

Telefon: 0 233-27685  
Telefax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-11

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b  
Bauquartier WA 8 (West)**

**Modell-Projekt Werksmietwohnungsbau**

**Festlegung der Bindungen und  
der Kriterien für die Konzeptausschreibung**

**12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 02675**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Lageplan der Bauquartiere in der Gesamtmaßnahme Funkkaserne
3. Auszug aus Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)
4. Übersichtstabelle Einkommensgrenzen in der staatlichen Förderung
5. Festlegung Ausstattungsstandard KMB-Werksmietwohnungsbau

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.05.2015 (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 Ausschreibung des Bauquartiers WA 8 (West) der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b sowie der Festlegung der Voraussetzungen, nach denen das Grundstück zu bewerten ist.

## **2. Sachstand der Vermarktung der Wohnbauflächen in der ehemaligen Funkkaserne**

Im südlichen Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne sind die Flächen des WA 8 (West), des WA 16 und des WA 18 noch zu vermarkten.

Die erste Vergabetranche (In-House-Vergabe an die GEWOFAG) bestand aus den Bauquartieren WA 1, WA 2 und WA 3 im Nordteil sowie aus den Bauquartieren WA 14 und WA 15 im Südteil. Hier errichtet die GEWOFAG überwiegend geförderte Mietwohnungen, Studentenwohnungen sowie Kindertagesstätten.

Anschließend wurden im Südteil die Bauquartiere für Genossenschaften (WA 10, WA 11, WA 12) und für Baugemeinschaften (Bauquartiere WA 8-Mitte, WA 8-Ost, WA 9-Mitte, WA 9-Ost, WA 17) zugeteilt.

Darüber hinaus erfolgte eine Vergabe der Bauquartiere WA 13 und WA 9-West für eine Bebauung mit ausschließlich freifinanzierten Mietwohnungen und des WA-Bauquartiers (ehemaliges MK2-Gebiet) am Frankfurter Ring (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2066) für freifinanzierten Mietwohnungsbau mit Gewerbeanteil. Für das im Nordteil gelegene Bauquartier WA 4 wird vom Sozialreferat eine Ausschreibung durchgeführt. Der Auswahlbeschluss für die Bauquartiere WA 5, WA 6 und WA 7 für Wohnungsunternehmen des Eigentumswohnungsbaus erfolgte in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 16.07.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00829).

Für die Bauquartiere WA 16 und WA 18 soll dem Stadtrat vorgeschlagen werden, eine Ausschreibung als Modellprojekt für Studentisches Wohnen bzw. Wohnungen für Auszubildende (Azubi Wohnen) durchzuführen. Sollte kein Angebot für diese Nutzungsart eingehen, würde auch für diese Bauquartiere vorgeschlagen, Werksmietwohnungsbau zu realisieren. Hierzu wird derzeit eine gesonderte Beschlussvorlage erarbeitet.



Abbildung 1: Masterplan Funkkasernepark

(Plan nicht zur Maßstabsentnahme geeignet)

### 3. Grundstücksdaten Bauquartier WA 8 (West)

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b weist "allgemeines Wohngebiet" aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 festgesetzt.

Das gesamte WA 8 verfügt über eine Geschossfläche (GF) von 12.400 m<sup>2</sup>.

Auf die Teilfläche des WA 8 (West) entfallen 2.300 m<sup>2</sup> GF.

Die Quartiere WA 8 (Mitte) und WA 8 (Ost) wurden bereits an Baugemeinschaften vergeben.

Im nachfolgenden Plan (Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b) ist das Bauquartier WA 8 (West) gekennzeichnet.



(Plan nicht zur Maßstabsentnahme geeignet)

#### 4. Bedarf an Werksmietwohnungen

Die rasante Preisentwicklung für Wohnraum in Stadt und Umland führt zunehmend zu Einschränkungen beim Wohnstandard bzw. zur Akzeptanz immer größerer Pendelentfernungen. Diese Einschränkungen und Belastungen werden von den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aufgrund der Attraktivität des Standorts München und des Münchner Arbeitsmarkts bzw. der weit schlechteren Bedingungen in anderen deutschen und europäischen Regionen in Kauf genommen. Ansonsten wäre die expansive Entwicklung der Münchner Wirtschaft in den letzten Jahren kaum möglich gewesen. Bei einer weiteren Verschärfung der Wohnungsproblematik besteht die große Gefahr, dass in vielen der weniger gut bezahlten Dienstleistungsberufe ernsthafte Versorgungsprobleme entstehen. Diese Problematik war bereits mehrfach in Stadtratsbeschlüssen dargestellt worden, letztmals im Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13100). Darin sind neben Modellprojekten auch Angebote genannt, die für Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber ein Engagement im arbeitgebergeförderten Mietwohnungsbau attraktiver gestalten sollen. Zur Förderung des

Wohnungsangebotes für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer hat die Landeshauptstadt München mit den Beschlüssen

- des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11131) "Wohnungen für Auszubildende und Studierende" und
- der Vollversammlung vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 13430) zur Wohnraumversorgung für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie von Beschäftigten in Mangelberufen

Grundsatzbeschlüsse gefasst und auch bereits konkrete Vorhaben auf den Weg gebracht.

In diesen Fällen erfolgt die Errichtung durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Ergänzt werden soll dies nun durch einen dritten Pfeiler, nämlich ein Angebot für private Arbeitgeber oder auch Investoren, die auf städtischen Flächen für den Werksmietwohnungsbau ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen.

Eine neuere Entwicklung ist, dass auch Münchner Firmen zur Personalgewinnung wieder Wohnungen anbieten wollen. Diese Tendenz will die Landeshauptstadt München durch Ausschreibung eines Grundstückes für den Werksmietwohnungsbau unterstützen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb vor, die Nutzung im Rahmen der Vergabe des WA 8 (West) dauerhaft für die gesamte Bindungsdauer für Werksmietwohnungen zu beschränken.

Dabei soll es nicht notwendig sein, dass die Vermieterin/der Vermieter zugleich Arbeitgeberin/Arbeitgeber (gleiche Person) ist. Die Vermieterin/der Vermieter muss jedoch in einer rechtlichen Beziehung zur Arbeitgeberin/zum Arbeitgeber stehen. Beispielsweise kann die Arbeitgeberin/der Arbeitgeber an der Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sein, die den Wohnraum vermietet. Es kann zwischen den beiden auch eine rechtliche Beziehung aufgrund eines erworbenen Belegungsrechts oder eines Werkfördervertrages oder ähnliches bestehen. Bei einer funktionsgebundenen Werksmietwohnung darf jedoch die Eigentümerin/der Eigentümer kein Recht haben auf den Inhalt des Endmietvertrages sowie auf die Auswahl der Endmieterin/des Endmieters Einfluss zu nehmen. Dies wird im Rahmen der Ausschreibung ausführlich dargestellt und im Kaufvertrag abgesichert.

Die geplante Ausschreibung richtet sich somit an Unternehmen, aber auch an Interessenten auf dem Markt, die eine vertragliche Bindung mit einer Münchner Arbeitgeberin/einem Arbeitgeber eingehen. Dies wäre beispielsweise auch durch die Kooperation einer Genossenschaft mit einer Arbeitgeberin oder Arbeitgeber oder eines erfahrenen Bauträgers (z.B. Unternehmen, die in der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München eG (GIMA) organisiert sind), möglich.

Bei der Ausschreibung des Grundstückes wird bewusst darauf verzichtet, an Unternehmen auszuschreiben, die im Bauträgermarkt Erfahrungen haben.

Um aber eine rasche Umsetzung des Projektes zu gewährleisten, ist von den Bewerberinnen und Bewerbern schon bei Abgabe des Angebotes eine mögliche Finanzierung darzustellen und die Angabe eines mit den Planungen zu beauftragenden Büros erforderlich.

Die Bieterinnen und Bieter werden in der Ausschreibung aufgefordert, ein verbindliches Konzept über die geplante Belegung der Wohnungen und ggf. beabsichtigte Vertragsverbindungen vorzulegen.

## **5. Darstellung des geplanten Vergabeverfahrens**

Der Ablauf des Vergabeverfahrens wurde mit Beschluss des Stadtrates zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08187) festgelegt.

Bei der Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen werden verstärkt Konzeptausschreibungen durchgeführt. Bei Konzeptausschreibungen erfolgt die Vergabeentscheidung auf der Basis von Kriterien, die nach Inhalt und Gewichtung festgelegt sind und im Rahmen der Ausschreibung offen gelegt werden. Das genaue Verfahren zu städtischen Konzeptausschreibungen wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.07.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 09815) konkretisiert und durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) modifiziert. Es wurde festgelegt, dass jede Konzeptausschreibung vom Stadtrat (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) bestätigt werden muss. Ferner hat der Stadtrat am 24.07.2013 beschlossen, dass Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau zum Verkehrswert, aber ohne Preiswettbewerb auszuschreiben sind.

Mit dem vorliegenden Ausschreibungsbeschluss werden dem Stadtrat die Voraussetzung der Vergabe, die Grundvoraussetzung als Grundlage der Ermittlung des Grundstückswertes und die Auswahlkriterien und deren Gewichtung für die Ausschreibung vorgeschlagen.

Die im Folgenden dargelegten Bindungen und Kriterien resultieren auch aus den ersten Erfahrungen zum Modell des "Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)", für das der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss am 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) einen Rahmen festgelegt hat.

Für die Geschossfläche des freifinanzierten "Werksmietwohnungsbaus" soll entsprechend den Vorgaben des KMB vom unabhängigen Bewertungsamt der Landeshauptstadt München auf der Grundlage der "Bindungen zu Gunsten des Werksmietwohnungsbaus" der Verkehrswert ermittelt werden.

## **6. Wohnbauart "Werksmietwohnungen" entsprechend zum "Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)"**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, das auszuschreibende Grundstück entsprechend den Regularien des "Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)" ergänzt um die besonderen Festsetzungen des Werksmietwohnungsbaus auszuschreiben. Damit werden sowohl steuerrechtliche als förderrechtliche Probleme vermieden und auch umfangreiche Regelungsbedarfe entfallen dadurch.

Hierzu werden mit dieser Vorlage die Grundvoraussetzungen festgelegt. Das Kommunalreferat soll gebeten werden, eine Bewertung nach den zu beschließenden Grundvoraussetzungen durchzuführen. Dies bedingt, dass der Verkehrswert erst nach Zustimmung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung bewertet werden kann. Da zum Verkauf bzw. zur Ausschreibung ohnehin ein aktueller gültiger Verkehrswert festgestellt werden muss, um einen Unterwertverkauf zu vermeiden (Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung), erscheint dieses Vorgehen praktikabel. Die Ausschreibungsunterlagen werden während der Erarbeitung des Verkehrswertgutachtens in Abstimmung mit dem Kommunalreferat unter Beteiligung des Referates für Arbeit und Wirtschaft erstellt und zeitnah veröffentlicht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die im Stadtrat vertretenen Fraktionen mittels Schreiben über den aktuell ermittelten Verkehrswert vor der Ausschreibung informieren.

Vorrangiges Ziel ist es, durch langfristige Bindungen und eine Begrenzung der Mietentwicklung bezahlbare Mietwohnungen für Beschäftigte von in München ansässigen Unternehmen zu sichern und so einer unter Ziffer 4 des Vortrages bereits dargestellten Nachfrage für Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft soll gebeten werden, über die Wirtschaftsverbände bzw. Kammern die Münchner Wirtschaft über die geplante Ausschreibung zu informieren.

## 7. Abgrenzung zwischen Bindungen und Kriterien

Es ist zwischen **Bindungen** (Belastung des Grundstücks) und den **Kriterien** (für die Auswahl) zu unterscheiden. Die Unterscheidung zwischen den Bindungen und den Kriterien stellt sich wie folgt dar:

**Bindungen** (z.B. zeitliche Dauer für die Nutzung als Werksmietwohnungen, Verbot der Eigenbedarfskündigungen) sind feststehende und zwingende Beschränkungen der Nutzung des Grundstücks. Sie bewirken, dass der Verkehrswert des Grundstücks gegenüber dem bindungsfreien Verkehrswert (wie z.B. für Eigentumswohnungsbau) vermindert und somit bezahlbarer Werksmietwohnungsbau auf Grundlage des KMB erst möglich wird.

Die Bindungen werden unter der Ziffer 9 dieses Vortrages detailliert dargestellt.

**Kriterien** sind nach **zwingenden Vergabekriterien** (Ziffer 8 des Vortrages) und den **konzeptbezogenen Auswahlkriterien** (Ziffer 11 des Vortrages) zu unterscheiden.

Zwingende Vergabekriterien sind Grundvoraussetzungen für eine Bewerbung und nicht abdingbar (z.B. Anerkennung des Kaufpreises).

Konzeptbezogene Auswahlkriterien (z.B. energetische und ökologische Anforderungen) sind dagegen zusätzliche, auf das jeweilige Grundstück zugeschnittene Anforderungen, die sich insbesondere auf die Qualität des entstehenden Gebäudes beziehen. Sie können sich aber auch auf Maßnahmen beziehen, die über das Gebäude hinausreichen (z.B. Nahmobilität). Diese sind variabel und in das Ermessen der Erwerberin/des Erwerbers bei

der Erstellung ihres/seines Angebots gestellt. Diese Kriterien ermöglichen es unter mehreren Bewerbungen über das unterschiedliche Konzept (z.B. hinsichtlich eines energetischen Standards) eine transparente und nachvollziehbare Auswahl treffen zu können. Vorschläge für die Auswahl und Bewertungen der Kriterien enthält Ziffer 11 des Vortrages.

Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass die Bindungen den Grundstückspreis mindern, also insoweit ein Ausgleich durch die Absenkung des Kaufpreises erfolgt, während dies bei den Kriterien nicht der Fall ist.

## **8. Grundvoraussetzungen der Grundstücksvergabe (zwingende Vergabekriterien)**

Die Bieterinnen und Bieter müssen im Rahmen der Abgabe ihres Angebotes, ihre Bereitschaft erklären, folgende Grundvoraussetzungen für die Vergabe einzuhalten:

- Kaufpreisanerkenntnis (Kaufpreis in Höhe des aktuellen Verkehrswertes),
- Herstellung des/der Gebäude/s als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 (energetischer Mindeststandard),
- Anschluss an Fernwärme (Verwendung regenerativer Energien zur Wärme-gewinnung ist ausgeschlossen),
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkataloges“ (Stand: 2012),
- „Gestaltungsleitfaden Funkkaserne München“ mit Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium,
- Anerkenntnis, die Bindungen des Modells "Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)" in der Ausgestaltung für "Werksmietwohnungsbau" einzuhalten. Diese Verpflichtung ist für die Dauer von 40 Jahren zwingend einzuhalten. Im Rahmen der Kriterien zur Auswahl ist eine Verlängerung im Angebot gestaffelt auf bis zu 60 Jahren möglich (vgl. Ausführungen unter Ziffer 9 dieses Vortrages).
- Anerkenntnis der Herstellungsfrist

Diese Grundvoraussetzungen werden im Kaufvertrag ebenso wie die nachfolgend erläuterten Vergabekriterien vertraglich vereinbart und - sofern dies möglich und notwendig ist - dinglich gesichert.

## **9. Bindungen im "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)" hier in der Ausgestaltung "Werksmietwohnungsbau"**

Wie unter Ziffer 6 dieses Vortrages dargestellt, werden die Bindungen auf Grundlage des "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)" erweitert um Bindungen "Modellprojekt im Werksmietwohnungsbau", die speziell für die Flächen des WA 8 (West) erarbeitet wurden. Sie sollen erprobt werden und können ggf. als Grundlage für weitere Ausschreibungen für den Werksmietwohnungsbau dienen.

### **9.1 Bindungsdauer**

Die Bieterinnen und Bieter verpflichten sich mit Abgabe ihres Angebotes, die nachfolgenden Bindungen während der Bindungsdauer (mindestens 40 Jahre bzw. bei einer freiwilligen, abgestuften zusätzlichen Bindung bis zur Dauer von maximal 60 Jahren) einzuhalten.

Unabhängig von der Dauer erfolgt eine entsprechende - möglichst dingliche - Sicherung der Bindungen.

Die Bindungsdauer war im Beschluss des Stadtrats vom 24.07.2013 (siehe oben), ursprünglich auf 60 Jahre festgelegt worden. In der Diskussion mit Vertreterinnen und Vertretern der Immobilienwirtschaft war dieser Punkt am meisten kritisiert worden. Es wird daher vorgeschlagen für die Fläche des WA 8 West eine Mindestbindungsdauer von 40 Jahren festzulegen und zusätzlich einen freiwilligen, abgestuften Bindungsrahmen bis zur Dauer von maximal 60 Jahren anzubieten. Auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 11.4 dieses Vortrages, sowie die Bewertungsmatrix wird verwiesen. Auch im Modellprojekt "Parkstadt Schwabing, Teilfläche WA 6" wurde diese Option eröffnet. Fast alle Bieterinnen und Bieter haben dabei eine 60-jährige Bindung angeboten. Diese Staffelung resultiert auch aus den Auswirkungen der Bindungen auf den Verkehrswert (vgl. Ziffer 10 des Vortrages).

### **9.2 Aufteilungsverbot**

Die Bieterinnen und Bieter verpflichten sich während der Bindungsdauer (Ziffer 9.1) die Wohnungen nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen.

### **9.3 Verbot der Eigenbedarfskündigung**

Für die Laufzeit der Bindungen (Ziffer 9.1) werden Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen. Eine Sicherung erfolgt im Kaufvertrag.

Auch mit dieser Festlegung soll erreicht werden, den Mietwohnungsbestand langfristig zu sichern.

### **9.4 Ausstattungsstandard der Wohnungen**

Zur Vermeidung von Luxusmietwohnungen und als Bewertungsgrundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Standard der Ausstattung festzulegen. In dem Beschluss vom 24.07.2013 (s.o.) wurde davon ausgegangen, dass eine konkrete Festlegung des Standards nicht erforderlich ist und der Verweis auf den vergleichbaren Standard der Regelungen der Ziffer 22 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) ausreicht (vgl. Anlage 3). Die WFB 2012 legt für den sozialen Mietwohnungsbau fest, dass die Bauausführung und die Ausstattung wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen müssen. Im Rahmen der Ausschreibung des ersten Pilotprojektes des KMB in der Parkstadt Schwabing hat sich gezeigt, dass eine Definition des Standards bereits in den Ausschreibungsunterlagen erforderlich ist, um für die Angebote klare Kalkulationsgrundlagen zu schaffen. Aber auch für eine genaue Definition im Kaufvertrag ist es unabdingbar exakte Festlegungen schon sehr frühzeitig und eindeutig zu definieren, um Auslegungsprobleme zu vermeiden. Deshalb wurde die als Anlage 5 beiliegende Festlegung in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat erarbeitet und als Standard festgelegt.

### **9.5 Begrenzung der Erstvermietungsmiete**

Die Bieterinnen und Bieter verpflichten sich, die Erstvermietungsmiete anhand des Mietspiegels der Landeshauptstadt München zu bestimmen.

Nachdem der Mietspiegel keine Werte für neu errichtete Wohnungen enthält, wird auf den Mietspiegel für die jeweils jüngste ermittelte Baualtersklasse (derzeit für zwei bis drei Jahre alte Mietwohnungen) abgestellt (Ausgangswert).

Nach der Systematik des Mietspiegels wird dieser Ausgangswert durch "Zu- und Abschläge" hinsichtlich der Lage, Ausstattung und Art der Wohnung angepasst. Diese "Zu- und Abschläge" sind in der positiven Summe maximal bis zu 5 % des Ausgangswertes ansetzbar. Der nach dem Mietspiegel festgesetzte maximale Zuschlag gilt nicht.

Die in der weiteren Berechnung nach dem Mietspiegel anzusetzenden "begründeten Abweichungen" werden ebenfalls in der positiven Summe bis zu maximal 5 % des Ausgangswertes als ansetzbar zugelassen.

Ein Abschlag durch "begründete Abweichungen" ist unbegrenzt anzusetzen.

Der dementsprechend ermittelte Wert darf bei der Erstvermietung nicht überschritten werden.

### **9.6 Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex**

Die Bieterinnen und Bieter verpflichtet sich, die nachfolgende Mietanpassungsregelung einzuhalten und dementsprechend in seinen Mietverträgen folgende Bestimmungen aufzunehmen:

„Mieterhöhungen/Ausschluss Staffelmietverträge

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von ... Jahren (siehe Ziffer 9.1 des Vortrages) dem Modell „Konzeptioneller MietwohnungsbauKMB“. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex [Indexwert neu : Indexwert alt) x 100 -100 = prozentual zulässig Mietsteigerung] zu verlangen. Hierbei ist für den "Indexwert neu" der Jahresdurchschnittswert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den "Indexwert alt" der Jahresdurchschnittswert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der alte Indexwert der für das Erstbezugsjahr veröffentlichte Indexwert.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet. Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557 a BGB.“

### **9.7 Begrenzung der Wiedervermietungsmiete**

Die Bieterinnen und Bieter verpflichten sich im Falle eines Mieterwechsels die Wiedervermietungsmiete anhand des Mietspiegels der Landeshauptstadt München zu bestimmen.

Dabei gelten die Regelungen der Ziffern 9.4 und 9.5 hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeiten bei "Zu- und Abschlägen" und bei "begründeten Abweichungen" entsprechend.

Der dementsprechend ermittelte Mietspiegelwert darf bei der Wiedervermietungsmiete nicht überschritten werden.

Soweit zum Zeitpunkt der Wiedervermietung kein Mietspiegel gültig ist, ist die Miete anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bestimmen.

### **9.8 Verpflichtung die Wohnungen nur an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu vermieten (Betreiberkonzept)**

Ergänzend zu den Verpflichtungen im KMB wird für das Pilotprojekt Werksmietwohnungsbau festgelegt, dass sich Erwerberinnen und Erwerber während der Bindungsdauer verpflichten müssen, die Wohnungen nur an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu vermieten, die in Münchner Betrieben beschäftigt sind.

Soweit die Käuferin/der Käufer nicht zugleich Arbeitgeberin/Arbeitgeber (gleiche Person) ist, muss jedoch in den zu schließenden Verträgen mit der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber geregelt sein, dass ein Mietverhältnis an ein Arbeitsverhältnis gekoppelt ist. Übergangsregelungen bei Wechsel des Arbeitgebers sind im Rahmen des im Mietrecht rechtlichen Gestaltungsrahmens möglich.

Das Exposé der Ausschreibung wird entsprechende Hinweise zu den rechtlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten enthalten.

Im Kaufvertrag wird eine Vorlagepflicht und eine Kontrollmöglichkeit für die Landeshauptstadt München enthalten sein.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass bei dem für Unternehmen sehr langen Kalkulationszeitraum von 40 Jahren während der Bindungszeit eine Vermietung an den bevorzugten Personenkreis aus wichtigen Gründen (z.B. Verlagerung oder Aufgabe des Betriebs) nicht mehr möglich ist, wird neben der Weiterveräußerungsmöglichkeit zu gleichen Bindungen mit vertraglichen Regelung festgelegt, dass solchen begründeten Ausnahmefällen eine Vermietung einzelner Wohnungen zu den Bedingungen des KMB auch ohne das Vorliegen einer Betriebszugehörigkeit möglich ist. Ob eine solche begründete Ausnahme vorliegt, entscheidet die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII.

Den vorgenannten Bindungen (Ziffern 9.1 bis 9.8) müssen die Bieterinnen und Bieter bei Abgabe Ihres Angebotes verbindlich zustimmen.

## **10. Wirkung der Bindungen auf den Verkehrswert**

Die vorgenannten Bindungen bewirken grundsätzlich eine Absenkung des Verkehrswertes des Grundstückes.

Wie bereits dargestellt, soll das Kommunalreferat gebeten werden, die Bewertung des Grundstückes anhand der vom Stadtrat bestätigten Bindungen zu veranlassen.

Das städtische Bewertungsamt hatte in den bisherigen Modellprojekten des KMB den Verkehrswert anhand der Residualwertmethode errechnet. Die Residualwertmethode wurde angewandt, weil Vergleichswerte für das vorgesehene Modell bisher nicht vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) ist daher auf das Residualwertverfahren als geeignetes Verfahren zurückzugreifen. Vergleichspreise für freifinanzierten Wohnungsbau sind nicht anwendbar und würden nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Mit der Residualwertableitung kann den geänderten Kalkulationsgrundlagen, mit denen auch die Kaufinteressenten kalkulieren müssen,

Rechnung getragen werden. Ausgehend von den Baukosten, den zu erwartenden Mieten, der Gebäudenutzungsdauer sowie weiteren Parametern, wie beispielsweise Mietausfallwagnis, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und Liegenschaftszinssatz wird eine Bodenwertableitung durchgeführt. Diese deduktive Ableitung aus Mieten und Gestehungskosten in Anlehnung an eine kalkulatorische Bauträgerbetrachtung führt auch dazu, dass das Bewertungsamt bei einer Verkürzung der Bindungsdauer (bzw. bei einer freiwilligen, abgestuften zusätzlichen Bindung bis zur Dauer von maximal 40 Jahren) keinen erkennbaren Werteeinfluss auf den wirtschaftlich tragfähigen Bodenwert sieht. Ein Bindungszeitraum von 40 Jahren ist bereits länger als die üblichen Kalkulationsfristen und wirtschaftlichen Betrachtungszeiträume von gewerblichen Investoren.

Das erforderliche Bewertungsgutachten soll und kann erst nach Zustimmung zu diesem Ausschreibungsbeschluss in Auftrag gegeben werden, denn nur so kann gewährleistet werden, dass das Gutachten die erforderliche Aktualität hat und nicht ein unzulässiger Verkauf unter Wert erfolgen würde. Ggf ist bis zum Verkauf des Grundstückes eine erneute Bewertung (Nachbewertung) erforderlich.

Soweit die beauftragte Berechnung zu Werten führen sollte, die eine Ausschreibung nicht als erfolversprechend erscheinen lassen, würde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut befassen.

## **11. Festlegung der Auswahlkriterien für das Bauquartier WA 8 (West)**

Die eingehenden Kaufangebote werden ausschließlich nach ihren Konzeptqualitäten beurteilt (vgl. Ziffer 7 dieses Vortrages). Folgende Kriterien sollen dabei der Auswahl des Konzeptes zugrunde gelegt werden:

### **11.1 Wohnungspolitische Kriterien**

Bei der Auswahl der Angebote werden die wohnungspolitischen Kriterien mit maximal 40 von 100 möglichen Punkten bewertet.

#### **11.1.1 Erhöhung der Bindungsdauer für Werksmietwohnungsbau**

Wie unter Ziffer 9.1 des Vortrages dargestellt, soll die Bindungsdauer in einer Spanne zwischen 40 Jahren als Mindestbindungsdauer und einer freiwilligen, abgestuften zusätzlichen Bindung von maximal 60 Jahren angeboten werden.

Da eine längere Bindungsdauer im Interesse der Stadt liegt, soll in der Ausschreibung das Kriterium "Erhöhung der Bindungsdauer" nach folgenden Festlegungen, angeboten werden:

Für das freiwillige Angebot, die Bindung für den Nutzungszweck "Werksmietwohnungen" von 40 Jahren auf bis zu 60 Jahre zu erhöhen sollen stufenweise (4 Stufen à 5 Jahre) insgesamt bis zu 30 Punkte vergeben werden (d.h. beim Angebot von 45 Jahren werden 7,5 Punkte vergeben, bei 50 Jahren 15 Punkte usw.).

Aufgrund der aktuellen Marktsituation in München ist eine möglichst lange Bindungsdauer erstrebenswert. Deshalb wird die Bewertung dieses Kriteriums mit maximal 30 von 100 möglichen Punkten vorgeschlagen.

### **11.1.2 Sparsamer Wohnflächenverbrauch**

Angesichts der knappen Flächenressourcen in München und des beständig hohen Wohnungsbedarfs besteht ein großes Interesse daran, dass bei der Planung von Wohnbauvorhaben auf städtischen Grundstücken auf einen sparsamen Wohnflächenverbrauch geachtet wird.

Daher wird vorgeschlagen, die Bereitschaft zur Anerkennung und Anwendung der Regelungen der WFB 2012 Ziffer 22 (Auszug s. Anlage 3) als Kriterium vorzusehen. Aufgrund des besonderen Personenkreises im Werksmietwohnungsbau sollen aber folgende Abweichungen von den Regelungen der WFB 2012 vorgenommen werden:

- Die nach Ziffer 22.2 der WFB 2012 festgelegten Wohnflächen, bedingen eine Belegung der Wohnung mit einer entsprechenden Haushaltsgröße. Anders als im sozialen Mietwohnungsbau sind in diesem Modellprojekt ggf. auch Wohngemeinschaften, beispielsweise für Wochenendheimfahrerinnen/Wochenendheimfahrer möglich. Daher wird festgelegt, dass eine Unterschreitung der Wohnflächen um bis zu je 15 % möglich ist. Diese Unterschreitung bezieht sich auch auf Ziffer 22.3 der WFB 2012.
- Die Ziffern 22.4 und 22.12 der WFB 2012 gelten nicht. Zur Barrierefreiheit gelten die Regelungen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Weitere Regelungen erscheinen nicht erforderlich. Die vorgenannten Wohnungsgrößen sorgen dafür, dass keine überdimensionierten Mietwohnungen entstehen können.

Um eine Überbelegung oder Unterbelegung der Wohnungen zu vermeiden, wird die Käuferin/der Käufer im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, den Nachweis einer angemessenen Belegung bezogen auf die jeweilige Wohnfläche nach Aufforderung durch die Landeshauptstadt München zu erbringen.

Dieses Kriterium sollte mit 10 Punkten bewertet werden.

## **11.2 Energetische und ökologische Vergabekriterien**

Zusätzlich zu den wohnungspolitischen Kriterien sind die bereits bei bisherigen Ausschreibungen angewendeten energetischen und ökologischen Vergabekriterien zugrunde zu legen. Hierfür werden bis zu 20 Punkte vergeben.

### **11.2.1 Erhöhung des energetischen Standards**

Grundsätzlich wird vorgeschlagen, dass ein höherer Standard als KfW-Effizienzhaus (EH) 70 (EnEV 2009) als einheitliches Bewertungskriterium festgelegt wird. Auf eine Differenzierung innerhalb eines höheren Standards (KfW EH 55, KfW EH 40) wurde verzichtet, um die Kosten in Grenzen zu halten und so ein finanzierbares Modell zu entwickeln. Allerdings ist es in den Angeboten erforderlich anzugeben, welcher höhere Standard gewählt wird.

Die Erfahrung zur Ausschreibung des WA 6 (Teilfläche) in der Parkstadt Schwabing zeigte, dass alle Anbieterinnen und Anbieter eine Erhöhung nur auf den Standard KfW EH 55 angeboten hatten. Die ebenfalls mögliche Erhöhung auf KfW EH 40 Standard wurde nicht gewählt. Deshalb wird nunmehr vorgeschlagen, dass eine Erhöhung mit einheitlich 10 Punkten bewertet werden soll.

### **11.2.2 Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen**

Für die Verpflichtung, das Bauvorhaben mit einem hohen Anteil von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen zu realisieren, werden einheitlich 10 Punkte vergeben, wenn der nachweisliche Anteil dieser Baustoffe höher als 15 % des Kostenvolumens der Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300, Kosten im Bauwesen, Teil 1 nach DIN 276) ist.

### **11.3 Projektbezogene und planerische Kriterien im Werksmietwohnungsbau**

Als dritte Kategorie werden projektbezogene und planerische Kriterien bewertet. Die Bewertung erfolgt mit maximal 40 von 100 möglichen Punkten. In den Ausschreibungsunterlagen werden die Bieterinnen und Bieter aufgefordert, ein detailliertes Betreiberkonzept vorzulegen.

Dieses Konzept muss Aussagen zu folgenden Punkten enthalten.

#### **11.3.1 Firmenbezogene Konzeptbausteine**

In den Angeboten werden Angaben zu Münchner Firmen (Betriebsstätte oder Niederlassung in München), die sich bewerben erwartet, bzw. welche Münchner Firmen an den Wohnungen partizipieren sollen.

Eine Bewertung des Konzeptes orientiert sich an den für die Vergabe von Gewerbegrundstücken vom Stadtrat letztmalig mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.05.2011 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 04804) festgelegten Kriterien, die entsprechend auf wohnungspolitische Kriterien angepasst wurden.

Es werden in den Angeboten mindestens folgende Aussagen - bezogen auf die Münchner Betriebsstätten - erwartet:

- Bestehen Ausbildungsplätze in der Firma und in welcher Relation zur Anzahl aller Beschäftigten stehen diese.
- Wie hoch ist die aktuelle Gesamtzahl der Beschäftigten im Betrieb und in welcher Relation sind Beschäftigte in weniger gut bezahlten Berufen tätig (vgl. auch Ziffer 11.3.2 zur Einkommensstruktur).

Um eine Vergleichbarkeit der Konzepte zu erreichen, wird von allen Bewerberinnen und Bewerbern eine Angabe zu den genannten Punkten erwartet, soweit keine Angaben gemacht werden, wird der entsprechende Konzeptbaustein nicht bewertet.

Hintergrund ist das Ziel, Münchner Firmen auszuwählen die am Standort München festhalten wollen und hier zu einer gedeihlichen Stadtentwicklung beitragen wollen und können.

Darüber hinaus steht es den Bieterinnen und Bieter frei, weitere Angaben abzugeben. Da aber eine Vergleichbarkeit aller Angebote zwingend erforderlich ist, werden gesonderte Angaben nur beschränkt in die Bewertung einfließen.

Dieses Kriterium wird mit maximal 10 Punkten bewertet.

#### **11.3.2 Belegungskonzept**

Die Bieterinnen und Bieter werden aufgefordert in ihrem Angebot darzulegen, wie das künftige Wohngebäude belegt werden soll.

Ziel ist es, mittlere Einkommensgruppen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Um im Rahmen der Bewertung der Konzepte vergleichbar, nachvollziehbar und

transparent feststellen zu können, welches Konzept den Zielen der Landeshauptstadt München, die sich aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm "Wohnen in München V" ableiten, entspricht, werden die Bieterinnen und Bieter in ihrem Angebot aufgefordert, mindestens folgende Angaben möglichst transparent da zulegen:

- Angabe in welchen Einkommensgruppen sich künftige Mieterinnen und Mieter bewegen werden.

Als Grundlage sollen hier die Einkommensgrenzen in der staatlichen Eigentumsförderung dienen (auf Anlage 5 wird verwiesen).

Die Bewertung erfolgt nach der Relation der Beschäftigten in den einzelnen Gruppen zum Zeitpunkt der Abgabe des Angebotes.

Dabei werden Angebote höher bewertet, die mehr Beschäftigte in niedrigeren Gruppen darstellen.

- Weiteres Ziel ist es, familiengerechtes Wohnen zu fördern. Hierzu wird auch auf die Leitlinie Kinder- und Familienpolitik im Rahmen der PERSPEKTIVE MÜNCHEN verwiesen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.02.2009, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 01483).

Im abzugebenden Angebot sind deshalb konkrete Angaben erforderlich, wieviele familiengerechte Wohnungen in Relation zur Gesamtzahl der Wohnungen erstellt werden sollen. Dabei werden Angebote mit höherer Anzahl an familiengerechten Wohnungen höher bewertet.

Sollte sich aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten, z.B. Wochenendheimfahrerinnen und Wochenendheimfahrern bzw. Azubis etc. die Notwendigkeit kleiner Wohnungen ergeben, wird dies in die Bewertung entsprechend einfließen, aber nur soweit die Notwendigkeit pausibel dargestellt wird. Die so nachgewiesenen Wohnungen werden bei der Beurteilung wie Familienwohnungen gewertet.

- Weitere Angebote wie beispielsweise gemeinschaftlich nutzbare Anlagen oder der gleichen sollen gesondert dargestellt werden. Hier obliegt es den Bieterinnen und Bieter entsprechende Überlegungen, die sich ggf. auch aus firmenspezifischen Anforderungen ergeben darzustellen.

Bei der Auswertung der Angebote wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Referat für Arbeit und Wirtschaft um Unterstützung bitten.

Das Belegungskonzept soll als wesentliches Element mit 25 Punkten bewertet werden.

#### **11.3.4 Konzept zur Nahmobilität**

Für die Verpflichtung ein konkretes Konzept zur Umsetzung der Förderung der Nahmobilität umzusetzen, werden maximal 5 Punkte vergeben. Ziel ist neben einer ggf. möglichen Reduzierung der Stellplätze - und damit der Baukosten - auch eine Verringerung des Verkehrsaufkommens im neuen Wohngebiet der ehemaligen Funkkaserne.

Insbesondere wird erwartet, dass Bieterinnen und Bieter neben den im Belegungskonzept vorgestellten Punkten, wie z.B. Wohngemeinschaften bzw. nahegelegene Arbeitsstätten auch im Rahmen des Konzeptes zur Nahmobilität eingehen.

Denkbar sind hier z.B. folgende, noch genauer auszugestaltende Konzepte:

- Gestaltung zur einer attraktiven Durchwegung der Baublöcke für den Fuß- und Radverkehr auf öffentlich freigegebenen Wegen zur möglichst umwegfreien Erreichbarkeit von Zielen (Einkauf, Freizeit, Erledigung, etc.);

- die Gestaltung des Wohnumfeldes mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität (Spielanlagen, Ruhezeiten, Wegeführung), um den Fußgängerverkehr zu fördern;
- die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen ausschließlich innerhalb des Bauraums und in direkter Nähe zum Hauseingang für Anwohnerinnen und Anwohner, sowie Besucherinnen und Besucher bzw. die Schaffung eines Angebots von Fahrradabstellanlagen in Tiefgaragen (für Anwohnerinnen und Anwohner) mit entsprechender Rampengestaltung und Nähe zum unterirdischen Hauseingang;
- die Anlage von hauseingangsnahen, barrierefrei erreichbaren Abstellräumen für Kinderwagen, Einkaufstrolleys etc.;
- Angebote zur Bereitstellung von Tiefgaragenstellplätzen für Carsharing Autos und Kooperationen mit Carsharing-Anbietern für die künftige Mieterschaft;
- Zusammenarbeit mit anderen Bauträgern und Gesellschaften im Bereich der ehemaligen Funkkaserne;
- Angebote für Fahrradverleihsysteme oder E-Bikestationen.

Die Konzepte sind von den Bieterinnen und Bieterinnen hinsichtlich der Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben - wie z.B. den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943b - abzustimmen und zu überprüfen.

Die Erfahrung aus der Ausschreibung zum WA 6 (Teilfläche) in der Parkstadt Schwabing zeigt, dass viele Bieterinnen und Bieter individuelle und teilweise gut ausgearbeitete Konzepte vorgelegt haben.

Eine Bewertung dieses Kriteriums mit maximal 5 Punkten erscheint für dieses Projekt zielführend und trägt trotz der niedrigeren Bewertung zur Entwicklung einer abgewogenen Nahmobilität bei.

#### **11.4 Bewertungsmatrix**

Die dargestellten, vorgeschlagenen Auswahlkriterien sind in nachfolgender Bewertungsmatrix nochmals zusammenfassend dargestellt.

Diese Matrix ist Teil der zu veröffentlichenden Ausschreibungsunterlagen und dient damit der Transparenz, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungsverfahrens ohne Preiswettbewerb.

<b>BEWERTUNGSMATRIX</b>		
<b>Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b - Bauquartier WA 8 (West)</b>		
Auswertungsvorschlag zur Reihung der Angebote		Punkte gesamt
<b>a) Wohnungspolitische Kriterien</b>		<b>max. 40</b>
<b>Erhöhung der Bindungsdauer für Werksmietwohnungsbau</b> auf bis zu 60 Jahre stufenweise (4 Stufen à 5 Jahre je 7,5 Punkte)	max. 30	
<b>Sparsamer Wohnflächenverbrauch</b>	10	
<b>b) Energetische und ökologische Kriterien</b>		<b>max. 20</b>
<b>Erhöhung des energetischen Standards</b> (einheitliche Bewertung bei Angebot besser als KfW EH 70 EnEV 2009)	10	
<b>Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen</b>	10	
<b>c) Projektbezogene und planerische Kriterien im Werksmietwohnungsbau</b>		<b>max. 40</b>
<b>Firmenbezogene Konzeptbausteine</b>	max. 10	
<b>Belegungskonzept</b>	max. 25	
<b>Konzept zur Nahmobilität</b>	max. 5	
<b>Gesamtpunkte</b>		<b>max. 100</b>

Sollte sich bei zwei oder mehreren Kaufangeboten nach Auswertung der Auswahlkriterien ein **Punktegleichstand** ergeben, gilt Folgendes:

Bei mehreren Angeboten mit der gleichen Punktzahl ist entscheidend, welches Angebot die höhere Punktzahl bei den wohnungspolitischen Kriterien erhält.

Liegt auch dort ein Punktegleichstand vor, erhält den Zuschlag das Angebot mit der besten Bewertung bei den Kriterien "Projektbezogene und planerische Kriterien im Werksmietwohnungsbau". Sollte auch dann noch kein Angebot eine höhere Punktzahl erreichen, entscheidet die höhere Punktzahl bei den Kriterien "Energetische und ökologische Kriterien".

Soweit auch dann noch Punktegleichstand vorliegt, findet ein Losverfahren unter allen Angeboten im Gleichrang statt.

## 12. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung des Stadtrates erfolgt umgehend die Aufforderung zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens. Danach schließt sich die Ausschreibung des Bauquartiers an. Das Ergebnis der Bewertung wird den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung schriftlich mitgeteilt.

Nach Auswertung der Angebote ist zunächst eine Unterrichtung mittels Vortrag in der Hauptabteilungsleiterbesprechung (HALEI) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorgesehen.

Daran anschließend entscheidet der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage eines nichtöffentlichen Bauträgerauswahlbeschlusses über den Zuschlag. Im nächsten Schritt fertigt das Kommunalreferat eine Stadtratsvorlage zum Verkauf des Grundstückes und leitet den Abschluss des Kaufvertrages mit notarieller Beurkundung in die Wege. Soweit erforderlich erfolgt vorab eine Neubewertung des Grundstückes durch das Bewertungsamt.

Soweit der vom Bewertungsamt ermittelte Verkehrswert Anlass zur Annahme gibt, dass eine Ausschreibung keine Erfolgsaussichten hat, werden diese Verfahrensschritte nicht durchgeführt, der Stadtrat würde dann erneut befasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon nicht auszugehen.

Das Kommunalreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben 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 12 hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

### **Begründung zur Fristverkürzung *[entfällt bei regulärer Anmeldung]***

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 der vom Bund für die Fertigstellung der Bebauung im Bereich der ehemaligen Funkkaserne gesetzten und mit Vertragsstrafen bewehrten Fristen von großer Bedeutung.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bauquartier WA 8 (West) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943b (ehemalige Funkkaserne) für eine Vergabe als Modellprojekt "Werksmietwohnungen" zu den unter Ziffer 8 des Vortrages genannten Grundvoraussetzungen auszuschreiben.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ausschreibung auf Grundlage der Auswahlkriterien, die unter Ziffer 11 des Vortrages dargestellt sind, durchzuführen und daran anschließend die Vergabeentscheidung vorzubereiten.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, den der Ausschreibung zugrunde zu legenden Verkehrswert kurz vor Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen durch das städtische Bewertungsamt ermitteln zu lassen.
4. Soweit der vom Bewertungsamt ermittelte Verkehrswert Anlass zur Annahme gibt, dass eine Ausschreibung keine Erfolgsaussichten hat, wird der Stadtrat erneut befasst.
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 12
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, 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