfinanziert werden und in die Finanzierung der Gesamtkosten überführt werden.

In dieser Phase soll der MRG das Objekt noch nicht überschrieben werden. Zur Absicherung und zum Erreichen kommunalkreditähnlicher Konditionen wird den kreditgebenden Banken eine städtische Ausfallbürgschaft gewährt. Hierfür bedarf es der Genehmigung der Regierung von Oberbayern. Eine Befassung und Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern muss zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens vorliegen. Zusätzlich

erfolgt eine Kostenübernahmeerklärung der Landeshauptstadt München für die Planungskosten für den Fall, dass die Sanierung nach der PC-Phase nicht in diesem Modell fortgesetzt wird.

Nach Wettbewerbsrecht können ohne Notifizierung bei der EU-Kommission nur 80% der Kosten verbürgt werden. Die Finanzierung der verbleibenden 20% muss daher durch ein unbesichertes Darlehen beziehungsweise mittels einer dinglichen oder sonstigen Sicherung erfolgen.

Sofern seitens des Partners oder der LHM / MRG die Exit- bzw. Ausstiegsklausel gezogen wird, werden die bis dahin entstandenen Kosten der MRG durch die LHM erstattet. Sofern der Partner mit der Sanierung beauftragt wird, werden die Planungskosten den Gesamtkosten zugeschlagen.

6.2.2 Construction-Phase

Zum Beginn der Construction-Phase wird der MRG das Objekt Gasteig vermögensrechtlich zugeordnet. Steuerliche Aspekte (insbes. Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer) werden bei der Konzeption der Abwicklung bestmöglich berücksichtigt.

Die MRG soll die Sanierungskosten vorfinanzieren. Hierzu liegt ebenfalls die grundsätzliche Bereitschaft der angefragten Banken vor, die Finanzierung als Konsortialführer bereitzustellen. Die Sicherung würde ebenfalls durch eine Ausfallbürgschaft der Landeshauptstadt (max. 80%, s.o.) und dingliche Besicherung erfolgen.

6.3 Betriebsphase

Die Refinanzierung sowohl der Planungs- als auch der eigentlichen Sanierungskosten inkl. der Finanzierungskosten aus der Pre-Construction- und Construction-Phase erfolgt während der Betriebsphase. Diese Kosten werden der GMG über die Miet- bzw. Pachtzahlungen über die geplante Nutzungsdauer weiterverrechnet.

Die GMG als Betriebsgesellschaft wird zur Finanzierung dieser Miet- bzw. Pachtzahlungen auf Sicherheiten, etwa eine sog. harte Patronatserklärung ihrer Gesellschafterin LHM, angewiesen sein, die unter Berücksichtigung des sich stetig fortentwickelnden Wettbewerbsrechts gestellt werden müssen. Die Höhe des Betriebszuschusses an die GMG wird dadurch deutlich ansteigen.

Die Refinanzierung der vorfinanzierten Sanierungskosten erfolgt mit Beginn der Betriebsphase durch die Miet- bzw. Pachtzahlung der GMG an die MRG ab voraussichtlich 2035. Die Höhe der Miet- bzw. Pachtzahlungen lässt sich heute noch nicht abschließend bestimmen, da sie von der Höhe des Zinsniveaus während der Bauphase und der Umschuldung in eine langfristige Finanzierung ab der Betriebsphase abhängen.

Ausgehend vom heutigen Zinsniveau und einer 30-jährigen Nutzungszeit³, soll die jährliche Belastung des Haushalts ab der Betriebsphase anhand einer Beispielsrechnung aufgezeigt werden.

³ Ebenso wie im ursprünglichen Finanzierungsmodell der Allgemeinen Kommunalen Leasing Objekt Gasteig GmbH & Co.KG (AKL)

Nicht eingerechnet in die nachfolgende Beispielrechnung sind die Betriebskostenzuschüssen für den Betrieb des Gasteig.

Beispielsrechnung:

zu finanzierende Kosten	750.000.000 €	
Bau- und Vorfinanzierungskosten		
i	3,00%	4,00%
n	30	30
Restwert	0	0
Rate p.a.	38,26 Mio.€	43,37 Mio.€

7. Turm für Mauersegler als vorgezogene Maßnahme

Am bestehenden Gasteig- Gebäudekomplex wurden 21 Brutpaare des Mauerseglers (*Apus apus*) nachgewiesen. Durch Baumaßnahmen am Außenbereich bzw. auch durch Rückbau- und Schadstoffsanierungsmaßnahmen im Innern kann es zu Störungen und Tötungen der Vögel sowie zur Schädigung ihrer Niststätten und damit zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, soll als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ein Brutturm im Plangebiet aufgestellt werden, der auch nach Ende der Bauzeit dauerhaft als Habitat erhalten bleibt.

Voraussetzung für die Aufstellung sind u.a. geringfügige Eingriffe am Baumbestand. Die Maßnahme ist zeitnah, spätestens bis Februar/März 2025 (Beginn der nächsten Brutsaison) umzusetzen, um die geplanten späteren großflächigen Baumaßnahmen zeitlich nicht zu gefährden. Diese zeitliche Dringlichkeit ist der Tatsache geschuldet, dass die Maßnahme erst dann als CEF-Maßnahme anerkannt werden kann, wenn eine Besiedelung des Brutturms nachgewiesen werden konnte. Eine Annahme des Brutturms kann mehrere Jahre dauern. Der Brutturm ist nicht Teil der funktionalen Leistungsbeschreibung, sondern stellt gewissermaßen ein zeitlich erforderliches vorgezogenes Projekt dar.

Die Finanzierung erfolgt über die vom Baureferat an das Kommunalreferat übertragenen Mittel aus der Pauschale des Baureferats *Vorbereitung von Baumaßnahmen, vorlaufende Planungskosten – Pauschale für Projekte in IL 1* (vgl. Nr. 6.1.1, S. 17)

8. Anpassung Aufsichtsrat und Satzung

Die Ausschreibung eines Partners und die daran anschließende Planung und Durchführung der Generalsanierung ist vom Aufsichtsrat der MRG zu begleiten.

Mit Blick auf die in jeder Beziehung herausragende Bedeutung des Projekts wird vorgeschlagen, dass Herr 2. BM Dominik Krause Mitglied des Aufsichtsrats wird und damit auch den Vorsitz des Aufsichtsrats übernehmen kann. Damit wäre auch eine Verbindung zu dem Aufsichtsrat der Gasteig München GmbH (GMG) geschaffen, dessen Vorsitzender ebenfalls Herr 2. BM Dominik Krause ist.

Ferner soll als sachverständige*r Vertreter*in der LHM für die baulichen Sanierungsmaßnahmen die*der berufsmäßige Referent*in des Baureferats, aktuell Frau Dr. Ehbauer, berufen werden. Der bisherige Aufsichtsratssitz der*des jeweiligen Stadtkämmerers*in als Vertretung des Betreuungsreferats und somit geborenes Mitglied des Aufsichtsrats geht auf die*den Referenten*in für Arbeit und Wirtschaft über.

In der derzeitigen Fassung der Satzung ist der Abschluss von Verträgen auf Satzungsebene unter einen Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats gestellt. Es wird vorgeschlagen, auf Gesellschaftsvertragebene Regelungen zu streichen, um anstatt dessen Zustimmungsvorbehalte und entsprechende Wertgrenzen auf Ebene des Aufsichtsrats zu ermöglichen. Der Aufsichtsrat ist das sachnähere Organ der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat kann im Projektverlauf jederzeit weitere Geschäfte oder sonstige Maßnahmen von seiner Zustimmung abhängig machen, soweit diese über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen.

Zudem ist die Satzung der MRG im Hinblick auf die Abwicklung von weiteren Großprojekten wie der Generalsanierung des Gasteigs oder der Maßnahmeträgerschaft im Münchner Nord-Osten, auch unter der Anwendung von innovativen Vergabe- und Vertragsmodellen, anzupassen.

Der Entwurf einer entsprechend angepassten Satzung liegt der Stadtratsvorlage als Anlage 2 bei.

9. Übergang der Betreuungsfunktion für die MRG von der SKA auf das RAW

Mit Beginn der Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit 1994 war die Stadtkämmerei kein Betreuungsreferat im eigentlichen Sinn. Die damalige *Sonderfinanzierungsmaßnahme der Maßnahmeträgerschaft München Riem* wurde durch die Stadtkämmerei, anstehende Grundstücksfragen wurden durch das Kommunalreferat und die Planungsthemen wurden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begleitet.

Erst mit der Übernahme der MRG durch die LHM von der Bayerischen Landesbank im Jahr 2015 übernahm die Stadtkämmerei die eigentliche Betreuungsfunktion. Grund hierfür war, dass die eigentlichen Planungs- und Baumaßnahmen im Wesentlichen abgeschlossen waren und nur mehr die finanzielle Abwicklung im Vordergrund stand.

Mit der anstehenden Planung und baulichen Umsetzung der Sanierung des Gasteig stehen nun aber völlig andere Themen im Vordergrund. Die Sanierung des Gasteig wird die dominierende Aufgabenstellung der MRG werden. Deswegen ist es sinnvoll, diese Planungen und auch die spätere bauliche Umsetzung mit der GMG als spätere Betriebsgesellschaft eng zu verzahnen. Daher bietet es sich an, dass sich die Zuordnung des Betreuungsreferates daran orientiert und diese Rolle neu dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, das ebenfalls Betreuungsreferat der GMG ist, zugeordnet wird.

Die Neuordnung der Betreuungsfunktion ist zum 01.10.2024 vorgesehen.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Budgetübertragung von der Stadtkämmerei auf das Referat für Arbeit und Wirtschaft. Die diesbezüglich erforderliche haushalts- und systemtechnische Umsetzung erfolgt im Nachgang zu der Neuordnung der Betreuungsfunktion.

10. Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung ist in vorherigen Beschlüssen dargelegt und beschlossen worden (s. Nr. 3.1). Durch das Ausschreibungsverfahren ist gewährleistet, dass der Bieter mit der höchsten Passung auf Grund der ausgewählten Kriterien und deren Gewichtung, auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Angebots, den Zuschlag erhält.

11. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: nein

Begründung: Mit dieser Vorlage erfolgt die Beauftragung einer städtischer Beteiligungsgesellschaft, die notwendige Sanierung durchzuführen. Eine Klimarelevanz kann sich erst bei den künftigen Vergabe- und Ausführungsbeschlüssen ergeben.

Eine Einbindung des Referates für Klima und Umwelt war nicht erforderlich.

12. Behandlung von Stadtratsanträgen bzw. BV-Empfehlung bzw. eines BA-Antrages

12.1 Unverzögerlicher Beginn der Sanierung des Gasteig Kulturzentrums Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen am 23.04.2024, eingegangen am 23.04.2024

Mit Empfehlung vom 23.04.2024 hat die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971 (Anlage 3) gestellt. In der Empfehlung wird folgendes gefordert:

„Ich beantrage und appelliere an die Stadt München, dass man dieses wichtigste Kulturprojekt Gasteig als Repräsentationsobjekt schnell beginnt, vorantreibt und zu Ende führt, worauf man die Priorität setzen sollte.“

Die Stadtkämmerei nimmt wie folgt Stellung:

Mit der gemeinsamen Beschlussvorlage des Baureferats, der Stadtkämmerei, des Kulturreferats und des Referats für Arbeit und Wirtschaft (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V11755) vom 20.12.2023 hat der Stadtrat beschlossen, die Generalsanierung des Gasteig auf Basis der Vorplanung weiterzuverfolgen. Im nicht öffentlichen Teil der Beschlussvorlage hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die weitere Projektrealisierung im Rahmen eines Partnering-Modells mit einer Beteiligungsgesellschaft durchzuführen.

In dieser Beschlussvorlage wird die weitere Projektrealisierung mit der städtischen Beteiligungsgesellschaft MRG im Rahmen eines Partnering-Modells dargestellt.

Die Empfehlung gilt somit als behandelt.

12.2 Mit der Gasteig-Generalsanierung sofort in Eigenregie starten Antrag Nr. 20-26 / A 03640 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2023, eingegangen am 15.02.2023

Mit Antrag vom 15.02.2023 hat die Stadtratsfraktion Die LINKE. / Die PARTEI den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 03640 (Anlage 4) gestellt. Im Antrag wird folgendes gefordert:

„Die Landeshauptstadt München startet sofort mit der Gasteig-Generalsanierung. Im Rahmen einer Inhouse-Vergabe wird die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) mit der Projektleitung beauftragt. Die Projektplanung wird umgehend begonnen. Mit Zwischenergebnissen der Projektplanung (inkl. Kostenschätzung und Zeitplanung) wird der Stadtrat spätestens im vierten Quartal 2023 befasst.“

Die Stadtkämmerei nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Mit Beschluss des Stadtrats vom 20.12.2023 wurde die Verwaltung im nicht-öffentlichen Teil der Beschlussvorlage beauftragt, zur weiteren Projektrealisierung eine städtische Beteiligungsgesellschaft zu beauftragen.

Die Verwaltung hat neben der Option der Gründung einer neuen Gesellschaft für diesen Zweck auch die Beauftragung einer bestehenden städtischen Gesellschaft geprüft. Im Ergebnis hat sich die Wahrnehmung der Aufgabe durch die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH als am besten geeignete Variante herausgestellt (Bekanntgabe des Direktoriums vom 20.03.2024).

Diese Entscheidung wird dem Stadtrat nun mit dieser Beschlussfassung vorgelegt.

Der Antrag gilt somit als behandelt.

12.3 Gasteig-GAU 2 - Fördermöglichkeiten prüfen Antrag Nr. 20-26 / A 03922 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.06.2023, eingegangen am 23.06.2023

Mit Antrag vom 23.06.2023 hat die Fraktion ÖDP/München-Liste den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 03922 (Anlage 5) gestellt (aktuelle Frist: 23.12.2023). Im Antrag wird folgendes gefordert:

„Es werden Fördermöglichkeiten zur Sanierung des Münchner Gasteigs auf EU-, Bundes- und Landesebene und durch Kulturstiftungen geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung sollen dem Stadtrat spätestens zur Beschlussvorlage zum weiteren Vorgehen mit der Gasteig-Sanierung vorgelegt werden.“

In der gemeinsamen Beschlussvorlage des Baureferats, der Stadtkämmerei, des Kulturreferats und des Referats für Arbeit und Wirtschaft (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V11755) vom 20.12.2023 hat die Stadtkämmerei wie folgt Stellung genommen:

„Als grundsätzliche, potenzielle Fördermöglichkeiten zur Sanierung des Gasteig zeichnen sich auf Basis des aktuellen Vorplanungsstandes staatliche Zuwendungen nach Art. 10 BayFAG, nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie im Rahmen der bislang jährlich aufgelegten Förderprogramme des Bundes "KulturInvest" und "Sanierung kommunaler Einrichtungen im Bereich Sport, Jugend und Kultur" ab. Zum gegebenen Zeitpunkt, wenn mit Entwurfsplanung den potenziellen Fördergebern stabile Kennwerte und eine verbindliche Gesamtfinanzierung vorgelegt werden können, wären die genannten staatlichen Förderprogramme hinsichtlich ihrer dann geltenden Bedingungen erneut zu prüfen.“

Der Antrag blieb aufgegriffen, da die Fördermöglichkeiten erst dann geprüft werden können, wenn die Entwurfsplanung vorliegt. In dieser Beschlussvorlage wird die weitere Projektrealisierung mit der städtischen Beteiligungsgesellschaft MRG im Rahmen eines Partnering-Modells beschrieben. Im Pkt. 3.3.2 wird ausgeführt, dass der Partner in der Pre-Constuction-Phase basierend auf den Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen und in Abstimmung mit der Bauherrin die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erstellt. Mit der Pre-Construction-Phase soll ab 2027 begonnen werden und voraussichtlich bis Mitte 2028 abgeschlossen sein. Somit können erst zu diesem Zeitpunkt die Fördermöglichkeiten abschließend geprüft werden.

Der Antrag bleibt bis zum 31.12.2028 aufgegriffen.

12.4 Gasteig Finanzierung durch die Münchnerinnen und Münchner Antrag Nr. 20-26 / A 03126 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.10.2022, eingegangen am 06.10.2022

Die Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI hat am 06.10.2022 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 03126 (Anlage 6) gestellt. Im Antrag wird folgendes gefordert:

„Antrag: Gasteig Finanzierung durch die Münchnerinnen und Münchner

1. Die Stadtkämmerei wird beauftragt dem Stadtrat darzustellen, inwieweit eine teilweise oder vollständige Finanzierung der Gasteigsanierung über Anleihen oder alternative finanzielle Bürger*Innen-Beteiligungskonzepte oder andere Modelle möglich ist.

2. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, zur Finanzierung der Gasteigsanierung eine Nachhaltigkeitsanleihe (Social Bond), Spendenkampagnen, z. B. „Sesselpatenschaften“ oder „Münzverkäufe“ oder andere finanzielle Bürger*Innen-Beteiligungskonzepte zu konzipieren, um zumindest die erwartbaren Kostensteigerungen der Sanierung langfristig bereit zu stellen.“

In der gemeinsamen Beschlussvorlage des Baureferats, der Stadtkämmerei, des Kulturreferats und des Referats für Arbeit und Wirtschaft (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V11755) vom 20.12.2023 hat die Stadtkämmerei wie folgt Stellung genommen:

„Notwendige Voraussetzung für die Entscheidung über geeignete Finanzierungsinstrumente ist eine erfolgreiche Durchführung des geplanten Vergabeverfahrens. Erst nach Zuschlag kann klar sein, durch wen und in welcher Form eine Finanzierung dargestellt werden muss und welche Instrumente hier sinnvoller Weise zur Anwendung kommen können.

1.) Aufnahme von Fremdkapital in Form von Anleihen im städtischen Haushalt

Die Emission von Anleihen durch die LHM stellt eine Kreditaufnahme gem. Art. 71 Gemeindeordnung (GO) dar, die nur unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen möglich ist. Hierzu zählen u.a. die vollständige Veranschlagung der geplanten Investitionen im städtischen Haushalt sowie eine entsprechende Kreditermächtigung als Teil einer genehmigten Haushaltssatzung. Die Emission von Anleihen ist damit eine unter mehreren Möglichkeiten der Mittelbeschaffung neben der Eigenfinanzierung, der Aufnahme von Förderdarlehen, klassischer Kommunalkredite oder der Emission von Schuldscheindarlehen im Rahmen der Gesamtdeckung des Haushaltes.

Eine teilweise oder vollständige Finanzierung der Sanierungskosten des Kulturzentrums Gasteig kann deshalb nur im Rahmen der bestehenden Haushaltsansätze und die Fremdfinanzierung nur im Rahmen der genehmigten Kreditermächtigung durchgeführt werden. Zusätzliche Mittel außerhalb des städtischen Haushalts können durch Anleiheemissionen nicht generiert werden.

Im vorliegenden Fall wäre dies nur möglich in der Modellvariante „Partnering in Eigenrealisierung“ mit vollständiger Veranschlagung im städtischen Haushalt.

2.) Einwerbung von Spendenmitteln, Patenschaften für Stadtbibliothek, MVHS etc.

Die Einwerbung von Spendenmitteln kann sowohl durch die LHM wie auch die genannten Gesellschaften zu einem späteren Zeitpunkt ergänzend geprüft werden. Hier sind die einschlägigen Richtlinien zur Annahme von Spenden zu berücksichtigen. Die genannten Gesellschaften entscheiden eigenständig über durchzuführende Spendenkampagnen, ein finanzieller Beitrag zur Gasteigsanierung ist von deren Seite nicht zu erwarten, da diese hier als Nutzer bzw. Mieter beteiligt sind, aber keine Finanzierungs- oder Kapitalbeiträge leisten.

3.) Fazit

Zum jetzigen Zeitpunkt kann über den Einsatz der angesprochenen Refinanzierungs- oder Spendenmittel keine Entscheidung getroffen werden. Hier ist zwingend das Ergebnis des Vergabeverfahrens abzuwarten, weitere Schritte sind dann im Nachgang, ggfls. im Benehmen mit dem ausgewählten Realisierungspartner und den genannten Gesellschaften erneut zu erörtern. Einer der geeigneten Zeitpunkte wäre zum Beispiel zum Beginn der geplanten Realisierungsphase bzw. vor Beginn der Betriebsphase.“

Der Antrag blieb demnach aufgegriffen. Eine erneute Behandlung des Antrags ist erst möglich, wenn das wie unter Pkt. 3.3.1 dargestellte Ausschreibungsverfahren beendet ist

und der zukünftige Partner ermittelt wurde. Nach der jetzigen Zeitschiene wäre somit eine abschließende Behandlung des Antrags frühestens ab 2027 möglich.

Der Antrag bleibt bis zum 31.12.2027 aufgegriffen.

13. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Vorlage ist mit dem Baureferat abgestimmt.

14. Anhörung des Bezirksausschusses

Der BA 05 - Au-Haidhausen erhält die Vorlage zur Kenntnis.

15. Abstimmung / Stellungnahmen / Mitzeichnungen

Die gemeinsame Beschlussvorlage von Stadtkämmerei, Kommunalreferat und Referat für Arbeit und Wirtschaft ist mit dem Baureferat abgestimmt.

16. Unterrichtung Korreferent*innen und der Verwaltungsbeirat*innen

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Sebastian Weisenburger und der Verwaltungsbeirat der SKA 1, Herr Stadtrat Leo Agerer haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Die Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch und der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl und Verwaltungsbeirat für den Bereich Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Sebastian Weisenburger haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage konnte wegen der komplexen Abstimmung mit den beteiligten Referaten nur verspätet eingebracht werden. Eine Behandlung in diesem Ausschuss ist erforderlich, um die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH zeitnah mit der Sanierung des Gasteigs beauftragen zu können.

II. Antrag der Referentin und der Referenten

1. Der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH werden die Bauherrenaufgaben zur Sanierung des Gasteigs übertragen. Die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH wird beauftragt die Sanierung des Gasteig im Rahmen eines Partnering-Modells, das eine Planungsphase (Pre-Construction-Phase) und eine Durchführungsphase (Construction-Phase) umfasst, durchzuführen. Eine Vermögensübertragung des Objekts Gasteig an die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH erfolgt während der Pre-Construction-Phase vorerst nicht. Die MRG Münchner

Raumentwicklungsgesellschaft mbH wird beauftragt, ein tragfähiges Finanzierungsmodell für die Pre-Construction-Phase und die Construction-Phase zu entwickeln.

2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH mit der Ausschreibung eines Partners zur Sanierung des Gasteig zu beauftragen, und der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH dazu Planungskosten im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 1.000.000€, im Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 2.000.000 € und im Haushaltsjahr 2026 in Höhe von 3.120.000 € jeweils vorschüssig zur Verfügung zu stellen. Die Ausschreibung erfolgt auf Basis der Vorgaben der Funktionalen Leistungsbeschreibung, die im Auftrag des Baureferats nach Maßgabe der Vorplanung 2020 der Gasteig München GmbH und Ergänzungen laut Beschluss vom 20.12.2023 erstellt worden ist. Der Stadtrat wird vor Zuschlag erneut befasst.
3. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit der unter Antrag-Ziff. 2 genannten Kosten wird zugestimmt.
4. In der Pre-Construction-Phase werden folgende Leistungen erbracht:
 - Ausbau der Personal- und Organisationsstrukturen der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH.
 - Durchführung der Leistungsphase 3 und 4 durch den Partner bis zur Baureife
 - Durchführung der vorgezogenen Schadstoffsanierung
 - Abstimmung von Ausführungsqualitäten und -möglichkeiten
 - Minimierung des Risikos für alle Vertragsparteien
 - Optimierung der Zielkosten anhand der erarbeiteten Planung
 - Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten der Construction-Phase
 - Stadtratsbefassung zur Fortführung des Projektes
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 -2028 wird gemäß Ziffer 2 des Antrags wie folgt geändert:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu: Sanierung Gasteig MRG,
Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 3030, Rangfolgennummer 320

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028					nachrichtlich		
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
940	6.100	0	6.100	1.000	2.000	3.100	0	0	0	0
Summe	6.100	0	6.100	1.000	2.000	3.100				
3xx	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	6.100	0	6.100	1.000	2.000	3.100	0	0	0	0

6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für das Haushaltsjahr 2024 die Planungsmittel in Höhe von 1.000.000 Euro vom Baureferat aus der vorlaufenden

Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, im Büroweg bereitzustellen.

7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Veranschlagung der Planungsmittel in Höhe von 2.000.000 Euro für das Jahr 2025 auf Finanzposition 0640.940.3030.7 bei der Stadtkämmerei zu beantragen. Die Deckung erfolgt durch eine Absenkung der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, in gleicher Höhe.
8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Veranschlagung der Planungsmittel in Höhe von 3.120.000 Euro für das Jahr 2026 auf Finanzposition 0640.940.3030.7 bei der Stadtkämmerei zu beantragen. Die Deckung erfolgt durch eine Absenkung der vorlaufenden Planungspauschale, Finanzposition 6010.940.9920.2, in gleicher Höhe.
9. Sofern die verbleibenden Mittel der vorlaufenden Planungskostenpauschale des Baureferates Hochbau zur Deckung der im Baureferat Hochbau laufenden Planungen nicht ausreichend sind, wird das Baureferat beauftragt, unter der Darlegung der erforderlichen Haushaltsmittel, eine Erhöhung dieser Pauschale im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens anzumelden.
10. Die Funktion des Betreuungsreferates der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH geht zum 01.10.2024 von der Stadtkämmerei auf das Referat für Arbeit und Wirtschaft über. Stadtkämmerei und das Referat für Arbeit und Wirtschaft werden beauftragt, den Wechsel im Nachgang zum Übergang der Funktion des Betreuungsreferats haushalts- und systemtechnisch umzusetzen.
11. Herr 2. Bürgermeister Dominik Krause wird in den Aufsichtsrat der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH berufen.
12. Die*der Referent*in des Baureferates wird in den Aufsichtsrat der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH berufen.
13. Die*der Referent*in des Referates für Arbeit und Wirtschaft wird als Referent des zukünftigen Betreuungsreferats der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH in den Aufsichtsrat der MRG Raumentwicklungsgesellschaft mbH berufen, der Stadtkämmerer als Referent des bisherigen Betreuungsreferats aus dem Aufsichtsrat abberufen.
14. Der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH gemäß Anlage 2 dieser Beschlussvorlage wird zugestimmt.
15. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03126 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.10.2022, eingegangen am 06.10.2022, die Gasteig Finanzierung durch Münchnerinnen und Münchner betreffend, bleibt aufgegriffen bis 31.12.2027.
16. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03640 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2023, eingegangen am 15.02.2023, den sofortigen Start der Gasteig-Generalsanierung in Eigenregie betreffend, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03922 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.06.2023, eingegangen am 23.06.2023, den Gasteig GAU 2 – Fördermöglichkeiten prüfen betreffend, bleibt aufgegriffen bis 31.12.2028.
18. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01971 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen am 23.04.2024, eingegangen am 23.04.2024, den unverzüglichen Beginn der Sanierung des Kulturzentrums betreffend, ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO ordnungsgemäß behandelt.
19. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die*Der Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in
ea. Stadträtin* / ea. Stadtrat*

Christoph Frey
Stadtkämmerer

Jacqueline Charlier
Berufsm. Stadträtin

Der Referent

Clemens Baumgärtner
berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei SKA 1.31

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Stadtkämmerei 1.31

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium - Dokumentationsstelle
An das Direktorium Büro OB
An das Direktorium 2.BM
An das D-HAII-BA- BA-Geschäftsstelle Ost 2x
An das Baureferat
An das Kommunalreferat
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
An das Kulturreferat
An die MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH
An die Gasteig München GmbH
z.K.

Am.....

Im Auftrag