AOK Bayern
Die Gesundheitskasse.

INFO-MEMORANDUM

in dem strukturierten Bieterverfahren

„VERKAUF DES BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDES IM FRIEDRICH-ENGELS-BOGEN 6, 81735 MÜNCHEN“

der AOK Bayern – Die Gesundheitskasse



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis 2
I. Hintergrund 3
II. Beschreibung des Vertragsgegenstands 3
1. Eckdaten des Vertragsgegenstands 3
2. Detailinformationen des Vertragsgegenstands 4
2.1 Standort 4
2.2 Grundstück 6
2.3 Erschließung 6
2.4 Bau- und Stadtplanungsrecht 7
2.5 Gebäude und Außenanlagen 8
III. Erläuterung zur Verfahrenshistorie 10
IV. Verfahrensablauf 10
1. Überblick 10
2. Verfahrenstermine 11
3. Besichtigungen 12
V. Kommunikation im strukturierten Bieterverfahren 12
VI. Erste Angebotsphase 13
1. Abgabe der Erstangebote / Angebotsfrist 13
2. Inhalt der Erstangebote 13
3. Nachforderungen 14
VII. Weiterer Verfahrensablauf des strukturierten Bieterverfahrens 14
1. Änderungen der Verfahrensunterlagen und des Verfahrensablaufs 14
2. Zweite Angebotsphase 14
3. Verhandlungsgespräche 14
4. Auswahlentscheidung 15
5. Vorbehalt 16
VIII. Vertragliche Eckpunkte 16
IX. Anhang 18
Grundrisse 18
Grundvermessungsplan – Außenanlagen 20
Ansichten 21
Fotos 21

I. HINTERGRUND

Die AOK Bayern – Die Gesundheitskasse (nachfolgend „**AOK Bayern**“ oder „**Verkäuferin**“) ist Eigentümerin des Grundstücks in **81735 München, Friedrich-Engels-Bogen 6**, das mit einem 4-geschossigen (EG + 3 OG) Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut ist, das bis April/Mai 2024 vorwiegend als Dienstleistungszentrum genutzt wurde. Seit diesem Zeitpunkt ist das Büro- und Verwaltungsgebäude leer stehend.

Die AOK Bayern beabsichtigt, das Grundstück in 81735 München, Friedrich-Engels-Bogen 6, an einen Dritten **zu veräußern**.

Die AOK Bayern führt zur Veräußerung des Grundstücks ein **strukturiertes Bieterverfahren** durch. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeverordnung (VgV) handelt. Soweit eine Bekanntmachung über die EU-Plattform für öffentliche Aufträge (TED) oder eine andere Vergabeplattform erfolgt, dient dies lediglich der Herstellung von Verfahrenstransparenz. Eine Unterwerfung unter vergaberechtliche Regelungen bzw. eine entsprechende Selbstbindung der Verkäuferin ist damit nicht verbunden. Den Unternehmen entstehen keine entsprechenden subjektiven Rechte. Die Unternehmen haben keinen Anspruch auf Erstattung etwaiger Kosten für die Teilnahme an dem strukturierten Bieterverfahren.

Dieses Info-Memorandum fordert potenzielle Interessenten zur Abgabe von Angeboten auf und stellt das mit dem Büro- und Verwaltungsgebäude bebaute Grundstück in 81735 München, Friedrich-Engels-Bogen 6, näher vor. Zugleich erläutert es die Hintergründe und den Ablauf des strukturierten Bieterverfahrens, um eine fundierte Vorbereitung auf die Verfahrensteilnahme zu ermöglichen.

II. BESCHREIBUNG DES VERTRAGSGEGENSTANDS

1. Eckdaten des Vertragsgegenstands

Baujahr ca.	1972
Grundstück	4.558 m²
Außenfläche ca.	3.128 m²
Gesamtgebäudefläche ca.	5.756 m²
Fläche Büronutzung ca.	3.488 m²

HM-Wohnung (EG) ca.	88 m²
Anzahl Personenaufzüge	1
(Außen-)Stellplätze ca.	27
Stellplätze (TG)	39
Betriebskosten 2023 rd.	200.000 EUR
Energieversorgung	Fernwärme
Derzeitige Nutzung	Leer stehend

2. Detailinformationen des Vertragsgegenstands

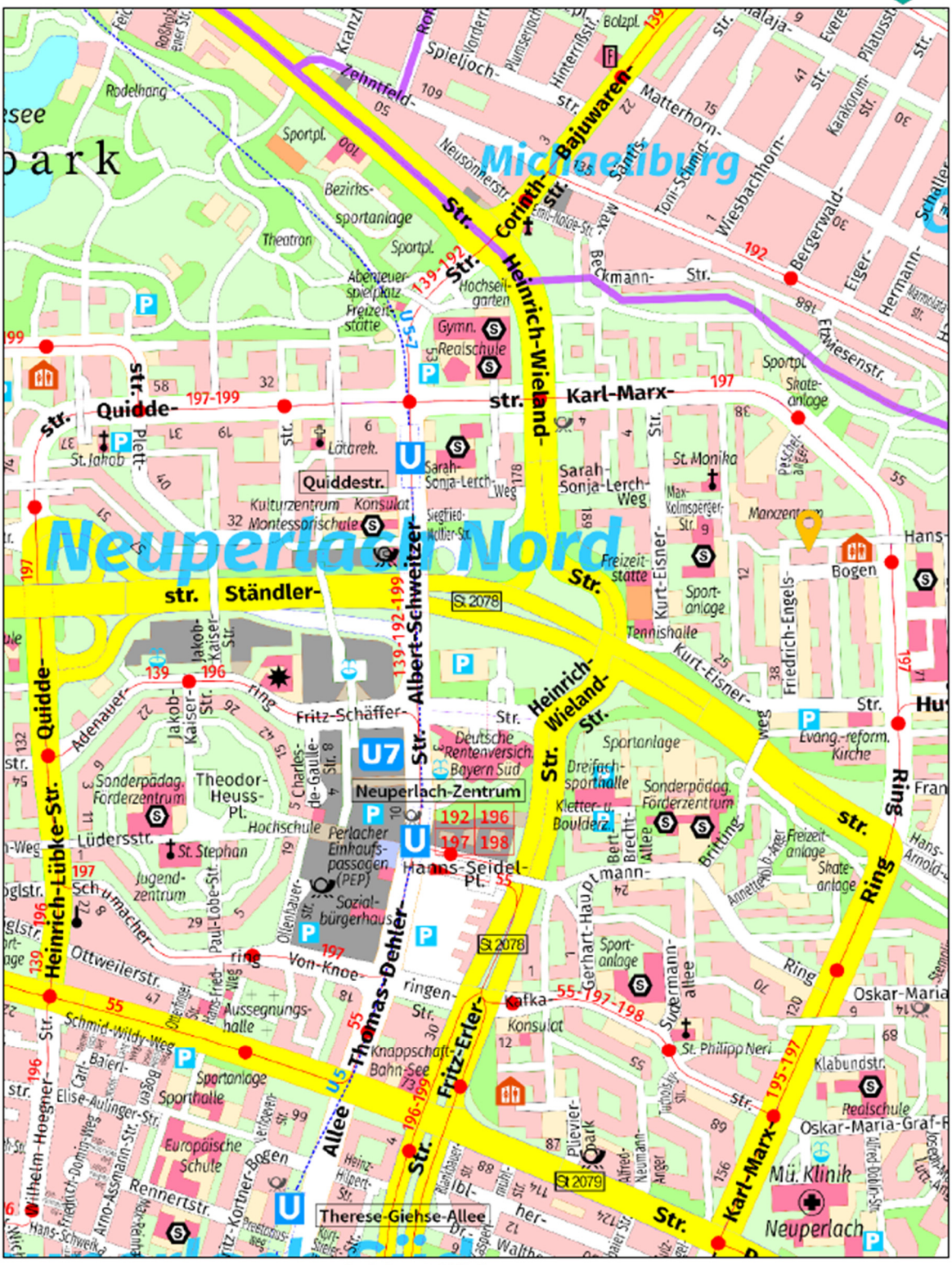
2.1 Standort

Das Grundstück liegt in der bayerischen Landeshauptstadt München im Stadtteil Neuperlach, im Norden des Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach, ca. 7 km südöstlich des Stadtzentrums (Marienplatz) auf der Nordseite des Friedrich-Engels-Bogens. München ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum Bayerns. Mit mehreren Autobahnen und Bundesstraßen verfügt der Großraum München über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. München ist ein wichtiger Bahnknotenpunkt und über den Flughafen Franz-Josef-Strauß international an den Flugverkehr angebunden.

Der Friedrich-Engels-Bogen führt vom Karl-Marx-Ring (ca. 100 m östlich des Objekts) zunächst in westlicher Richtung und biegt am Veräußerungsobjekt um 90° nach Süden zur Kurt-Eisner-Straße ab. Das Umfeld wird durch bis zu 16-geschossigen Wohnungsbau aus den 1970er Jahren geprägt. In der östlichen und der westlichen Nachbarschaft sind zwei Schulen. Das Klinikum Neuperlach liegt ca. 1,2 km südlich. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Pflegeheim. Läden und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vereinzelt vorhanden. Die "Perlacher Einkaufspassagen" (PEP) liegen ca. 1,1 km südwestlich. Das Grundstück ist an den ÖPNV (Bus und U-Bahn) und an das überregionale Straßennetz angebunden.

Stadtplanausschnitt, M 1:10.000

Stand: 28.10.2024



2.2 Grundstück

Das Veräußerungsobjekt ist ein Grundstück rechteckigen Zuschnitts mit Zugang zur öffentlichen Straße. Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf Straßenhöhe. Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht München im Grundbuch von Perlach, Band 305, Blatt 10604, eingetragen:

Lfd. Nr. im Grundbuch	2
Gemarkung	Perlach
Flurstück	1738/19
Wirtschaftsart und Lage	Friedrich-Engels-Bogen 6, 6a, Gebäude- und Freifläche
m²	4.558 m²

Das Grundstück wird direkt von der Eigentümerin veräußert. Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs enthalten keine Eintragungen.

2.3 Erschließung

Das Veräußerungsobjekt ist voll erschlossen. Das Veräußerungsgrundstück liegt auf der Nordseite des Friedrich-Engels-Bogens. Der Friedrich-Engels-Bogen ist asphaltiert. Die beidseitigen Gehwege sind mit Münchner Gehwegplatten belegt.

Die Straßenbreite einschließlich der Gehwege beträgt auf Höhe des Veräußerungsobjekts ca. 15 m.

Anschlüsse für Fernwärme, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

Laut einer Auskunft des Baureferats der Landeshauptstadt München vom 10. Juli 2025 sind die Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt. Das Recht der Stadt München, für weitergehende Erschließungsmaßnahmen (z.B. Grünanlagen) Erschließungsbeiträge im Rahmen der Art. 5 und 5a KAG i.V.m. §§ 128 bis 135 BauGB zu verlangen, bleibt unberührt. Seit dem 01.01.2015 werden in München keine Ausbaubeiträge nach Art. 5 KAG erhoben.

2.4 Bau- und Stadtplanungsrecht

(1) Im digitalen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München wird der Bereich, in dem das Veräußerungsgrundstück liegt, als "Reines Wohngebiet" (WR) dargestellt. Das östliche Nachbargrundstück wird als "Gemeinbedarfsfläche – Fürsorge" ausgewiesen.

Das Veräußerungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 30. Mai 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57g. Dieser enthält für den Bereich des Veräußerungsgrundstücks bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Max. GRZ = 0,4
- Max. GFZ = 1,0
- 4 Vollgeschosse (IV)
- Flachdach (FD)
- Geschlossene Bebauung (g)
- Tiefgarage auf dem gesamten Baugrundstück zulässig (TGa)

Weiterhin wird durch Baugrenzen auf dem Grundstück ein Baufenster definiert.

Das bestehende Baurecht richtet sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

(2) Das Veräußerungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets "Neuperlach-Nord". Es handelt sich um ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet (gemäß §§ 142 ff. BauGB). Die Allgemeinverfügung der Landeshauptstadt München vom 16. September 2022 gilt für alle Rechtsvorgänge innerhalb des Sanierungsgebiets ab dem 01. Oktober 2022. Gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt ist eine allgemeine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt für folgende Rechtsvorgänge:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), soweit es sich um die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und das Dauerwohnrecht jeweils nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) handelt.

- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB), soweit dieses Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und das Dauerwohnrecht jeweils nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) betrifft.

- einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in § 144 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB), soweit dieses Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und das Dauerwohnrecht jeweils nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) betrifft.

Für die nicht oben genannten Rechtsvorgänge ist demnach eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es besteht ein Vorkaufsrecht für das Veräußerungsobjekt nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten der Landeshauptstadt München, welches auch zu Gunsten Dritter ausgeübt werden kann. Das Vorkaufsrecht kann innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertragsinhalts durch die AOK Bayern an die Vorkaufsberechtigte ausgeübt werden. Im Vorkaufsfall erfolgt der Kauf grundsätzlich zu dem zwischen der AOK Bayern und dem Käufer vereinbarten Preis; unter den Voraussetzungen des § 28 Abs. 3 BauGB kann die Landeshauptstadt München den zu zahlenden Betrag jedoch nach dem Verkehrswert bestimmen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann abgewendet werden, wenn der Käufer sich gegenüber der Landeshauptstadt München dazu verpflichtet, das Grundstück entsprechend den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken zu nutzen (vgl. § 27 Abs. 1 BauGB).

Das Veräußerungsgrundstück liegt nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung (gemäß § 172 BauGB).

2.5 Gebäude und Außenanlagen

(1) Das Veräußerungsgrundstück ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten und überwiegend viergeschossigen Bürogebäude (EG + 3 OG) bebaut. Der westliche Gebäudeteil ist nur eingeschossig mit einem Atrium angelegt, in diesem befindet sich die Hausmeisterwohnung.

Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1972 errichtet. Im Jahr 1985 erfolgte eine Erweiterung des 3. OG.

Die vertikale Erschließung aller Ebenen (UG 1 bis 3. OG) erfolgt über einen zentralen Treppenhaus- und Aufzugskern. An der Ostseite des Gebäudes ist ein Fluchttreppenhaus (UG 2 bis 3. OG) vorhanden.

Die oberirdischen Ebenen (EG bis 3. OG) werden überwiegend als Büroflächen genutzt. Im Nordostteil des 3. OG befindet sich eine Kantine. Im EG ist zudem eine Hausmeisterwohnung vorhanden, die über einen Nebeneingang von der Westseite des Gebäudes zugänglich ist. Das Kellergeschoss (UG 1) wird hauptsächlich als Archiv genutzt.

In den Büroebenen, aber auch im UG 1, ist jeweils ein zentraler Sanitärkern vorhanden.

Die Ausstattung der Gebäudeflächen ist insgesamt auf die bisherige Nutzung ausgerichtet. Das Gebäude ist derzeit komplett möbliert. Nach Bedarf kann die Möblierung übernommen werden.

Die Tiefgarage (UG 2) mit 39 Stellplätzen liegt unter den Freiflächen östlich des Bürogebäudes. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich im östlichen Bereich des Bürogebäudes.

(2) Das Gebäude ist insgesamt gut gepflegt und instand gehalten. In den vergangenen Jahren sind diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt. So erfolgte im Jahr 2015 beispielsweise eine Fassadensanierung mit Sonnenschutz. Die Hausmeisterwohnung wurde im Jahr 2018 saniert. Im Jahr 2022 erfolgte zudem die Umstellung der Heizung auf Fernwärme.

Das Objekt ist seit April/Mai 2024 leer stehend und wurde von Seiten der Verkäuferin bisher nicht weiter genutzt oder neu vermietet.

Es erfolgt weiterhin eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung im Objekt.

(3) Die Freiflächen zwischen dem Gebäude und dem Friedrich-Engels-Bogen sowie die Randstreifen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind begrünt. Teils sind Pflanzbeete vorhanden. Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine Terrasse (mit angrenzendem "Gartenanteil") der Hausmeisterwohnung.

Zu den Nachbargrundstücken sind vorwiegend Hecken vorhanden.

Der Weg zum Haupteingang des Gebäudes ist mit Gehwegplatten belegt.

Der Bereich östlich des Gebäudes ist gepflastert. Hier sind 27 Außenstellplätze für Pkw vorhanden.

(4) Das Objekt wurde bis April/Mai 2024 von der Verkäuferin als Dienstleistungszentrum eigengenutzt. Seit diesem Zeitpunkt ist das Bürogebäude leer stehend.

Die Grundrissgestaltung ist auf die bisherigen Erfordernisse durch einen Nutzer ausgerichtet. Bei einer Eigennutzung durch einen Käufer bzw. eine Vermietung des Gesamtobjekts an einen Nutzer als Verwaltungs-/ Bürogebäude sind keine größeren baulichen Anpassungen notwendig.

Auch eine geschossweise Vermietung ist grundsätzlich möglich, bedarf aber gegebenenfalls Umbaumaßnahmen (z. B. bauliche Trennung des Gebäudes, Gebäudetechnik).

Eine noch kleinteiligere Vermietung mit einzelnen Einheiten pro Ebene ist ebenfalls vorstellbar, aber mit weiterem Aufwand verbunden, da z. B. zusätzliche Sanitäreinheiten zu schaffen wären.

III. ERLÄUTERUNG ZUR VERFAHRENSHISTORIE

Die AOK Bayern hat das Grundstück bereits in den Jahren 2024/2025 und 2025/2026 im Rahmen strukturierter Bieterverfahren am Markt angeboten. Das Objekt ist dabei auf eine durchweg positive Resonanz gestoßen: Mehrere Interessenten haben das Objekt besichtigt, sich vertieft mit dem Standort und seinen vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten befasst und Kaufpreisangebote abgegeben. Dies unterstreicht die Attraktivität des Grundstücks und das anhaltende Marktinteresse.

Dass es in den bisherigen Verfahren noch nicht zu einem Vertragsschluss gekommen ist, beruhte darauf, dass mit den abgegebenen Kaufpreisangeboten der gutachterlich ermittelte Verkehrswert nicht erzielt werden konnte. Die haushaltsrechtlichen Vorgaben des § 24 Abs. 2 SVHV ließen unter diesen Umständen eine Veräußerung durch die AOK Bayern nicht zu. Auch zwischenzeitliche Überarbeitungen der Verkehrswertgutachten änderten hieran nichts. Die AOK Bayern war daher gehalten, von einer Veräußerung abzusehen. Ursächlich für das Auseinanderfallen von Kaufpreisangeboten und Verkehrswert dürften in erster Linie unterschiedliche Bewertungsansätze sein: Während die Verkehrswertgutachten auf eine Weiternutzung des Bestandsgebäudes als Büro- und Verwaltungsstandort abstellten, legten die Interessenten ihren Angeboten überwiegend eigene, abweichende Nutzungs- und Entwicklungskonzepte für das Grundstück zugrunde.

Vor dem Hintergrund der spürbaren Entwicklungen des Münchner Immobilienmarkts hat die AOK Bayern die Rückmeldungen aus den bisherigen Verfahren erneut sorgfältig ausgewertet und zwischenzeitlich die erforderliche interne Beschlusslage geschaffen. Damit kann sie diesen Entwicklungen nunmehr Rechnung tragen und Kaufpreisangebote im Rahmen der haushaltsrechtlichen Vorgaben des § 24 Abs. 3 SVHV flexibler berücksichtigen. Im vorliegenden Verfahren ist die AOK Bayern daher nunmehr bereit, auch Kaufpreisangebote zu berücksichtigen, die unterhalb des begutachteten Verkehrswerts liegen.

IV. VERFAHRENSABLAUF

1. Überblick

Zur Veräußerung des obengenannten Grundstücks führt die AOK Bayern ein **strukturiertes Bieterverfahren** durch.

Das strukturierte Bieterverfahren gliedert sich in folgende Phasen:

- **Erste Angebotsphase:** Abgabe der Erstangebote

- **Zweite Angebotsphase:** Abgabe angepasster Angebote nach anonymisierter Bekanntgabe des höchsten Erstangebots

- **Verhandlungsphase:** Verhandlungsgespräche mit den Unternehmen, die die drei höchsten angepassten Angebote abgegeben haben

In der ersten Angebotsphase sind die interessierten Unternehmen aufgefordert, ein Erstangebot abzugeben. Nach Prüfung der Erstangebote gibt die AOK Bayern den teilnehmenden Unternehmen den höchsten gebotenen Kaufpreis anonymisiert bekannt. In der zweiten Angebotsphase werden die Unternehmen sodann aufgefordert, ein angepasstes Angebot abzugeben. Mit den Unternehmen, die die drei höchsten angepassten Angebote abgegeben haben, beabsichtigt die AOK Bayern, in der anschließenden Verhandlungsphase Verhandlungsgespräche zu führen. Die AOK Bayern beabsichtigt, mit demjenigen Unternehmen in die weitere Umsetzung des Verkaufs einzutreten, dessen Angebot in der **Gesamtschau von Kaufpreis und zeitlicher Umsetzbarkeit** das wirtschaftlichste Angebot darstellt (vgl. Ziffer VII.4).

Die Einzelheiten zu den einzelnen Verfahrensphasen ergeben sich aus den Ziffern VI. und VII.

2. Verfahrenstermine

Die folgenden Termine geben die aktuelle Planung der Verkäuferin wieder. Die Verkäuferin behält sich vor, den Terminplan im weiteren Verlauf des strukturierten Bieterverfahrens anzupassen.

Vorgesehene Termine in der ersten Angebotsphase:	
Abgabefrist Erstangebot:	11. Dezember 2026, 11:00 Uhr

Vorgesehene Termine in der zweiten Angebotsphase:	
Versand Aufforderung Abgabe angepasstes Angebot:	15. Dezember 2026
Abgabefrist angepasstes Angebot:	22. Dezember 2026, 11:00 Uhr

3. Besichtigungen

Die Unternehmen erhalten nach vorheriger individueller Terminabstimmung die Möglichkeit zur Besichtigung des Objekts. Besichtigungstermine sind unmittelbar mit Herrn Siegfried Saller (AOK Bayern) zu vereinbaren (Kontaktdaten siehe Ziffer V).

V. KOMMUNIKATION IM STRUKTURIERTEN BIETERVERFAHREN

Die Verfahrensunterlagen werden über die Vergabeplattform des Deutschen Vergabeportals (**DTVP**) sowie über ImmoScout24 zur Verfügung gestellt. Die Vergabeplattform DTVP dient ausschließlich der Veröffentlichung des strukturierten Bieterverfahrens zu dessen Beginn.

Darüber hinaus können bei Bedarf weitere objektrelevante Unterlagen, soweit verfügbar, bei Herrn Matthias Schraml (Kontaktdaten siehe unten) angefragt werden. Die Bereitstellung dieser Unterlagen erfolgt gegen Abgabe einer Vertraulichkeitsvereinbarung, die auf Anfrage zur Verfügung gestellt wird.

Die Kommunikation im Verfahren sowie die Angebotsabgabe durch die Unternehmen erfolgen per E-Mail. Sämtliche Mitteilungen im weiteren Verfahrensverlauf, insbesondere die Aufforderung zur Abgabe eines angepassten Angebots und die Kommunikation in der Verhandlungsphase, erfolgen ausschließlich per E-Mail. Für Fragen stehen die nachfolgend benannten Ansprechpartner auch telefonisch zur Verfügung:

- **Verfahrenstechnische Fragen:**

  Matthias Schraml
  KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
  Friedenstraße 10
  81671 München

  Telefon: +49 89 5997606 1113
  E-Mail: mschraml@kpmg-law.com

- **Fragen zum Objekt und Vereinbarung von Besichtigungsterminen:**

  Siegfried Saller
  AOK Bayern, Bereich Interne Dienste, Fachbereich Kfm. Gebäudemanagement
  Carl-Wery-Str. 28
  81739 München

  Telefon: +49 89 62730 419
  E-Mail: siegfried.saller@by.aok.de

VI. ERSTE ANGEBOTSPHASE

1. Abgabe der Erstangebote / Angebotsfrist

Das Erstangebot ist per E-Mail an

Matthias Schraml
KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Friedenstraße 10
81671 München

Telefon: +49 89 5997606 1113
E-Mail: mschraml@kpmg-law.com

zu übermitteln.

Die Einreichung in Textform ist ausreichend. Die Person des Erklärenden muss genannt werden (§ 126b BGB). Eine elektronische Signatur wird für die Einreichung des Erstangebots nicht verlangt.

Das vollständig ausgefüllte Formblatt ist als Anlage zur E-Mail zu übermitteln.

Das Erstangebot ist spätestens bis zu folgendem Termin einzureichen (**Ende der Angebotsfrist**):

11. Dezember 2026, 11:00 Uhr.

2. Inhalt der Erstangebote

Mit dem Erstangebot ist das nachfolgend aufgeführte Formblatt einzureichen:

- ☐ **Formblatt 01 Angebotsschreiben**

In dem Formblatt ist der gebotene Kaufpreis anzugeben.

In dem dafür vorgesehenen Freitextfeld sind die vorgesehenen zeitlichen Umsetzungs- und Prüfungsfristen nachvollziehbar darzustellen. Hierbei sind insbesondere der angestrebte Zeitpunkt der notariellen Beurkundung, die zeitliche Umsetzung der Finanzierung sowie der voraussichtliche Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung zu erläutern.

Darüber hinaus ist anzugeben, innerhalb welchen Zeitraums die noch vorgesehenen Prüfungen (z. B. Due Diligence, Gremienbefassungen), die Ausarbeitung etwaiger Nutzungskonzepte sowie sonstige für die Kaufentscheidung erforderliche Schritte abgeschlossen werden können und bis wann die Finanzierung verbindlich sichergestellt werden kann (einschließlich etwaiger interner und externer Genehmigungen).

3. Nachforderungen

Die AOK Bayern behält sich vor, nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Einhaltung der Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung, fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen, insbesondere Eigenerklärungen, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise nachzufordern bzw. sich diese erläutern zu lassen. Dies kann jederzeit im Verlauf des strukturierten Bieterverfahrens und nicht nur im Zusammenhang mit den Erstangeboten erfolgen. Ein Anspruch der Unternehmen besteht jedoch nicht.

VII. WEITERER VERFAHRENSABLAUF DES STRUKTURIERTEN BIETERVERFAHRENS

1. Änderungen der Verfahrensunterlagen und des Verfahrensablaufs

Der nachstehend dargestellte Verfahrensablauf entspricht der aktuellen Planung der Verkäuferin. Die Verkäuferin behält sich vor, den Verfahrensablauf und den Inhalt der Verfahrensunterlagen im weiteren Verlauf des strukturierten Bieterverfahrens anzupassen.

2. Zweite Angebotsphase

Nach Ablauf der Angebotsfrist prüft die Verkäuferin die eingegangenen Erstangebote. Voraussichtlich am **15. Dezember 2026** gibt die AOK Bayern den höchsten gebotenen Kaufpreis anonymisiert bekannt und fordert die Unternehmen zur Abgabe eines angepassten Angebots auf.

Die Frist für die Abgabe der angepassten Angebote ist bewusst kurz bemessen. Die angepassten Angebote werden voraussichtlich bis zum **22. Dezember 2026, 11:00 Uhr**, einzureichen sein.

In der zweiten Angebotsphase haben die Unternehmen die Möglichkeit, ihre Gebote unter Berücksichtigung des anonymisiert bekanntgegebenen höchsten Kaufpreises anzupassen. Für das angepasste Angebot ist ebenfalls das „**Formblatt 01 Angebotsschreiben**“ zu verwenden. Die zeitlichen Umsetzungs- und Prüfungsfristen sind im Freitextfeld ggf. zu aktualisieren bzw. zu konkretisieren. Das angepasste Angebot ist entsprechend Ziffer VI.1 in Textform per E-Mail an Herrn Matthias Schraml zu übermitteln. Gibt ein Unternehmen kein angepasstes Angebot ab, wird sein Erstangebot als angepasstes Angebot gewertet.

3. Verhandlungsgespräche

Im Anschluss an die zweite Angebotsphase (voraussichtlich im Januar 2027) beabsichtigt die Verkäuferin, mit den Unternehmen, die die **drei höchsten angepassten Angebote** abgegeben haben, Verhandlungsgespräche zu führen. Gegenstand der Verhandlungsgespräche

können insbesondere der angebotene Kaufpreis sowie die zeitlichen Pläne für etwaige Prüfungen und die Umsetzung des Kaufs (z. B. Ankaufsprüfung, Gremienbefassung, Finanzierung, Beurkundung) sein.

Die Verkäuferin behält sich vor, im Rahmen der Verhandlungsgespräche die Vorlage

- einer **Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen** im Sinne der §§ 123, 124 GWB sowie gemäß § 21 Arbeitnehmer-Entsendegesetz, § 98c Aufenthaltsgesetz, § 19 Mindestlohngesetz, § 21 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz und § 22 Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2959),

- einer **Erklärung zum Nichtvorliegen eines Russlandbezugs** im Sinne von Art. 5k Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung von Art. 1 Nr. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, sowie

- einer **Finanzierungsbestätigung** eines deutschen Kreditinstituts oder eines Eigenkapitalnachweises jeweils mindestens in Höhe des angebotenen Kaufpreises zu verlangen.

Die Verkäuferin behält sich vor, die Verhandlungsgespräche nach freiem Ermessen mit einer abweichenden Anzahl von Unternehmen zu führen sowie eine oder mehrere weitere Angebotsrunden durchzuführen.

4. Auswahlentscheidung

Die Auswahl des Unternehmens, mit dem die Verkäuferin in die weitere Umsetzung des Verkaufs eintritt, erfolgt nach den nachfolgenden Regelungen und Festlegungen im strukturierten Bieterverfahren.

Maßgeblich ist das Angebot, das sich in der Gesamtschau von **Kaufpreis** und **zeitlicher Umsetzbarkeit** als das wirtschaftlichste Angebot darstellt.

Dies muss nicht zwingend das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis sein. Insbesondere bei geringen Abständen zwischen den gebotenen Kaufpreisen kann ein Angebot, das eine zeitnahe und belastbare Umsetzung des Kaufvorhabens erwarten lässt, gegenüber einem preislich höheren Angebot bevorzugt werden, das mit einem deutlich längeren Prüfungs-, Umsetzungs- oder Finanzierungszeitraum verbunden ist.

Bei der Bewertung werden insbesondere Art und Umfang etwaiger Vorbehalte, die Dauer vorbehaltener Prüfungen, der angestrebte Zeitpunkt der notariellen Beurkundung, der Zeitraum bis zur verbindlichen Sicherstellung der Finanzierung sowie der voraussichtliche Zeit-

punkt der vollständigen Kaufpreiszahlung nach Eintritt der vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen berücksichtigt.

Die Auswahlentscheidung steht unter dem Vorbehalt, dass eine Veräußerung zum angebotenen Preis haushaltsrechtlich vertretbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der abzuschließende Grundstückskaufvertrag der notariellen Beurkundung bedarf.

5. Vorbehalt

Die AOK Bayern behält sich die freie Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird. Der AOK Bayern bleibt es unbenommen, mit den Unternehmen nachzuverhandeln und auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen. Weiterhin behält sich die AOK Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder das Verfahren zur Grundstücksveräußerung einzustellen. Aufwendungen der Unternehmen für die Teilnahme an dem strukturierten Bieterverfahren werden nicht ersetzt. Aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die AOK Bayern oder die KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH abgeleitet werden.

VIII. VERTRAGLICHE ECKPUNKTE

Die AOK Bayern beabsichtigt, mit dem Unternehmen, dessen Angebot in der Gesamtschau von Kaufpreis und zeitlicher Umsetzbarkeit das beste Angebot darstellt (vgl. Ziffer VII.4), einen Kaufvertrag abzuschließen.

Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt direkt durch die AOK Bayern ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Info-Memorandums keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens der AOK Bayern als Verkäuferin daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Der Kaufvertragsentwurf kann von der AOK Bayern oder von dem mit der Beurkundung befassten Notar zur Verfügung gestellt werden.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen aus Sicht der AOK Bayern wesentliche Eckpunkte des abzuschließenden Kaufvertrags dar. Diese Eckpunkte können im Rahmen der Verhandlungsgespräche und anschließend bei der weiteren Umsetzung des Verkaufs mit dem ausgewählten Unternehmen verhandelt und konkretisiert werden.

- Das Grundstück wird verkauft, wie es liegt und steht, das heißt für Zustand und Nutzbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die Einholung von erforderlichen Ge-

nehmigungen für wie auch immer geartete Nutzungen des Anwesens ist alleinige Sache des Erwerbers.

- Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten auf dem Vertragsgrundstück. Der Erwerber stellt die Verkäuferin von allen Aufwendungen / Kosten frei, sollte letztere zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten auf dem Vertragsgrundstück herangezogen werden.

- Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Mitteilung des beurkundenden Notars beim Käufer, dass die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144 BauGB) vorliegt und die Landeshauptstadt München ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat bzw. ein entsprechendes Negativzeugnis vorliegt. Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen werden im Kaufvertrag geregelt. Bei Überschreitung des Zahlungsziels werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe, d. h. in Höhe von 5 bzw. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 288 BGB, berechnet.

- Besitz, Nutzen und Lasten, die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Erwerber über.

- Die Verkäuferin haftet lediglich für ungehinderten Besitzübergang; keine Gewähr übernommen wird insbesondere für die Größe des Grundstücks und die nutzbare bzw. bewohnbare Fläche.

- Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen, Vermessungskosten sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer.

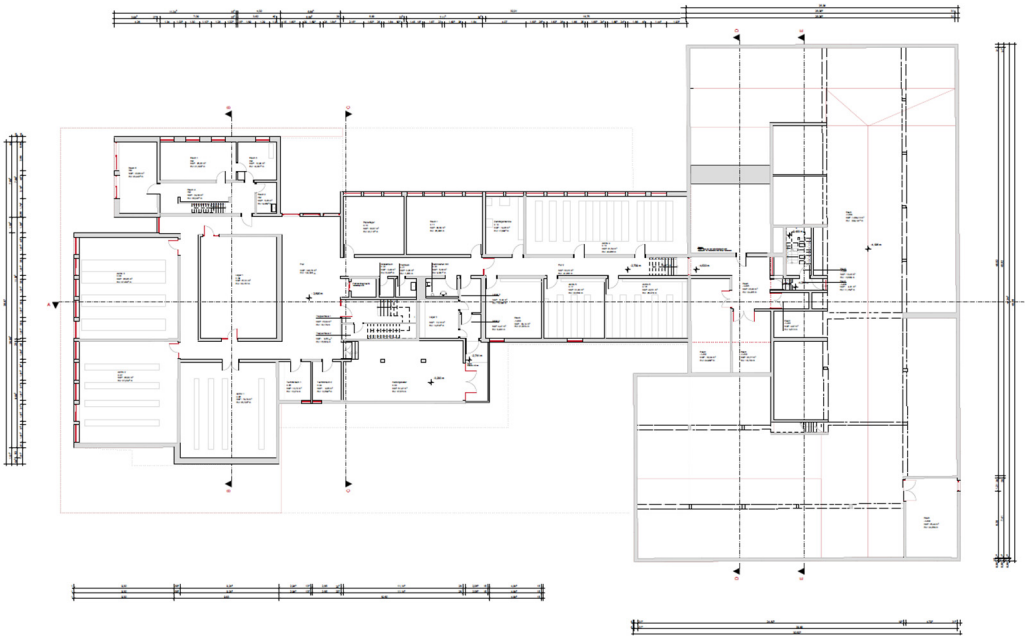
München, den 13. November 2026

AOK Bayern – Die Gesundheitskasse

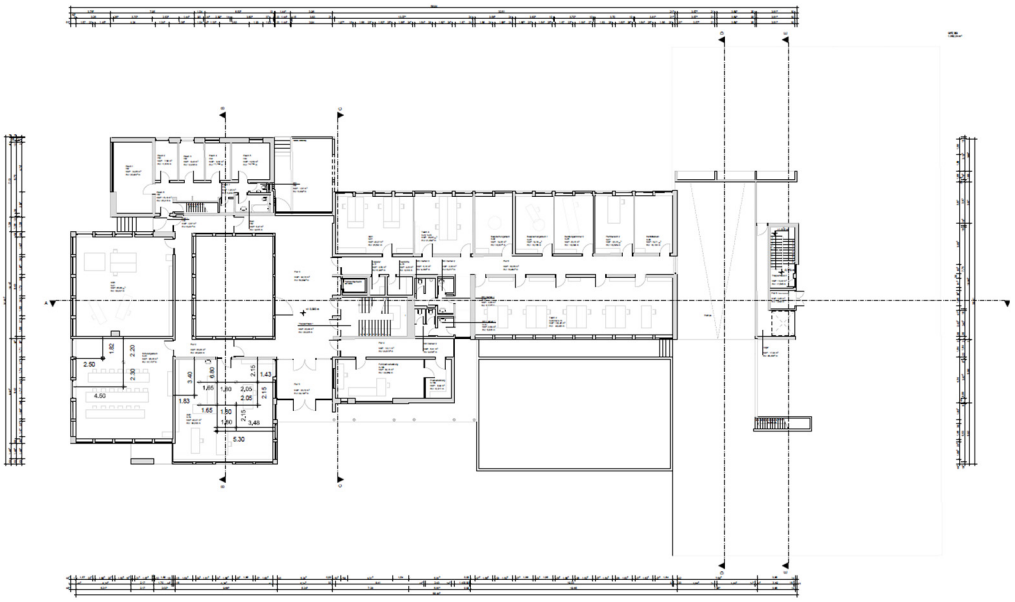
* * * * *

IX. ANHANG

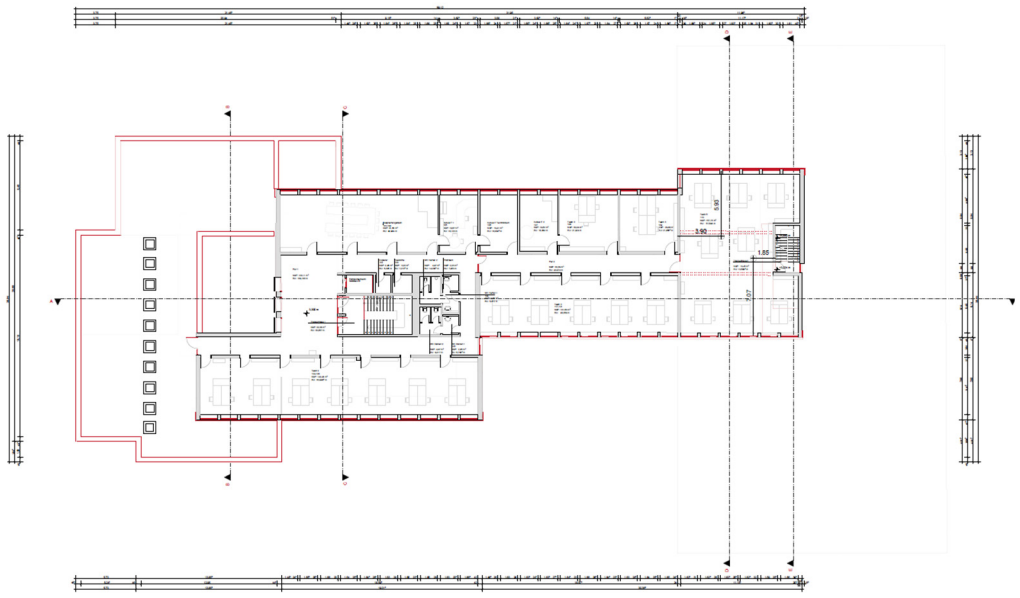
Grundrisse



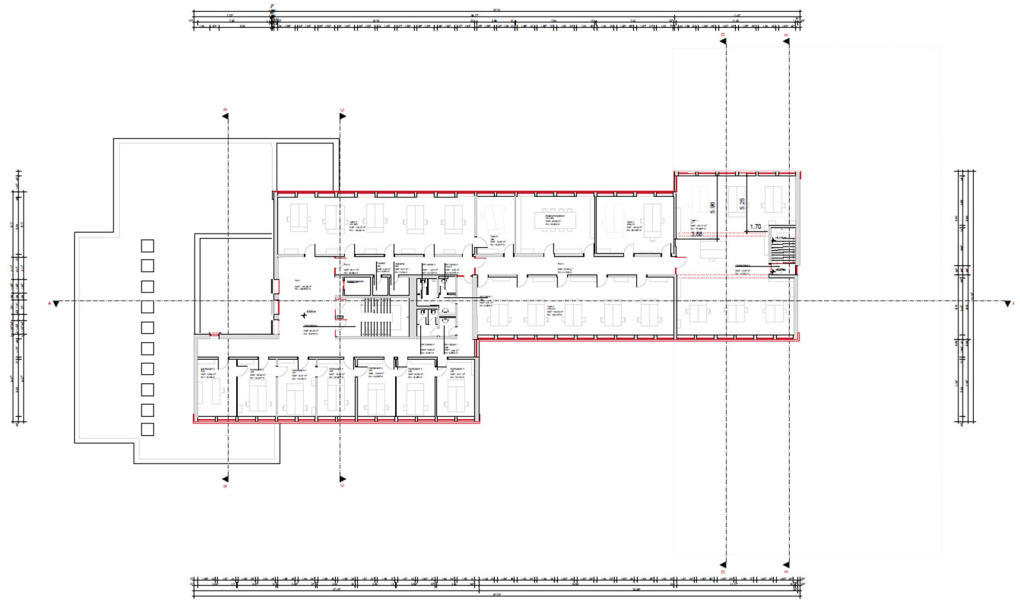
Untergeschoss (U1 + U2)



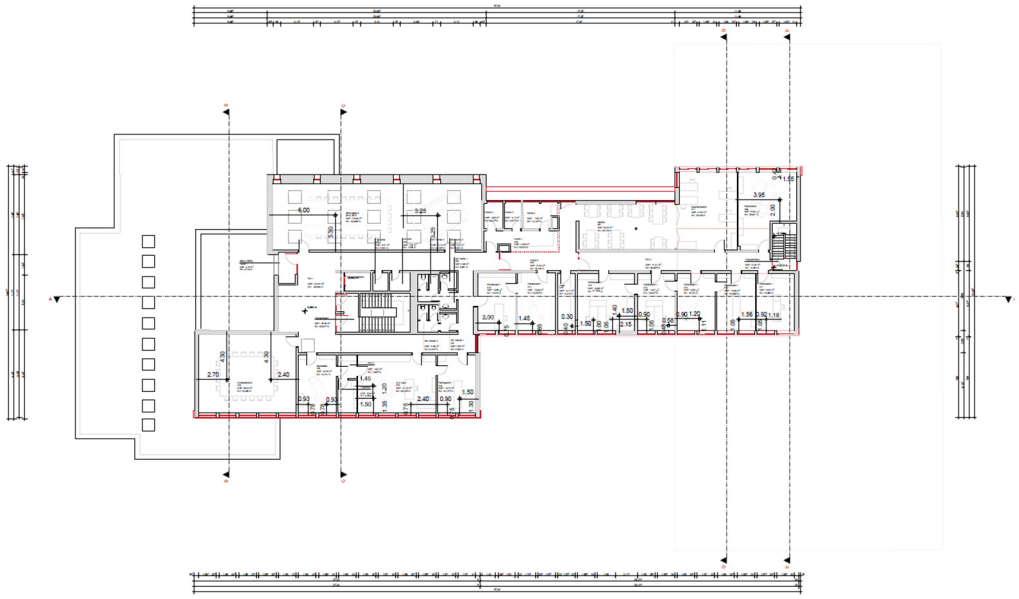
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

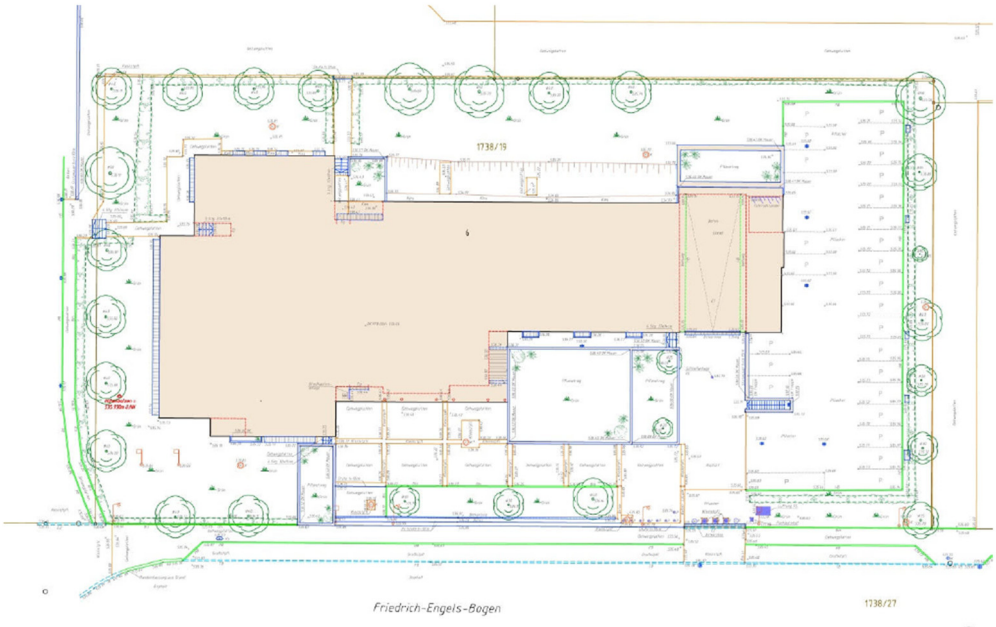


2. Obergeschoss



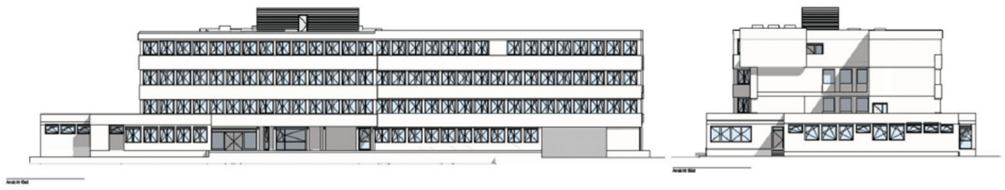
3. Obergeschoss

Grundvermessungsplan – Außenanlagen

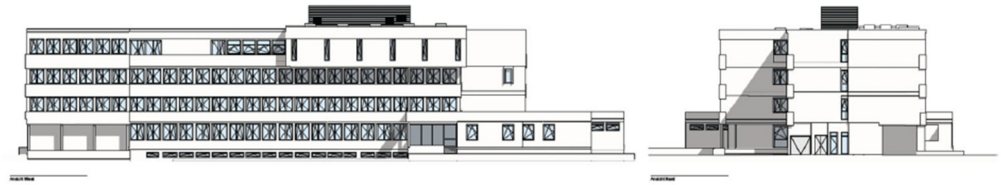


Grundvermessungsplan – Außenanlagen

Ansichten



Ansicht Ost



Ansicht West

Fotos



Straßenansicht, Blick von Süden



Eingangsbereich an der südlichen Gebäudeseite



Ansicht von Nordwest



Einfahrt in die Tiefgarage



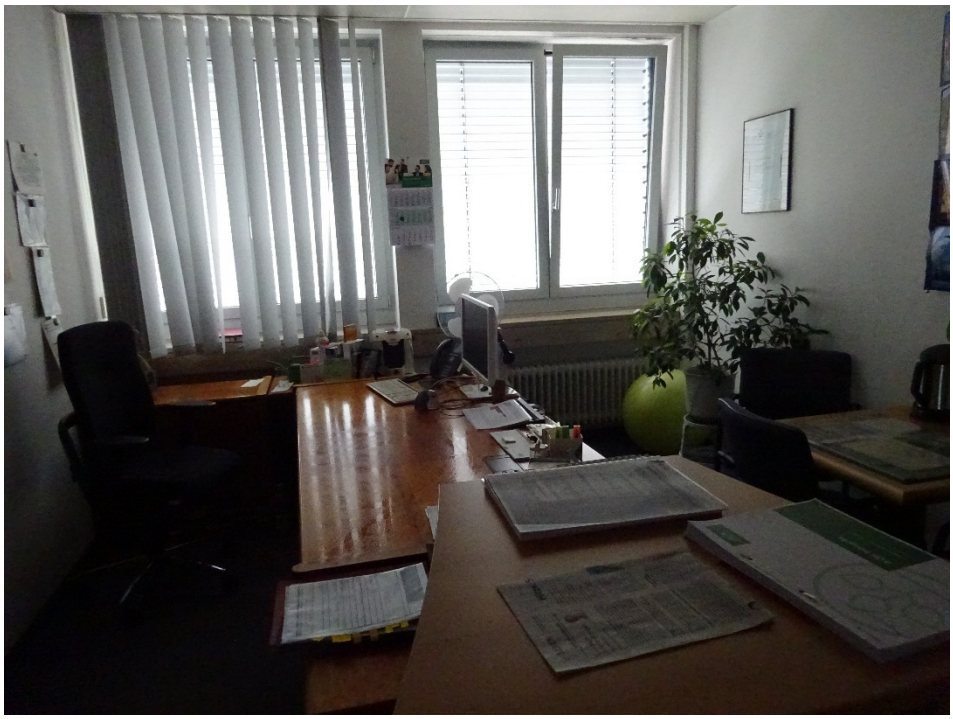
Eingangsbereich im EG



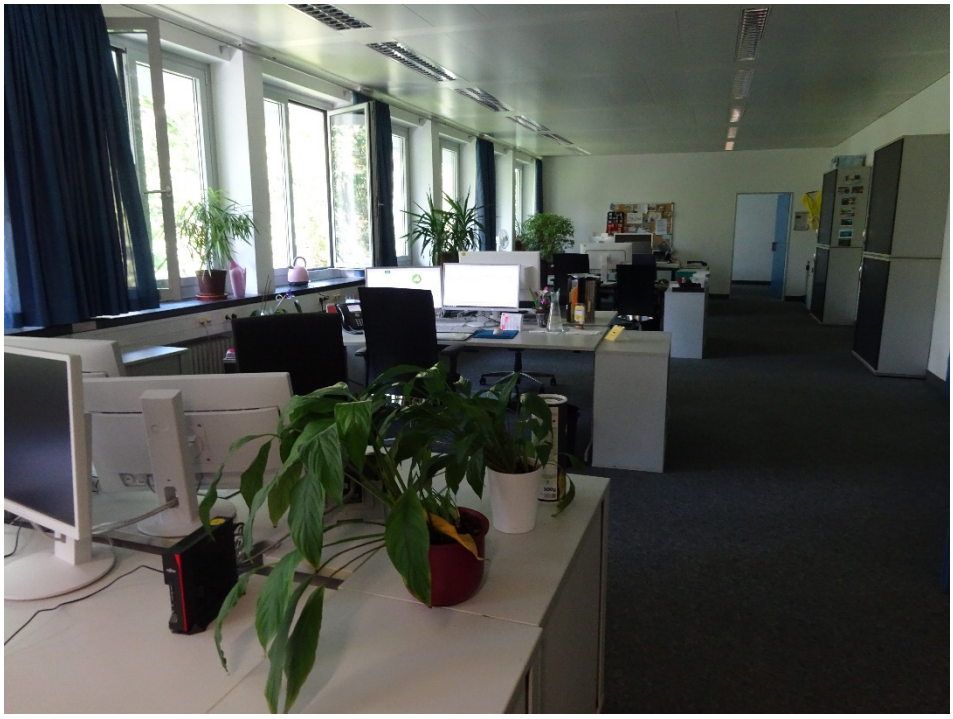
Aufenthaltsraum



Besprechungsraum, exemplarisch



Büroraum, exemplarisch



Großraumbüro, exemplarisch



Kantine im 3. OG



Küche, exemplarisch



Zentrales Haupttreppenhaus



Dachansicht – 3. OG



Dachansicht – EG



Blick auf das Atrium



Heizungsverteilung



Tiefgarage



Tiefgarageneinfahrt