

Festlegung zum Werksmietwohnungsbau für die Bauquartiere WA 16 und WA 18 in der ehemaligen Funkkaserne

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

Die Bindungen auf Grundlage des "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)" erweitert um Bindungen "Modellprojekt im Werksmietwohnungsbau".

1.1 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.

1.2 Aufteilungsverbot

Die Bieterinnen und Bieter verpflichten sich während der Bindungsdauer (Ziffer 1.1) die Wohnungen nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen.

1.3 Verbot der Eigenbedarfskündigung

Für die Laufzeit der Bindungen (Ziffer 1.1) werden Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen. Eine Sicherung erfolgt im Kaufvertrag.

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

1.4 Ausstattungsstandard der Wohnungen

Zur Vermeidung von Luxusmietwohnungen und als Bewertungsgrundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Standard der Ausstattung festzulegen. 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 klare 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 Anhang 1 dieser Anlage beiliegende Festlegung in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat erarbeitet und als Standard festgelegt und ist verbindlich einzuhalten.

1.5 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.

1.6 Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex

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

„Mieterhöhungen/Ausschluss Staffelmietverträge

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 40/60 Jahren (siehe Ziffer 1.1) dem Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB“. 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 Verbraucherpreisindexes [$\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 =$ 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.

1.7 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 1.4 und 1.5 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.

1.8 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 (Ziffer 1.1 bis 1.8) müssen die Bieterinnen und Bieter bei Abgabe Ihres Angebotes verbindlich zustimmen.

2. Wirkung der Bindungen auf den Verkehrswert

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

Das Kommunalreferat soll 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 erfolgversprechend erscheinen lassen, würde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut befassen.

3. Festlegung der Auswahlkriterien für die Bauquartier WA 16 / WA 18

Die eingehenden Kaufangebote werden ausschließlich nach ihren Konzeptqualitäten beurteilt. Folgende Kriterien sollen dabei der Auswahl des Konzeptes zugrunde gelegt werden:

3.1 Wohnungspolitische Kriterien

Bei der Auswahl der Angebote werden die wohnungspolitischen Kriterien mit maximal 45 von 100 möglichen Punkten bewertet.

3.1.1 Erhöhung der Bindungsdauer für Werksmietwohnungsbau

Wie unter Ziffer 1.1 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.

3.1.2 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. Anhang) 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 wird mit 10 Punkten bewertet werden.

3.1.3 Konzept für die Nutzung des WA 18

Um eine gemeinsame Nutzung beider Bauquartiere als Gesamtkonzept zu ermöglichen, wird erwartet, dass die Bieterinnen/Bieter ein Konzept vorlegen, dass die gemeinsame Nutzung, insbesondere die Zufahrtsmöglichkeiten darstellt. Das Konzept muss den bauordnungs-, bauplanungsrechtlichen und sonstigen rechtlichen Vorgaben entsprechen und wird mit max. 5 Punkten bewertet. Eine Beurteilung des Konzeptes erfolgt nach einer Analyse der Nutzen für das Vorhaben selbst (z.B. Kombination mit einem Beherbergungsbetrieb) und ggf. auch des Nutzens für die umliegenden Quartiere (Einrichtung zur Quartiersvernetzung). Dies wird in den Ausschreibungsunterlagen genauer definiert und beispielhaft dargestellt werden.

3.2 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 15 Punkte vergeben.

3.2.1 Erhöhung des energetischen Standards

Grundsätzlich wird vorgeschlagen, der energetische Standard als einheitliches Bewertungskriterium festgelegt wird.

Auf eine Differenzierung innerhalb eines höheren Standards wird 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.

Deshalb wird nunmehr vorgeschlagen, dass eine Erhöhung mit einheitlich 10 Punkten bewertet werden soll.

3.2.2 Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

Bieterinnen und Bieter können sich verpflichten, bei ihrem Bauvorhaben einen hohen Anteil nachwachsender Rohstoffe zu verwenden.

Wenn der nachweisliche Anteil dieser Baustoffe höher als 10 % des Kostenvolumens der Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300 Kosten im Bauwesen, Teil 1 nach DIN 276) ist, erhalten sie dafür in der Bewertung 2 Punkte.

Soweit sich die Bieterinnen und Bieter verpflichten den Anteil höher als 15 % der dargestellten Kosten zu realisieren, erhalten sie dafür eine Bewertung von 5 Punkten.

Dieses Kriterium wird somit mit maximal 5 Punkten bewertet.

3.3 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.

3.3.1 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 3.3.2 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 Bietern 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.

3.3.2 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 darzulegen:

- Angabe in welchen Einkommensgruppen sich künftige Mieterinnen und Mieter bewegen werden.
Als Grundlage sollen hier die Einkommensgrenzen in der staatlichen Eigentumsförderung dienen (auf die Tabelle im Anhang 3 zu dieser Anlage 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.

3.3.4 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 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, Ruhezonen, 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 Kinderwägen, 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 Bietern 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 bisherigen Ausschreibungen zeigten, 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.

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.

BEWERTUNGSMATRIX Werksmietwohnungen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b - Bauquartier WA 16 / WA 18		
Auswertungsvorschlag zur Reihung der Angebote		Punkte gesamt
a) Wohnungspolitische Kriterien		max. 45
Erhöhung der Bindungsdauer für Werksmietwohnungsbau auf bis zu 60 Jahre stufenweise (4 Stufen à 5 Jahre je 7,5 Punkte)	max. 30	
Sparsamer Wohnflächenverbrauch	10	
Konzept für die Nutzung des WA 18	5	
b) Energetische und ökologische Kriterien		max. 15
Erhöhung des energetischen Standards (einheitliche Bewertung)	10	
Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	max. 5	
c) Projektbezogene und planerische Kriterien im Werksmietwohnungsbau		max. 40
Firmenbezogene Konzeptbausteine	max. 10	
Belegungskonzept	max. 25	
Konzept zur Nahmobilität	max. 5	
Gesamtpunkte		max. 100

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.

Anhang 1 zu Anlage 4

Ausstattungsstandard im KMB

Die Ausstattung und Größe der Gebäude und Wohnungen im "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)" muss durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Bei der Errichtung und weiteren Bewirtschaftung bis zum Ablauf der Bindungszeit ist ein üblicher durchschnittlicher Ausstattungsstandard einzuhalten. Dies wird insbesondere durch Beachtung der nachfolgend dargestellten verbindlichen Ausstattungs- und Größenvorgaben gewährleistet.

1. Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Gebäude und der Wohnungen

Folgende Ausstattungsmerkmale gelten nicht als üblicher durchschnittlicher Standard und sind damit im Rahmen des KMB unzulässig:

- Bereitstellung eines Conciergedienstes,
- Bereitstellung von Hobbyräumen,
- Einbau eines für die Hausgemeinschaft nutzbaren Wellnessbereiches,
- der Einbau von offenen Kamin- und/oder Kachelöfen,
- die Ausgestaltung von Galerien innerhalb der Wohnung,
- der Einbau von freistehenden Badewannen, Eck-Badewannen, Whirlpools, Bidets und Pissoiren.

2. Wohnungsgrößen

Für die zu errichtenden Wohnungen gelten folgende Größenvorgaben:

1-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe von 30 bis maximal 45 m² Wohnfläche zulässig.

2-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe von 45 bis maximal 70 m² Wohnfläche zulässig.

3-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe von 70 bis maximal 95 m² Wohnfläche zulässig.

4-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe von 95 bis maximal 120 m² Wohnfläche zulässig.

Für jeden weiteren Raum sind maximal 15 m² Wohnfläche zulässig.

Die Wohnflächen sind nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - WoFIV in der jeweils aktuellen Fassung zu ermitteln. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind höchstens zu einem Viertel anzurechnen.

Anmerkung:

Soweit im Rahmen der Abgabe von Angeboten eine Umsetzung der Wohnungen nach den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) Ziffer 8, Ziffer 22.1 bis 22.3 und Ziffer 22.8 bis 22.12 angeboten wird, sind die Vorgaben des Angebotes zwingend einzuhalten.

Anhang 2 zu Anlage 4

Auszug aus Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2012 (Festlegungen für Modellprojekt Werkwohnungen)

22. Besondere technische Anforderungen

22.1 Die Gebäudeplanung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ausschöpfen.

22.2 ¹Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m ²

Anmerkung:
Unterschreitung bis zu
15 % möglich

²Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. ³Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. ⁴Bei Vorhaben im Gebäudebestand kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. ⁵Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

22.3 ¹Die Individualräume (Schlafräume oder Kinderzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein. ²Eine Unterschreitung von bis zu 10 v. H. ist im Einzelfall vertretbar, wenn anderweitig Stellflächen für Schränke oder Spielflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Individualräumen vorhanden sind. ³Sofern Wohnungen neu geplant werden, soll bei Individualräumen für eine Person eine Unterschreitung der Mindestfläche in aller Regel ausscheiden. ⁴Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein.

Anmerkung:
Unterschreitung
bis zu 15 %
möglich

Anhang 3 zu Anlage 4

Geförderter Wohnungsbau in München

Einkommensgrenzen für das München Modell-Miete

Unverbindliche **Modellrechnung** für das höchstzulässige **Arbeitseinkommen**

	München Modell 2		München Modell 3	
	zwischen 7,50 € bis 10,20 € je m ² Wfl. *)		bis 11,00 € je m ² Wfl. *)	
Haushaltsgröße	Art. 11 BayWoFG	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa		Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa
1 – Person	19.000 €	28.100 €	22.800 €	33.500 €
2 – Personen	29.000 €	42.300 €	34.200 €	50.000 €
3 – Personen	35.500 €	51.600 €	41.900 €	61.000 €
4 – Personen	42.000 €	60.900 €	49.600 €	72.000 €
5 – Personen	48.500 €	70.200 €	57.300 €	83.000 €
je weitere Person	6.500 €	9.200 €	7.700 €	11.000 €
zusätzlich für jedes Kind	1.000 €	1.400 €	1.250 €	1.750 €
Freibeträge, z.B.				
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	4.000 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €
für junge Ehepaare (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet) – oder als Kinderkomponente für Haushalte mit Kind/Kindern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht vorliegen	5.000 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €

*) **Energetischer Aufschlag:** Bei einem KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009) oder besser erhöht sich die Miete um 0,15 € je m² Wfl.