

Telefon: 0 233 - 28434  
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HA III-11

**Ausschreibungsbeschluss  
Konzeptausschreibung  
1. Bauabschnitt im 1. Realisierungs-  
abschnitt Freiham Nord  
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)  
Festlegung der Ausschreibungskriterien  
für die Vergabe der Grundstücke WA 2 West,  
WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost im Erbbaurecht**

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 05765**

Anlagen

1. Lageplan Freiham Nord
2. Lageplan mit Kennzeichnung der drei KMB-Grundstücke
3. Bewertungsmatrix für das Grundstück WA 2 West
4. Bewertungsmatrix für die Grundstücke WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost
5. Darstellung des Kriteriums Mobilität

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Anlass	2
2. Grundstücksflächen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus	2
3. Vergabe der Grundstücke in Form des Erbbaurechtes	3
4. Grundvoraussetzungen	4
5. Festlegung der Auswahlkriterien	5
6. Bewertungsmatrix	7
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>8</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>8</b>

## 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 des Kataloges der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

### 1. Anlass

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist die Festlegung der Auswahlkriterien für die Ausschreibung der für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) durch private Bauträger vorgesehenen drei Grundstücksflächen im Bereich des 1. Bauabschnitts im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord.

Als erste Maßnahme der Flächenvermarktung hat die Vollversammlung des Stadtrates am 29.07.2015 einen vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeiteten Aufteilungsplan für die verschiedenen im 1. Bauabschnitt zu beteiligenden Zielgruppen und Wohnbauarten beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 03601). Der erste Bauabschnitt umfasst rund 1.700 Wohnungen. Im selben Beschluss wurden auch die In-House-Vergaben der im Aufteilungsplan den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugeordneten Grundstücksflächen beschlossen. Diese In-House-Vergaben umfassten den Bau von ca. 680 Wohnungen.

Nunmehr soll die Ausschreibung von drei Grundstücksflächen für die Zielgruppe "Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) durch Bauträger" durchgeführt werden.

### 2. Grundstücksflächen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Für die KMB-Projekte privater Bauträger sind insgesamt drei Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Grundstücke sind in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Bei den KMB-Grundstücken handelt es sich im Einzelnen um die schwarz umrandeten Grundstücke WA 2 West, WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost. Es sind jeweils Teilflächen ganzer Bauquartiere.

Grundstück	Baurecht für Wohnen	Wohneinheiten
WA 2 West	8.145 m <sup>2</sup> GF	rd. 90 WE
WA 7 Nordost	5.580 m <sup>2</sup> GF	rd. 62 WE
WA 11 (1) Ost	8.910 m <sup>2</sup> GF	rd. 98 WE
Summe:	22.625 m <sup>2</sup> GF	rd. 250 WE

Hinzu kommt noch das Baurecht von rund 10 % für eine gewerbliche Nutzung (z.B. Läden) innerhalb der einzelnen Wohnungsbauprojekte.

Dieser 10 %-ige Gewerbeanteil ist aber grundsätzlich nicht zwingend; das vorhandene Baurecht könnte bis auf das Grundstück WA 2 West (siehe Ziffer 5, Planerische Kriterien, Buchstabe c) auch einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die drei KMB-Grundstücke sind in Nord-Süd-Richtung über den gesamten 1. Bauabschnitt verteilt. Beim WA 7 Nordost und beim WA 11 (1) Ost besteht jeweils eine direkte Nachbarschaft zu einem Projekt der GEWOFAG. Keines der drei Grundstücke befindet sich in einem Bereich des 1. Bauabschnitts, für den aufgrund einer besonders exponierten städtebaulichen Lage ein Realisierungswettbewerb vorgesehen ist. Die einzelnen KMB-Grundstücke weisen Bauräume für eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung auf. Eine im WA 2 West und im WA 7 Nordost alternativ bestehende Möglichkeit einer Reihenhausbebauung wird in der Ausschreibung weder als Grundvoraussetzung für die Planung noch als Zuteilungskriterium genannt, da diese Bauweise im Mietwohnungsbau mit erheblichen wirtschaftlichen Aufwendungen für die Bauträger verbunden ist und mit dem in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagenen Zuteilungskriterium der flächensparenden Bauweise (Anlage 3, Ziffer 1 a der Bewertungsmatrix) nur schwer zu vereinbaren ist.

### **3. Vergabe der Grundstücke in Form des Erbbaurechtes**

Die drei KMB-Grundstücke sollen als Pilotprojekt im Erbbaurecht vergeben werden. Mit der Ausschreibung dieser Grundstücke im Erbbaurecht können Erfahrungen gesammelt werden, ob und wie die Erbbaurechte angenommen werden. Diese Erfahrungen können dann in die künftigen Ausschreibungen einfließen.

Vom Verfahren her wird das Einverständnis der Bieterinnen und Bieter mit der Erbbaurechtsvergabe in dem für die drei KMB-Grundstücke zu erstellenden Exposé in die Grundvoraussetzungen übernommen. In den als Vordruck aufbereiteten Angeboten auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wiederum werden sämtliche Grundvoraussetzungen und damit auch das Einverständnis mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages von der Bieterin bzw. vom Bieter für verbindlich erklärt.

Die Erbbaurechtsvergabe soll mit einem kapitalisierten Erbbauzins erfolgen. Damit wird der Erbbauzins in einem Einmalbetrag gezahlt, was den mit laufenden Erbbauzinszahlungen verbundenen erheblichen Verwaltungsaufwand vermeidet. Außerdem wird durch den kapitalisierten Erbbauzins vermieden, dass der Maßnahme Freiham ein nennenswerter Verlust an Einnahmeerlösen in der Anfangszeit der Entwicklung von Freiham entsteht, in der hohe Kosten für die Infrastruktur des neuen Stadtteils anfallen.

Der wohnungspolitische Vorteil der Erbbaurechtsvergabe gegenüber dem sonst üblichen Verkauf der Grundstücke würde darin liegen, dass die Grundstücke mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit der Landeshauptstadt München wieder zur Verfügung stehen. Eine weitere Erklärung hierfür ist nicht erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit einer einvernehmlichen Verlängerung des Erbbaurechtes. Damit verbleiben

die Grundstücke letztendlich in der Hand der Stadt und stehen entweder für eine Übernahme der Vermietertätigkeit durch die Landeshauptstadt München oder für eine Weiternutzung und/oder Neubebauung des Grundstückes zu Wohnbauzwecken wieder zur Verfügung. Daher sollte als Laufzeit der Erbbaurechte ein Zeitraum von 60 Jahren gewählt werden. Diese Befristung entspricht in etwa der Haltbarkeitsdauer von Wohngebäuden; eine mögliche erneute Verfügbarkeit über das bebaute Grundstück bewegt sich damit in einem noch überschaubaren Zeitraum.

#### 4. Grundvoraussetzungen

Die drei Grundstücke können in einer Ausschreibung ausgeschrieben werden. Grundvoraussetzungen und Zuteilungskriterien sind bei allen Grundstücken bis auf eine Ausnahme gleich. So sieht die Bewertungsmatrix für das Grundstück WA 2 West zusätzlich das Kriterium "Gewerbetaugliche Flächen im Erdgeschoss" vor.

Zwingende Grundvoraussetzungen für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Angebot erklärte Bereitschaft zur Anerkennung **insbesondere** der nachfolgenden Punkte:

- Anerkennung der Vergabe in Form des Erbbaurechtes und Anerkennung des jeweiligen zu zahlenden kapitalisierten Erbbauzinses als Einmalbetrag (der kapitalisierte Erbbauzins wird auf der Grundlage des für das Grundstück individuell zu ermittelnden Verkehrswertes für eine KMB-Bebauung incl. einer etwaigen Nichtwohnnutzung ermittelt)
- Herstellung der Gebäude entsprechend einem bisherigen KfW-Effizienzhaus 70 (energetischer Mindeststandard auf städtischen Wohnbauflächen seit Wohnen in München V)
- Anschluss an das Niedertemperatur-Fernwärmenetz Freiam Nord (die Verwendung regenerativer Energien zur Wärmegewinnung ist ausgeschlossen). Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiam Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium
- Anerkennung, dass Erst- und Wiedervermietungsrechte sowie Mietanpassungen während der 60jährigen Bindung begrenzt sind und die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt
- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeiten aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen, Herstellung von Quartieren für Gebäudebrüter).

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

Die Grundvoraussetzungen werden in den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen ebenso wie die nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien - sofern von den Bieterinnen und Bietern im Angebot angeboten - vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

## **5. Festlegung der Auswahlkriterien**

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Auswahl des Konzeptes zugrunde gelegt werden (siehe Anlagen 3 und 4, Bewertungsmatrizen):

### **Wohnungspolitische Kriterien** (hier werden maximal 35 Punkte vergeben)

#### **a) Sparsamer Wohnflächenverbrauch**

Die Bereitschaft, die Wohnungen unter Zugrundelegung der Obergrenzen der ansonsten nur für den geförderten Mietwohnungsbau geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zu planen, wird mit maximal 25 Punkten bewertet.

Planung und Bau der Wohnungen erfolgen nach den Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 der WFB 2012. Danach sind insbesondere für die nach Personen- und Zimmerzahl unterschiedlich großen Wohnungen Wohnflächenobergrenzen vorgegeben. In einer Staffelung können 50 %, 75 % oder 100 % der Wohnungen nach WFB 2012 geplant werden.

#### **b) Barrierefreiheit**

Die Bereitschaft, beim Bau der Wohnungen über die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hinaus auch die einschlägigen Vorschriften zum Bau von barrierefreien Wohnungen (DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen) zu berücksichtigen, wird mit maximal 7 Punkten bewertet. Hier gilt eine Staffelung von 50 % der Wohnungen und von 75 % der Wohnungen. Der Einbau von zwei rollstuhlgerechten Wohnungen gemäß R-Anforderung DIN 18040-2 im Projekt wird mit zusätzlich 3 Punkten bewertet, so dass die Höchstpunktzahl des Kriteriums Barrierefreiheit 10 beträgt.

### **Planerische Kriterien** (hier werden maximal 25 Punkte vergeben)

#### **a) Gemeinschaftsraum**

Bei dem Angebot kann es sich beispielsweise um einen zusätzlichen Gemeinschaftsraum zur Nutzung für die Bewohnerschaft des ausgeschriebenen Grundstückes mit einer Nutzfläche von mindestens 40 m<sup>2</sup> handeln. Dieser Gemeinschaftsraum muss über den gesamten Zeitraum der Bindungsdauer des KMB nutzbar sein.

Für diese freiwillige Verpflichtung, Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung anzubieten, werden 5 Punkte vergeben.

#### **b) Gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten**

Nach dem Bebauungsplan müssen mindestens 25 % der Dachflächen innerhalb der Bauquartiere der drei KMB-Grundstücke intensiv begrünt werden. Der übrige Dachbereich ist extensiv zu begrünen. Für die Erweiterung des intensiv begrüntes Dachbereiches von 25 % auf 40 % und für die Herstellung und Überlassung dieses Teilbereiches für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohnerschaft des jeweiligen Wohngebäudes werden 10 Punkte vergeben. Der Bereich der gemeinschaftlichen Dachnutzung muss über ein Treppenhaus erreichbar sein. Der Dachgarten muss die erforderlichen Sicherheitseinrichtungen aufweisen und mit Aufenthaltsqualität versehen sein.

**c) Gewerbetaugliche Flächen im Erdgeschoss (nur beim WA 2 West)**

Dieses Kriterium ist nur in der Bewertungsmatrix für das Grundstück WA 2 West (Anlage 3) enthalten. Dies ist dadurch gerechtfertigt, dass bei diesem direkt an die künftig stark frequentierte Aubinger Allee angrenzenden Grundstück die Schaffung von gewerblichen Räumen im Erdgeschoss zur Belebung dieser zentralen Nord-Süd-Achse erforderlich ist. Im Unterschied hierzu liegen die KMB-Grundstücke WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost an ruhigen Erschließungsstraßen im Innenbereich. Im Hinblick auf das künftige Ladenangebot im Quartierszentrum ist hier zwar auch die Integrierung von Läden im Erdgeschoss möglich, aber nicht zwingend notwendig. Daher entfällt bei diesen beiden Grundstücken dieses Kriterium.

Für die bauliche Herstellung gewerblich nutzbarer Flächen im Erdgeschoss des Grundstückes WA 2 West im Umfang von mindestens 10 % des Gesamtbaurechtes werden nach der entsprechenden Bewertungsmatrix 10 Punkte vergeben.

Das Fehlen dieses nicht notwendigen Kriteriums und der damit verbundenen Punkte (10) in der Bewertungsmatrix für WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost führt dazu, dass dort maximal nur 90 Punkte vergeben werden.

**Mobilitätskriterien** (hier werden maximal 15 Punkte vergeben)

Das Verkehrskonzept zum vorliegenden Bebauungsplan wurde mit dem Schwerpunkt Nahmobilität entwickelt. Auf dieser Basis bestehen in Freiam gute Voraussetzungen, dass das Verkehrsaufkommen möglichst nachhaltig bewältigt werden kann. Das bedeutet, dass möglichst viele Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in Freiam zurückgelegt werden können.

Die Mobilitätskriterien sind in drei Bereiche, sog. Module, untergliedert, wobei jedes der drei Module einheitlich mit jeweils fünf Punkten bewertet wird.

Der motorisierte Individualverkehr wird im Modul 1 abgedeckt. Schwerpunkte dieses Moduls sind z.B. Maßnahmen wie die Förderung von Carsharing in Kombination mit einer Verpflichtung zur Beantragung einer Absenkung der Stellplatzzahl auf 0,8.

Allgemeine Mobilitätskonzepte sowie Konzepte zur Förderung und Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs werden im Modul 2 festgelegt. Schwerpunkte sind hier vermehrte und qualitativ bessere Fahrradabstellplätze, Förderung des Fußverkehrs und der Aufenthaltsqualität sowie die Schaffung zusätzlicher Informationssysteme für die Angebote des öffentlichen Nahverkehrs.

Ergänzend zu diesen fest vorgegebenen Modulen 1 und 2 kann darüber hinaus aus zwei Optionslisten jeweils mindestens eine zusätzliche Maßnahme ausgewählt werden (Modul 3). Hier werden Vorschläge, z.B. Reparaturräume, Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, Bereitstellung von Carsharing-Fahrzeugen, angeboten. Es besteht aber auch die Möglichkeit, eigene Vorschläge zu machen.

Die einzelnen Module der Mobilitätskriterien sind in der Anlage 5 zu dieser Beschlussvorlage dargestellt. Die Anlage wird auch Grundlage der Ausschreibung. Die Module 1 und 2 können von den Anbieterinnen und Anbietern nur in ihrer Gesamtheit in die Angebote übernommen werden (einfaches Ankreuzen), während beim Modul 3 je eine Option aus Unterpunkt I und Unterpunkt II auszuwählen ist.

**Ökologisches Kriterium** (hier werden 15 Punkte vergeben)

**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 15 Punkte.

**Energetisches Kriterium** (hier werden maximal 10 Punkte vergeben)

**Energieerzeugung auf Dachflächen**

Gebäudeenergiestandard und Energieversorgung sind durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.10.2008 zum Energiekonzept Freiham (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 /V 00917) festgelegt. Demnach sind andere Wärmeerzeuger als die Fernwärme ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser. Die Nutzung von Dachflächen für die Stromerzeugung, insbesondere zum Eigenbedarf, soll jedoch gefördert werden. Deshalb werden je nach Flächenanteil der Photovoltaik-Anlagen (25 % oder 50 % des darunter liegenden Geschosses) bis zu 10 Punkte vergeben.

**6. Bewertungsmatrix**

Die dargestellten, vorgeschlagenen Auswahlkriterien sind in den als Anlage 3 und 4 beigefügten Bewertungsmatrizen nochmals zusammenfassend dargestellt.

Sollte sich bei zwei oder mehreren Angeboten nach Auswertung der Auswahlkriterien ein Punktegleichstand ergeben, entscheidet das Losverfahren.

Jeder Bieterin und jedem Bieter kann nur ein Grundstück zugeteilt werden. Sofern eine Bieterin oder Bieter mehrfach das beste Angebot abgegeben hat, entscheidet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach pflichtgemäßem Ermessen, welches der Grundstücke ihr oder ihm zugeteilt wird. Dabei erhält die Bieterin oder Bieter zunächst den Zuschlag für das Grundstück mit dem größten Baurecht (GF); das zweitbeste Angebot das zweitgrößte WA usw. Soweit sich bei der Wertung erneut ein Gleichrang ergibt, entscheidet das Los.

Für die drei auszuschreibenden Grundstücke werden jeweils eine Nachrückerin oder ein Nachrücker für den Fall ausgewählt, dass mit den ausgewählten Bieterinnen und Bietern kein Vertragsabschluss möglich ist.

Das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

### **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 2 West, WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiham Nord) mit den in der Ziffer 4 des Vortrages dargestellten Grundvoraussetzungen und mit den in der Ziffer 5 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren und einem kapitalisierten Erbbauzins als Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zzgl. einem Anteil von 10 v.H. als Nichtwohnnutzung aususchreiben.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die jeweiligen kapitalisierten Erbbauzinsbeträge für die KMB-Grundstücke WA 2 West, WA 7 Nordost und WA 11 (1) Ost auf Basis der dieser Ausschreibung zugrunde liegenden Bindungen kurz vor Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen durch das städtische Bewertungsamt ermitteln zu lassen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss** nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin



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

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO
5. An das Baureferat, BAU T1
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 III/2
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3