

**Erneute Konzeptausschreibung  
Messestadt Riem 4. Bauabschnitt Wohnen  
Festlegung der Ausschreibungskriterien für WA 10-Süd  
für Baugenossenschaften  
(Ausschreibungsbeschluss)**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08348**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan 4. Bauabschnitt Wohnen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.03.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Vergabefläche</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Zielgruppe und Wohnbauarten</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Verkaufspreise</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Ausschreibungsverfahren und -kriterien</b> .....	<b>4</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b> .....	<b>7</b>
<b>III. Beschluss</b> .....	<b>7</b>

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist grundsätzlich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 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. Nachdem aber die Kaufvertragsverhandlungen mit den ausgewählten Baugemeinschaften gescheitert sind, ist die Vollversammlung, die diesen Verkauf beschlossen hat, hierüber zu unterrichten.

## **1. Anlass**

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist die erneute Festlegung der Kriterien für die Ausschreibung der Wohnbaufläche WA 10-Süd im 4. Bauabschnitt Wohnen in der Messestadt Riem (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728m). Das gesamte Baufeld WA 10 wurde bereits Ende 2013 öffentlich ausgeschrieben und mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung in nichtöffentlicher Sitzung am 26.02.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 14224) an eine Bietergemeinschaft bestehend aus vier Baugemeinschaften vergeben.

Im Rahmen der langwierigen Verkaufsverhandlungen mit den vier Baugemeinschaften wurde das Baufeld WA 10 in vier Einzelgrundstücke geteilt. Die beiden nördlichen Grundstücke wurden gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04234, nichtöffentlich) an die Mitglieder der jeweiligen Baugemeinschaften verkauft. Mit dem Bau der Wohngebäude wurde in 2016 begonnen.

Die über 2 Jahre stockend verlaufenden Vertragsverhandlungen mit den beiden anderen Baugemeinschaften, die die beiden südlichen Grundstücke erwerben wollten, mussten Mitte 2016 vom Kommunalreferat in Absprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wegen mangelnder Aussicht auf einen erfolgreichen Grundstücksverkauf für gescheitert erklärt werden.

Die beiden Grundstücke (kurz WA 10-Süd) müssen also erneut ausgeschrieben werden.

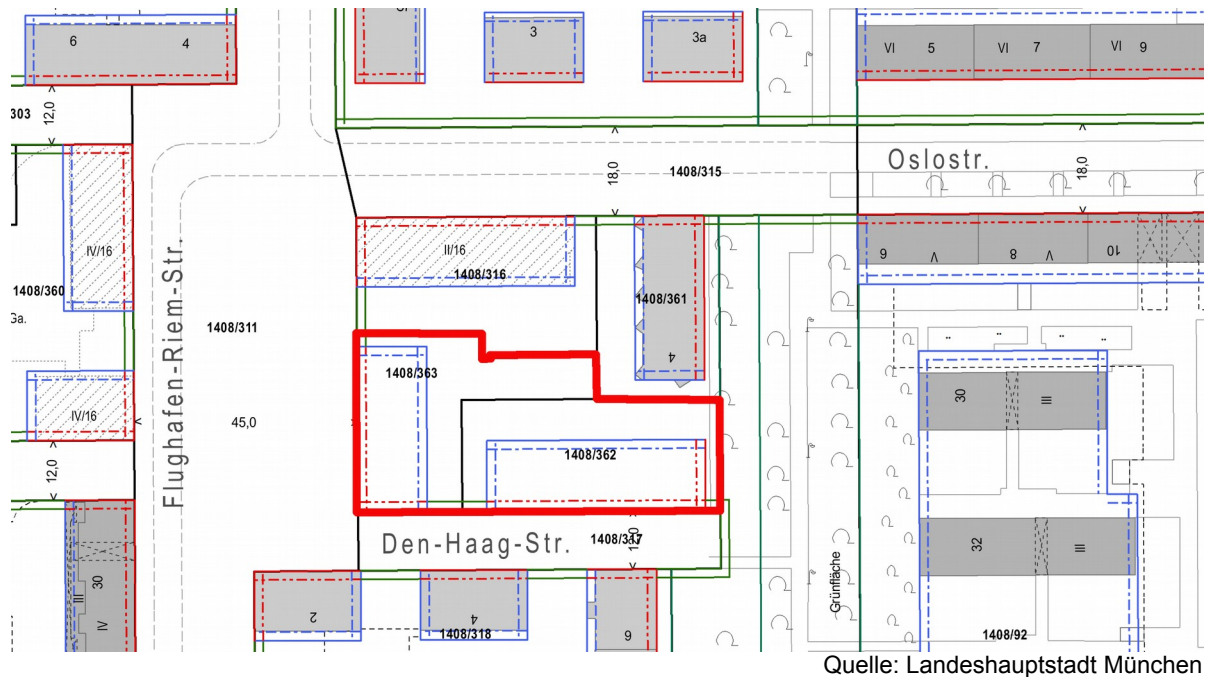
Gemäß dem vom Stadtrat festgelegten Verfahren zum Ablauf von Grundstücksausschreibungen als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb (Beschlussziffer 8 des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ 2017-2021 vom 15.11.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) sind für die erneute Grundstücksausschreibung die Rahmenbedingungen für den Verkauf vom Stadtrat festzulegen. Die damaligen im Ausschreibungsbeschluss vom 19.06.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12062) genannten Kriterien können nicht mehr zugrunde gelegt werden.

## **2. Vergabefläche**

Der Bebauungsplan für den 4. Bauabschnitt Wohnen in der Messestadt Riem (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728m) ist am 10.02.2011 in Kraft getreten. Bis auf das genannte WA 10-Süd sind alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans verkauft (Anlage 2).

Das WA 10-Süd besteht aus den beiden Einzelgrundstücken Flst. Nr. 1408/362 und 1408/363 und umfasst zwei Baukörper mit einer Geschossfläche von zusammen 2.980 m<sup>2</sup>. Eine gesonderte Ausschreibung der beiden Einzelgrundstücke ist aufgrund der geringen Größe und der örtlichen Erschließungssituation nicht zielführend.

Zwischen den auszuschreibenden und den nördlich angrenzenden Grundstücken im WA 10 bestehen wechselseitige Dienstbarkeiten insbesondere bezüglich Herstellung und Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage und der gemeinsamen Freiflächen.



### 3. Zielgruppe und Wohnbauarten

Die Verteilung der Wohnbauarten und Zielgruppen wurde für den gesamten 4. Bauabschnitt Wohnen der Messestadt Riem nach den Vorgaben des Stadtrats aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ festgelegt. Das Baufeld WA 10-Süd fällt demnach unter das Flächenkontingent für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften.

Aufgrund der Erfahrungen bei der Vermarktung der Grundstücke für Baugemeinschaften in der Messestadt Riem, die teilweise sehr lange gebraucht haben, ihre Baugruppen zu füllen und auch weil derzeit ein Grundstück für Baugemeinschaften in Alt-Riem ausgeschrieben wird, ist mit zögerlicher Nachfrage von Seiten bauwilliger Haushalte und damit einer langen Vermarktungsdauer zu rechnen.

Die Wohnbaufläche soll daher für **Baugenossenschaften** ausgeschrieben werden, die eine zügige Bebauung gewährleisten können und eine steigende Nachfrage verzeichnen.

Die Wohnbauarten werden innerhalb des Vorhabens nach dem Schlüssel von

- **50% für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau** und
- **50% für das München Modell-Genossenschaften**

aufgeteilt.

Ein Anteil für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) ist hier aufgrund des bereits überdurchschnittlich hohen Anteils in der Messestadt Riem nicht vorgesehen.

#### 4. Verkaufspreise

Die Fläche für das **München Modell-Genossenschaften** wird zu den im Wohnungs- politischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ festgelegten, lageunabhängigen Festpreis ausgeschrieben. Dieser liegt bei 600,- € je m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Der Flächenanteil für den **freifinanzierten Wohnungsbau** wird zum Verkehrswert des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) veräußert. Dieser Wert wird vom städtischen Bewertungsamt nach Beschlussfassung ermittelt.

Vor dem Hintergrund dynamisch steigender Grundstückspreise auf dem Münchner Immobilienmarkt ist eine möglichst späte Verkehrswertermittlung ratsam. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich wegen eines u.U. zu langen Zeitraumes zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Abschluss des Kaufvertrages die Notwendigkeit einer Aktualisierung des vorhandenen Gutachtens ergeben, um eine Unterwertveräußerung zu vermeiden (Art. 75 Gemeindeordnung). Bei nicht-gewinnorientierten Akteuren wie Baugenossenschaften kann auf eine Nachbewertung in der Regel verzichtet werden, wenn das Bewertungsgutachten zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs nicht älter als 15 Monate ist. Die Stadt nimmt dabei in Kauf, dass ihr durch nicht realisierte Grundstückswertsteigerungen mögliche Mehreinnahmen entgehen.

Entsprechend den Festlegungen in „Wohnen in München VI“ wird Baugenossenschaften alternativ zum Grundstückserwerb angeboten, die Fläche im Erbbaurecht zu übernehmen.

#### 5. Ausschreibungsverfahren und -kriterien

Für Baugenossenschaften ist im vorgenannten Beschluss zu „Wohnen in München VI“ grundsätzlich ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren vorgesehen. Um das Verfahren zur Vergabe der unter Ziffer 2. des Vortrags näher bezeichneten Einzelflächen zu beschleunigen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, wird vorgeschlagen, hier ausnahmsweise eine **einstufige Konzeptausschreibung** durchzuführen, wie sie sich bei Grundstücksausschreibungen für Konzeptionellen Mietwohnungsbaus sowie für Bauträger-Eigentum bewährt hat. Damit können Erfahrungswerte gesammelt werden, um ggf. Anpassungen am Verfahren vornehmen zu können.

Die Grundstücksausschreibung enthält daher neben den zwingenden Grundvoraussetzungen gleichzeitig auch die optionalen Auswahlkriterien, die im folgenden kurz dargestellt sind. Eine detaillierte Darstellung der Kriterien mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt für die Bieterinnen im Exposé der Ausschreibung.

Erstmalig ist nach dem Beschluss zu „Wohnen in München VI“ auch die Höhe der Erstvermietungsmiete im Konzeptionellen Mietwohnungsbau im Rahmen des Ausschreibungsbeschlusses durch den Stadtrat festzulegen.

Aufgrund der Lage und des ersten Falles wird eine Erstvermietungsmiete von 12,00 €/qm Wohnfläche monatlich als angemessen betrachtet. Hinzu kommt ggf. noch ein energetischer Zuschlag von bis zu 0,15 €/qm Wohnfläche monatlich, soweit ein höherer energetischer Standard als gesetzlich vorgeschrieben, verwirklicht wird.

Die Grundvoraussetzungen werden im Kaufvertrag ebenso wie die optionalen Auswahlkriterien vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

### 5.1 Grundvoraussetzungen

Als **Grundvoraussetzungen** werden von den Bieterinnen nachfolgende Zusagen verlangt:

1. Anerkenntnis des Grundstückskaufpreises (Festpreis für das München Modell und Verkehrswert für den Konzeptioneller Mietwohnungsbau);
2. Einhaltung der Förderbestimmungen inkl. Ziffern 8 und 22 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) beim München Modell-Genossenschaften;
3. Anerkenntnis für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau, dass Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie Mietanpassungen während der 60jährigen Bindung begrenzt sind. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 12,00 €/qm Wohnfläche monatlich (netto kalt) ggf. zuzüglich eines energetischen Aufschlags von bis zu 0,15 €/qm Wohnfläche monatlich;
4. Anerkenntnis, dass die genossenschaftliche Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach Wohnungseigentumsgesetz unterliegt;
5. Einhaltung des Ökologischen Kriterienkatalogs;
6. Anschluss an das geothermische Fernwärmenetz der Messestadt Riem;
7. Beachtung des Gestaltungsleitfadens und Freiflächenrahmenplans für die Messestadt Riem, 4. Bauabschnitt Wohnen und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium;
8. Übernahme von Dienstbarkeiten, die bereits durch die Bebauung des nördlichen Teils des WA 10 erforderlich geworden sind (z.B. für die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt).

### 5.2 Auswahlkriterien

Über die Grundvoraussetzungen hinaus, können die Bieterinnen Angebote zu den nachfolgend dargestellten **Auswahlkriterien** zur Konzeptqualität machen.

Diese werden zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen nach einer vorab festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren statt.

**Kriterien zur Konzeptqualität:**

**Wohnungspolitisches Kriterium**

- Sparsamer Wohnflächenverbrauch im KMB:  
Umsetzung gemäß den Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 WFB

**Energetisches Kriterium**

- KfW-Effizienzhaus 55 oder
- KfW-Effizienzhaus 40

**Ökologisches Kriterium**

- Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen höher als 15% der Bauwerkskosten ohne Garage

**Mobilitätskriterium**

- Motorisierter Individualverkehr
- Allgemeine Verkehrskonzepte
- Weitergehende Maßnahmen

**Planerische Kriterien**

- Konzept für Nichtwohnnutzung in Teilbereichen des Erdgeschosses
- gemeinschaftsfördernde (bauliche) Maßnahmen

**Summe:**

maximal

10 Punkte

25 Punkte

15 Punkte

30 Punkte

20 Punkte

**100 Punkte**

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

**Beteiligung des Bezirksausschusses**

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

Der Bezirksausschuss 15 hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

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, damit das Ausschreibungsverfahren mit der Auswahlentscheidung noch vor den Sommerferien abgeschlossen werden kann.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der gescheiterten Vertragsverhandlungen die Antragsziffern Nr. 1.3 und 1.4 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates „Verkauf eines Grundstücks Messestadt Riem, 15. Stadtbezirk Trudering-Riem“ vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04234, nichtöffentlich) obsolet sind.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die als „WA 10-Süd“ bezeichnete Fläche im Bereich der Messestadt Riem, 4. Bauabschnitt Wohnen (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728m) für **Baugenossenschaften** ausnahmsweise in einem einstufigen Verfahren nach den im Vortrag unter Ziffer 5 genannten Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien erneut auszuschreiben. Die Wohnbaurechtsfläche wird zu 50% im **München Modell-Genossenschaften** zum Festpreis von 600,- € je m<sup>2</sup> Geschossfläche und zu 50% im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau** zum vom städtischen Bewertungsamt noch zu ermittelnden Verkehrswert zum Verkauf angeboten.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss der Ausschreibung die Veräußerung des Grundstücks vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Verkauf des 50%igen Flächenanteils des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus soll zu dem zum Zeitpunkt der Ausschreibung ermittelten Verkehrswert (Stichtag: Tag des Gutachtens) erfolgen, vorausgesetzt dieser ist zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht älter als 15 Monate.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I)Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils 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 15
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, GV / Wo
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am <DATUM>

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3