

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

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

**Ausschreibungsbeschluss für drei
Konzeptausschreibungen in Freiham Nord
1. Realisierungsabschnitt, 1. Bauabschnitt**

Festlegung der Ausschreibungskriterien für

- a) **Baugenossenschaften,**
Grundstücksflächen WA 2 Ost, WA 4 Süd,
WA 5 (1) Süd, WA 9, WA 10, WA 12 Süd
- b) **Baugemeinschaften,**
Grundstücksflächen WA 1 innen West,
WA 1 innen Ost, WA 2 Mitte, WA 4 innen, WA 12 Mitte
- c) **Bauträger Eigentum,**
Grundstücksflächen WA 3 und WA 6

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 09085

Anlagen

- 1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
- 2. Übersichtsplan Freiham Nord mit Kennzeichnung aller Ausschreibungsgrundstücke
- 3. Inklusionsbausteine

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017 (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 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 Grundvoraussetzungen und der Auswahlkriterien für die Ausschreibungen der für die Zielgruppen Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und Bauträger Eigentum vorgesehenen Wohnbaugrundstücke im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 29.07.2015 einen vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeiteten Aufteilungsplan für den 1. Bauabschnitt für insgesamt fünf Zielgruppen mit Festlegung der jeweiligen Wohnbauarten beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 03601). Gleichzeitig wurden den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften als erste Zielgruppe insgesamt sieben Grundstücksflächen über eine In-House-Vergabe zugeteilt.

Die Grundstücksflächen für die weiteren vier Zielgruppen sind über öffentliche Ausschreibungen zu vergeben. Für die Grundstücksflächen der Zielgruppe Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) hatte die Vollversammlung des Stadtrates am 15.06.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 05765) in einem Ausschreibungsbeschluss die Vorgaben für die Ausschreibung festgelegt. Nach Durchführung und Auswertung der Ausschreibung wurden im Januar 2017 drei Bieterinnen für die Vergabe jeweils eines Erbbaurechtes an den KMB-Grundstücken mit einer Laufzeit von 60 Jahren ausgewählt.

Damit stehen im 1. Bauabschnitt nur noch die Vergaben der Grundstücksflächen der Zielgruppen Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und Bauträger Eigentum an. Mit dieser Beschlussvorlage sollen die Grundvoraussetzungen und die Auswahlkriterien für diese Ausschreibungen bestimmt und die Ausschreibungen beschlossen werden.

2. Ausgangssituation für die Ausschreibungen

Aufteilungsplan, Wohnbauarten und Fördermodelle

Der am 29.07.2015 vom Stadtrat beschlossene Aufteilungsplan für die Wohnbauarten und Zielgruppen im 1. Bauabschnitt wurde auf der Grundlage der Münchner Mischung nach dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm, Wohnen in München V (2012-2016) erstellt.

Er sieht im Einzelnen Anteile der Wohnbauarten von

- 30 % der Einkommensorientierten Förderung (EOF),
- 20 % München Modell (Miete, Genossenschaften und Eigentum),
- 30 % freifinanzierter Wohnungsbau nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbaus und
- 20 % ungebundenen freifinanzierten Wohnungsbau vor.

Auf dieser Grundlage sind bereits rund 60 % der Flächen im 1. Bauabschnitt vergeben worden. Daher ist der Aufteilungsplan auch für die restlichen Ausschreibungen im 1. Bauabschnitt beizubehalten.

In der noch vorzunehmenden Aufteilung für den 2. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes kommen dann aber die Quoten der Wohnbauarten nach dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm, Wohnen in München VI vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) zur Anwendung. Dort ist der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus auf 40 % erhöht und der Anteil des ungebundenen freifinanzierten Wohnungsbaus auf 10 % reduziert.

Im Gegensatz zu dem weiterhin gültigen Aufteilungsplan für den 1. Bauabschnitt aus dem Jahr 2015 werden in den anstehenden Grundstücksausschreibungen für die drei noch ausstehenden Zielgruppen die Rahmenbedingungen der oben genannten Wohnbauarten und Fördermodelle nach dem aktuellen Wohnungspolitischen Handlungsprogramm, Wohnen in München VI zugrunde gelegt.

Erbbaurecht

Die Variante Erbbaurecht für städtische Wohnbauflächen bleibt weiterhin eine wichtige Option, damit der Stadt München nach Ablauf des Erbbaurechts wieder geeignete Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Daher wurde bereits im wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (vgl. Antragsziffer 12) festgelegt, dass die Vergabe von Grundstücksflächen, die ausschließlich im Konzeptionellen Mietwohnungsbau verwirklicht werden, ausschließlich im Erbbaurecht mit einem kapitalisierten Erbbauzins erfolgt. Dies ist beim 1. Bauabschnitt bereits umgesetzt worden (s. Ziffer 1. der Vorlage).

Bei der Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist der Zugriff auf die Vergabegrundstücke ohnehin gewährleistet, so dass hier weiterhin In-House-Vergaben durch Stammkapitalerhöhungen erfolgen (s. Ziffer 1. der Vorlage).

In den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates zur Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferates je vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08075 öffentliche Sitzung und Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07477 nichtöffentliche Sitzung) wurde die Variante Erbbaurecht hinsichtlich der weiteren Zielgruppen dargestellt und aufgezeigt. Danach wurde nach Abwägung aller Gesichtspunkte festgestellt und beschlossen, dass im geförderten Wohnungsbau insbesondere bei Baugenossenschaften und Baugemeinschaften die Vergaben weiterhin über Verkäufe erfolgen sollen. Bei gemischten (geförderter Wohnungsbau und Konzeptioneller Mietwohnungsbau) Genossenschaftsprojekten räumen die wohnungspolitischen Handlungsprogramme weiterhin ein Wahlrecht für die Baugenossenschaften zwischen Erwerb und Erbbaurecht ein (vgl. Seite 47 des Vortrages zu WIM VI). Dieses wird den Baugenossenschaften auch bei diesen zu vergebenden Grundstücken eingeräumt (s. Ziffer 5.a) des Vortrages).

Festzustellen bleibt, dass das Erbbaurecht weniger geeignet für private einzelne Immobilienerwerberinnen und -erwerber, die nur einmal im Leben Eigentum bilden und mit dem Erbbaurecht nicht besonders vertraut sind, erscheint. Daher wurde dieses Instrument für diese Zielgruppe in den wohnungspolitischen Handlungsprogrammen nicht zugrunde gelegt (vgl. Ziffer 4.8 des Vortrages zu WIM VI). Hinzu kommt noch, dass bei den Bauträgern Eigentum im Gegensatz zum Mietwohnungsbau das Erbbaurecht in Form von Einzelerbbaurechten weitergegeben wird. Dies hat u.a. zur Folge, dass nach Ablauf des Erbbaurechtes gegenüber den zahlreichen Eigentümern incl. Erbgemeinschaften über die Gebäudewertentschädigung aufwändig verhandelt werden muss. Daher wird in diesem letzten Fall wie in der Vergangenheit praktiziert, die Wohnbauflächen an die Bauträger Eigentum verkauft. Aufgrund der in WIM VI vorgenommenen geänderten Aufteilung der Wohnbauarten und Zielgruppen auf städtischen Wohnbauflächen wird es künftig keine Ausschreibungen mehr für die Zielgruppe Bauträger Eigentum geben.

Gestalterische Vorgaben

Die Planungen für die einzelnen Wohnungsbauprojekte sind unter Beachtung des für Freiham geltenden „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen“ zu erstellen und werden in der Beratergruppe „Freiham“ behandelt. Realisierungswettbewerbe sind für keine der Ausschreibungsflächen nötig.

3. Planungsgrundlagen

Mehrgeschossfläche

Für die Planung der auf den auszuschreibenden Grundstücksflächen zu errichtenden Projekte gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068. Im Interesse einer baulichen Verdichtung des 1. Realisierungsabschnittes durch den Bau zusätzlicher Wohnungen hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Sitzung am 06.07.2016 (Siedlungsschwerpunkt Freiham, 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord; Dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München; Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 06617) ein Konzept mit zusätzlichen Geschossen in bestimmten hierfür geeigneten Bereichen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauräume beschlossen. Im gesamten 1. Realisierungsabschnitt ergibt dieses Verdichtungskonzept insgesamt eine Mehrgeschossfläche von ca. 10 % der im Bebauungsplan für die Bauquartiere der WA (Allgemeine Wohngebiete)-Nutzung ausgewiesenen Geschossfläche. Gleiches gilt für die Zahl der Wohneinheiten. Das zusätzliche Baurecht wird über positiv entschiedene Vorbescheidsanträge für jedes Einzelprojekt gesichert. Die in dieser Beschlussvorlage genannten Geschossflächen der einzelnen Grundstücksflächen beinhalten diese Mehrgeschossfläche. In den Exposés der Ausschreibungen wird detailliert aufgezeigt werden, wie sich das Gesamtbaurecht eines Grundstückes zusammensetzt.

Nichtwohnnutzung

Alle auszuschreibenden Grundstücksflächen bzw. Bauquartiere sind im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 als Allgemeine Wohngebiete (WA-Nutzung) ausgewiesen. In allen Wohnungsbauprojekten können daher grundsätzlich auch Gewerbeanteile von ca. 10 % der Geschossfläche (z.B. für eine Laden- oder Büronutzung) integriert werden. Die Entscheidung hierüber obliegt den künftigen Erwerberinnen und Erwerbern. In den Ausschreibungen wird in den Projektbeschreibungen für die einzelnen Grundstücke ausschließlich eine Wohnnutzung zugrunde gelegt. Es wird im Exposé der Ausschreibung aber deutlich auf die baurechtliche Möglichkeit eines Nichtwohnnutzungsanteils von bis zu 10 % hingewiesen. Hierfür wird auch ein gesondert für eine gewerbliche Nutzung zu ermittelnder Verkehrswert in der Ausschreibung genannt.

Dies gilt jedoch nicht für die Grundstücksflächen WA 5 (1) Süd, WA 10 und WA 12 Süd. Bei den Projekten auf diesen Grundstücken ist jeweils eine Nichtwohnnutzung in ausgewiesenen Bereichen des Erdgeschosses aus städtebaulichen Gründen geboten. Im Rahmen der Ausschreibungen wird in diesen Fällen die Nichtwohnnutzung in den jeweiligen Erdgeschossbereichen zur Grundvoraussetzung für die Vergabe erklärt und dadurch sichergestellt.

4. Verkaufspreise

Die Flächen für den **freifinanzierten Wohnungsbau** (Bauträger Eigentum und Baugemeinschaften) und für den Konzeptionellen Wohnungsbau (Baugenossenschaften) werden zum aktuellen Verkehrswert veräußert. Diese Werte werden für die jeweiligen Grundstücke 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). Nach Abklärung mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern kann bei Baugenossenschaften und Baugemeinschaften 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 mögliche Mehreinnahmen entgehen, die ihr ansonsten durch in diesem Zeitraum gegebenenfalls eintretende Grundstückswertsteigerungen zufließen würden.

Die Flächen für den **geförderten Wohnungsbau** werden zu den im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm, Wohnen in München VI festgelegten Festpreisen veräußert. Diese liegen für die EOF bei 300 €/m² Geschossfläche (GF), für das München Modell-Genossenschaften bei 600 €/m² GF und für das München Modell-Eigentum (je nach Höhe des Einkommens des Käuferhaushalts) bei 800 €, 1.000 € oder 2.000 € je m² GF.

5. Ausschreibungsgrundstücke

Die für die drei Zielgruppen Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und Bauträger Eigentum auszuschreibenden Grundstücksflächen sind in dem dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan Freiham Nord dargestellt.

Sämtliche nachfolgend genannten Grundstücksflächen verfügen über ein Baurecht für insgesamt ca. 815 Wohneinheiten.

Davon entfallen auf die Grundstücksflächen der Baugenossenschaften ca. 460 Wohnungen, auf die Grundstücksflächen der Baugemeinschaften ca. 230 Wohnungen und auf die Grundstücksflächen der Bauträger Eigentum ca. 125 Wohnungen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde nach dem unterschiedlichen GF-Bedarf der Wohnbauarten und Fördermodelle rechnerisch ermittelt.

a) Grundstücksflächen für Baugenossenschaften

Für Baugenossenschaften sind im Aufteilungsplan die sechs in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundstücksflächen vorgesehen. Sie sind in Nord-Süd-Richtung über die gesamte Länge des 1. Bauabschnittes verteilt (siehe Lageplan Anlage 2).

| Grundstücke Baugenossen- schaften | Baurecht für Wohnen Geschossfläche | Wohneinheiten | Baurecht Nichtwohnnutzung Geschossfläche |
|---|---------------------------------------|-------------------|--|
| WA 2 Ost | 3.844 m ² | ca. 40 WE | --- |
| WA 4 Süd | 3.361 m ² | ca. 36 WE | --- |
| WA 5 (1) Süd | 8.240 m ² | ca. 87 WE | 916 m ² |
| WA 9 | 6.547 m ² | ca. 70 WE | --- |
| WA 10 | 14.048 m ² | ca. 147 WE | 1.561 m ² |
| WA 12 Süd | 7.548 m ² | ca. 80 WE | 839 m ² |
| Gesamt: | 43.588 m² | ca. 460 WE | ca. 3.316 m² |

Der Aufteilungsplan sieht für die sechs Baugenossenschaftsgrundstücke Anteile der Wohnbauarten von **25 % EOF**, **32,5 % München Modell-Genossenschaften** und von **42,5 % Konzeptionellem Mietwohnungsbau** vor.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 können die Baugenossenschaften zwischen einem Erwerb des Grundstücks und einer Vergabe im Erbbaurecht wählen. Für die Zielgruppe der Baugenossenschaften erfolgt die Ausschreibung in einem zweistufigen Verfahren. Die erste Stufe des Ausschreibungsverfahrens umfasst niederschwellige Vergabekriterien (Grundvoraussetzungen, siehe Ziffer 6 des Vortrags). Damit kann der Aufwand für eine Bewerbung gering gehalten werden. Soweit mehrere Bieterinnen Angebote für eine Fläche abgeben, ist eine zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens mit Auswahlkriterien zur Konzeptqualität durchzuführen. Dabei werden alle verbliebenen Bewerberinnen und Bewerber eingebunden und umfassend informiert. Neue Bewerbungen werden zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zugelassen.

b) Grundstücksflächen für Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften sind im Aufteilungsplan die fünf in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Lageplan Anlage 2).

| Grundstücke Baugemeinschaften | Baurecht für Wohnen Geschossfläche | Wohneinheiten |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| WA 1 innen West | 2.700 m ² | ca. 29 WE |
| WA 1 innen Ost | 2.400 m ² | ca. 26 WE |
| WA 2 Mitte | 5.892 m ² | ca. 64 WE |
| WA 4 innen | 4.361 m ² | ca. 48 WE |
| WA 12 Mitte | 5.800 m ² | ca. 63 WE |
| Gesamt: | 21.153 m² | ca. 230 WE |

Vier der fünf Grundstücke für Baugemeinschaften liegen im nördlichen Bereich des 1. Bauabschnitts, ein Grundstück im südlichen Teil. Bei den Baugemeinschaftsflächen

handelt es sich überwiegend um Flächen mit Bauräumen für eine dreigeschossige Bebauung, die auch kleinere Projektgrößen ermöglichen. Die Grundstücke liegen ausschließlich in den Innenbereichen der jeweiligen Bauquartiere.

Der Aufteilungsplan sieht für die fünf Baugemeinschaftsgrundstücke Anteile der Wohnbauarten von **85 % ungebundenem freifinanzierten (Eigentums-)wohnungsbau** und **15 % München Modell-Eigentum** vor.

Für die Zielgruppe der Baugemeinschaften erfolgt die Ausschreibung wie bei den Baugenossenschaften in einem zweistufigen Verfahren (siehe hierzu Ausführungen bei Ziffer 5.a) des Vortrags).

c) Grundstücksflächen für Bauträger des Eigentumswohnungsbaus

Für die Bauträger des Eigentumswohnungsbaus (Bauträger Eigentum) sind im Aufteilungsplan die zwei in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Lageplan Anlage 2).

| Grundstücke Bauträger Eigentum | Baurecht für Wohnen Geschossfläche | Wohneinheiten |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| WA 3 | 4.345 m ² | ca. 49 WE |
| WA 6 | 6.975 m ² | ca. 76 WE |
| Gesamt: | 11.320 m² | ca. 125 WE |

Die zwei Grundstücke für Bauträger des Eigentumswohnungsbaus liegen am nord-östlichen Rand des 1. Bauabschnitts in dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug.

Der Aufteilungsplan sieht für die beiden Grundstücke einen Anteil von **90 % ungebundenem freifinanzierten Eigentumswohnungsbau** und **10 % München Modell- Eigentum** vor.

Die Ausschreibung für Bauträger erfolgt in einem einstufigen Verfahren. Mit der Bewerbung müssen die im Folgenden dargestellten Grundvoraussetzungen anerkannt und Angebote zur Konzeptqualität abgegeben werden.

6. Grundvoraussetzungen

Die Ausschreibungen der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgen als Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb. Dafür werden Grundvoraussetzungen, die jeder Bewerber/jede Bewerberin erfüllen muss, und Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

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

- Anerkennung des festgelegten Kaufpreises, der sich je nach Wohnbauart aus einem festen Grundstückswertansatz (München Modell-Eigentum, München Modell-Genossenschaften, EOF) und einem vom städtischen Bewertungsamt festgelegten Verkehrswert (Flächen des KMB und freifinanzierter Wohnungsbau,

sowie für die Nichtwohnnutzung) zusammensetzt.

- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) im vollem Umfang umzusetzen.
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2017“;
- Anerkenntnis die Gebäude mindestens im energetischen Standard nach dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ (WiM VI) auszuführen. Dieser entspricht den bis 31.03.2016 geltenden Fördervoraussetzungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 (Primärenergiebedarf Q_P : max. 70%, Transmissionswärmeverlust H'_{T} : max. 85% des Referenzgebäudes nach EnEV 2013) und erfüllt gleichzeitig die energetischen Vorgaben im derzeit gültigen Ökologischen Kriterienkatalog.
- Anschluss an das Niedertemperatur-Nahwärmenetz Freiham Nord. Die Verwendung regenerativer Energien zur Wärmegewinnung ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.
- Einhaltung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Beratungsgremium.
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 60jährigen Bindung. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 12,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) ggf. zuzüglich eines energetischen Aufschlags von bis zu 0,10 € je m² Wohnfläche monatlich;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum und München Modell-Genossenschaften (inkl. WFB), sowie für die Einkommensorientierte Förderung (je nach Zielgruppe) einzuhalten.
- Anerkenntnis im Mietwohnungsbau (Baugenossenschaften), die künftigen Mieterinnen und Mieter über die im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen.
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber weiterzugeben.
- 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, in ausgewiesenen Bereichen intensiv begrünte Dachgärten).
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham.
- Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen.
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
- Anerkenntnis eine gemeinsame Tiefgarage mit dem benachbarten Bauvorhaben im selben WA zu erstellen (soweit für das jeweilige WA vorgesehen).
- Anerkenntnis, die Gestaltung der Freiflächen mit dem benachbarten Bauvorhaben im selben WA abzustimmen und gemeinschaftlich auszuführen.
- Anerkenntnis an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten.
- Anerkenntnis, in ausgewiesenen Erdgeschossbereichen Nichtwohnnutzungen zu realisieren (nur bei den Grundstücksflächen WA 5 (1) Süd, WA 10 und WA 12 Süd).

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

Die Grundvoraussetzungen werden in den jeweiligen Kaufverträgen ebenso wie die Auswahlkriterien der einzelnen Zielgruppen (Ziffer 7 dieser Beschlussvorlage) - sofern von den Bieterinnen und Bieter im Angebot angeboten - vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

7. Auswahlkriterien und Auswahlvorgang

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieterinnen und Bieter Angebote zu den nachfolgend dargestellten **Auswahlkriterien** zur Konzeptqualität machen. Diese werden zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen nach der hier festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl erhält den Zuschlag für das jeweilige Grundstück. Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt.

Für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke wird nach diesem Verfahren eine Bestbieterin / ein Bestbieter bestimmt, die/der den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhalten.

Die meisten der in der Bewertungsmatrix dargestellten Kriterien haben sich bereits bei den erfolgreich durchgeführten Vergaben städtischer Wohnbaugrundstücke bewährt (insbesondere im Prinz-Eugen-Park und am Domagkpark). Diese müssen aber immer nach Art und Gewichtung an die örtlichen Gegebenheiten der auszuschreibenden Grundstücke und die Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen angepasst werden. Das Kriterium „Inklusion“ mit verschiedenen, sehr unterschiedlichen Bausteinen wurde für die Grundstücksausschreibungen in Freiam erstmals aufgenommen, da dies ein wesentliches Leitziel für Freiam ist. Für die vorliegenden Zielgruppen wurde dieses Kriterium in Abstimmung mit anderen Fachbereichen noch differenzierter ausgearbeitet. Daher sind in der Anlage 3 die im Rahmen der Ausschreibungen wählbaren Module (wie z.B. hohe Flexibilität der Konstruktion für Umgestaltungsmöglichkeiten der Wohnungen, Barrierefreiheit aller Hofzugänge und Zugänge zu Gemeinschaftseinrichtungen, Informationssystem zu Themen der Inklusion) zur Erläuterung kurz dargestellt.

a) Auswahlkriterien für Baugenossenschaften

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote für ein Grundstück von Baugenossenschaften zugrunde gelegt werden:

| | Punkte |
|--|-----------------|
| 1. Wohnungspolitisches Kriterium | max. 15 |
| Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil (In der EOF und dem München Modell-Genossenschaften sind verbindliche Wohnflächenobergrenzen einzuhalten.) | |
| 2. Inklusionskriterien | max. 25 |
| Module zu Inklusionsbausteinen in der „Projektplanung“ und „Realisierung“, sowie bei „Quartiersvernetzung und Wohnungsvergabe“ | |
| 3. Planerisches Kriterium | max. 15 |
| Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel: Gemeinschaftsräume, begehbare und begrünte Dachgärten über die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus im Umfang von 40 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses im Gemeinschaftseigentum, Werkstatträume im Keller mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft des Objektes bzw. des Quartiers | |
| 4. Mobilitätskriterien | max. 15 |
| Module zu „Motorisiertem Individualverkehr“, „Allgemeine Mobilitätskonzepte sowie Fuß- und Fahrradverkehr und öffentlicher Nahverkehr“ und „Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität“ | |
| 5. Ökologisches Kriterium | max. 20 |
| Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen | |
| 6. Energetisches Kriterium | max. 10 |
| Energieerzeugung auf Dachflächen mittels Photovoltaik (z.B. Mieterstrommodell) | |
| Gesamtpunkte | max. 100 |

Es liegt im Interesse der Landeshauptstadt München möglichst viele unterschiedliche Akteure auch im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu aktivieren. Daher soll grundsätzlich eine Baugenossenschaft nur mit maximal zwei Flächen bzw. einer großen Fläche, dem WA 10, bei der Vergabe berücksichtigt werden, auch wenn sie die besten Angebote für weitere Flächen abgegeben hat. Die Bewerberinnen können entsprechende Prioritäten angeben, die die Landeshauptstadt München soweit möglich berücksichtigt. Anderenfalls trifft die Stadt eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen.

Für den Fall, dass nicht genügend Angebote von verschiedenen Baugenossenschaften eingehen, können Bewerberinnen auch den Zuschlag für mehr als zwei Flächen bzw. zusätzlich zum WA 10 erhalten.

b) Auswahlkriterien Baugemeinschaften

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote für ein Grundstück von Baugemeinschaften zugrunde gelegt werden:

| | Punkte |
|--|-----------------|
| 1. Wohnungspolitisches Kriterium | max. 18 |
| Sparsamer Wohnflächenverbrauch im freifinanzierten Bereich (Im München Modell-Eigentum sind verbindliche Wohnflächenobergrenzen einzuhalten.) | |
| 2. Inklusionskriterien | max. 8 |
| Module zu Inklusionsbausteinen in der „Projektplanung“ und „Realisierung“, sowie bei „Quartiersvernetzung“ | |
| 3. Planerisches Kriterium | max. 12 |
| Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel: Gemeinschaftsräume, begehbare und begrünte Dachgärten über die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus im Umfang von 40 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses im Gemeinschaftseigentum, Werkstatträume im Keller mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft des Objektes bzw. des Quartiers | |
| 4. Mobilitätskriterien | max. 12 |
| Module zu „Motorisiertem Individualverkehr“, „Allgemeine Mobilitätskonzepte sowie Fuß- und Fahrradverkehr und öffentlicher Nahverkehr“ und „Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität“ | |
| 5. Ökologisches Kriterium | max. 18 |
| Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen | |
| 6. Energetisches Kriterium | max. 20 |
| KfW-Effizienzhaus 55 oder besser | |
| 7. Baugemeinschaftsspezifische Kriterien | max. 12 |
| a) Stabilität der Baugemeinschaft Größe der „Kerngruppe“ der Baugemeinschaft, die bereits vertraglich zu einer GbR zusammengeschlossen ist | |
| b) Besonders Konzept der Baugemeinschaft zum Beispiel bezüglich Architektur, Ökologie, Soziales | |
| c) Erfahrungen mit Baugemeinschaftsvorhaben | |
| Gesamtpunkte | max. 100 |

Da jede Baugemeinschaft nur auf einer Fläche eine Immobilie zur Selbstnutzung errichten kann, erhält eine Baugemeinschaft nur den Zuschlag für eines der ausgeschriebenen

Grundstücke. Eine Baugemeinschaft, die sich auf mehrere Flächen bewirbt, kann für den Fall, dass sie bei mehreren Flächen den Zuschlag erhalten würde, Prioritäten angeben, die die Landeshauptstadt München soweit möglich berücksichtigt. Anderenfalls trifft die Stadt eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen.

c) Auswahlkriterien Bauträger Eigentum

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote von Bauträgern für die Grundstücke im Eigentumswohnungsbau zugrunde gelegt werden:

| | Punkte |
|---|-----------------|
| 1. Inklusionskriterien | max. 20 |
| Module zu Inklusionsbausteinen in der „Projektplanung“ und „Realisierung“, sowie bei „Quartiersvernetzung“ | |
| 2. Planerische Kriterien | max. 10 |
| Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel: Gemeinschaftsraum, begehbare und begrünte Dachgärten über die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus im Umfang von 40 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses im Gemeinschaftseigentum mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft des Objektes bzw. des Quartiers | |
| 3. Mobilitätskriterien | max. 30 |
| Module zu „Motorisiertem Individualverkehr“, „Allgemeine Mobilitätskonzepte sowie Fuß- und Fahrradverkehr und öffentlicher Nahverkehr“ und „Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität“ | |
| 4. Ökologisches Kriterium | max. 20 |
| Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen | |
| 5. Energetisches Kriterium | max. 20 |
| KfW-Effizienzhaus 55 oder besser | |
| Gesamtpunkte | max. 100 |

Jeder Bieterin und jedem Bieter soll nur ein Grundstück für Bauträger Eigentum zugeteilt werden, um auch hier eine Angebotsvielfalt herzustellen. Sofern eine Bieterin oder ein Bieter für beide Flächen das beste Angebot abgegeben hat oder im Losverfahren erfolgreich war, entscheidet die von der Bieterin bzw. vom Bieter mit der Bewerbung angegebene Priorität.

Das Kommunalreferat hat 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 aber einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Begründung zur Fristverkürzung

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 rasch gefasst werden soll, damit direkt im Anschluss hieran das weitere Ausschreibungs- sowie Vergabeverfahren fortgeführt und eine baldige Projektrealisierung erfolgen kann.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 2 Ost, WA 4 Süd, WA 5 Süd, WA 9, WA 10 und WA 12 Süd im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 mit den in der Ziffer 6 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und mit den in der Ziffer 7. a) des Vortrags dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe an jeweils eine **Baugenossenschaft** auszuschreiben.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 1 innen West, WA 1 innen Ost, WA 2 Mitte, WA 4 innen und WA 12 Mitte im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 mit den in der Ziffer 6 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und mit den in der Ziffer 7. b) des Vortrags dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe an jeweils eine **Baugemeinschaft** auszuschreiben.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 3 und WA 6 im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 mit den in der Ziffer 6 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und mit den in der Ziffer 7. c) des Vortrags dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe an jeweils einen **Bauträger des Eigentumswohnungsbaus** auszuschreiben.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren die Veräußerung der Grundstücke vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Verkäufe der Flächenanteile des konzeptionellen Mietwohnungsbaus und der Nichtwohnnutzungen an Baugenossenschaften sowie der Verkauf der Flächenanteile des freifinanzierten Wohnungsbaus an Baugemeinschaften sollen zu dem zum Zeitpunkt der Ausschreibung ermittelten Verkehrswert (Stichtag: Tag des Gutachtens des städtischen Bewertungsamtes) erfolgen, vorausgesetzt dieser ist zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht älter als 15 Monate. Diese Regelung gilt nicht für die Bauträger Eigentum.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums,
Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
je 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 des 22. Stadtbezirkes – Freiam
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