

Ausschreibungsbeschluss

Konzeptausschreibungen ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne

- a) Festlegung der Ausschreibungskriterien für Baugenossenschaften für die Flächen WA 3 Ost, WA 8 West, WA 10 West, WA 10 Ost, WA 11 Ost
- b) Festlegung der Ausschreibungskriterien für Baugemeinschaften für die Fläche WA 5 West
- c) Festlegung der Ausschreibungskriterien für Mietwohnungsunternehmen (KMB) für die Flächen WA 5 Ost, WA 6, WA 8 Ost
- d) Festlegung der Ausschreibungskriterien für Bauträgerunternehmen für die Flächen WA 3 West, WA 4 West, WA 9 Ost

13. Stadtbezirk Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01866

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Aufteilungsplan Prinz-Eugen-Park nach Zielgruppen

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014 (SB)

Öffentliche Sitzung

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

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist die Festlegung der Auswahlkriterien für die Ausschreibung der Wohnbauflächen im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Prinz-Eugen-Kaserne (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016) an die Zielgruppen Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, Mietwohnungsunternehmen (Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB) und Bauträgerunternehmen des Eigentumswohnungsbaus.

Ausgenommen sind die Flächen der künftigen „Ökologischen Mustersiedlung“ auf den Bauquartieren WA 14 Ost, WA 15 und WA 16 der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, deren Ausschreibung in der zweiten Jahreshälfte 2015 erfolgen soll.

Bereits am 16.07.2014 ist im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung per In-House-Vergabe (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 00827, nichtöffentliche Sitzung) die Zuteilung der Grundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG erfolgt.

2. Weiteres Verfahren im Rahmen der Grundstücksvermarktung Prinz-Eugen-Park

Die In-House-Vergaben an GEWOFAG und GWG sind Bestandteil eines für den Bereich des Prinz-Eugen-Parks erstellten Gesamtaufteilungsplanes (Anlage 2), der die vorgegebenen Anteile der unterschiedlichen Wohnbauarten und Zielgruppen im Rahmen der Grundstücksvergaben berücksichtigt.

Der Aufteilungsplan sowie eine erläuternde Textdarstellung waren der nichtöffentlichen Beschlussvorlage für die In-House-Vergabe als Anlagen beigegeben; der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat von diesem Konzept im Zuge der Beschlussfassung Kenntnis genommen. Auf diese (nichtöffentliche) Beschlussvorlage für die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 16.07.2014 wird an dieser Stelle nochmals verwiesen.

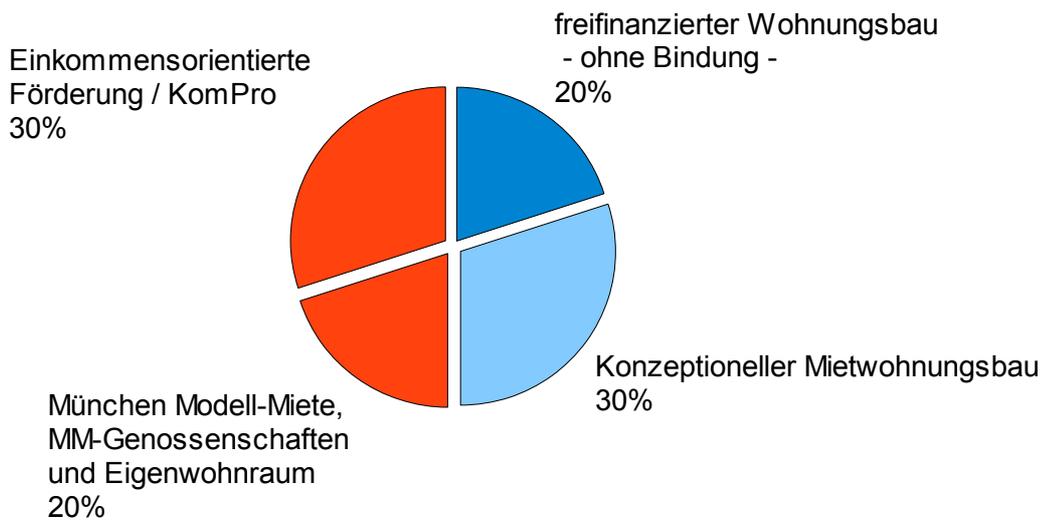
Der Umgriff des Bebauungsplans für den Prinz-Eugen-Park gliedert sich in einen zentralen, verdichteten Bereich im Westen (entlang der Cosimastraße) und eine lockere Clusterbebauung im östlichen Bereich. Diese Cluster weisen stets im Umfang einer Bauquartiershälfte eine Geschossbauweise und eine Atriumhausbauweise (verdichteter Flachbau) mit zwei Punkthäusern auf.

Da Mietwohnungsbau in der Regel nur über eine Geschossbauweise wirtschaftlich betrieben werden kann, wurden die Projekte des Mietwohnungsbau (u.a. Baugenossenschaften und Mietwohnungsunternehmen - KMB) überwiegend auf die Bauquartiershälften der Geschossbauweise platziert. Dagegen sind die Projekte des Eigentumswohnungsbaus (Baugemeinschaften, Bauträger Eigentum) in den Hälften der Atriumhausbebauung angesiedelt. Durch diesen ständigen Wechsel der Bauformen in den beiden Hälften der Bauquartiere des Rückbereiches erklärt sich, dass das Aufteilungskonzept jeweils eine Teilung der WA-Bauquartiere (West / Ost) für Projekte unterschiedlicher Zielgruppen vorsieht.

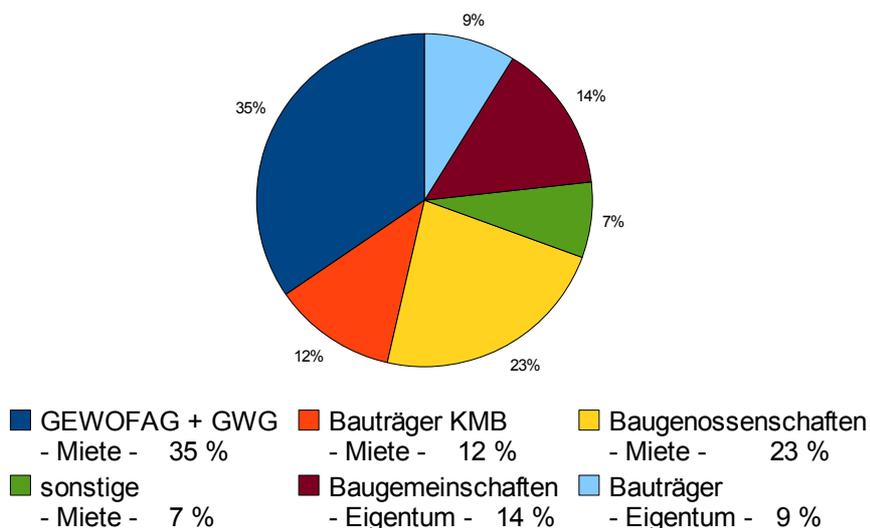
Aus der Teilung der Bauquartiere ergeben sich allerdings verschiedene Abhängigkeiten (wie zum Beispiel gemeinsame Freiflächen), welche eine enge Kooperation der Beteiligten über die Bauphase hinaus erfordern.

Im Einzelnen sind nachfolgende Wohnbauarten und Zielgruppen im Prinz-Eugen-Park vorgesehen:

Aufteilung nach Wohnbauarten
50 % geförderter Wohnungsbau **50 % freifinanzierter Wohnungsbau**



Aufteilung nach Zielgruppen
 insgesamt rund 182.000 m² Geschossfläche (ca. 1.800 Wohneinheiten)



Unter den Begriff „sonstige“ fallen zwei Flächen, die aufgrund besonderer Bedarfe verkauft oder getauscht werden sollen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche für die Israelitische Kultusgemeinde München und Oberbayern (IKG) und für die Stadibau Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau mbH. Die Abwicklung dieser beiden Grundstücksgeschäfte geschieht durch das Kommunalreferat. Die erforderlichen Beschlüsse werden im Kommunalausschuss bzw. in der Vollversammlung gefasst.

3. Wohnbauarten

Die Wohnbauarten sind für die Projekte der Zielgruppen genau definiert. Mit Ausnahme der reinen Mietwohnungs-Projekte im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) handelt es sich immer um einen Mix mit mindestens zwei Wohnbauarten.

Es ergeben sich folgende Zahlen, wobei sich die %-Anteile auf die Geschossflächen der jeweiligen Einzelprojekte beziehen:

Baugenossenschaften	20 % EOF	40 % München Modell- Genossenschaft	40 % KMB
Baugemeinschaften		mindestens 70 % (bis zu 100 %) Eigenwohnraum	maximal 30 % freifinanziert
Bauträger Eigentum		20 % Eigenwohnraum	80 % freifinanziert
Mietwohnungs- unternehmen - KMB			100 % KMB

Ziel ist es, auf dem für **Baugemeinschaften** vorgesehenen Grundstück WA 5 West ein kostengünstiges, ausschließlich **gefördertes Eigenwohnraum-Projekt** zu realisieren. Allerdings kann eine Baugemeinschaft zum Zeitpunkt der Bewerbung für das Grundstück noch nicht verlässlich wissen, ob tatsächlich alle (künftigen) Mitglieder die persönlichen Fördervoraussetzungen einhalten. Daher soll für einzelne Mitglieder, bei denen sich während der Planungsphase herausstellt, dass sie nicht förderberechtigt sind, die Möglichkeit bestehen, den auf ihre Wohnung entfallenden Grundstücksanteil freifinanziert zu erwerben. Insgesamt soll der freifinanzierte Anteil aber nicht mehr als 30 % der Geschossfläche betragen. Alle weiteren für Baugemeinschaften vorgesehenen Flächen, die im Bereich der „Ökologischen Mustersiedlung“ liegen und daher nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind, sollen dagegen freifinanziert angeboten werden.

4. Festlegung der Grundstücksflächen der ersten Ausschreibungstranche

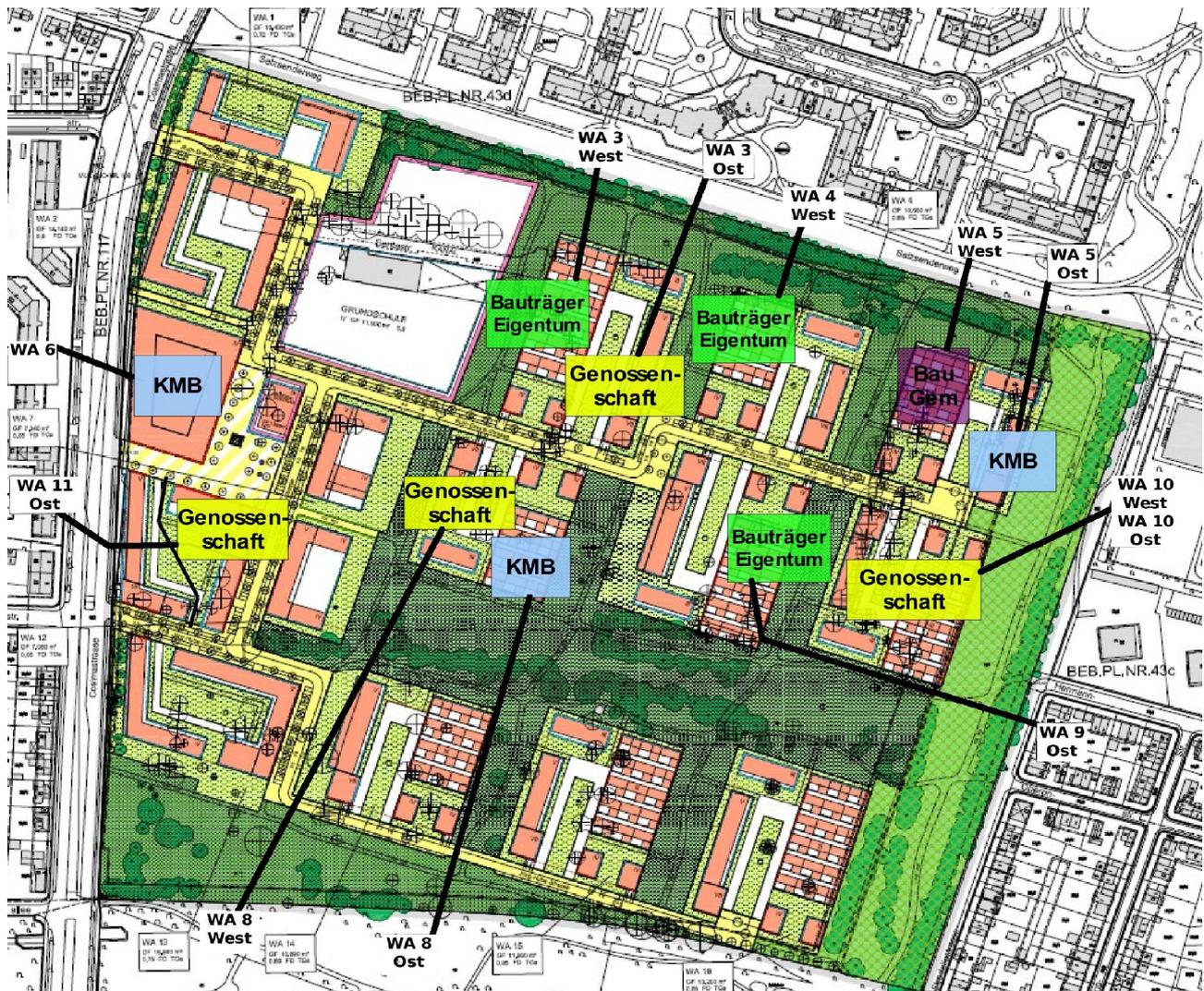
Nachdem die Flächen für die Zielgruppe "Städtische Wohnungsbaugesellschaften" (GEWOFAG und GWG) mit der In-House-Vergabe bereits komplett zugeteilt wurden, sind die Flächen für die übrigen vier Zielgruppen „Baugenossenschaften“, „Baugemeinschaften“, „Mietwohnungsunternehmen - KMB“ und „Bauträger Eigentum“ öffentlich auszuschreiben. Die Ausschreibungen sollen in zwei Abschnitten erfolgen: Die erste Ausschreibungstranche umfasst den größeren, nördlichen Teilbereich, die zweite Ausschreibungstranche die sogenannte „Ökologische Mustersiedlung“.

Die **Ökologische Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park** erstreckt sich entlang der südlichen Grenze der Entwicklungsmaßnahme über die Bauquartiere WA 13 bis WA 16. Hiervon wurden die Bauquartiere WA 13 und WA 14 West über die In-House-Vergabe bereits vergeben. Damit verbleiben als Ausschreibungsflächen die Bauquartiere WA 14 Ost bis

WA 16, die für vier Einzelprojekte (drei Baugemeinschaften und eine Baugenossenschaft) vorgesehen sind.

Diese Flächen können derzeit noch nicht ausgeschrieben werden, da die Rahmenbedingungen und ökologischen Anforderungen an die Mustersiedlung noch nicht in einem für eine Ausschreibung erforderlichen Konkretisierungsgrad vorliegen. Dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wird im 1. Halbjahr 2015 ein gesonderter Ausschreibungsbeschluss für die Ökologische Mustersiedlung vorgelegt werden.

Gegenstand dieses Ausschreibungsbeschlusses für die erste Ausschreibungstranche werden somit alle Bauquartiere des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2016 sein, die nicht bereits über die In-House-Vergabe vergeben wurden und die nicht im Bereich der Ökologischen Mustersiedlung liegen. Ausgenommen sind zudem die beiden Flächen, die von der Stadt zu besonderen Zwecken (IKG, Stadibau) vorgehalten werden. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um die gekennzeichneten Bauquartiere:



5. Beschlusslage

Die Anteile der Wohnbauarten und Zielgruppen gemäß Ziffer 3 dieses Vortrags entsprechen dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm "Wohnen in München V" vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08 187) in Verbindung mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V12582). Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ wurde darüber hinaus festgelegt, dass bei der Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen verstärkt Konzeptausschreibungen durchgeführt werden. Bei Konzeptausschreibungen erfolgt die Vergabeentscheidung auf der Basis von Kriterien, die nach Inhalt und Gewichtung festgelegt sind und in der Ausschreibung im Vorhinein offen gelegt werden.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.07.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 09815), modifiziert durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau wurde der Ablauf derartiger Ausschreibungsverfahren festgelegt. Danach muss jede Konzeptausschreibung vom Stadtrat beschlossen werden. Außerdem sollen Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau, soweit sie nicht ohnehin dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau unterliegen, zum Verkehrswert ohne Meistgebotsverfahren ausgeschrieben werden. Damit ist die Höhe des Kaufpreisgebotes kein Kriterium von Auswahlentscheidungen im Ausschreibungsverfahren mehr. Voraussetzung für die Zulassung eines Kaufangebotes ist vielmehr, dass die Bieterin/der Bieter im Kaufangebot die Bereitschaft erklärt, den in der Ausschreibung genannten Verkaufspreis (Verkehrswert) in voller Höhe zu zahlen.

Die in dieser Beschlussvorlage behandelten Ausschreibungen sollen als **reine Konzeptausschreibungen** durchgeführt werden, bei denen ausschließlich die **Auswertung konkreter Auswahlkriterien** über die Zuteilung der Flächen entscheidet. Für die Zielgruppen Baugenossenschaften und Baugemeinschaften erfolgt die Ausschreibung in einem zweistufigen Verfahren. Da die erste Stufe des Ausschreibungsverfahrens relativ niederschwellige Vergabekriterien (Grundvoraussetzungen, siehe Ziffer 8 des Vortrags) beinhaltet, kann der Aufwand für eine Bewerbung gering gehalten werden. Erst die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens ist als aufwändigere Konzeptausschreibung (mit Auswahlkriterien, Ziffer 9 des Vortrags) vorgesehen.

6. Verkaufspreise

Die Flächen **für den geförderten Wohnungsbau** werden zu den jeweiligen Festpreisen ausgeschrieben. Dies sind

- bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF) 281,20 €/m² Geschossfläche (GF),
- beim München Modell-Genossenschaften 375,00 €/m² GF und
- beim Eigenwohnraum 536,85 €/m² GF.

Das städtische Bewertungsamt wurde beauftragt, die Verkehrswerte der Flächen des **freifinanzierten Wohnungsbaus** in den Varianten Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und ungebundener freifinanzierter (Eigentums-)Wohnungsbau zu ermitteln.

Ein Verkehrswertgutachten liegt bislang noch nicht vor.

Die Verkehrswerte sind erst nach vorliegendem Ausschreibungsbeschluss unmittelbar vor Veröffentlichung der Ausschreibungen erforderlich. Vor dem Hintergrund dynamisch steigender Grundstückspreise auf dem Münchner Immobilienmarkt ist eine möglichst späte Verkehrswertermittlung ratsam. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich wegen eines u.U. zu langen Zeitraumes zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Abschluss der Kaufverträge die Notwendigkeit einer Aktualisierung des vorhandenen Gutachtens ergeben, um eine Unterwertveräußerung zu vermeiden (Art. 75 Gemeindeordnung). Für den Ausschreibungsbeschluss ist daher der Hinweis ausreichend, dass die noch zu ermittelnden Verkehrswerte als Verkaufspreise im Exposé der jeweiligen Ausschreibung genannt werden. Der Ausschreibung können dann aktuelle, erst kurzfristig vorher ermittelte Verkehrswerte zugrunde gelegt werden.

Sollten sich die daran anknüpfenden weiteren Verfahren mit

- der Auswertung der eingereichten Kaufangebote,
- der Herbeiführung des Bauträgerauswahlbeschlusses im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung,
- der Herbeiführung des Verkaufsbeschlusses im Kommunalausschuss bzw. in der Vollversammlung des Stadtrates und
- mit dem Abschluss des Grundstücksverkaufsvertrages

über mehr als ein halbes Jahr erstrecken, so wird das Verkehrswertgutachten überprüft bzw. aktualisiert werden.

7. Ausschreibung von insgesamt 12 Grundstücken für insgesamt vier Zielgruppen

In den anstehenden Ausschreibungen der den einzelnen Zielgruppen zugeordneten Flächen können voraussichtlich jeweils alle Grundstücksflächen einer Zielgruppe zusammengefasst ausgeschrieben werden. Es ist geplant, vier Ausschreibungen mit nach Größe und Anzahl unterschiedlichen Ausschreibungsflächen durchzuführen.

Der folgenden Tabelle können die durch die vier Zielgruppen bezeichneten vier Ausschreibungen der ersten Ausschreibungstranche mit den jeweils auszuschreibenden Grundstücksflächen entnommen werden:

Baugenossenschaften	WE ca.	Baugemeinschaften	WE ca.	Bauträger KMB	WE ca.	Bauträger Eigentum	WE ca.
WA 3 Ost	88	WA 5 West	40	WA 5 Ost	70	WA 3 West	44
WA 8 West	63			WA 6	122	WA 4 West	32
WA 10 West	73			WA 8 Ost	49	WA 9 Ost	39
WA 10 Ost	52						
WA 11 Ost	81						
Gesamt:	357		40		241		115
insgesamt ca. 753 WE (Wohneinheiten)							

Mit diesen Ausschreibungen wird die Vergabe von 12 Grundstücksflächen für den Bau von ca. 750 Wohnungen der insgesamt ca. 1.800 Wohnungen im Bereich des Prinz-Eugen-Parks eingeleitet (siehe Lageplan unter Ziffer 4 des Vortrags).

In der zweiten Ausschreibungstranche „Ökologische Mustersiedlung“ werden weitere Flächen für Baugemeinschaften und eine Baugenossenschaft ausgeschrieben. Dass die Baugemeinschaften schwerpunktmäßig in der Ökologischen Mustersiedlung im Südteil des Prinz-Eugen-Parks vorgesehen sind, erklärt sich mit der erfahrungsgemäß starken Ausrichtung der Baugemeinschaften zur energetisch und ökologisch innovativen Projektgestaltung.

8. Grundvoraussetzungen

Zwingende Grundvoraussetzungen für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Kaufangebot erklärte Bereitschaft zu folgenden Punkten:

- Kaufpreisanerkenntnis (Kaufpreis in Höhe der Verkehrswerte für die Geschossflächen des freifinanzierten Wohnungsbaus (ungebunden bzw. KMB)) und in Höhe der Festpreise für die Geschossflächen des geförderten Wohnungsbaus (EOF, München Modell-Genossenschaft, Eigenwohnraum)
- Herstellung der Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 (energetischer Mindeststandard)
- Anschluss an Fernwärme (Verwendung regenerativer Energien zur Wärmegewinnung ist ausgeschlossen)
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Beachtung des „Gestaltungsleitfaden Prinz-Eugen-Park“ und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium bzw. Durchführung von Realisierungswettbewerben für WA 6 und WA 11 Ost
- Gemeinsame Freiflächengestaltung (Planung, Herstellung, Unterhaltung) und gegenseitige Duldung der Freiflächennutzung in den geteilten Bauquartieren
- Einhaltung der einschlägigen Förderbestimmungen für EOF, München Modell-Genossenschaften und Eigenwohnraum
- **Nur für** die Ausschreibung von Flächen mit der Wohnbauart **Eigenwohnraum**: Anerkenntnis, dass die zu erstellenden Eigenwohnraum-Wohnungen nur an Selbstnutzer veräußert werden und kein Verkauf - im Paket oder einzelner Wohnungen - an Kapitalanleger erfolgt.
- **Nur für** die Ausschreibung von Flächen mit der Wohnbauart **KMB**: Anerkenntnis, dass Erst- und Wiedervermietungsmitte, sowie Mietanpassungen während einer 40jährigen Bindung (Mindestbindungsdauer) begrenzt sind und die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach WEG unterliegt.
- **Nur für** die Ausschreibung der Fläche für die Zielgruppe **Baugemeinschaften**: Mindestanforderungen bezüglich Größe und Stabilität der Baugemeinschaft

Die Grundvoraussetzungen werden in den Kaufverträgen ebenso wie die nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien vertraglich vereinbart und - sofern dies möglich ist - dinglich gesichert.

9. Festlegung der Auswahlkriterien für die verschiedenen Ausschreibungen

Nachfolgend werden dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung alle Auswahlkriterien und deren Gewichtung für die vier Zielgruppen vorgeschlagen. Die Angaben der Flächen beziehen sich immer auf die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiete“ - WA.

9.1 Auswahlkriterien für die Flächen für Baugenossenschaften

WA 3 Ost:	8.415 m ² Geschossfläche (GF)
WA 8 West:	6.200 m ² GF
WA 10 West:	6.920 m ² GF
WA 10 Ost:	4.980 m ² GF
WA 11 Ost:	8.215 m ² GF, davon 533 m ² GF Gewerbe
Bodenwert:	aktueller Verkehrswert für KMB bzw. Festpreise für München Modell-Genossenschaften (375,00 €/m ² GF) und Einkommensorientierte Förderung (281,20 €/m ² GF)
Wohnbauarten:	40 % KMB, 40 % München Modell-Genossenschaften und 20 % Einkommensorientierte Förderung

Kriterien zur Konzeptqualität:	maximal bis zu
Wohnungspolitische Kriterien	35 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung der Bindungsdauer im KMB über 40 Jahre (Mindestbindungsdauer) auf bis zu 60 Jahre • Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zur Personenanzahl) 	
Energetisches Kriterium	15 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • KfW-Effizienzhaus 55 oder besser 	
Ökologische Kriterien	15 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen • Regenwassernutzung • bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter 	
Planerische Kriterien	35 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • (Nah-)Mobilitätskonzept; • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume) 	
Summe:	100 Punkte

9.2 Auswahlkriterien für die Fläche für Baugemeinschaften

- WA 5 West:** 4.428 m² GF
 Bodenwert: Festpreise für Eigenwohnraum (536,85 €/m² GF) und ggf. aktueller Verkehrswert ohne Bindung
 Wohnbauarten: mindestens 70 % Eigenwohnraum und maximal 30 % freifinanzierter Wohnraum (Ziel: 100 % Eigenwohnraum)

Kriterien zur Konzeptqualität:	maximal bis zu
Wohnungspolitisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • kostengünstiges Bauen (Kostenobergrenze) 	35 Punkte
Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • KfW-Effizienzhaus 55 oder besser 	15 Punkte
Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen • Regenwassernutzung • bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter 	15 Punkte
Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • keine klassische Reihenhausbebauung und kein klassischer Geschosswohnungsbau auf den im Gestaltungsleitfaden Prinz-Eugen-Park als „Atriumhausbebauung“ bzw. „Verdichteter Flachbau“ bezeichneten Flächen • (Nah-)Mobilitätskonzept • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume) 	25 Punkte
Baugemeinschaftsspezifische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Größe und Stabilität der Baugemeinschaft (über die Grundvoraussetzung hinaus) 	10 Punkte
Summe:	100 Punkte

Das wohnungspolitische Kriterium „Sparsamer Wohnflächenverbrauch“ kommt bei dieser Ausschreibung nicht zum Tragen, da bei der Erstellung von „Eigenwohnraum“ bereits zwingend die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) einzuhalten sind.

9.3 Auswahlkriterien für die Flächen für Mietwohnungsunternehmen - KMB

WA 5 Ost:	6.262 m ² GF
WA 8 Ost:	4.430 m ² GF
Bodenwert:	aktueller Verkehrswert mit Bindung für Mietwohnungsbau (KMB)
Wohnbauarten:	100 % KMB
WA 6:	16.500 m ² GF, davon 5.522 m ² Gewerbe
Bodenwert:	aktueller Verkehrswert mit Bindung für Mietwohnungsbau (KMB) und Verkehrswert „höherwertiges Gewerbe“
Wohnbauarten:	100 % KMB

Kriterien zur Konzeptqualität:	maximal bis zu
Wohnungspolitische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung der Bindungsdauer im KMB über 40 Jahre (Mindestbindungsdauer) auf bis zu 60 Jahre • Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zur Personenanzahl) 	40 Punkte
Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • KfW-Effizienzhaus 55 oder besser 	15 Punkte
Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen • Regenwassernutzung • bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter 	15 Punkte
Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • (Nah-)Mobilitätskonzept • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume) 	30 Punkte
Summe:	100 Punkte

9.4 Auswahlkriterien für die Flächen für Bauträger Eigentum

- WA 3 West:** 6.165 m² GF
WA 4 West: 4.428 m² GF
WA 9 Ost: 5.510 m² GF
 Bodenwert: aktueller Verkehrswert ohne Bindung und
 Festpreise für Eigenwohnraum (536,85 €/m² GF)
 Wohnbauarten: 80 % freifinanzierter Wohnraum und
 20 % Eigenwohnraum

Kriterien zur Konzeptqualität:	maximal bis zu
Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> KfW-Effizienzhaus 55 oder besser 	30 Punkte
Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen Regenwassernutzung bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter 	30 Punkte
Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> keine klassische Reihenhausbebauung und kein klassischer Geschosswohnungsbau auf den im Gestaltungsleitfaden Prinz-Eugen-Park als „Atriumhausbebauung“ bzw. „Verdichteter Flachbau“ bezeichneten Flächen (Nah-)Mobilitätskonzept Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume) 	40 Punkte
Summe:	100 Punkte

Bei allen genannten Ausschreibungen werden bei den planerischen Auswahlkriterien Konzepte zur Mobilität und Maßnahmen zur Förderung eines lebendigen Wohnquartiers gefordert, die im konkreten Bauvorhaben umgesetzt werden können. Zum Zeitpunkt der einzelnen Grundstücksausschreibungen können allerdings noch keine zwischen den verschiedenen Akteuren abgestimmten Konzepte für das gesamte Wohngebiet Prinz-Eugen-Park vorgelegt werden. Sofern sich deshalb später herausstellen sollte, dass einzelne Maßnahmen, die mit der Bewerbung verbindlich zugesagt (und mit Punkten bewertet) wurden, nicht zu einem bedarfsgerechten Gesamtkonzept passen, besteht Einverständnis, im Einzelfall andere, wertgleiche Maßnahmen zuzulassen.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss 13 Bogenhausen hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Begründung zur Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil der Ausschreibungsbeschluss so schnell wie möglich gefasst werden soll, damit direkt im Anschluss hieran das weitere Ausschreibungs- und Vergabeverfahren fortgeführt werden kann. Dies ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des planerischen Bezugs zu den Baumaßnahmen der städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG von großer Bedeutung.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die **Bauquartiere WA 3 Ost, WA 8 West, WA 10 West, WA 10 Ost und WA 11 Ost** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2016 (ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne) mit den in der Ziffer 8 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 9.1 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien zu den noch zu ermittelnden Verkehrswerten und Festpreisen im geförderten Wohnungsbau **für Baugenossenschaften** auszuschreiben.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das **Bauquartier WA 5 West** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2016 (ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne) mit den in der Ziffer 8 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 9.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien zu den noch zu ermittelnden Verkehrswerten und Festpreisen im geförderten Wohnungsbau **für Baugemeinschaften** auszuschreiben.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die **Bauquartiere WA 5 Ost, WA 6 und WA 8 Ost** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2016 (ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne) mit den in der Ziffer 8 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 9.3 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien zu den noch zu ermittelnden Verkehrswerten **für Mietwohnungsunternehmen – KMB** auszuschreiben.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die **Bauquartiere WA 3 West, WA 4 West und WA 9 Ost** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2016 (ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne) mit den in der Ziffer 8 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 9.4 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien zu den noch zu ermittelnden Verkehrswerten und Festpreisen im geförderten Wohnungsbau **für Bauträgerunternehmen** auszuschreiben.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
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 das Direktorium Rechtsabteilung
3. An den Bezirksausschuss 13
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3