

**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau  
auf städtischen Grundstücken**

**Ausschreibungsbeschluss  
für ein weiteres Modell-Vorhaben  
auf dem Grundstück WA 14 West**

**Freiham Nord  
2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt**

**Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08914**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Anlass                        | Ausschreibung eines Wohnbaugrundstückes (WA 14 West) im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 "Freiham Nord".   |
| Inhalt                        | Darstellung der Vergabefläche WA 14 West mit einem Wohnbaurecht von 5.600 m <sup>2</sup> Geschossfläche<br>Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens auf Basis eines Preiswettbewerbes<br>Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für das Ausschreibungsverfahren.  |
| Gesamtkosten/<br>Gesamterlöse | -/-   |
| Entscheidungsvorschlag        | Bereitstellung eines städtischen Grundstücks zur Durchführung eines Vorhabens zum Bau preisgedämpfter Mietwohnungen ohne Einsatz kommunaler und / oder staatlicher Mittel der Wohnraumförderung.<br><br>Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Ausschreibung der Grundstücksfläche WA 14 West des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiham Nord) mit einer Geschossfläche von 5.600 m <sup>2</sup> (entspricht ca. 60 Wohnungen) nach den in Ziffer 4 und 5 des Vortrags der Referentin aufgeführten Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren.<br><br>Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Berichterstattung über die Ergebnisse der Ausschreibung und der sich |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | <p>daraus ergebenden Schlussfolgerungen im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.</p> <p>Ferner wird das Kommunalreferat gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Bestellung des Erbbaurechtes vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Freiham, WA 14 West, Ausschreibungsbeschluss, Preisgedämpfter Mietwohnungsbau   |
| Ortsangabe                           | Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied   |

**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau  
auf städtischen Grundstücken**

**Ausschreibungsbeschluss  
für ein weiteres Modell-Vorhaben  
auf dem Grundstück WA 14 West**

**Freiham Nord  
2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt**

**Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied**

---

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08914**

Anlagen:

1. Lageplan Freiham
2. Übersichtsplan Freiham Nord, 2. Bauabschnitt mit Kennzeichnung des Bauquartiers WA 14 West

---

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis             | Seite |
|--------------------------------|-------|
| I. Vortrag der Referentin..... | 2     |
| 1. Anlass                      | 2     |
| 2. Vergabefläche               | 3     |
| 3. Ausschreibungsverfahren     | 4     |
| 4. Grundvoraussetzungen        | 4     |
| 5. Auswahlkriterien            | 6     |
| II. Antrag der Referentin..... | 9     |
| III. Beschluss .....           | 11    |

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GesChO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

### 1. Anlass

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ wurden die programmatischen und finanziellen Weichen zum Erhalt sowie zur Schaffung und sukzessiven Steigerung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem (Miet-)Wohnraum in der Landeshauptstadt München für die Jahre 2023 bis 2028 gestellt. Im Sinne dieser Ziele sollen, wie bereits in den zurückliegenden Programmzeiträumen, auch in Zukunft die bewährten Modelle des geförderten Wohnungsbaus (Einkommensorientierte Förderung-EOF, München Modell-Miete) sowie der kommunale Konzeptionelle Mietwohnungsbau als Eckpfeiler für die Wohnraumschaffung auf städtischen Flächen zur Anwendung kommen.

Gleichwohl ist es im Sinne einer vorausschauenden, zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Programme und des Ziels, auch Interessenten\*innen für städtische Flächen zu gewinnen oder zurückzugewinnen, für die diese Programme nicht (mehr) passend schienen, wichtig, auch andere Wege zu erproben und alternative bzw. ergänzende Modelle für den Mietwohnungsbau auf städtischem Grund zu entwickeln.

Ein entsprechendes Beispiel findet sich in der bereits durchgeführten Ausschreibung und Vergabe des Baufeldes WA 6 in Freiham Nord zur Realisierung eines Vorhabens zum Bau erheblich preisgedämpfter Mietwohnungen (sog. Modellprojekt „8 Euro Höchstmiete“) ohne Einsatz staatlicher bzw. kommunaler Mittel der Wohnraumförderung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 15568) beauftragt, die entsprechende Ausschreibung für das vorgenannte Modellprojekt in Form eines Preiswettbewerbes in Bezug auf die Höhe des Erbbauzinses und der Erstvermietungsmiete unterhalb 8 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatlich, netto kalt) anstelle einer Konzeptausschreibung durchzuführen. Dem Auftrag wurde mittels Ausschreibung des WA 6 im Zeitraum vom 14.12.2019 bis 06.03.2020 (Bewerbungszeitraum) nachgekommen. Bereits am 08.07.2020 (öffentliche Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00892 sowie nicht-öffentliche Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00757) konnten dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Bauträgerauswahl der Bestbieterin für die Erbbaurechtsnahme am WA 6 sowie entsprechende positive Schlussfolgerungen aus der Vergabe im Hinblick auf die Praxistauglichkeit eines solchen Projektes zugunsten der Wohnraumschaffung auf städtischem Grund unterbreitet werden. Das Projekt befindet sich derzeit im Rohbau, mit einer Bezugsfertigkeit ist Ende des Jahres 2024 zu rechnen.

In der Folge wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, geeignete städtische Grundstücke für die Realisierung vergleichbarer Projekte zu identifizieren und dem Stadtrat auf dieser Grundlage eine neuerliche Ausschreibung vorzuschlagen.

Diesem Auftrag soll nunmehr entsprochen werden, wobei die geänderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. Hintergrund hierfür sind die aktuellen Herausforderungen für die Bauwirtschaft im Zuge der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine, die eine wirtschaftliche Umsetzung von

Bauvorhaben insbesondere im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) gegenwärtig massiv erschweren. Mit Hilfe einer Anpassung der höchstzulässigen Eingangsmiete von 13,50 auf 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. im Beschluss vom 21.12.2022 zu „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) und eines sogenannten befristeten Teuerungsausgleichs, der dem Stadtrat im ersten Quartal 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll, reagiert die Landeshauptstadt München, um die Wirtschaftlichkeit der betroffenen KMB-Vorhaben und damit deren Umsetzbarkeit zu sichern.

Die Auswirkungen unvorhersehbarer Ereignisse auf die Realisierbarkeit von geförderten (auch hier wurden in „Wohnen in München“ die Fördermöglichkeiten deutlich verbessert) und besonderes für den preisgedämpften Mietwohnungsbau, der ohne Fördermittel auskommen muss, macht deutlich, dass es sinnvoll und notwendig ist, alternative Lösungsansätze in Ergänzung zur bestehenden Programmlandschaft zu erproben.

Ein möglicher und auf Basis der positiven Erfahrungen aus der Ausschreibung des WA 6 in Freiam Nord erfolgversprechender Lösungsansatz ist ein weiteres Modell-Projekt zum Bau preisgedämpfter Mietwohnungen mit vergleichbaren, jedoch auf die aktuellen Rahmenbedingungen angepassten, Projekteinhalten. Dies betrifft insbesondere die modifizierte Höhe der maximal zulässigen Erstvermietungsmiete und die Verpflichtung zur anteiligen Wohnraumschaffung für vorab definierte Zielgruppen (Ziffer 4 des Vortrags).

Vor diesem Hintergrund wird dem Stadtrat im Folgenden die Ausschreibung des städtischen Wohnbaugrundstückes WA 14 West im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiam Nord) zur Umsetzung eines Modell-Vorhabens zum Bau preisgedämpfter Mietwohnungen vorgeschlagen. Hierbei wird auf die Erfahrungen aus der im Jahr 2020 durchgeführten Ausschreibung des WA 6, welches sich ebenfalls im Umgriff des genannten Bebauungsplans befindet, Bezug genommen.

## **2. Vergabefläche**

Die auszuschreibende Grundstücksfläche WA 14 West befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 der Landeshauptstadt München „Germeringer Weg, Freihamer Weg, Kunreuthstraße, Wiesentfeller Straße, Anton-Bock-Straße, S-Bahnlinie München - Herrsching, Bodenseestraße, verlängerte Freihamer Allee“.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16895) wurde entschieden, das vorliegende Grundstück im Erbbaurecht zugunsten der Errichtung eines ausschließlichen KMB-Wohnbauvorhabens für Auszubildende und Studierende an Investor\*innen und Bauträger\*innen auszuschreiben. Die entsprechende Konzeptausschreibung wurde im Zeitraum vom 18.04.2020 bis 19.06.2020 durchgeführt. In der Folge wurden mit der ausgewählten Bestbieterin intensive, jedoch schlussendlich erfolglose Verhandlungen zu den Inhalten des Erbbaurechtsvertrages geführt, sodass die Bestbieterin von der Durchführung des Vorhabens zu Beginn des Jahres 2022 Abstand genommen hat. Auch mit der im Rahmen der Vergabe ausgewählten Nachrückerin konnte trotz intensiver Bemühungen in Anbetracht negativer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen keine Einigung erzielt werden. Das WA 14 West steht somit für eine erneute Ausschreibung wieder zur Verfügung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 weist für den Bauraum des WA 14 West eine Geschossfläche von 5.600 m<sup>2</sup> aus, die komplett für den Wohnungsbau verwendet werden kann. Hiermit wird die Schaffung von ca. 60 Wohnungen ermöglicht. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine aufgelockerte Blockrandbebauung von vier bis zu sechs Geschossen angestrebt.

Aus städtebaulichen Gründen ist für die Grundstücksfläche WA 14 West ein Realisierungswettbewerb durchzuführen. Den Hintergrund hierfür bildet die zentrale Lage im 2. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes und die unmittelbare Lage zum Stadtteilzentrum. Die hieraus resultierenden Wettbewerbskosten werden von der Landeshauptstadt München übernommen.

### **3. Ausschreibungsverfahren**

Die Ausschreibung städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt grundsätzlich als Konzeptausschreibung auf Basis fester Grundstückswerte entweder an Baugenossenschaften oder an Bauträger\*innen für den Mietwohnungsbau. Dies setzt voraus, dass die Ausschreibung die Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau (Einkommensorientierte Förderung, München Modell) bzw. von preisgedämpftem Mietwohnungsbau im Konzeptionellen Mietwohnungsbau zum Ziel hat.

Von dieser Systematik soll an dieser Stelle bewusst Abstand genommen werden. Die Ausschreibung soll – wie beim ersten Modell-Vorhaben - mit einem Preiswettbewerb in Bezug auf die Höhe des Erbbauzinses und der Erstvermietungsmiete in einem einstufigen Verfahren erfolgen. Ziel ist die Errichtung preisgedämpften Mietwohnraums ohne städtische oder staatliche Wohnraumfördermittel. Mittels Durchführung des Preiswettbewerbes obliegt es den Akteur\*innen am Immobilienmarkt, den Preis für die Erbbaurechtsnahme an einem Wohnbaugrundstück (Höhe des Erbbauzinses) unter Berücksichtigung verbindlicher Miet- und Belegungsbindungen zu definieren.

Die Zielgruppe der Bauherr\*innen, an die die Grundstücksfläche WA 14 West ausgeschrieben werden soll, wird nicht beschränkt, um einen möglichst umfassenden Eindruck der Situation am Markt und der Akzeptanz einer solchen Systematik zu erhalten und möglichst auch neue Interessent\*innen zu gewinnen oder frühere Interessent\*innen zurückzugewinnen. Die Erbbaurechtsnahme an dem Grundstück soll daher sowohl Bauträger\*innen des Mietwohnungsbaus, Baugenossenschaften als auch sonstigen Investor\*innen ermöglicht werden. Von der Bewerbung ausgeschlossen sind lediglich Bauträger\*innen zur Bebauung mit Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Bewerber\*innen werden im Rahmen der Ausschreibung aufgefordert, die unter Ziffer 4 des Vortrags aufgeführten Grundvoraussetzungen für den Erwerb des Erbbaurechtes an dem ausgeschriebenen Grundstück anzuerkennen. Darüber hinaus werden zum Zwecke der Bewertung der unterschiedlichen Angebote die Auswahlkriterien entsprechend Ziffer 5 des Vortrags festgelegt.

### **4. Grundvoraussetzungen**

Zwingende Grundvoraussetzung für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Angebot zur Erbbaurechtsnahme am WA 14 West erklärte Bereitschaft zur Anerkennung insbesondere der folgenden Punkte:

- Festlegung einer maximal zulässigen Erstvermietungsmiete in Höhe von 14,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatlich, netto kalt) als Höchstmiete;
- Anerkennung der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form des Erbbaurechtes und Anerkennung des jeweils zu zahlenden kapitalisierten Erbbauzinses;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (Energiestandard Effizienzhaus 40)
- Anerkennung, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten

- Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht;
- Anerkenntnis, bei einem Mieter\*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der / des neuen Mieterin / Mieters bzw. der neuen Mieter\*innen maximal ergeben hätte;
  - Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter\*innen innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;
  - Anerkenntnis, dass die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierende Modernisierungsumlage von der Grundmiete zu trennen ist und nach Amortisierung wieder entfällt. Darüber hinaus gelten im Hinblick auf die Begrenzung der Modernisierungsumlage die mietrechtlichen Regelungen;
  - Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben;
  - Anerkenntnis, dass die Mietwohnungen in einem angemessenen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen (1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen) errichtet werden;
  - Anerkenntnis, dass die Wohnflächenobergrenzen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen Ziffern 7 und 12.1 bis 12.3 (WFB 2022) einzuhalten und die Wohnungen entsprechend Ziffer 12.2 der WFB 2022 zu belegen sind;
  - Anerkenntnis, mindestens 50 v.H. der Mietwohnungen an Haushalte zu vermieten, von denen mindestens ein/e Haushaltsangehörige/r als Beschäftigte/r in einem Mangelberuf in der öffentlichen Daseinsvorsorge (einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung) sowie in der freien Wohlfahrtspflege (einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst) beschäftigt ist;
  - Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;
  - Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
  - Anerkenntnis, dass mindestens 15 v.H. an Eigenleistungen zur Finanzierung der Gesamtherstellungskosten eingebracht werden;
  - Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Durchführung eines Realisierungswettbewerbs. Die Wettbewerbskosten werden von der Landeshauptstadt München übernommen;
  - Darstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 mindestens auf den Mobilitätsfaktor 0,8 nach den Vorgaben der Lokalbaukommission oder besser und zur Förderung der Elektromobilität;
  - Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham;
  - Anerkenntnis der bodenarchäologischen Untersuchung entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen;
  - Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten;
  - Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham Nord“ sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept mitzuwirken und beides aktiv mitzugestalten;
  - Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen; Freiraumnutzung und Begrünung der Dachflächen).

Eine detaillierte Darstellung mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im Exposé der Ausschreibung. Die Grundvoraussetzungen werden im Erbbaurechtsvertrag ebenso wie die in Ziffer 5 des Vortrags dargestellten Auswahlkriterien – sofern von den Bewerber\*innen angeboten – vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

## 5. Auswahlkriterien

Die Ausschreibung des Bauquartiers WA 14 West soll mit einem **Preiswettbewerb in Bezug auf die Höhe des kapitalisierten Erbbauzinses und der Erstvermietungsrente** in einem einstufigen Verfahren erfolgen. Konzeptkriterien mit Schwerpunkten auf zusätzliche z. B. bauliche Anforderungen kommen nicht zur Anwendung.

Konkret werden die Bewerber\*innen hierbei aufgefordert, ein Angebot zum zu zahlenden kapitalisierten Erbbauzins (max. 70 Punkte) abzugeben sowie darüber hinaus eine niedrigere Miete als die monatliche Höchstmiete von 14,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (max. 30 Punkte) anzubieten.

Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Belastbarkeit eines Angebotes wird in diesem Zusammenhang von den Bewerber\*innen die Vorlage eines nachvollziehbaren und plausiblen Kosten- und Finanzierungskonzeptes gefordert, einschließlich einer vorläufigen Ermittlung der Gesamtherstellungskosten als Kostenschätzung nach DIN 276 (Kosten im Bauwesen), eines entsprechenden Finanzierungsplans mit dem Nachweis für das Eigenkapital (mindestens 15 v. H. der Gesamtherstellungskosten) sowie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Aufwendungen und Erträge. Angebote ohne Vorlage der genannten Unterlagen werden von der Vergabe ausgeschlossen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Bewertungsmatrix, nach der die eingehenden Angebote bewertet werden.

| 1. Kriterium Erbbauzins  |    | max. 70  |
|--|----|----------|
| <b>Höhe des gebotenen kapitalisierten Erbbauzinses</b><br>höchster Erbbauzins<br>Angebote, die unter dem höchsten gebotenen Erbbauzins liegen, werden nach der folgenden Systematik bewertet:<br><u>Jeweilig angebotener Erbbauzins</u> * 70 Punkte<br>Höchstangebotener Erbbauzins  | 70 | x        |
| 2. Kriterium Mietpreis   |    | max. 30  |
| <b>Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich, netto kalt)</b><br>max. zulässige EVM 14,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. = 0 Punkte<br>niedrigste gebotene EVM<br>(soweit unter zulässiger EVM i. H. v. 14,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.)<br>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach der folgenden Systematik bewertet:<br><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> * 30 Punkte<br>Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM | 30 | x        |
| Gesamtpunkte   |    | max. 100 |

Erläuterung zur Bewertung des Kriteriums des gebotenen Erbbauzinses (einmalig, kapitalisiert) bei einem lediglich **beispielhaften Szenario** mit drei Angeboten (Angebot 1 als Bestgebot mit 4.000.000 €, Angebot 2 mit 3.600.000 €, Angebot 3 mit 2.400.000 €):

4.000.000 € geteilt durch 4.000.000 € multipliziert mit 70 Punkten = 70 Punkte (Angebot 1)

3.600.000 € geteilt durch 4.000.000 € multipliziert mit 70 Punkten = 63 Punkte (Angebot 2)

2.400.000 € geteilt durch 4.000.000 € multipliziert mit 70 Punkten = 42 Punkte (Angebot 3).

Erläuterung zum Kriterium des gebotenen Mietpreises bei einem beispielhaften Szenario mit drei Angeboten (Angebot 3 als Bestgebot mit 12 €/m<sup>2</sup> Wfl., Angebot 2 mit 12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl., Angebot 1 mit 14 €/m<sup>2</sup> Wfl.):

2,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. geteilt durch 2,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. multipliziert mit 30 Punkten = 30 Punkte (Angebot 3)

2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. geteilt durch 2,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. multipliziert mit 30 Punkten = 24 Punkte (Angebot 2)

0,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. geteilt durch 2,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. multipliziert mit 30 Punkten = 6 Punkte (Angebot 1).

Zusammengefasst würde nach Bewertung der drei Angebote anhand der genannten Auswahlkriterien das Angebot 2 insgesamt 87 Punkte erzielen. Das Angebot 1 würde mit 76 Punkten, das Angebot 3 mit 72 Punkten folgen.

Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag für die Erbbaurechtsnahme am Grundstück WA 14 West.

Dabei ist zu beachten, dass sämtliche zulässige Bewerbungen jeweils durch das

unabhängige städtische Bewertungsamt hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Marktüblichkeit unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der jeweils angebotenen Erstvermietungsrenten überprüft werden. Dies ist notwendig, um eine Unterwertveräußerung kommunaler Vermögensgegenstände gemäß Art. 75 Gemeindeordnung (GO) zu vermeiden.

Sollte sich bei zwei oder mehreren Angeboten ein Punktegleichstand ergeben sowie darüber hinaus jeweils die Angemessenheit der Angebote bestätigt werden, entscheidet das Losverfahren.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied hat jedoch einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen der Referentin im Hinblick auf die Bereitstellung eines städtischen Grundstücks zur Durchführung eines Vorhabens zum Bau eines Modell-Vorhabens im preisgedämpften Mietwohnungsbau ohne Einsatz kommunaler und / oder staatlicher Mittel der Wohnraumförderung wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksfläche WA 14 West des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiham Nord) mit einer Geschossfläche von 5.600 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 60 Wohnungen) nach den in Ziffer 4 und 5 des Vortrags aufgeführten folgenden Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren auszuschreiben.

Für die Ausschreibung werden folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

- Festlegung einer maximal zulässigen Erstvermietungsmiete in Höhe von 14,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatlich, netto kalt) als Höchstmiete;
- Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des jeweils zu zahlenden kapitalisierten Erbbauzinses;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (Energienstandard Effizienzhaus 40)
- Anerkenntnis, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht;
- Anerkenntnis, bei einem Mieter\*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der / des neuen Mieterin / Mieters bzw. der neuen Mieter\*innen maximal ergeben hätte;
- Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter\*innen innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;
- Anerkenntnis, dass die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierende Modernisierungsumlage von der Grundmiete zu trennen ist und nach Amortisierung wieder entfällt. Darüber hinaus gelten im Hinblick auf die Begrenzung der Modernisierungsumlage die mietrechtlichen Regelungen;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben;
- Anerkenntnis, dass die Mietwohnungen in einem angemessenen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen (1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen) errichtet werden;
- Anerkenntnis, dass die Wohnflächenobergrenzen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen Ziffern 7 und 12.1 bis 12.3 (WFB 2022) einzuhalten und die Wohnungen entsprechend Ziffer 12.2 der WFB 2022 zu belegen sind;
- Anerkenntnis, mindestens 50 v.H. der Mietwohnungen an Haushalte zu vermieten, von denen mindestens ein/e Haushaltsangehörige/r als Beschäftigte/r in einem Mangelberuf in der öffentlichen Daseinsvorsorge (einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung) sowie in der freien Wohlfahrtspflege (einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst) beschäftigt ist;

- Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkenntnis, dass mindestens 15 v.H. an Eigenleistungen zur Finanzierung der Gesamtherstellungskosten eingebracht werden;
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Durchführung eines Realisierungswettbewerbs. Die Wettbewerbskosten werden von der Landeshauptstadt München übernommen;
- Darstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 mindestens auf den Mobilitätsfaktor 0,8 nach den Vorgaben der Lokalbaukommission oder besser und zur Förderung der Elektromobilität;
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham;
- Anerkenntnis der bodenarchäologischen Untersuchung entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen;
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten;
- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham Nord“ sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept mitzuwirken und beides aktiv mitzugestalten;
- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen; Freiraumnutzung und Begrünung der Dachflächen).

Für die Ausschreibung werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

| <b>1. Kriterium Erbbauzins</b>   |    | <b>max. 70</b>  |
|--|----|-----------------|
| <b>Höhe des gebotenen Erbbauzinses (einmalig, kapitalisiert)</b><br>höchster Erbbauzins<br>Angebote, die unter dem höchsten gebotenen Erbbauzins liegen, werden nach der folgenden Systematik bewertet:<br><u>Jeweilig angebotener Erbbauzins</u> * 70 Punkte<br>Höchstangebotener Erbbauzins  | 70 | x               |
| <b>2. Kriterium Mietpreis</b>  |    | <b>max. 30</b>  |
| <b>Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich, netto kalt)</b><br>max. zulässige EVM 14,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. = 0 Punkte<br>niedrigste gebotene EVM<br>(soweit unter zulässiger EVM i. H. v. 14,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.)<br>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach der folgenden Systematik bewertet:<br><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> * 30 Punkte<br>Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM | 30 | x               |
| <b>Gesamtpunkte</b>  |    | <b>max. 100</b> |

Dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist über die Ergebnisse aus der Ausschreibung sowie der sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen zu berichten.

3. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Bestellung des Erbbaurechtes vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
3. An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, KR-IS
6. An das Kommunalreferat, KR-IS-SP-FR
7. An das Mobilitätsreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II-45
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Datenauszug

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung



