

## Vorinformation

Diese Bekanntmachung dient nur der Vorinformation

## Bauftrag

### Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

### Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

#### I.1) Name und Adressen

Offizielle Bezeichnung: Landeshauptstadt München, Baureferat

Postanschrift: Friedenstraße 40

Ort: München

NUTS-Code: DE212 München, Kreisfreie Stadt

Postleitzahl: 81671

Land: Deutschland

E-Mail: [bekanntmachungen.vz2.bau@muenchen.de](mailto:bekanntmachungen.vz2.bau@muenchen.de)

#### Internet-Adresse(n):

Hauptadresse: <https://www.vergabe.bayern.de>

Adresse des Beschafferprofils: <https://www.vergabe.bayern.de>

#### I.3) Kommunikation

Weitere Auskünfte erteilen/erteilt die oben genannten Kontaktstellen

#### I.4) Art des öffentlichen Auftraggebers

Regional- oder Kommunalbehörde

#### I.5) Haupttätigkeit(en)

Allgemeine öffentliche Verwaltung

### Abschnitt II: Gegenstand

#### II.1) Umfang der Beschaffung

##### II.1.1) Bezeichnung des Auftrags:

Generalsanierung Gasteig als Partnering-Verfahren

Referenznummer der Bekanntmachung: 1

##### II.1.2) CPV-Code Hauptteil

45212300 Bauarbeiten für Kunst- und Kulturgebäude

##### II.1.3) Art des Auftrags

Bauftrag

##### II.1.4) Kurze Beschreibung:

Der Gasteig ist das große, zentral gelegene Kultur-, Bildungs- und Tagungszentrum Münchens. Im Gebäudekomplex befinden sich auf ca. 95.000 m<sup>2</sup> Fläche (445.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum) unter anderem der Konzertsaal der Münchner Philharmoniker, die Stadtbibliothek, die Volkshochschule und die staatliche

Hochschule für Musik und Theater München. Die Einrichtungen haben täglich mehrere tausend Nutzer; die mehr als 1.800 Veranstaltungen werden von 2,2 Millionen Menschen jährlich besucht.

Im Rahmen eines Partnering-Verfahrens soll der AN die Planungs- und Bauleistungen erbringen, um nach Maßgabe der vorliegenden Planung den Bestand zu sanieren und umzubauen.

Der Start des Vergabeverfahrens als Partnering-Verfahren durch Auftragsbekanntmachung im EU-Amtsblatt steht unter dem Vorbehalt einer weiteren Entscheidung des Stadtrates.

**II.1.5) Geschätzter Gesamtwert**

**II.1.6) Angaben zu den Losen**

Aufteilung des Auftrags in Lose: nein

**II.2) Beschreibung**

**II.2.3) Erfüllungsort**

NUTS-Code: DE212 München, Kreisfreie Stadt

Hauptort der Ausführung:

Gasteig München Rosenheimer Str. 5 81667 München

**II.2.4) Beschreibung der Beschaffung:**

**1. Hintergrundinformationen**

Der Gasteig soll nicht nur saniert, sondern auch modernisiert werden: U.a. ist die Technik zu sanieren, die weitgehend ihre Lebensdauer erreicht und sich in allen Bereichen weiterentwickelt hat; Arbeitsplätze werden heute anders gestaltet, Nachhaltigkeit und Inklusion haben an Bedeutung gewonnen. Der Gasteig ist mit Blick auf seine Funktionalität und Flexibilität auf Veränderungen zukunftsfähig zu machen.

Der Auftraggeber möchte mit dieser Vorinformation mögliche Interessent\*innen für das Vergabeverfahren sensibilisieren sowie Hinweise zu derzeit beabsichtigten Randbedingungen geben.

--

**2. Bisheriger Projektverlauf - Entwurfsidee**

Es erfolgte ein Architekturwettbewerb, aus dem das Architekturbüro HENN sowie Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten als Preisträger hervorgingen. Maßgebliche Idee der Generalsanierung ist das neue bauliche Element der Kulturbühne, die als verglaste Brücke die bestehenden Gebäudeteile verbindet und dem Gasteig eine neue Transparenz gibt. Sie zieht sich als Raumkontinuum horizontal und vertikal durch alle Bereiche des Gasteigs. Sie ist Erschließung, Foyer, Ausstellungsfläche und Eventbereich zugleich.

Für weitere Informationen: [der-neue-gasteig.de](http://der-neue-gasteig.de)

Nachdem alle Grundlagen umfassend ermittelt wurden und die LPH 2 vollständig abgeschlossen wurde, soll auf dieser Basis der nächste Schritt vollzogen werden. Als mögliches Vergabeverfahren wurde ein Partnering-Modell mit einer marktgerechten Struktur und angemessenen Risikoverteilung entwickelt. Diese Vorinformation dient dazu, Feedback zu - aus Sicht des Marktes - möglichen "Dealbreakern" zu erhalten, so dass diese Feedback-Informationen in die Ausgestaltung des geplanten Partnering-Verfahrens einfließen können.

--

**3. Partnering-Verfahren – kombinierte Planungs- und Bauleistungen.** Die vom AN zu erbringende Leistung gliedert sich demnach in die Teile a.) und b.) (sowie nachfolgend optional den Teil c):

a) Phase 1: Pre-Construction Phase (PC-Phase), einschließlich Schadstoffsanierung

Der AN wird mit der weiteren Planung beauftragt: (Planungsleistungen ab Beginn LPH 3 bis Abschluss LPH 4 sowie Teile der LPH 5).

Hinweis: Der AN ist verpflichtet, die bestehenden Planer Objektplanung (Architekturbüro HENN), den Freianlagenplaner (Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten) sowie den Planer Akustik Philharmonie und Carl-Orff-Saal (Nagata Acoustics) mindestens bis zum Abschluss der LPH 4 zu übernehmen. Der AN erhält im Rahmen der Ausschreibung vorverhandelte Verträge der drei Planungspartner. Gewünscht wird eine

partnerschaftliche Abwicklung im Team und im Schulterschluss mit dem AG. In der PC-Phase wird die bestehende Vorplanung (LPH2) bis zur LPH 4 fortgeschrieben und weiter optimiert („Design to cost“). Den Auftrag kennzeichnet somit eine intensive Planungsphase.

Fest beauftragt werden soll der AN außerdem mit der während der PC-Phase durchzuführenden Schadstoffsanierung.

b) Phase 2: Construction-Phase

Die bauliche Realisierung (Construction-Phase) schließt sich direkt an die PC-Phase an, wenn nicht der Auftraggeber vom ihm zustehenden Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht (Exit in wenigen klar definierten Fällen, wie insbesondere einem maßgeblichen Überschreiten der Zielkosten I aus dem Vergabeverfahren oder bei Abweichung von den Qualitätsvorgaben und des Raumprogramms ohne Abstimmung mit AG. Die in der PC-Phase genannten Zielkosten II beschreiben die Obergrenze für die restlichen Planungsleistungen sowie die Kosten der Bauphase; dabei sollen die Zielkosten I – siehe Ziff. VI.3 – bestenfalls unterschritten werden, u.a. durch Optimierungen bzw. Reduktion von Risiken).

c) Optional: Unterhalt von Dach & Fach für den Unterhalt des generalsanierten Gasteigs über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren.

--

Darüber hinaus wird durch die LHM die Möglichkeit einer (Zwischen-/End-) Finanzierung durch den Realisierungspartner untersucht. Die Marktteilnehmer werden gebeten, sich hierzu im Rahmen der Rückmeldung (siehe Ziff. VI.3) unter Frage 7 zu äußern.

II.2.14) **Zusätzliche Angaben**

II.3) **Voraussichtlicher Tag der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung:**

15/04/2024

**Abschnitt IV: Verfahren**

IV.1) **Beschreibung**

IV.1.8) **Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)**

Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: ja

**Abschnitt VI: Weitere Angaben**

VI.3) **Zusätzliche Angaben:**

Beabsichtigt ist ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VOB/A-EU. In der Angebots- und Verhandlungsphase sollen durch den Bieter neben Umsetzungskonzepten zur PC-Phase und zur Construction-Phase auch Zielkosten ermittelt werden:

- eine erste Kostenindikation für die Bauleistungen („Zielkosten I“), die als Benchmark für die PC-Phase gilt, inkl. Schadstoffsanierung
- Zuschlagssätze (GU-Zuschlag)
- Kosten für die PC-Phase (Pauschalfestpreis für die Planungsleistungen)

Hinweis zur Baupreisindexierung: die Indexierung der Baukosten sowohl in der PC-Phase als auch für die Construction Phase sind gesonderter Bestandteil der Zielkostenermittlung und werden in Rahmen eines gemeinsam abgestimmten Berechnungsmodells ermittelt.

Das Vergabeverfahren soll insgesamt so kompakt als möglich gehalten werden. Es wird eine Zeitdauer von ca. 15 Monaten (inkl. Teilnahmewettbewerb) angestrebt. Die unterlegenen Bieter sollen eine angemessene Aufwandsentschädigung erhalten.

#### 1. Projektmeilensteine

Meilensteine sind derzeit wie folgt geplant:

- Rückmeldungen zu dieser Vorinformation bis Anfang 10/2023
- Beginn EU-weites Vergabeverfahren 04/2024 (Qualifikation über Teilnahmewettbewerb)
- Aufforderung zur Angebotsabgabe (für Pre-Construction-Phase) 08/2024
- Zuschlagsreife für Pre-Construction-Phase 08/2025
- Pre-Construction-Phase inkl. Planung LPH 4 07/2027
- Prüfung Kosten/Termine/Qualitäten - Abschluss Pre-Construction-Phase 08/2027
- Construction-Phase: Restliche Planungs- und Bauphase 2027-2031
- Abnahme und Nutzungsaufnahme 2031, spätestens 2032

#### 2. Voraussichtliche Schnittstellenabgrenzung

- Planung durch den Auftraggeber bis zur LPH 2 (Objektplanung/Fachplanung)
- Planung LPH 3 bis LPH 4 durch den AN - Pre-Construction-Phase
- Restliche Planung und Generalsanierung mit Bauausführung durch AN (Construction-Phase)
- feste Ausstattung, fest eingebaute Möblierung Kulturgebäude durch AN (Grundausstattung)
- Veranstaltungsbetrieb durch die LHM (oder Dritte)
- Optional: Betrieb für „Dach&Fach“ – Entscheidung erfolgt zum Abschluss der Pre-Construction-Phase

#### 3. Vertragskonzept- Bauherrnkonstellation

Bauherr wird entweder die Landeshauptstadt München sein oder eine direkte Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München. Der Vertrag wird eine unmittelbare Beauftragung des obsiegenden Bieters mit Leistungen der Pre-Construction- sowie der Realisierungsphase vorsehen. Lediglich für wenige klar definierte Ausnahmesituationen behält sich der Auftraggeber Sonderkündigungsrechte zum Ende der Pre-Construction-Phase vor.

#### 4. Feedbackmöglichkeiten

Wir bitten Sie, im Falle Ihres Interesses Ihre Rückmeldung zu den Fragen als Marktübersicht anonym oder personalisiert über folgenden Link zu geben:

<https://forms.office.com/e/bg2uG9r2GM>

Wir freuen uns über Rückmeldungen bis spätestens 02.10.2023.

#### 5. Kontaktstelle Voranfrage:

Sofern noch Rückfragen bestehen, können diese gerne per Email an die unter Ziffer I.1. genannte Kontaktstelle gerichtet werden.

#### VI.5) Tag der Absendung dieser Bekanntmachung:

05/09/2023