

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b**

**Bauquartiere WA 16 und WA 18**

**Modell-Projekt Studenten- und Auszubildendenwohnen  
(sekundär als Modell-Projekt Werksmietwohnungsbau)**

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

**12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03436**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Lageplan der Bauquartiere in der Gesamtmaßnahme Funkkaserne
3. Auszug aus Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende
4. Festsetzungen für Konzeptionellen Werksmietwohnungsbau  
(Bindungen und Auswahlkriterien)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (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 der Bauquartiere WA 16 und WA 18 der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b.

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

Im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne sind die Flächen des WA 16 und WA 18 noch nicht vermarktet.



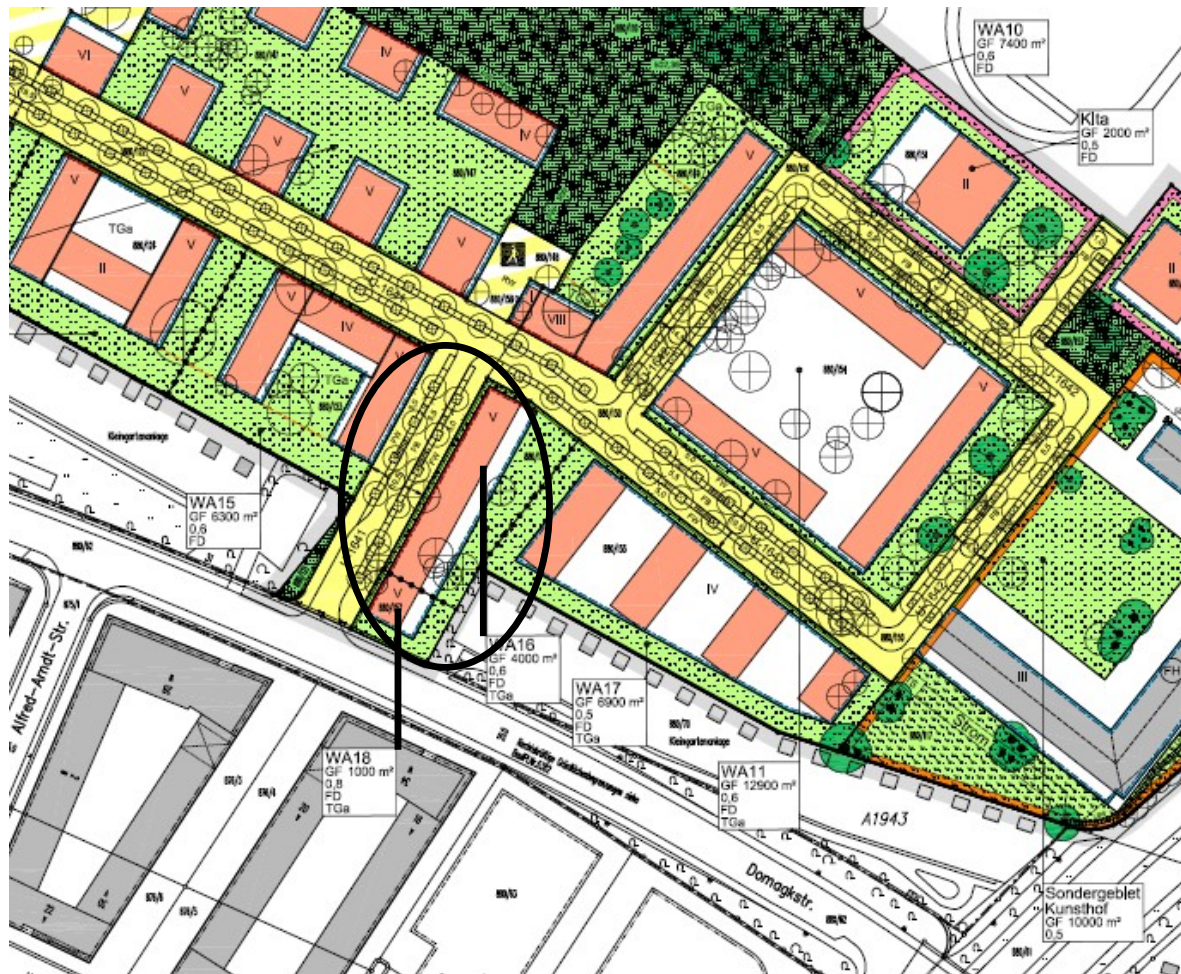
Abbildung 1: Masterplan Funkkaserne Wohnbauflächen

(Plan nicht zur Maßstabsentnahme geeignet)

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. Anschließend wurden im Südteil die Bauquartiere für Genossenschaften (WA10, 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 des WA 9-West für eine Bebauung mit ausschließlich freifinanzierten Mietwohnungen und des WA-Bauquartiers am Frankfurter Ring (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2066) für freifinanzierten Mietwohnungsbau mit Gewerbeanteil. Für das im Nordteil gelegene Bauquartier WA 4 erfolgt die Vergabe durch das Sozialreferat für ein Sonderprojekt. Für das Bauquartier WA 8 (West) beschloss der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 06.05.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02675) eine Ausschreibung für Werksmietwohnungen durchzuführen.

### 3. Grundstücksdaten Bauquartiere WA 16 und WA 18

Im nachfolgenden Plan (Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b) sind die Bauquartiere WA 16 und WA 18 gekennzeichnet.



(Plan nicht zur Maßstabsentnahme geeignet)

Die Grundstücke sind vermessen. Das Flurstück Nr. 880/156 Gemarkung Schwabing entspricht der Fläche des WA 16, das WA 18 entspricht dem Flurstück Nr. 880/157 Gemarkung Schwabing.

Das WA 16 verfügt über einen Bauraum von 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF), das WA 18 über 1.000 m<sup>2</sup> GF.

Der Bebauungsplan weist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

Im WA 18 sind laut Satzungstext Wohnungen ausgeschlossen und ausschließlich

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- freie Berufe im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen

zulässig.

Da durch diese Vorgaben der Nutzungsarten - aber auch durch die besondere Erschließungssituation des Grundstückes WA 18 - eine gesonderte Überplanung erschwert werden würde, erfolgt eine Vergabe beider Grundstücke ausschließlich als Einheit.

Im Rahmen der Festlegung der Kriterien zur Vergabe (vgl. Ziffer 10 des Vortrages) wird vorgeschlagen, eine Beurteilung des Konzeptes zur Nutzung des WA 18 als Teil der Auswahl festzulegen.

#### **4. Bedarf an Studenten- und Auszubildendenwohnungen**

Für die Förderung von Wohnraum für Studierende ist der Freistaat Bayern zuständig. Derzeit stehen in München ca. 10.500 Wohnplätze für Studierende zur Verfügung. Der doppelte Abiturjahrgang 2011 sowie das kurzfristige Aussetzen der allgemeinen Wehrpflicht zum 01.07.2011 haben die in München ohnehin schwierige Situation weiter verschärft und wirken noch nach.

Da sich die Stadt auch ohne rechtliche Verpflichtung ihrer Verantwortung im Hinblick auf den Wissenschafts- und Hochschulstandort München bewusst ist und ihr daher an einer Ausweitung des Wohnungsangebots für Studierende gelegen ist, hat der Stadtrat das Kommunalreferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits in mehreren Beschlüssen zum "Studentenwohnen" beauftragt, das Studentenwerk München, aber auch Private bei der Suche nach geeigneten Standorten für entsprechende Wohnungen zu unterstützen.

Konzeptionell ist die Unterstützung bei der Schaffung von Wohnraum für Studierende in der Leitlinie der PERSPEKTIVE MÜNCHEN "München - Stadt des Wissens" als Infrastrukturziel festgelegt. Die Stadt soll auch in Zukunft für Studierende und Nachwuchswissenschaftlerinnen (Doktorandinnen) und Nachwuchswissenschaftler (Doktoranden) sowohl als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort als auch als Lebensmittelpunkt attraktiv bleiben.

Für den Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort München ist es darüber hinaus von großer Bedeutung, dass auch ausreichend qualifizierte Nachwuchskräfte ausgebildet werden und die Stadt ein überregional attraktiver Ausbildungsstandort bleibt, nicht zuletzt, um dem immer wieder beklagten Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Aber auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung bilden junge Erwachsene gleichsam ein Gegengewicht zur Überalterung der Gesellschaft mit all ihren Folgen und stellen die potenzielle Elterngeneration der Stadt dar. Somit sind sie neben den Familien eine wichtige Zielgruppe der Wohnungspolitik.

Um als Ausbildungsstandort weiterhin attraktiv zu bleiben, ist es unerlässlich, dass ausreichender und bezahlbarer Wohnraum für Auszubildende zur Verfügung steht. Wohnungen auf dem freien Markt sind aufgrund steigender Mietpreise und darüber hinaus durch das zunehmend ablehnende Verhalten von Vermieterinnen und Vermietern kaum verfügbar, so dass das Thema „Wohnen von Auszubildenden“ neuer Lösungsansätze bedarf.

Mit Bekanntgabe in der gemeinsamen Sitzung des Bildungsausschusses, des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 02626) wurde das Ergebnis einer Befragung der Berufs-

schülerinnen und Berufsschüler in München „Berufsausbildung und Wohnen in München“ vorgestellt. Auch aus dieser Befragung ergibt sich, dass es für viele Auszubildende sehr schwierig ist, geeigneten Wohnraum zu finden. Am angespannten Münchner Wohnungsmarkt können sie sich häufig keine eigene Wohnung leisten oder müssen sich hierfür finanziell sehr stark einschränken bzw. neben ihrer Berufsausbildung noch eine Zweitbeschäftigung ausüben.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG führt als Bauherrin bereits Pilotprojekte zur Realisierung von Wohnungen für Auszubildende durch (vgl. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 13.03.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11131). Zwei Vorhaben in der Dachauer Straße (ca. 66 WE) und am Innsbrucker Ring/Grafinger Straße (ca. 105 WE) sind aktuell in Planung. Daneben soll auch das Angebot durch freifinanzierte Anbieter gestärkt werden.

#### **5. Ausschreibung Bauquartiere WA 16 und WA 18 für Wohnungen für Studenten und Auszubildende**

Die Bauquartiere WA 16 und WA 18 waren seit den ersten Überlegungen zur Vermarktung der Wohnbauflächen für ein Projekt für besondere Wohnformen vorgesehen.

Da - wie aus vorstehenden Ausführungen ersichtlich - ein erhöhter Bedarf an Studenten- und Auszubildendenwohnungen besteht, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, die Bauquartiere WA 16 und WA 18 mit den nachfolgend dargestellten Bindungen für Studenten- und Auszubildendenwohnungen (Ziffer 8 des Vortrages) und anhand der dargestellten Kriterien (Ziffern 10) des Vortrages auszuschreiben.

#### **6. 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 wird. Ferner hat der Stadtrat am 24.07.2013 beschlossen, dass Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau, zum Verkehrswert, aber ohne Preiswettbewerb auszuschreiben sind.

Gemäß dieser Beschlusslage werden dem Stadtrat die Voraussetzung der Vergabe, die Grundstückbindungen als Grundlage der Ermittlung des Grundstückswertes und die Auswahlkriterien und deren Gewichtung für die Ausschreibung vorgeschlagen.

Ähnlich wie für die Flächenanteile des freifinanzierten "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)" soll in dem nun vorliegenden freifinanzierten Modell vom unabhängigen Bewertungsamt auf der Grundlage der "Bindungen zu Gunsten des Mietwohnungsbaus" ein Verkehrswert ermittelt werden.

## **7. Abgrenzung zwischen Bindungen und Kriterien**

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

Bindungen (z.B. zeitliche Dauer für die Nutzung als "Studentisches Wohnen", Verbot der Eigenbedarfskündigungen) sind feststehende und zwingende Beschränkungen der Nutzung des Grundstücks. Sie bewirken, dass der Verkehrswert des Grundstücks gegenüber dem bindungsfreien Wert (wie z.B. für Eigentumswohnungsbau) vermindert und somit bezahlbarer Mietwohnungsbau erst möglich wird. Die Bindungen werden unter Ziffern 8 dieses Vortrages detailliert dargestellt.

Die Kriterien sind nach zwingenden Vergabekriterien (Ziffer 9 des Vortrages) und den konzeptbezogenen Auswahlkriterien (Ziffer 10 des Vortrages) zu unterscheiden.

Zwingende Vergabekriterien sind Grundvoraussetzung 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 Bieterin/des Bieters gestellt. Diese Kriterien ermöglichen es unter mehreren Bewerbungen über das unterschiedliche Konzept eine transparente und nachvollziehbare Auswahl treffen zu können. Vorschläge für die Auswahl und Bewertungen der Kriterien enthält Ziffer 10 des Vortrages.

## **8. Bindungen "Studenten- und Auszubildendenwohnen"**

Die im folgenden dargelegten Bindungen resultieren zum einen aus den ersten Erfahrungen zum Modell des "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)", für das der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss am 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) einen Rahmen festgelegt hat und zum anderen aus den staatlichen Regelungen zur Studentenwohnraumförderung.

### **8.1 Bindungsdauer**

Während der Bindungsdauer, die mindestens 25 Jahre beträgt (ableitend aus den Richtlinien für die Studentenwohnraumförderung) und die bei einer freiwilligen Verlängerung bis zu einer Dauer von maximal 50 Jahre erhöht werden kann, sind folgende Bindungen zwingend einzuhalten. Soweit für den gewerblich genutzten Bereich im WA 18 eine andere Nutzungsart vorgeschlagen wird (siehe Ziffer 10.1.4 des Vortrages) gelten diese Bindungen für diesen Bereich nicht.

## **8.2 Aufteilungsverbot**

Die Erwerberin/der Erwerber verpflichtet sich, während der Bindungsdauer die Wohnungen bzw. Wohneinheiten nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen.

## **8.3 Verbot der Eigenbedarfskündigungen**

Für die Dauer der Bindungen werden Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen.

## **8.4 Vermietung nur an Studentinnen und Studenten bzw. Auszubildende**

Die Erwerberin/der Erwerber verpflichtet sich, die zu erstellende Wohnfläche nur an Studentinnen und Studenten bzw. Auszubildende während der Dauer ihres Studiums bzw. Ausbildung zu vermieten, entsprechende Mietverträge abzuschließen und dies auf Aufforderung der Landeshauptstadt München mit der Vorlage entsprechender Unterlagen (Immatrikulationsbescheinigungen/Ausbildungsverträge etc.) nachzuweisen. Diese Verpflichtung ist für die gesamte Bindungszeit zwingend einzuhalten.

## **8.5 Zulässige Gesamtgröße**

Als Mindestmaß der Ausstattung wird festgelegt, dass die nach den Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende des Freistaats Bayern Ziffern 13.1 bis 13.4 und Ziffer 15.1 bis 15.8 vorgegebenen Anforderungen (vgl. Anlage 3) einzuhalten sind. Diese Richtlinie legt für geförderte Studentenwohnungen eine einheitliche Ausstattung und Größe fest. Da es sich bei dem hier zu beschließenden Pilotprojekt aber um freifinanzierten "Wohnungsbau" handelt, wird vorgeschlagen ein Maximalmaß festzulegen. Es soll eine Überschreitung von maximal 40 % der in o.g. Richtlinie festgelegten Mindestfläche für Individualräume zugelassen werden. Die den Individualräumen zugeordneten Flächen (Vorraum und Sanitärräume) dürfen maximal 30 % der Flächen des Wohnraumes betragen. 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 abweichend von der Verordnung nicht anzurechnen. Mit dieser Festlegung soll erreicht werden, dass die Fläche der Individualräume im Gesamten nicht zu groß werden. Nach diesen Festlegungen kann ein Individualraum minimal 13 m<sup>2</sup> und maximal 18,2 m<sup>2</sup> "Wohnfläche" umfassen. Mit der Begrenzung der zugeordneten Flächen ist damit eine maximale Fläche von rd. 24 m<sup>2</sup> möglich.

Im Rahmen der Auswahlkriterien wird von den Bieterinnen und Bietern erwartet, dass sie ein eigenes Konzept vorlegen, aus dem sich die geplante Nutzung ergibt.

## **8.6 Begrenzung der Erstvermietungsmiete**

Da der Mietspiegel für München nicht für Studenten- und Jugendheime gilt, kann keine direkte Bindung an den Mietspiegel erfolgen. Er kann aber als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Private Anbieter fordern teilweise Mieten von über 30 €/m<sup>2</sup> Monat. Eine Begrenzung der Miete beim Verkauf eines städtischen Grundstückes ist geboten.

Analog der Regelungen im KMB wird deshalb vorgeschlagen, die Miete anhand einer analogen Berechnung nach dem Mietspiegel durchzuführen. Dazu wird der Grundpreis der Miete anhand der jüngsten ermittelten Baualtersklasse für Wohnungen mit der

geringsten Mietfläche (derzeit 20 m<sup>2</sup>) festgelegt. Der so ermittelte Grundpreis wird dann nach der gleichen Berechnungsmethode wie normale Mieten berechnet, d.h. es werden Zu- und Abschläge, Schwankungen und begründete Abweichungen berechnet. Diese werden wie im KMB aber auf maximal 5 % gekappt (vgl. hierzu auch Anlage 4 Ziffer 1.5). Soweit Mehrbettzimmer realisiert werden, ist der Mietpreis durch die Anzahl der Schlafplätze zu teilen.

Soweit Nebenkosten und Provisionen pauschal berechnet werden, dürfen diese eine angemessene Höhe nicht überschreiten. Auf Verlangen sind die Berechnungen der Nebenkosten der Landeshauptstadt München nachzuweisen.

Soweit eine Möblierung der Zimmer (siehe Ziffer 10.1.3 des Vortrages) erfolgt, ist ein angemessener Aufschlag möglich.

Die aktuelle Miete für einen Individualraum von 17 m<sup>2</sup> würde sich daher auf monatlich rd. 268,- €, für die Maximalgröße 23,6 m<sup>2</sup> (Ziffer 8.5 des Vortrages) auf monatlich rd. 372,- € (14,32 € aktueller Mietspiegel-Grundpreis + 2 x 5 % für Zuschläge, begründete Abweichungen x 17m<sup>2</sup> bzw. 23,56 m<sup>2</sup>) belaufen. Nebenkosten sind in dieser Berechnung nicht enthalten.

Die Festlegungen erscheinen sowohl hinsichtlich der Miethöhe, als auch hinsichtlich einer wirtschaftlichen Kalkulation darstellbar.

### **8.7 Begrenzung der Mietanpassung**

Dauert eine Vermietung an eine Person länger als drei volle Jahre an, ist eine Anpassung der Miete mit Beginn des vierten Mietjahres möglich. Eine Erhöhung der Miete ist in Höhe der Differenz der bestehenden Miete zu einer vergleichbaren neu ermittelten Miete nach Ziffer 8.6 dieses Vortrages festgelegten Miete möglich. Aufgrund des begrenzten Einkommens und den geringen Einkommensentwicklungen bei diesem Personenkreis ist es wichtig, einen bezahlbaren Wohnraum über einen gewissen stabilen Zeitraum zu gewährleisten.

### **8.8 Begrenzung der Wiedervermietungsmitte**

Bei Neuvermietungen ist die Miete wie unter Ziffer 10.3 dargestellt zu berechnen.

Entsprechende Mietregelungen sind in die abzuschließenden Mietverträge aufzunehmen.

## **9. Grundvoraussetzungen der Grundstücksvergabe**

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),
- Anschluss an Fernwärme (Verwendung regenerativer Energien zur Wärmeengewinnung ist ausgeschlossen),
- „Ökologischer Kriterienkatalog“ (Stand: 2012)
- „Gestaltungsleitfaden Funkkaserne München“ mit Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium,
- Anerkenntnis der Bindungen nach Ziffer 8 dieses Vortrages "Studenten- und Auszubildendenwohnen" für das WA 16.
- Anerkenntnis, die beiden Grundstücke mit einem abgestimmten Konzept zu



überplanen und ggf. notwendige Belastungen der beiden Grundstücke entsprechend auch für Rechtsnachfolger zu sichern,

- Anerkenntnis, die Bebauung bis zum 31.07.2018 abgeschlossen zu haben,
- Anerkenntnis, die künftigen Mieterinnen und Mieter über die im Grundstückskaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen.

Eine detaillierte Darstellung mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im Exposé der Ausschreibung.

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

## **10. Festlegung der Auswahlkriterien**

Die eingehenden Kaufangebote werden ausschließlich nach ihren Konzeptqualitäten beurteilt (vgl. Ziffer 4 dieses Vortrages).

Folgende Kriterien sollen dabei der Auswahl des Konzeptes zugrunde gelegt werden:

### **10.1 Wohnungspolitische Kriterien**

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

#### **10.1.1 Erhöhung der Bindungsdauer für Studentisches Wohnen und Azubi-Wohnen**

Die Mindestbindungsdauer beträgt 25 Jahre. Da eine längere Bindungsdauer im Interesse der Stadt ist, soll jedoch in der Ausschreibung das Kriterium "Erhöhung der Bindungsdauer" mit insgesamt maximal 25 von 100 Punkten bewertet werden und nach folgenden Festlegungen angeboten werden:

Für das freiwillige Angebot, die Bindung für den Nutzungszweck "Studentisches Wohnen und Azubi-Wohnen" von 25 Jahren auf bis zu 50 Jahre zu erhöhen, sollen stufenweise (5 Stufen à 5 Jahre) insgesamt bis zu 25 Punkte vergeben werden (d.h. beim Angebot von 30 Jahren werden 5 Punkte vergeben, bei 35 Jahren 10 Punkte usw.).

Da die Erhöhung der Bindungsdauer nur eine ausreichende Wirkung erzielt, wenn auch die damit verbundenen weiteren Angebote entsprechend verlängert werden, muss dieses Angebot auch die Angebote für

- gemeinschaftsfördernde Maßnahmen,
- Möblierung der Appartements/Aufenthaltsräume,
- Sozialpädagogisches Betreuungsangebot sowie
- Unterstützungsangebot

umfassen.

#### **10.1.2 Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen**

Für die freiwillige Verpflichtung Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung über den Standard hinaus anzubieten, werden maximal 5 Punkte vergeben.

Bei dem Angebot kann es sich beispielsweise um einen zusätzlichen Gemeinschaftsraum zur Nutzung für die Bewohnerschaft des Gebäudes handeln. Denkbar sind auch gemeinschaftliche Kochmöglichkeiten, Aufenthaltsräume wie TV Loungen etc. Unbeachtet bleiben Angebote die nach den Mindestvoraussetzungen (vgl. Ziffer 8.5 des Vortrages) ohnehin betrieben werden müssen. Deshalb ist eine konkrete Angabe der Fläche bezogen auf die geplanten Wohnplätze im Angebot erforderlich. Eine Wertung erfolgt nur wenn die so ermittelte Fläche die Mindestvoraussetzungen überschreitet. Diese Einrichtungen müssen über den gesamten Zeitraum der Bindungsdauer nutzbar sein.

Es wird von den Bieterinnen und Bieter im Angebot eine kurze Darstellung eines eigenen konkreten Konzeptes sowie dessen Umsetzung, Betrieb und wirtschaftliche Tragfähigkeit - auf die gesamte Bindungsdauer gesehen - erwartet und im Kaufvertrag entsprechend gesichert werden.

### **10.1.3 Möblierung der Appartements/Aufenthaltsräume**

Für die freiwillige Verpflichtung möblierte Appartements anzubieten und während der Bindungsdauer für studentisches Wohnen und Azubi-Wohnen zur Verfügung zu stellen sowie zu unterhalten, werden 10 Punkte vergeben.

Die Möblierung der Zimmer muss dabei folgenden Mindestfestsetzungen entsprechen:

- Schlafplatz (Bettgestell und Lattenrost, mindestens 90 cm x 200 m)
- Kleiderschrank (Mindestbreite 1 Meter),
- Regal (Mindestbreite 50 cm, Mindestdiefe 30 cm)
- Schreibtisch mit Arbeitsplatte von mindestens 1 m<sup>2</sup>,
- Schreibtischstuhl bzw. Sitzmöglichkeit,
- komplette Beleuchtung.

Um einen Mietaufschlag für die Möblierung zu deckeln, wird als maximaler Aufschlag ein monatlicher Betrag von 20,- € festgesetzt. Auf Aufforderung durch die Stadt ist die Angemessenheit des Aufschlages nachzuweisen.

Die Festsetzung des Aufschlages beruht auf der Überlegung, dass ein Maximalbetrag für die Erstausrüstung von 1.600 € erforderlich wird und bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 7 Jahren eine monatliche Zahlung von 20 € kostendeckend dargestellt werden kann.

### **10.1.4 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 des Nutzens 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.

## 10.2 Projektbezogene Kriterien

Folgende projektbezogene Kriterien werden bei der Auswahl mit maximal 35 von 100 Punkten bewertet.

### 10.2.1 Sozialpädagogisches Betreuungsangebot

Für die freiwillige Verpflichtung, einen Anteil von mindestens 10 % der Geschossfläche für Studenten- und Azubi-Wohnen für junge Erwachsene, die in ihrer Entwicklung und Reifung ihrer Persönlichkeit gefördert werden müssen, zur Verfügung zu stellen, werden 20 Punkte vergeben.

Die angebotenen Flächen können hierzu in das System der freien und öffentlichen Jugendhilfe eingebunden werden. Auch die Kooperation mit anderen Fachdiensten sowie mit Ausbildungsbetrieben ist möglich und gewünscht. Räumlichkeiten, die zur Betreuung erforderlich sind, sind einzuplanen. Therapieräume sind in geeigneter Größe vorzuhalten. Die Flächen sind unabhängig von den Flächen nach Ziffer 10.1.2 dieses Vortrages nachzuweisen. Ziel soll es sein, die jungen Erwachsenen dazu zu befähigen, einen Ausbildungs- bzw. Studienabschluss zu erreichen.

Eine Kooperation mit einer Einrichtung, die in diesem Bereich über Erfahrungen verfügt, wäre begrüßenswert. Inwieweit eine Gewährung von Leistungen auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des § 13 Abs. 3 Sozialgesetzbuch VIII (Kinder- und Jugendhilfegesetz) möglich ist, ist von den Bieterinnen und Bietern zu klären und nicht Bestandteil der Grundstücksausschreibung.

Dem Angebot ist eine kurze Darstellung eines Konzeptes für die Realisierung beizulegen.

### 10.2.2 Unterstützungsangebote

Für die freiwillige Verpflichtung, Angebote zur Unterstützung für Studierende anzubieten werden einheitlich 5 Punkte vergeben.

Das Angebot kann beispielsweise die Unterstützung von ausländischen Studien- bzw. Ausbildungsstartern beinhalten, aber auch einer allgemeinen Unterstützung (ähnlich einem Conciergedienst) umfassen. Dem abzugebendem Angebot ist eine kurze Darstellung des Konzeptes beizulegen. Um eine Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten, muss die Unterstützung einen zeitlichen Umfang von mindestens 8 Stunden/Woche umfassen, wobei zu Semesterbeginn bzw. zu Ausbildungsbeginn eine Komprimierung möglich ist, wenn für die restlichen Zeiten ein Angebot von mindestens 2 Stunden/Woche ein Angebot aufrecht erhalten wird.

### 10.2.3 Erfahrungen mit Sonderwohnformen "Studentisches Wohnen bzw. Azubi-Wohnen"

Anbieterinnen und Anbieter die Erfahrungen mit Sonderwohnformen "Studentisches Wohnen bzw. Azubi-Wohnen" nachweisen können, erhalten bei der Bewertung 10 Punkte.

Als Nachweis der Erfahrungen ist mindestens ein Referenzobjekt zu benennen. Soweit eine Kooperation mit anderen Fachdiensten erfolgen soll (vgl. Ziffer 10.2.1 des Vortrages), reicht es aus wenn die Partnerin/der Partner über entsprechende Erfahrungen verfügt. Dieses Kriterium dient einer schnelleren zielgerichteten Realisierung und soll einen reibungslosen Betrieb während der Bindungsdauer erleichtern.

### 10.3 Energetische und ökologische Vergabekriterien

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

Da aber gerade in der vorgesehenen besonderen Wohnform "Studentisches Wohnen" bzw. "Azubi-Wohnen" vermieden werden soll, die Bau- bzw. Unterhaltskosten zu erhöhen, wird vorgeschlagen, auf eine zu starke Differenzierung innerhalb der einzelnen Kriterien zu verzichten und bei der Gesamtwertung auf eine angemessene Gewichtung zu achten.

#### 10.3.1 Erhöhung des energetischen Standards

Grundsätzlich wird vorgeschlagen, dass der energetische Standard als einheitliches Bewertungskriterium akzeptiert wird. Nachdem beim freifinanzierten Mietwohnungsbau eine Förderung nach dem Förderprogramm Energieeinsparung nicht möglich ist, sollte auf eine Differenzierung innerhalb eines höheren Standards (also KfW 55, KfW 40) verzichtet werden, um die Kosten in Grenzen zu halten. Entscheidungsrelevant soll somit nicht der Grad der Erhöhung sein, sondern die Bereitschaft, die zwingenden Vorgaben nach Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 01.01.2016 zu überschreiten. Die Bieterinnen und Bieter müssen in ihrem Angebot deshalb verbindlich angeben, welche Standarderhöhung sie anbieten. Dieses Kriterium soll einheitlich mit 10 Punkten bewertet werden.

#### 10.3.2 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.

#### 10.3.3 Regenwassernutzung

Für die Bereitschaft das Regenwasser zur Toilettenspülung zu nutzen werden 5 Punkte vergeben. Dies erscheint angemessen, da ein Einbau zusätzliche Kosten auslöst, ökologisch aber sinnvoll ist.

### 10.4 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.

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

Bei mehreren Angeboten mit der höchsten 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 "projektbezogenen Kriterien". Soweit auch bei diesem Kriterium noch Gleichrang zwischen mehreren Angeboten besteht, entscheidet die höhere Punktzahl beim Kriterium "Energie und Ökologie". Sollte auch dann noch kein Angebot eine höhere Punktzahl erreichen, findet ein Losverfahren unter den Angeboten im Gleichrang statt.

<b>BEWERTUNGSMATRIX</b> Studentisches Wohnen und Azubi-Wohnen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b (WA 16 und WA 18)		
Auswertungsvorschlag zur Reihung der Angebote		Punkte
<b>a) Wohnungspolitische Kriterien</b>		max. 45
Erhöhung der Bindungsdauer für Studentisches Wohnen und Azubi-Wohnen stufenweise von mindestens 25 Jahren auf maximal 50 Jahre (in 5 Stufen a 5 Punkte)	max.25	
Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	max.5	
Möblierung der Appartements/Aufenthaltsräume	10	
Konzept für die Nutzung des WA 18	max. 5	
<b>b) Projektbezogene Kriterien</b>		max. 35
Sozialpädagogisches Betreuungsangebot (Darstellung des Konzeptes im Angebot)	20	
Unterstützungsangebote (z.B. bei Studien-, Ausbildungsbeginn)	5	
Erfahrungen mit Sonderwohnformen Studentisches Wohnen bzw. Azubi-Wohnen	10	
<b>c) Energetische und ökologische Kriterien</b>		max. 20
Erhöhung des energetischen Standards (einheitliche Bewertung)	10	
Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	max.5	
Regenwassernutzung zur Toilettenspülung	5	
<b>Gesamtpunkte</b>		<b>max. 100</b>

## 11. Alternative Konzeptausschreibung für Werksmietwohnungen

Im Vorfeld wurde mit verschiedenen Investoren gesprochen, die Interesse am Konzept Studenten- und Auszubildendenwohnen geäußert haben. Mögliche Änderungen der Marktbedingungen lassen es aber nicht als sicher erscheinen, dass Bewerbungen für dieses Konzept eingehen werden.

Aufgrund der vom Bund für die Fertigstellung der Bebauung im Bereich der ehemaligen Funkkaserne gesetzten und mit Vertragsstrafen bewehrten Fristen ist aber eine sehr zügige Realisierung des Bauvorhabens geboten.

Es wird deshalb vorgeschlagen, alternativ zur Nutzungsart Studenten- und Auszubildendenwohnen eine Ausschreibung des WA 16 und WA 18 für Werksmietwohnungsbau vorzubereiten. Um bei Ausbleiben von Angeboten eine Ausschreibung möglichst ohne zeitliche Verzögerungen durchführen zu können, soll daher bereits mit diesem Beschluss eine Festlegung der Bindungen und Kriterien für Werksmietwohnungsbau erfolgen. Eine zeitgleiche konkurrierende Ausschreibung der Nutzungsarten wird bewusst nicht vorgeschlagen, da es nicht für zielführend gehalten wird, eine Konkurrenzsituation für Nutzungsarten entstehen zu lassen.

Folgende Bindungen und Auswahlkriterien werden deshalb für den Fall, dass kein Angebot zum Modellprojekt "Studenten- und Auszubildendewohnen eingeht, vorgeschlagen.

### 11.1 Bindungen im "Werksmietwohnungsbau"

Für den Werksmietwohnungsbau wurde bereits ein Modellprojekt entwickelt und entsprechende Bindungen festgelegt, die im Bauquartier WA 8-West zur Anwendung kommen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.05.2015 für das WA 8 - West die Bindungen und Kriterien für das Modell "Werksmietwohnungsbau" beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 02675).

Diese Bindungen ergeben sich aus Anlage 4 und sollen analog für die alternative Ausschreibung herangezogen werden.

### 11.2 Grundvoraussetzungen der Grundstücksvergabe (zwingende Vergabekriterien)

Die Bieterinnen und Bieter müssen im Rahmen der Abgabe ihres Angebotes die Grundvoraussetzungen, wie in Ziffer 9 des Vortrages festgelegt sind, einhalten. Statt der Bindung für Studentisches bzw. Azubiwohnen müssen die Bieterinnen und Bieter für Werksmietwohnungsbau folgende Grundvoraussetzungen für die Vergabe einhalten:

- Anerkenntnis, die Bindungen des Modells "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.

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

### **11.3 Kriterien im "Werksmietwohnungsbau"**

Es wird vorgeschlagen wie bei den Bindungen auch bei den Kriterien eine ähnliche Anwendung gemäß den Festlegungen des Modellprojektes im WA 8 (West) zu übernehmen. Eine Anpassung erfolgte aber hinsichtlich des Konzeptes für eine gemeinsame Nutzung des WA 18 und der gegebenen besonderen Planungssituation. Die Kriterien und die Bewertungsmatrix sind - wie die Bindungen - in Anlage 4 dargestellt.

## **12. Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung des Stadtrates erfolgt umgehend die Aufforderung an das Kommunalreferat zur Beauftragung 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.

Sollte im Rahmen der Ausschreibung kein Angebot für den Studenten- und Auszubildendenwohnungsbau eingehen, so wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unverzüglich die Ausschreibung für Werksmietwohnungen (vgl. Ziffer 11 des Vortrages) vornehmen.

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, die Bauquartiere WA 16 und WA 18 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943b (ehemalige Funkkaserne) ausschließlich für eine gemeinsame Vergabe an eine Bieterin bzw. einen Bieter auszuschreiben.  
Eine Veräußerung eines einzelnen Bauquartiers ist nicht möglich.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die beiden Bauquartiere mit den unter Ziffer 8 des Vortrages genannten Bindungen und in Ziffer 10 des Vortrages genannten Kriterien für Studenten- und Auszubildendenwohnen auszuschreiben und daran anschließend die Vergabeentscheidung vorzubereiten.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bauquartiere WA 16 und WA 18 alternativ auf Grundlage der unter Ziffer 11 des Vortrages und in Anlage 4 detailliert dargestellten Bindungen für Werksmietwohnungsbau gemäß den entsprechenden ebenfalls in Anlage 4 dargestellten Kriterien auszuschreiben, soweit kein zuschlagsfähiges Angebot auf die Ausschreibung für Studentisches - und Auszubildendenwohnen eingegangen ist.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, den Verkehrswert auf Basis der dieser Ausschreibung zugrunde liegenden Bindungen kurz vor Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen durch das städtische Bewertungsamt ermitteln zu lassen.
5. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gebeten, über die Wirtschaftsverbände bzw. Kammern die Münchner Wirtschaft über die geplante Ausschreibung zu informieren
6. 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 Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, GV / Wo
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
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