

565961-2025 - Vorankündigung – Direktvergabe

Deutschland – Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz – Pachtvertrag für die Nutzung von Grundstücken zu Zwecken der Nassauskiesung in Freiham

OJ S 165/2025 29/08/2025

Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Zweckverband Freiham Körperschaft des öffentlichen Rechts

E-Mail: stefan.diemling@muenchen.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Landeshauptstadt München

E-Mail: is-sp-fr.kom@muenchen.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Pachtvertrag für die Nutzung von Grundstücken zu Zwecken der Nassauskiesung in Freiham

Beschreibung: Der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München beabsichtigen, die Grundstücke Fl.Nr. 3528 und 3528/1 (Teilflächen), Gemarkung Aubing in München-Freiham zur Nutzung für eine Nassauskiesung zu verpachten. Nach Beendigung des Kiesabbaus soll die Fläche als Badesee genutzt werden. Der Zweckverband Freiham als verfahrensführende Stelle hat zu diesem Zweck ein wettbewerbliches Auswahlverfahren durchgeführt. Die zu verpachtenden Grundstücke stehen im Eigentum des Zweckverbands Freiham und der Landeshauptstadt München. Der Zweckverband hat das Auswahlverfahren in eigenem Namen und namens und in Vertretung der Landeshauptstadt München durchgeführt. Der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München bekunden mit dieser Ex-Ante-Transparenzbekanntmachung die Absicht, den Pachtvertrag mit dem im Rahmen des durchgeführten wettbewerblichen Auswahlverfahrens ausgewählten und unten unter Nr. 6.1.2 genannten Unternehmen frühestens nach Ablauf von 10 Tagen nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung abzuschließen (vgl. § 135 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, 3 GWB).

Kennung des Verfahrens: 0c32c63b-33d2-4d1d-a495-4a3a0843238b

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren ohne Aufruf zum Wettbewerb

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70200000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Denisstr. 2
Stadt: München
Postleitzahl: 80335
Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München bekunden mit dieser Ex-Ante-Transparenzbekanntmachung die Absicht, den unter Nr. 5.1 näher beschriebenen Pachtvertrag mit dem im Rahmen des durchgeführten wettbewerblichen Auswahlverfahrens ausgewählten und unten unter Nr. 6.1.2 genannten Unternehmen abzuschließen (§ 135 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB). Der Vertrag wird frühestens nach Ablauf von 10 Tagen nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geschlossen werden (§ 135 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 GWB).

Rechtsgrundlage:

Andere

other - Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), Art. 18 AEUV

Anzuwendende grenzübergreifende Rechtsvorschrift: Nicht veröffentlicht

Begründungscode: Sonstiges öffentliches Interesse

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Pachtvertrag für die Nutzung von Grundstücken zu Zwecken der Nassauskiesung in Freiham

Beschreibung: Der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München beabsichtigen, die Grundstücke Fl.Nr. 3528 und 3528/1 (Teilflächen), Gemarkung Aubing in München-Freiham zur Nutzung für eine Nassauskiesung zu verpachten. Nach Beendigung des Kiesabbaus soll die Fläche als Badesee genutzt werden. Der Zweckverband Freiham als verfahrensführende Stelle hat zu diesem Zweck ein wettbewerbliches Auswahlverfahren durchgeführt. Die zu verpachtenden Grundstücke stehen im Eigentum des Zweckverbands Freiham und der Landeshauptstadt München. Der Zweckverband hat das Auswahlverfahren in eigenem Namen und namens und in Vertretung der Landeshauptstadt München durchgeführt. Der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München bekunden mit dieser Ex-Ante-Transparenzbekanntmachung die Absicht, den Pachtvertrag mit dem im Rahmen des durchgeführten wettbewerblichen Auswahlverfahrens ausgewählten und unten unter Nr. 6.1.2 genannten Unternehmen frühestens nach Ablauf von 10 Tagen nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung abzuschließen (vgl. § 135 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, 3 GWB).

Interne Kennung: av24701a

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70200000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz

Menge: 120 000 Quadratmeter

Optionen:

Beschreibung der Optionen: Die Laufzeit verlängert sich jeweils um weitere 5 Jahre, wenn nicht eine der Parteien den Vertrag kündigt. Die Kündigung hat spätestens 12 Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit zu erfolgen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Denisstr. 2
Stadt: München
Postleitzahl: 80335
Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 3 650 Tage

5.1.6. Allgemeine Informationen

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Oberbayern

Informationen über die Überprüfungsfristen: I. Nach § 135 Abs. 1 GWB ist ein öffentlicher Auftrag von Anfang an unwirksam, wenn der öffentliche Auftraggeber (1.) gegen die Vorinformationspflicht nach § 134 GWB verstoßen hat oder (2.) den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist. Vorliegend beabsichtigt der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München, den Pachtvertrag ohne vorherige Veröffentlichung um EU-Amtsblatt abzuschließen, weil sie mit der unter Nr. 6 gegebenen Begründung mangels Vorliegen eines öffentlichen Auftrags oder einer Konzession dazu berechtigt sind. Nach § 135 Abs. 2 GWB kann die Unwirksamkeit nur dann festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union. II. Nach § 135 Abs. 3 GWB tritt die Unwirksamkeit nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB (Vergabe des Auftrags ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union) nicht ein, wenn (1.) der öffentliche Auftraggeber der Ansicht ist, dass die Auftragsvergabe ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zulässig ist, (2.) der öffentliche Auftraggeber eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht hat, mit der er die Absicht bekundet, den Vertrag abzuschließen, und (3.) der Vertrag nicht vor Ablauf einer Frist von mindestens zehn Kalendertagen, gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung, abgeschlossen wurde. Die vorliegende Ex-Ante-Transparenzbekanntmachung dient zur Herbeiführung der Voraussetzungen des § 135 Abs. 3 GWB. III. Auf das Fehlen einer Rügeobliegenheit im Falle des § 135 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wird hingewiesen (vgl. § 160 Abs. 3 Satz 2 GWB). Vorsorglich wird aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten hinsichtlich des Rügeerfordernisses im Einzelfall auf folgende Rügefristen hingewiesen: Nach § 160 Abs. 3 GWB ist der Nachprüfungsantrag unzulässig, (1.) wenn der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften bereits im Vergabeverfahren erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen und in der Regel vor Anrufung der Vergabekammer gerügt hat, (2.) wenn der Antragsteller Vergabeverstöße, die bereits aufgrund der Bekanntmachung oder den

Vergabeunterlagen erkennbar waren, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe gerügt hat. Ferner ist ein Antrag unzulässig, (3.) wenn mehr als 15 Kalendertage nach Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:
Zweckverband Freiham Körperschaft des öffentlichen Rechts

6. Ergebnisse

Direktvergabe

:

Begründung der Direktvergabe: Zum Zwecke der Weiterveräußerung oder der Vermietung an Dritte vergebene Aufträge

Sonstige Begründung: der Zweckverband Freiham und die Landeshauptstadt München als Eigentümer der zu verpachtenden Grundstücke sind der Auffassung, dass der im Rahmen eines wettbewerblichen Auswahlverfahrens zu vergebende Pachtvertrag keinen öffentlichen Bauauftrag oder eine Baukonzession darstellt. Er darf daher ohne vorherige Veröffentlichung einer Auftragsbekanntmachung im EU-Amtsblatt vergebene werden (vgl. § 135 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB). Zwar soll nach Beendigung des Kiesabbaus im Nassauskiesungsverfahren auf den Flächen ein Badesee für die Anwohner entstehen. Der zu vergebende Pachtvertrag enthält jedoch nach erfolgter rechtlicher Prüfung kein für die Annahme eines öffentlichen Bauauftrags oder einer Baukonzession erforderliches Beschaffungselement. Im Pachtvertrag sind keine spezifischen Vorgaben für die Errichtung eines Badesees geregelt. Insbesondere enthält der abzuschließende Pachtvertrag keine einklagbare Bauverpflichtung, welche die Erfüllung von Bau- und Errichtungsverpflichtungen erzwingen könnte. Der abzuschließende Pachtvertrag enthält ausschließlich allgemeine und für Pachtverträge zum Kiesabbau typische Regelungen, welche Bedingungen für die Durchführung des Kiesabbaus festlegen. Mittelbare Rechtsfolgen, wie die vorgesehenen Kündigungsrechte für den Fall, dass das ausgewählte Unternehmen nicht innerhalb bestimmter Fristen die notwendigen Genehmigungen und beantragt und mit dem Kiesabbau beginnt, dienen dazu, den Verpächtern die Erwirtschaftung der umsatzabhängigen Pacht zu gewährleisten. Sie sind nicht ausreichend, um eine einklagbare Bauverpflichtung anzunehmen. Vielmehr muss in jedem Fall ein auf die Durchführung einer Bauleistung gerichteter einklagbarer Vertrag vorliegen (OLG Jena, Beschluss vom 15.03.2017 – 2 Verg 3/16, BeckRS 2017, 128365 Rn. 34). Auch die wirtschaftliche Attraktivität der Ausnutzung der eingeräumten Kiesabbaurechte ist nicht ausreichend, um eine (faktische) Bauverpflichtung annehmen zu können (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.01.20219 – VIII Verg 22/18). Daher führt auch der Umstand, dass als Reflex aus dem Kiesabbau ein Gewässer entsteht, nicht zur Annahme eines Bauauftrags oder einer Baukonzession. Es handelt sich damit um einen reinen Pachtvertrag, der ein Nutzungsrecht zum Kiesabbau einräumt, der aber keinen Beschaffungsbezug aufweist (vgl. Erwägungsgrund Nr. 15 der Richtlinie 2014/23/EU). Auch wenn daher mangels Vorliegen eines öffentlichen Bauauftrags oder einer Baukonzession EU-Vergaberecht keine Anwendung findet, hat der Zweckverband Freiham als verfahrensführende Stelle zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verteilungsentscheidung ein strukturiertes, wettbewerbliches Auswahlverfahren durchgeführt. Das Auswahlverfahren ist an den Grundsätzen der Transparenz, Gleichbehandlung, Chancengleichheit und Willkürfreiheit ausgerichtet. Die erforderliche Publizität wurde durch eine vorherige Veröffentlichung der Verpachtungsabsicht auf service.bund.de, stadt.muenchen.de/infos/immobilienzentrum.html und auf der verwendeten elektronischen Vergabepattform aumass.de sichergestellt. Es wurden objektive Auswahlkriterien für die Entscheidung der Pächterauswahl festgelegt und die

Verfahrensmodalitäten in einem Verfahrensbrief festgelegt. Bewerber hatten die Möglichkeit, Informationen anzufragen. Antworten und Informationen wurden über die elektronischer Plattform allen Interessenten zur Verfügung gestellt.

6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0001

6.1.2. Informationen über die Gewinner

Wettbewerbsgewinner:

Offizielle Bezeichnung: Münchner Kies Union GmbH & Co. Sand- und Kieswerke KG

Angebot:

Kennung des Angebots: Angebot vom 25.07.2025

Kennung des Loses oder der Gruppe von Losen: LOT-0001

Das Angebot wurde in die Rangfolge eingeordnet: ja

Rang in der Liste der Gewinner: 1

Vergabe von Unteraufträgen: Nein

Informationen zum Auftrag:

Kennung des Auftrags: Pachtvertrag Nassauskiesung

Datum der Auswahl des Gewinners: 06/08/2025

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Zweckverband Freiham Körperschaft des öffentlichen Rechts

Registrierungsnummer: t:089233728499

Postanschrift: Denisstraße 2

Stadt: München

Postleitzahl: 80335

Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Geschäftsleitung

E-Mail: stefan.diemling@muenchen.de

Telefon: +49 89233728499

Fax: +49 8923321559

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Federführendes Mitglied

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Landeshauptstadt München

Registrierungsnummer: t:089233726026

Abteilung: Kommunalreferat, Immobilienservice, Städtebauliche Projektentwicklung Freiham

Postanschrift: Denisstraße 2

Stadt: München

Postleitzahl: 80335

Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Land: Deutschland

E-Mail: is-sp-fr.kom@muenchen.de

Telefon: +49 89233726026

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern
Registrierungsnummer: t:08921762411
Abteilung: Vergabekammer Südbayern
Postanschrift: Maximilianstr. 39
Stadt: München
Postleitzahl: 80538
Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de
Telefon: +49 8921762411
Fax: +49 8921762847
Internetadresse: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustandigkeiten/vergabekammer-suedbayern/index.html

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0004

Offizielle Bezeichnung: Münchner Kies Union GmbH & Co. Sand- und Kieswerke KG
Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Mittleres Unternehmen
Registrierungsnummer: t:0893100020
Postanschrift: Garching Str. 35
Stadt: Eching
Postleitzahl: 85386
Land, Gliederung (NUTS): München, Landkreis (DE21H)
Land: Deutschland
E-Mail: info@kiesunion.de
Telefon: +49893100020
Fax: +498931000240
Internetadresse: <https://kiesunion.de>

Rollen dieser Organisation:

Bieter

Wirtschaftlicher Eigentümer:

Offizielle Bezeichnung: Münchner Kies Union GmbH
Staatsangehörigkeit des Eigentümers: Deutschland

Gewinner dieser Lose: LOT-0001

8.1. ORG-0005

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83
Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53119
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland
E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 04d646a0-55fb-4c60-b8ba-be6c7ae19c75 - 01

Formulartyp: Vorankündigung – Direktvergabe

Art der Bekanntmachung: Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung

Unterart der Bekanntmachung: 25

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 28/08/2025 10:39:36 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 565961-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 165/2025

Datum der Veröffentlichung: 29/08/2025