

Neubau Konzerthaus München

## **Markterkundung zur TU-Vergabe - Projektsteckbrief**

Stand: 26.09.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Projektbeteiligte</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Grundstück</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Nutzungen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Vertragsmodell</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Vergabemodell</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Markterkundung</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Aufwandserstattung</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsverbindlichkeit</b>	<b>14</b>

## **1 Ausgangssituation und Zielsetzung**

### **1.1 Ausgangssituation**

Der Freistaat plant im Münchner Werksviertel in der Nähe des Ostbahnhofs die Errichtung eines Konzerthauses. In einem Gebäude mit überregionaler Strahlkraft sollen beste Bedingungen für Künstler und Besucher, für unterschiedliche musikalische Formate, zeitgemäße Aufnahmetechnik und Musikvermittlung geschaffen werden.

Das Haus soll insbesondere Heimat des Symphonieorchesters des Bayerischen Rundfunks (BRSO) sein, das ein Erstbelegungsrecht für den Konzertsaal erhält; darüber hinaus sollen Gastorchester und Künstler aus aller Welt mit verschiedensten Aufführungsformaten hier auftreten.

### **1.2 Projektziele**

Mit dem neuen Konzerthaus soll ein idealer Aufführungsort für hochkarätige Konzerte der klassischen Musik und andere anspruchsvolle Genres entstehen, wo zugleich Musik in einer neuen Weise gesellschaftlich vermittelt wird. Das Konzerthaus München hat zum Ziel, mit einer erstklassigen Akustik und einer zeitgemäßen Architektur dem Anspruch Münchens als eine der führenden Musikstädte gerecht zu werden. Das Haus soll auch tagsüber ein zugänglicher, einladender Ort sein.

Der Saal soll mit einer exzellenten Akustik und einer modernen Bühnen- und Medientechnik für Symphonische Konzerte, Solisten und kleinere Ensembles von Klassik bis zu Jazz und Weltmusik hervorragende Bedingungen bieten. Als offenes Haus mit einem attraktiven Ambiente soll es auch neue Publikumsgruppen für die musikalische Kultur begeistern. Eine digitale Ausstattung mit professionellen Aufnahmestudios ermöglicht hochwertige Ton- und Bildaufzeichnungen; hierbei besteht eine enge Kooperation mit dem BR als Rundfunk- und Medienanstalt. Neben dem Konzertsaal, einem multifunktionell nutzbaren Raum sowie Räumen für die Musikvermittlung und für die Hochschule für Musik und Theater München sind ein Foyer, Gastronomie, Läden, notwendige Nebenflächen wie Überäume, Garderoben, Lager und Büros sowie eine Tiefgarage vorgesehen.

Der Ansatz der Nachhaltigkeit soll bei der Planung und Umsetzung des Konzerthauses in den o.g. Anforderungen berücksichtigt werden.

Ein besonderes Projektziel besteht darin, die genannten inhaltlichen Ziele in einem vertretbaren Kostenrahmen zu erreichen.

## **2 Projektbeteiligte**

Bauherr des Konzerthauses München ist der Freistaat Bayern. Als Bauherr im Sinne des obersten Bedarfsträgers ist für den Freistaat Bayern das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst

(StMWK) zuständig. Für das Bauprojekt ist die staatliche Bauverwaltung zuständig, die den Bauherrn bei den Angelegenheiten des staatlichen Hochbaus nach außen vertritt. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) wird vertreten durch das Staatliche Bauamt München 1 (StBAM1).

Das StMWK hat die Rolle als Bauherr auf Nutzerseite. Zudem ist das StMWK stellvertretend für den späteren Betreiber des Gebäudes und federführend für alle späteren Einzelnutzer für die Klärung des Bedarfs zuständig (Nutzervertreter).

Nutzer des künftigen Konzerthaus sind neben dem künftigen Betreiber insbesondere:

- ▶ das Symphonieorchester des Bayerischen Rundfunks (BRSO), das insb. ein Erstbelegungsrecht für den großen Saal und eigene Büroeinheiten bekommt;
- ▶ der Chor des Bayerischen Rundfunks
- ▶ der Bayerische Rundfunk (BR), der insbesondere die Studios für Ton- und Bildaufzeichnung nutzen wird;
- ▶ die Hochschule für Musik und Theater (HMTM) im Bereich der Musikvermittlung und
- ▶ die Firma OTEC als Betreiber für die Tiefgarage und Vermieter für die Handelseinheiten an der Atelierstraße.

Projektorganisation

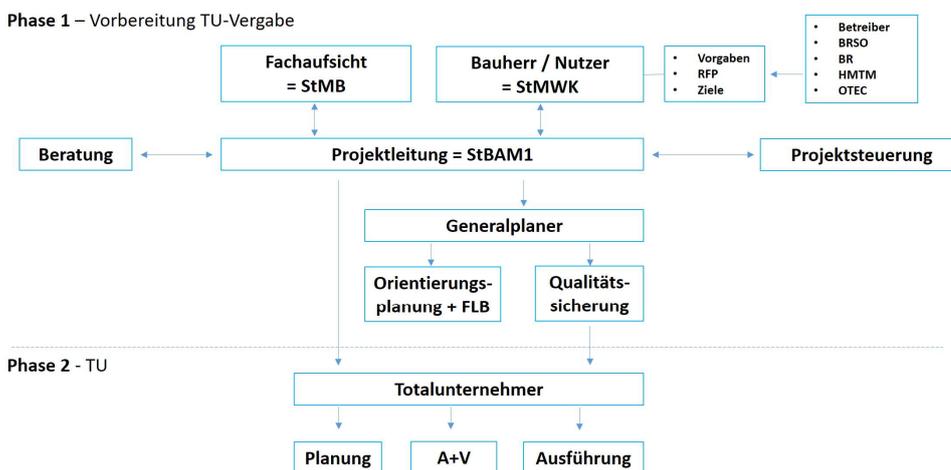


Abb. 1: Organigramm

### 3 Grundstück

#### 3.1 Allgemein

Die Grundfläche beträgt rd. 7.250 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Werksviertel, einem dicht bebauten und genutzten Quartier, was spezifische Anforderungen aus der direkten Nachbarschaft mit sich bringt.

Das umgebende, zunächst industriell, dann von subkulturellen Zwischennutzungen geprägte Quartier befindet sich aufgrund einer Vielzahl an Bauprojekten in einer städtebaulichen Umbruchphase. Die Umgebung des Konzerthauses wird für Münchner Verhältnisse sehr dicht bebaut. Neben gewerblichen Neubauten, Hotels und Gastronomie existieren weiterhin Bestandsbauten aus der industriellen Vergangenheit des Werksviertels, mit sportlicher, kultureller, teilweise auch noch subkultureller Nutzung. Insgesamt entsteht durch die Diversität von Nutzungen und Bauformen ein heterogenes Stadtbild.



Abb. 2: Schwarzplan München und Verortung Grundstück

#### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Das vorgesehene Baugebiet mit einer amtlichen Fläche von 7.252 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der OTEC GmbH & Co. KG. Im Dezember 2016 wurde ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der die Errichtung eines Konzerthauses vorsieht.

### 3.3 Bauplanungsrecht

Der Bebauungsplan mit Grünordnung N. 2061 einschließlich des Satzungstextes für das Werksviertel kann unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.muenchen-transparent.de/antraege/4627535>

Innerhalb des B-Plans befindet sich die zu projektierende Fläche im Kerngebiet MK3 (2).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich eine Geschossfläche (GF) mit 17.500 m<sup>2</sup>, eine Grundfläche von 5.300 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe (WH) von 26m fest. Die Art der Nutzung ist als Kerngebiet (MK 2 (2)) festgesetzt.

Im Zuge einer Anfrage bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (LHM) wurden für die bisherige Planung Abweichungen bzw. Befreiungen in Aussicht gestellt, insbesondere:

- ▶ Für die im Bebauungsplan Nr. 2061 festgesetzte Wandhöhe von 26m kann eine Ausnahme erteilt werden. Die Abweichung wird in Aussicht gestellt.
- ▶ Befreiungen für eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche und Grundflächen wurden in Aussicht gestellt.
- ▶ Überschreitung der festgesetzten Höhe für Dachaufbauten wurde in Aussicht gestellt.

Die erfolgten Vorabstimmungen beziehen sich nicht auf die Neuplanung und sollen lediglich zur Einordnung der unternehmerischen bauplanungsrechtlichen Risiken dienen.

### 3.4 Bauordnungsrecht

Das Gebäude wird gem. BayBO Art. 2 Abs. 4 aufgrund der folgenden Anforderungen als Sonderbau eingestuft:

- ▶ Gebäude > 1600m<sup>2</sup> Grundfläche
- ▶ Büroräume > 400m<sup>2</sup>
- ▶ Versammlungsstätten >200 Personen: Saal, Foyers
- ▶ Gaststätte > 40 Gastplätze
- ▶ Hochschule.

### 3.5 Baugrund

Wesentliche bautechnische Folgerungen und Empfehlungen aus bisher durchgeführten Untersuchungen sind die nachfolgenden.

### 3.6 Altlasten

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse und Daten aus bestehenden Gutachten aus den Jahren 2016/ 2017 wurden als ausreichende Grundlage zur Beurteilung der Ausdehnung, Mächtigkeit und Zusammensetzung der Auffüllungen für die Sanierungsplanung auf dem zu untersuchenden Grundstück bewertet. Nach Einschätzung sind aufgrund der geringen Menge an schadstoffbelasteten Auffüllungen keine aufwendigen Sanierungsverfahren erforderlich.

### 3.7 Kampfmittel

Es liegt eine Ersteinschätzung über die potenzielle Kampfmittelsituation von Juli 2017 auf Grundlage einer Auswertung von Luftbildern und historischer Recherche vor. Eine flächendeckende Kampfmittelsondierung in den Auffüllungen erfolgte nicht. Aufgrund der gleisnahen Lage des Grundstücks ist mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen.

### 3.8 Grundwasser

Für die Bemessung von Baugrube und Bauwerk kann vereinfachend von einer senkrechten Anströmung der Südostseite sowie eines linearen Grundwasserverlaufs in Richtung Nordwestseite ausgegangen werden. Im Projekt ist von folgenden Bemessungswasserständen<sup>1</sup> auszugehen:

- ▶  $HW_{\text{Bau}} = 522,5 \text{ mNHN (Nordwesten) bis } 522,8 \text{ mNHN (Südosten)}$
- ▶  $HW_{\text{End}} = 524,6 \text{ mNHN (Nordwesten) bis } 524,9 \text{ mNHN (Südosten)}$
- ▶  $OK \text{ FFB EG } +/- 0,00\text{m} = +533,21\text{m ü.NHN}$

### 3.9 Versickerungsfähigkeit

Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es handelt sich nicht um ein Wasserschutzgebiet.

Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens für die Versickerung wurde durch Feld- und Laborversuche ermittelt. Für die Bemessung können folgende Durchlässigkeiten angesetzt werden:

- ▶  $k_R = 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  für die Regenwasserversickerung (Rigolen)
- ▶  $k_S = 1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$  für die Versickerung d. Bauwasserhaltung (Schluckbrunnen).

---

<sup>1</sup>  $HW_{\text{Bau}}$ : Bewertung der Grundwasserspiegelschwankungen während der Bauzeit;  
 $HW_{\text{End}}$ : Bemessungswasserstand für den Endzustand

Ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit wurde aufgrund der bisherigen Erkenntnisse für nicht notwendig erachtet.

#### **4 Nutzungen**

Es kann von einer BGF von ca. 60 - 65.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden unter der Annahme von 400 Stpl. Bei einer Reduzierung auf 100 Stpl. kann eine BGF von ca. 50.000 m<sup>2</sup> angenommen werden.

Die Nutzungsfläche gem. Raum- und Funktionsprogramm des Nutzers gesamt (inkl. Foyer) beträgt ca. 11.000 m<sup>2</sup> ohne TG.

##### **4.1 Konzertsaal**

1.800 – 1.900 Sitzplätze, breites Nutzungsspektrum von Symphoniekonzerten über Kammermusik bis zu elektroakustisch verstärkten Konzerten. Spielstätte für das BRSO als einem der besten Orchester der Welt. Die Bühne soll je nach Veranstaltungsformat und Größe der Ensembles in drei verschiedenen Konfigurationen für bis zu 115 Musizierende und 90 Chormitglieder nutzbar sein. Es ist zudem eine Konzertorgel mit 75 bis 90 Register vorgesehen.

##### **4.2 Öffentlicher Bereich (Foyer)**

Inklusive Ticket- und Informationsbereich, Besuchergarderoben und Cateringtheken. Nutzung des Foyers auch für Konzerteinführungen oder andere Veranstaltungen bis 200 Personen.

##### **4.3 Gastronomieflächen**

Restaurant/Café/Bistro, einschl. Küche, in erdgeschossiger Lage mit angeschlossener Freischankfläche, einer Dachterrasse und Vorbereitungsflächen für Catering.

##### **4.4 Multifunktionssaal, zweigeschossig**

Nutzung als Chorprobenraum, großer Workshopraum sowie als Veranstaltungsraum für bis zu 200 Personen für verschiedenste interne und externe Veranstaltungsformate inkl. Lager. Mit einer Technikgalerie, entsprechendem Bodenaufbau und der Möglichkeit eines Podiums.

##### **4.5 Musikvermittlung/ Hochschule für Theater und Musik**

Für Projekte und Veranstaltungen der kulturellen Bildung stehen neben dem Konzertsaal und dem Multifunktionssaal noch weitere vielfältig nutzbare Workshopräume zur Verfügung. Dazu gehört ein Unterrichtsraum für die Hochschule für Theater und Musik München, der zusätzlich für kleinere öffentliche Veranstaltungen von bis zu 80 Personen genutzt werden kann.

#### **4.6 Backstagebereiche**

Musikerfoyer (inkl. Küche und sanitäre Anlagen). Auf dem Niveau des Konzertpodiums anzuordnender Pausenaufenthaltsbereich für Veranstaltungsbeteiligte und Mitarbeitende.

Seiten- und Hinterbühne als Umgang um das Konzertpodium, inkl. Inspezientenräume, bühnennahe Nebenräume etc.

Künstlergarderoben für Solisten, Dirigenten, Orchester und Chor einschl. Sanitärbereiche, Maske etc.

Stimmzimmer in versch. Größen für versch. Instrumentengruppen

Medienspange mit Tonstudios, Sprecherräumen, Räumen für Medienbearbeitung und Bildregie sowie zugehörigen Technikräumen für die Aufzeichnung, Bearbeitung und Aufbereitung von Veranstaltungen.

#### **4.7 Büros und Saalmanagement**

Sowohl Einzelbüros als auch offene Bürobereiche.

#### **4.8 Lagerräume**

Die Lagerräume sind größtenteils unterirdisch angeordnet.

#### **4.9 Shopflächen**

Die Shopflächen sind ebenerdig anzuordnen, der Betrieb soll unabhängig vom Veranstaltungsbetrieb möglich sein.

#### **4.10 Tiefgarage**

Es ist eine öffentliche Tiefgarage mit einer Verbindung zur bestehenden Vorplatztiefgarage zu erstellen.

Variante 1 (Ausgangsbasis): 400 TG-Stellplätze

Variante 2 (Alternative): 100 TG-Stellplätze

#### **4.11 Anlieferung**

Innenliegende erdgeschossige Aufstellfläche für 2 Sattelschlepper mit rückwärtigem Anschluss an zwei Lastenaufzüge über eine Laderampe. Zusätzliche eine Aufstellfläche für einen Sprinter.

#### **4.12 Fahrradstellplätze**

Es sind ca. 160 Fahrradabstellplätze herzustellen, die im Gebäude unterzubringen sind.

#### 4.13 Temporäre Aufstellflächen

Aufstellflächen im Freien für Nightliner und Übertragungswagen außerhalb des Grundstücks im öffentlichen Freibereich.

### 5 Vertragsmodell

Es ist beabsichtigt, das Bauvorhaben einschließlich der hierzu erforderlichen Planungsleistungen an einen Totalunternehmer (TU) zu vergeben.

Folgende Leistungen sollen Gegenstand des TU-Vertrags sein:

- ▶ Generalplanung des Neubaus des Konzerthauses ab Lph. 2 HOAI: Alle erforderlichen Planungs- und Koordinationsleistungen sowie Nebenleistungen wie etwa Projekt- und Baumanagementleistungen Bauleiter nach LBO, Sigeko u.ä.
- ▶ Einholung der Baugenehmigung und aller weiteren erforderlichen Genehmigungen
- ▶ Schlüsselfertige Errichtung des Neubaus inkl. Orgel großer Saal und technischer Ausstattung, insbesondere moderner Bühnen-, Medien- und Inspiziententechnik, für die vollumfängliche Durchführung von Veranstaltungen und Übertragungen.
- ▶ Integration der Außenanlagen und der nutzerseitigen Installationen in den Planungs- und Bauablauf
- ▶ Erlangung der zur Inbetriebnahme notwendigen Abnahmen.

Folgende Leistungen werden voraussichtlich nicht Gegenstand des TU-Vertrages sein:

- ▶ Planung und Ausführung der Außenanlagen<sup>2</sup>
- ▶ Planung und Ausführung lose Möblierung

Für die v.g. Leistungen soll ein Pauschalpreis vereinbart werden.

### 6 Vergabemodell

Die Vergabe wird in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs werden bis zu fünf geeignete Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren eingeladen werden. Die ausgewählten Bieter werden zur Abgabe zunächst eines ersten, indikativen Angebotes inkl. planerischem Lösungsvorschlag aufgefordert. Auf Basis der indikativen Angebote wer-

---

<sup>2</sup> alternativ einschl. Außenanlagen

den Aufklärungs- und Verhandlungsgespräche mit allen Bietern durchgeführt, in deren Anschluss die Bieter zur Abgabe finaler Angebote aufgefordert werden. Weitere Verhandlungs- und Angebotsrunden sind nicht angestrebt, jedoch bei Erfordernis nicht auszuschließen.

In die Beurteilung der Angebotsentwürfe soll eine qualifizierte Fachjury einbezogen werden (in Anlehnung an einen Architekturwettbewerb).

### Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

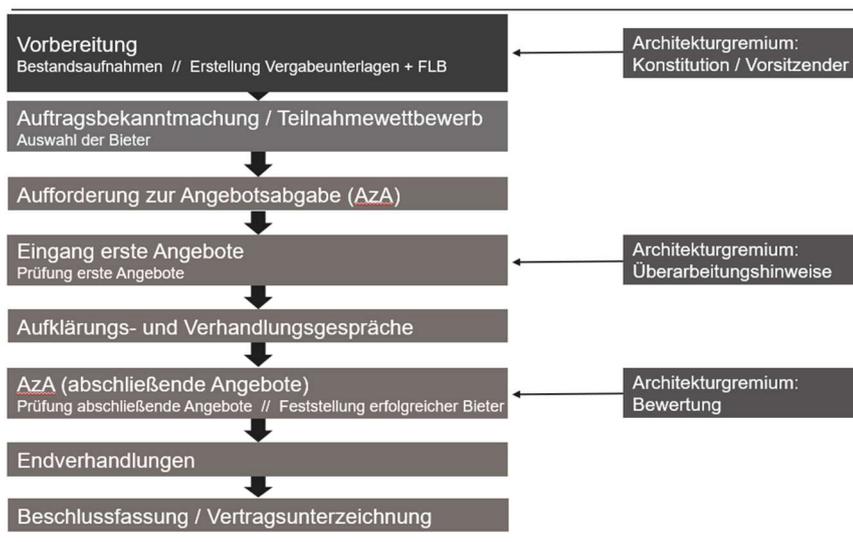


Abb. 3: Ablauf Verhandlungsverfahren

Die Grundlage der Angebotsbearbeitung werden ein Raum- und Funktionsprogramm und eine funktionale Leistungsbeschreibung sein. Mit dem Angebot sind aussagekräftige zeichnerische, textliche und rechnerische Darstellungen und Erläuterungen zur angebotenen Lösung der Bauaufgabe einzureichen.

Den im Verhandlungsverfahren unterlegenen Bietern wird eine angemessene Entschädigung für ihre Angebote gewährt.

## **7 Markterkundung**

### **7.1 Ablauf der Markterkundung**

Der Ablauf der Markterkundung ist wie folgt vorgesehen:

- ▶ Veröffentlichung
- ▶ Beantwortung der Fragen (siehe 7.2) durch interessierte Marktteilnehmer, im Anschluss Versand erweiterter Fragenkatalog
- ▶ Rückmelde- und Bearbeitungsfrist (Rückmeldezeitraum / Versand erweiterter Fragenkatalog / Beantwortung Fragenkatalog) interessierter Marktteilnehmer bis zum 23.10.2024
- ▶ Auswahl interessierter Marktteilnehmer und Einladung zum Gespräch / Workshop in München bis zum 04.11.2024 (angestrebt sind Gespräche von ca. 3 Stunden mit ausgewählten Marktteilnehmern, die Auswahl der Marktteilnehmer liegt in freiem Ermessen des Staatlichen Bauamtes)
- ▶ Präsenz-Workshop mit Marktteilnehmern in München voraussichtlich in KW 47-48/2024.

Der vorstehend dargestellte Ablauf ist unverbindlich und kann durch die Vergabestelle in deren eigenem Ermessen und im erforderlichen Rahmen geändert werden.

### **7.2 Fragen an die Marktteilnehmer**

Bevor das Staatliche Bauamt ein Vergabeverfahren mit dem Ziel einer Beauftragung eines geeigneten Totalunternehmers beginnt, erfolgt die Durchführung einer unverbindlichen Markterkundung. Hiermit soll im Vorfeld eruiert werden, ob der geplante Leistungsumfang und das angedachte Vertrags- und Vergabemodell eine grundsätzlich ausreichende Marktresonanz erfahren. Ferner soll eruiert werden, welche Leistungs-Schnittstellen und Vertragsbedingungen aus Sicht des Marktes geeignet sind, eine erfolgreiche Vergabe zu befördern. Die Vergabestelle beabsichtigt, den Bedürfnissen des Marktes soweit wie möglich entgegenzukommen, um die Vergabe des neuen Konzerthauses in architektonischer, technischer, terminlicher und wirtschaftlicher Hinsicht optimal zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund werden die Marktteilnehmer gebeten, ihr grundsätzliches Interesse zu bekunden und nachstehende grundsätzliche Fragestellungen vorab schriftlich zu beantworten:

- (1) Welche Erfahrungen als TU können Sie aufweisen?
- (2) Welche Erfahrungen hat Ihr Unternehmen mit einer TU-Ausschreibung ab Leistungsphase 2?
- (3) Würden Sie in diesem Projekt eine Bietergemeinschaft / ARGE bilden?
- (4) Hat Ihr Unternehmen bestehende oder regelmäßige Gemein- bzw. Partnerschaften mit anderen Unternehmen bzw. Planern?
- (5) Haben Sie schon Projekte als TU umgesetzt, die nach dem Bewertungssystem nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundes zertifiziert wurden?
- (6) Stellt die Umsetzung des Projektes mittels BIM-Arbeitsmethode über alle Projektphasen ein Problem für Sie dar?
- (7) Welche entsprechenden Erfahrungen mit der BIM-Arbeitsmethode können Sie aufweisen?
- (8) Welche Erfahrungen haben Sie mit öffentlichen Vergabe- und Vertragsmodellen?
- (9) Über welche Erfahrungen mit Projekten vergleichbarer Komplexität und vergleichbarer Größenordnung verfügen Sie?
- (10) Welchen Jahresumsatz (im Bereich Hochbau) hatte Ihr Unternehmen im Jahr 2023?

Mit der Beantwortung der Fragen ist ein Ansprechpartner mit Telefonnummer und Email-Adresse anzugeben. Die Fragen sind schriftlich zu beantworten,

**möglichst bis zum 09.10.2024.**

Im Anschluss wird ausgewählten Marktteilnehmern ein erweiterter Fragenkatalog zur Verfügung gestellt.

Die Marktteilnehmer werden gebeten, die im erweiterten Fragenkatalog aufgeführten Fragen

**möglichst bis zum 23.10.2024**

einzureichen. Weitergehende Erläuterungen und Präzisierungen zu den Fragen der Vergabestelle und den Antworten der Marktteilnehmer können in den avisierten Gesprächen / Workshops ausgetauscht werden.

Für die Beantwortung der Fragen durch die Marktteilnehmer ist keine Form vorgegeben.

Die Antworten auf die Fragen bitten wir an folgende E-Mail-Adresse zu senden:

[markterkundung@stbam1.bayern.de](mailto:markterkundung@stbam1.bayern.de)

## **8 Aufwandserstattung**

Diejenigen Marktteilnehmer, die an einem Gespräch / Workshop in München teilnehmen, erhalten eine Aufwands- und Reisekostenerstattung von pauschal 2.000,- € zzgl. MwSt. Hierfür ist eine Rechnung einzureichen.

## **9 Rechtsverbindlichkeit**

Diese Markterkundung und die Antworten der Marktteilnehmer haben keine Rechtsverbindlichkeit, weder für die Vergabestelle noch für die Marktteilnehmer.

## **Anlagen**

1. Luftbild
2. Lageplan

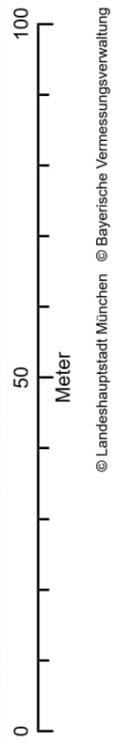
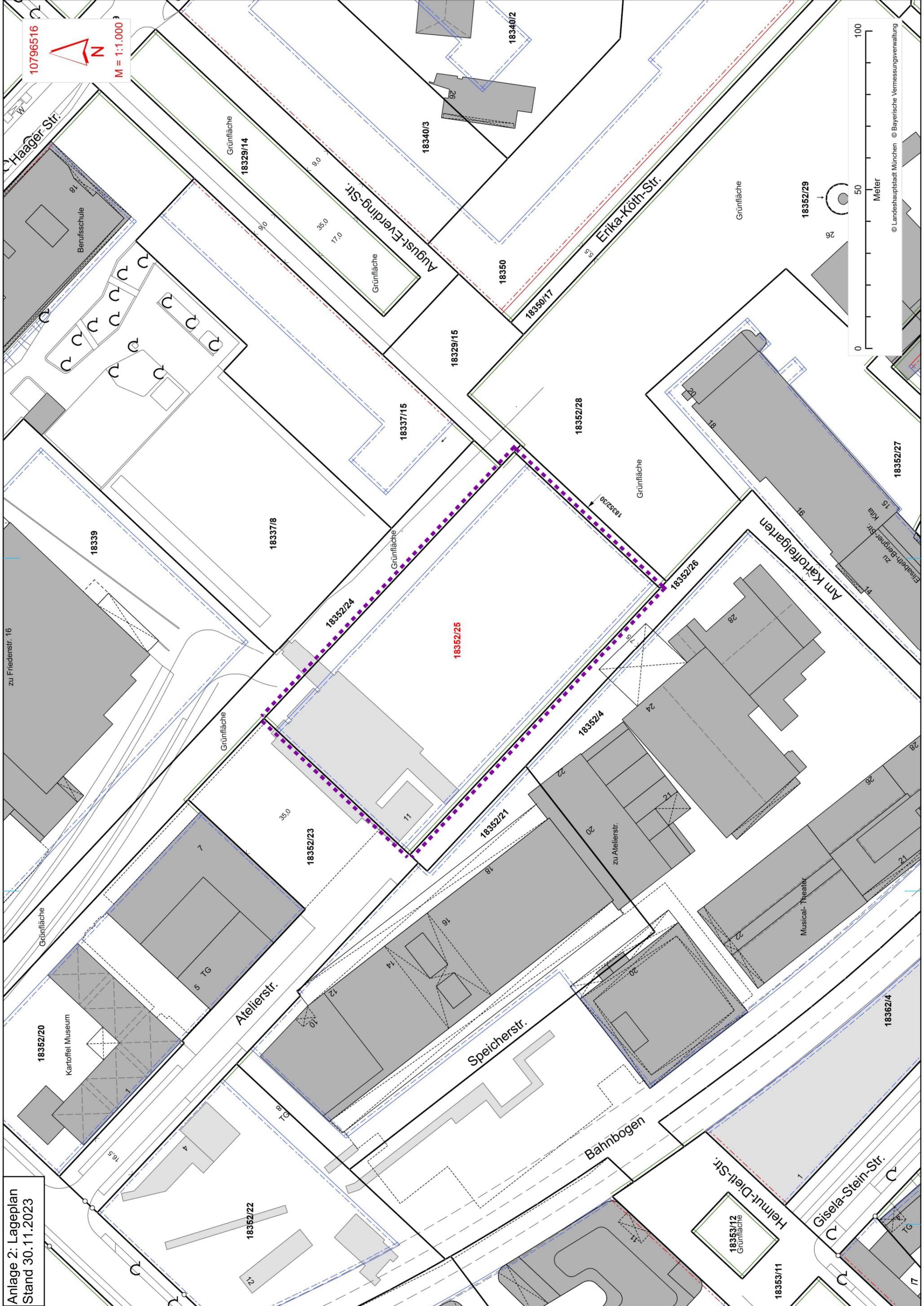
Anlage 1: Luftbild



Photograph Dr. Stefan Satz, Abensberg

Anlage 2: Lageplan  
Stand 30.11.2023

10796516  
M = 1:1.000



© Landeshauptstadt München © Bayerische Vermessungsverwaltung