

Telefon: 0 233-25449
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/356//Wo/17

Kommunalreferat
Immobilienervice

Ausschreibungsbeschluss

**Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und München-Modell Miete (modifiziert)
für Personal der Städtisches Klinikum München GmbH und Münchenstift GmbH
Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Vergabe im Erbbaurecht
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12147

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB) Öffentliche Sitzung

Anlass	Mit Beschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09206) wurde das Kommunalreferat beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt, die Vorarbeiten für die geplante Ausschreibung zur Vergabe der Häuser 1 und 2 und optional Haus 3 des Klinikums Schwabing mit Grundstücksumgriff im Erbbaurecht durchzuführen und die Ausschreibung vorzubereiten.
Inhalt	Grundlagen der Ausschreibung, zweistufiges Verfahren, Bewertungsmatrix
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	siehe nichtöffentlichen Teil der Sitzungsvorlage ./.
Entscheidungsvorschlag	Ausschreibung der Häuser 1 und 2 des Krankenhauses Schwabing für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und München Modell-Miete
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Krankenhaus Schwabing, Konzeptausschreibung, Konzeptioneller Mietwohnungsbau, Häuser 1 und 2 Schwabing
Ortsangabe	Schwabing, Kölner Platz

I. Vortrag	1
1. Anlass	1
2. Ausschreibungsgegenstand	2
2.1 Eigentumsverhältnisse	2
2.2 Häuser 1 und 2 – denkmalgeschützter Bestand	3
2.3 Darstellung des Ausschreibungsgegenstandes	4
3. Anforderungen an eine Wohnnutzung für Pflegekräfte	6
3.1 Bindung an den Arbeitsvertrag	6
3.2 Wohnungsbedarf – Wohnungsmix und Wohnungsgrößen	6
4. Zusammenführung der Anforderungen und Umsetzung	7
4.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau	7
4.2 München Modell-Miete	8
5. Realisierung einer Kita zur Deckung des ursächlichen Bedarfs	9
6. Erbbaurechtskonditionen	10
7. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren	11
7.1 Konzeptausschreibung (1. Ausschreibungsstufe)	11
7.1.1 Grundvoraussetzungen	11
7.1.2 Bewertungskriterien	12
7.2 Preiswettbewerb (2. Ausschreibungsstufe)	14
8. Beihilferechtliche Beurteilung	15
9. Zeitliche Umsetzung	15
10. Beauftragung MRG	16
11. Entscheidungsvorschlag	16
12. Beteiligung der Bezirksausschüsse	16
13. Mitzeichnung der Beschlussvorlage	17
14. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	17
15. Fristen, Termine	17
16. Beschlussvollzugskontrolle	17
II. Antrag	18
III. Beschluss	18

Ausschreibungsbeschluss

**Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und München-Modell Miete (modifiziert)
für Personal der Städtisches Klinikum München GmbH und Münchenstift GmbH
Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Vergabe im Erbbaurecht
4. Stadtbezirk Schwabing-West**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12147

Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Entgegen der grundsätzlichen Zuständigkeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für die Ausschreibung von Flächen für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und München Modell Miete erfolgt die Ausschreibung der Häuser 1 und 2 des Krankenhauses Schwabing in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch das Kommunalreferat, da es sich um städtische, denkmalgeschützte Bestandsgebäude handelt. Entsprechend obliegt die Vorberatung über die Ausschreibungskriterien ausnahmsweise dem Kommunalausschuss.

Die Sitzungsvorlage gliedert sich in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12148). Im nichtöffentlichen Teil wird die Vergabe von Leistungen an Dritte behandelt.

1. Anlass

Mit Beschluss vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 09206) wurde das Kommunalreferat beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt, die Vorarbeiten für die geplante Ausschreibung zur Vergabe der Häuser 1 und 2 und optional Haus 3 des Klinikums Schwabing mit Grundstücksumgriff im Erbbaurecht durchzuführen und die Ausschreibung vorzubereiten. Für die Häuser 1 und 2 ist in der Ausschreibung eine **Wohnnutzung für Pflegekräfte**

vorzusehen.

Haus 3 wird derzeit noch durch die Klinik genutzt und wird aktuell erst mit Umstrukturierung der Klinik nach Fertigstellung des Klinikneubaus frei. Für die Ausschreibung spielt Haus 3 somit nur dann eine Rolle, falls ein Investor sein Interesse an den Häusern 1 und 2 mit einer Option für Haus 3 verbindet. Im Weiteren wird der Schwerpunkt auf die Häuser 1 und 2 gelegt.

Der Inhalt der geplanten Konzeptausschreibung ist nach Abstimmung mit der Stadtkämmerei dem Stadtrat zur Zustimmung vorzulegen.

Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für Pflegekräfte der Städtisches Klinikum München GmbH (StKM) sowie der Münchenstift GmbH zu schaffen, um langfristig ausreichend Pflegepersonal für die Aufrechterhaltung des Klinik- und Pflegebetriebes zu rekrutieren. Schon lange zeichnet sich auf dem Arbeitsmarkt ab, dass es ein wichtiges Argument für eine Arbeitsplatzentscheidung eines(r) Bewerber/in auf eine Pflegestelle in München sein kann, kurzfristig eine bezahlbare Wohnung auf dem Münchner Wohnungsmarkt zu finden bzw. die Aussicht auf eine bezahlbare Wohnung vom Arbeitgeber zu erhalten. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage ist somit eine Möglichkeit, die dazu beiträgt, die Personalsituation in Pflegeberufen nicht noch weiter zu verschärfen und die Marktposition des Städtischen Klinikums und der Münchenstift zu stärken.

Nachstehend sind die Rahmen- und Ausschreibungsbedingungen einschließlich der weiteren Vorgehensweise für die Ausschreibung der Häuser 1 und 2 zum Umbau für Wohnen für Pflegekräfte der StKM und Münchenstift mit entsprechendem Grundstücksanteil im Erbbaurecht dargelegt.

2. Ausschreibungsgegenstand

2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Areal des Klinikums Schwabing wurde der StKM im Erbbaurecht von der Landeshauptstadt München zur Nutzung und zum Betrieb eines Klinikums überlassen. Nach dem Sanierungsumsetzungsbeschluss im Juli 2015, bei welchem die Umstrukturierung der städtischen Kliniken mit Neu- und Umbauten beschlossen wurde, wurde ein Teil des Areals am Standort Schwabing durch die StKM zum 01.01.2016 an die LHM zurückgegeben. Es handelt sich dabei um Teilflächen des Grundstücks Flst. 764, Gemarkung Schwabing.

Eigentümer der blau umrandeten Flächen ist die LHM.



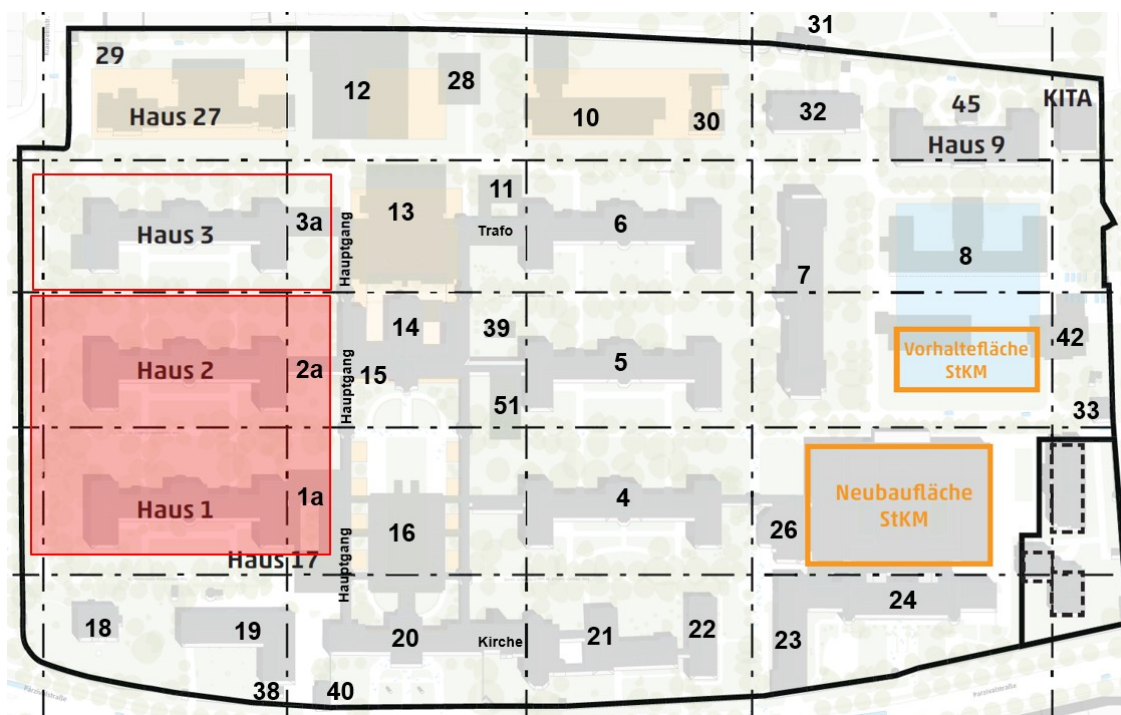
2.2 Häuser 1 und 2 – denkmalgeschützter Bestand

In einer zweistufigen Konzeptausschreibung sollen die Häuser 1 und 2 auf dem Standort Klinikum Schwabing zur Nachnutzung ausgeschrieben werden. Die Gebäude liegen auf einer Teilfläche von ca. 20.000 m² des Grundstücks Flst. 764, Gemarkung Schwabing, die noch herausgemessen werden muss.

Es handelt sich dabei um unter Denkmalschutz stehende Gebäude, die von der Städtisches Klinikum München GmbH als Betten- und Stationshäuser genutzt wurden. Insgesamt sind sechs Bettenhäuser symmetrisch zum Hauptgang angeordnet. Die Häuser 1, 2 und 3 liegen westlich des Hauptgangs, die Häuser 4, 5 und 6 liegen östlich des Hauptgangs. Sie bilden zusammen mit dem Haupteingang das Kernstück des zu Beginn des 20. Jhds. zwischen 1904 bis 1928 angelegten Krankenhauses.

Für die Häuser 1 und 2 werden die Ausschreibungskriterien mit dieser Vorlage festgelegt. Die Häuser 1 und 2 wurden weitgehend zurückgebaut (u.a. Versorgungsleitungen, Anstriche, Putzoberflächen, Fußböden, teilweise Innenwände, teilweise Aufzüge) und stehen derzeit leer. Haus 3, welches ebenfalls optional in die Ausschreibung aufgenommen werden sollte, wird durch die StKM als Betten- und Stationshaus genutzt und soll für eine Nachnutzung spätestens mit Fertigstellung des Klinikneubaus ab 2023 zur Verfügung stehen. Aufgrund des langfristigen Zeitpunktes der Freimachung wird es in der Ausschreibung nicht berücksichtigt bzw. optional verhandelt.

Fassaden und Treppenhäuser sowie die innere Struktur der Häuser 1 – 3 stehen unter Denkmalschutz. Die Planungen für einen Umbau zu Wohnen für Pflegekräfte sind daher zu gegebener Zeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Alle drei Bettenhäuser sind über zweigeschossige Verbindungsbauten (Häuser 1a, 2a und 3a) an den ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Hauptgang des Zentralbereiches angeschlossen. Eine funktionale Trennung der Gebäude ist grundsätzlich sowohl an den Bettenhäusern als auch am Hauptgang möglich.

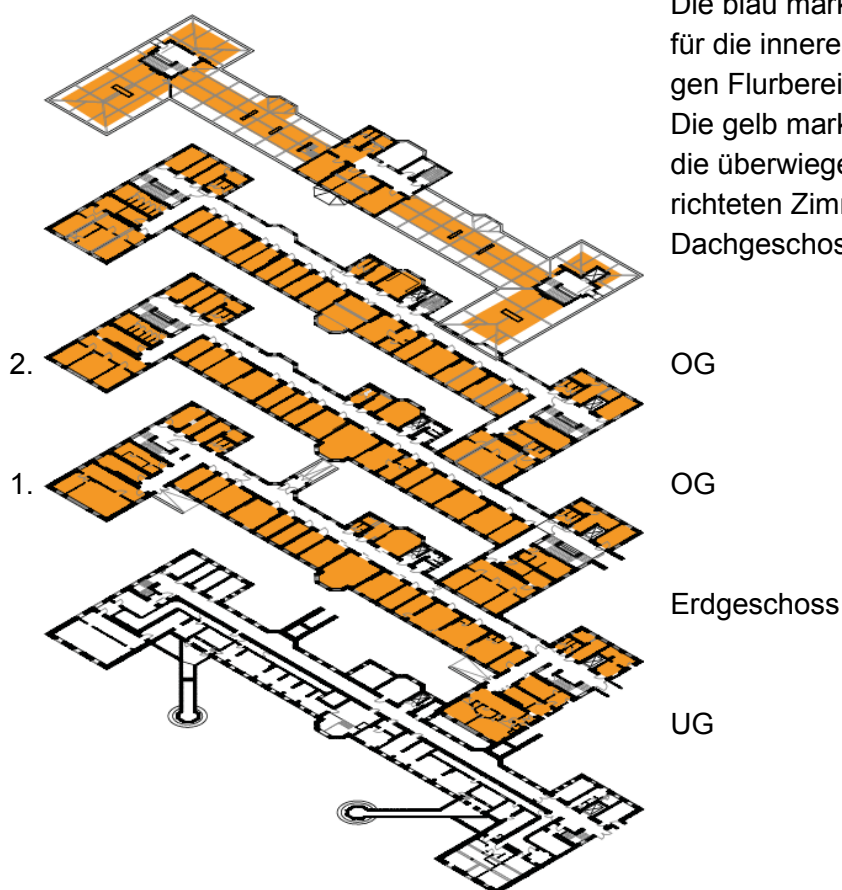
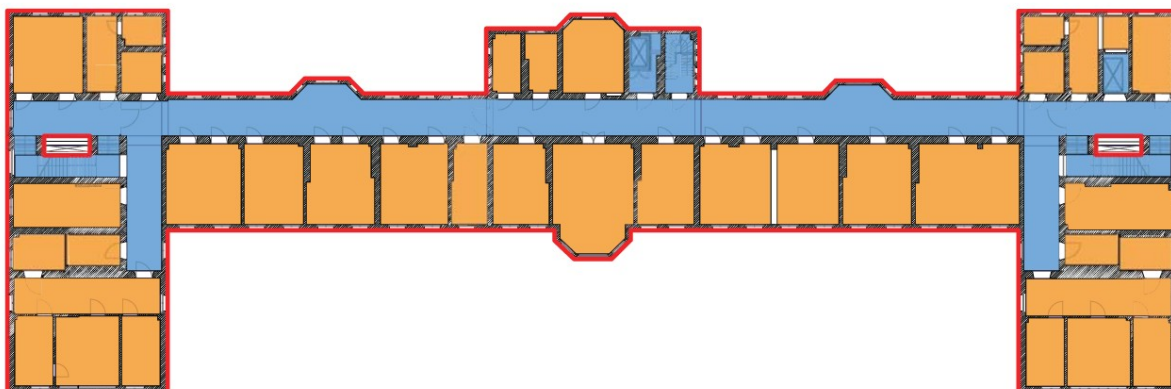
Das in den 80er Jahren als Funktionsbau entstandene Haus 17, welches sich eingeschoben zwischen Haus 1 und dem Hauptgang befindet, soll gemäß Beschluss vom Mai 2017 (Stadtratsvorlage Nr 14-20 / V 07609, nichtöffentliche Sitzung) abgerissen werden. Mit den Abbrucharbeiten wurde die MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH beauftragt. Die Vorbereitungen für den Abbruch laufen. Für die Ausschreibung von Haus 1 ist dieses Haus 17 somit nicht relevant.

2.3 Darstellung des Ausschreibungsgegenstandes

Die Häuser 1, 2 und 3 sind weitgehend baugleich und haben eine Geschossfläche von rd. 8.500 - 9.300 m². Die Bruttogeschossfläche verteilt sich auf insgesamt 3 Vollgeschosse zzgl. UG und Dachgeschoss.

Die innere Struktur der Häuser ist weitgehend identisch und setzt sich aus einem nördlich im Gebäude gelegenen Flur und den südlich angrenzenden (ehemaligen) Bettenzimmern zusammen. Die Gebäude werden jeweils strukturiert durch einen östlich und einen westlich angebauten Kopfbau und einer mittig des Gebäudes gelegenen Aufweitung (ehem. Aufenthaltsraum).

Systemskizze Haus 1:



Die blau markierten Flächen sind die für die innere Erschließung notwendigen Flurbereiche und Treppenhäuser. Die gelb markierten Bereiche stellen die überwiegend nach Süden ausgerichteten Zimmer dar.
Dachgeschoss (DG)

OG

OG

Erdgeschoss

UG

Die Verbindungsbauten (Häuser 1a, 2a und 3a) umfassen je eine Bruttogeschossfläche von rd. 900 m².

Aufgrund der sich aus dem Denkmalschutz ergebenden großflächigen Erschließungsflure und Treppenhäuser (oben blau markiert) ist mit einem erheblichen Anteil an Gemeinschaftsflächen zu rechnen. Bei Zugrundelegung der heutigen Strukturen liegt der Anteil an verwertbarer Wohnfläche im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche vsl. bei rd. 0,55 (ohne Untergeschoss). Aus heutiger Sicht erscheint somit eine verwertbare Wohnfläche nach Umbau von rd. 4.500 – 5.000 m² je Bettenhaus realistisch.

Die zum 01.01.2016 an die LHM zurückgegebene Grundstücksfläche einschließlich der Gebäude Haus 1, 2, 3, 9/45, 17 und 27/29 hat eine Größe von rd. 50.000 m². Die Häuser 1 und 2 einschl. der erforderlichen Grundstücksanteile sollen im Erbbaurecht ausgeschrieben werden. Eine Herausteilung der einzelnen Grundstücke hat noch nicht stattgefunden. Die Grundstücksgröße einschl. Bebauung mit den Häusern 1 und 2 liegt bei insgesamt rd. 20.000 m².

Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist derzeit über die Isoldenstraße bzw. eingeschränkt über die Kraepelinstraße am Übergang zur James-Loeb-Straße möglich. Eine Öffnung der westlichen Umgebungsmauer mit jeweils einem direkten Anschluss der Grundstücke an die James-Loeb-Straße ist vorgesehen.

3. Anforderungen an eine Wohnnutzung für Pflegekräfte

3.1 Bindung an den Arbeitsvertrag

Bei der Vergabe von Wohnungen soll die Bindung an den Arbeitsvertrag eine essentielle Bedingung sein. Mit der Bindung an den Arbeitsvertrag wird sichergestellt, dass Pflegekräften der StKM und der Münchenstift die Wohnungen zur Verfügung stehen.

Mit Zuspitzung der Wohnungssituation in München und dem Fehlen von kostengünstigem Wohnraum kann das dringend benötigte Pflegepersonal (auch aus dem Ausland) nicht mehr eingestellt werden, da mit geringem bis mittlerem Einkommen die aktuellen Mieten auf dem Münchner Wohnungsmarkt nur schwer erbracht werden können. Im Weiteren fehlt vor allem auch das Angebot an 2 – 3-Zimmer-Wohnungen, so dass eine Rekrutierung von Pflegepersonal gerade auch wegen der Wohnsituation in München nicht mehr in ausreichendem Umfang möglich ist.

Für die Bindung an den Arbeitsvertrag und somit zur Vermeidung von Fehlbelegungen ist es erforderlich, dass die jeweiligen Gesellschaften, hier StKM und Münchenstift, gegenüber dem Investor als Hauptmieter agieren und im Anschluss daran die Weitervermietung mit Bindung an den Arbeitsvertrag organisieren. Einerseits besteht durch die Anmietung von Wohnungen durch StKM und Münchenstift für den Investor kein Mietausfallwagnis, andererseits werden durch die Bindung an den Arbeitsvertrag mögliche Fehlbelegungen vermieden.

3.2 Wohnungsbedarf - Wohnungsmix und Wohnungsgrößen

1-Zimmer-Wohnungen sind grundsätzlich für neurekrutiertes Pflegepersonal aus dem Münchner Umland und aus dem Ausland erforderlich. Diese können teilweise durch bestehende Belegungsrechte der Gesellschaften in Bestandswohnanlagen gedeckt werden.

Nach Angabe der städtischen Beteiligungsgesellschaften StKM und Münchenstift gibt es auf dem Münchner Wohnungsmarkt ein großes Defizit an kleineren Wohnungen. 2 – 3-Zimmer-Wohnungen stehen aber derzeit auf dem Wohnungsmarkt kaum zur Verfügung. Diese werden aber dringend für Pflegepersonal mit Familie benötigt.

Ein kleiner Teil von Wohnungen sollte 4-Zimmer und größer umfassen.

Bei einer überschlägigen Ermittlung von Wohnraum in Bettenhäusern können bei einer angenommenen durchschnittlichen Größe von rd. 65 m²/Wohnung und einer zur Verfügung stehenden Wohnfläche nach Umbau von rd. 5.000 m²/Bettenhaus voraussichtlich 75 – 80 Wohnungen/Bettenhaus realisiert werden. In den Bettenhäusern 1 und 2, die derzeit leer stehen und für einen Umbau ab sofort zur Verfügung stehen, können unter Zugrundelegung dieser Annahmen rd. 160 Wohnungen realisiert werden.

Auf Basis der Angaben der städtischen Beteiligungsgesellschaften sollte nachstehender Wohnungsschlüssel bei der Ausschreibung vorgegeben werden:

Wohnungsgrößen	Wohnungsmix prozentualer Anteil (%)	Anzahl Wohnungen Haus 1 und 2 absolut
1-Zi-Wohnungen	rd. 20 %	rd. 32 WE
2-3-Zi-Wohnungen	rd. 65 %	rd. 104 WE
4-Zi-Wohnungen und größer	rd. 15 %	rd. 24 WE
Gesamt		rd. 160 WE

4. Zusammenführung der Anforderungen und Umsetzung

Um die Wohnungsvergabe an Pflegepersonal langfristig gewährleisten zu können und Fehlbelegungen zu minimieren, ist - wie bereits in dieser Stadtratsvorlage unter Punkt 3.1 dargestellt - eine Bindung an einen gültigen Arbeitsvertrag im Pflegebereich erforderlich.

Diese zusätzliche Einschränkung auf Pflegepersonal bei der Zielgruppe für Wohnungsrechtigte ist mit den Vorgaben der Regierung für den Erhalt von Fördergeldern bei der Erstellung von kostengünstigem Wohnraum zur Miete nicht vereinbar, da sie die Gleichberechtigung aller Bedürftigen bei der Wohnungssuche verzerren. Die von der Regierung geförderten Wohnungsmodelle beziehen sich ausschließlich auf das Haushaltseinkommen der möglichen Mieterschaft, die Wohnungsgrößen und die zu erzielenden Mieten. Eine zusätzliche Arbeitsvertragsbindung zur Einschränkung des Nutzungskreises ist nicht möglich. Die Förderungen im Rahmen von Wohnungsbaumodellen der Regierung wie z.B. Wohnungsbau mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) scheiden somit für den Umbau der ehemaligen Bettenhäuser aus.

4.1 Konzeptioneller Mietwohnungsbau, preisgedämpft - mit Bindung

Die neu zu errichtenden und von den Beteiligungsgesellschaften zur Verfügung zu stellenden Wohnungen müssen für Pflegekräfte bezahlbar sein. Um im Vergleich zum aktuellen Münchener Wohnungsmarkt moderate Mieten festsetzen zu können, wäre ein Umbau der denkmalgeschützten Bettenhäuser nach dem städtischen Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ (KMB) in analoger Anwendung für den Bestand möglich.

In der Ausschreibung der Häuser 1 und 2 für Wohnen für Pflegekräfte sollten somit die Festsetzungen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ (WIM VI) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) hinsichtlich der Mietenfestlegung vereinbart werden. Darüber hinaus sollen für die Ausschreibung im **KMB** folgende Festlegungen gelten:

- Die Bindungsdauer des KMB entspricht der Laufzeit des Erbbaurechts, also 80 Jahre.
- Während der Bindungszeit des KMB gelten bei der Wiedervermietung die Vorgaben für die Mietanpassungen gemäß Ziffer 23 des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016.
- Die Erstvermietungsmiete wird für die auszuschreibende KMB-Fläche auf 12,- € pro m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) festgelegt.
- Sofern aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechtes notwendige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten anfallen, die Auswirkungen auf die Miethöhe haben, müssen diese in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

Für eine 2-Zimmer-Wohnung mit beispielsweise 45 m² Wohnfläche beträgt die Mietbelastung für den darin lebenden Haushalt somit rd. 570,- €/Monat (netto kalt). Die Einkommen der Pflegekräfte richten sich nach dem TVöD und betragen für eine dreijährig ausgebildete Fachkraft (ohne Zusatzweiterbildung bzw. ohne Leitungsaufgaben) je nach Dauer des Arbeitsverhältnisses zwischen rd. 2.600,- und 3.200,- € (brutto) monatlich. Nachtschichtzuschläge und ggf. weitere Einkommen von Haushaltsmitgliedern sind nicht berücksichtigt.

Die Ermittlung des Erbbauzinses erfolgt ebenfalls zu den Bedingungen des KMB und wird durch das Bewertungsamt der Landeshauptstadt München festgelegt.

4.2 München Modell-Miete

Seitens der Beteiligungsgesellschaften StKM und Münchenstift wurde dargelegt, dass es vorteilhaft wäre, einen geringeren Anteil an Wohnungen (rd. 10 %) noch günstiger als über den konzeptionellen Mietwohnungsbau für Pflegehelfer/innen bereit zu stellen. Benötigt werden 1- oder 2-Zimmerwohnungen vor allem für alleinstehende Pflegehelfer*innen, die aus dem Ausland für eine Ausbildung gewonnen werden können oder für alleinerziehende Pflegehelfer*innen mit Kind(ern).

Die Wohnungen sollten eine Wohnfläche von rd. 36 m² haben, um ggf. den Nachzug von Familienangehörigen (vgl. Vorgaben aus dem Aufenthaltsgesetz § 2 Abs. 4, üblich rd. 12 m²/Person älter als 6 Jahre) zu ermöglichen.

Bei Anwendung des München Modell-Miete, beläuft sich der Mietpreis (monatlich, nettokalt) lageabhängig zwischen 10,50 € bis 11,50 € pro m² Wohnfläche und wird im künftigen Bewilligungsbescheid festgesetzt. Die Belastung für die Haushalte läge bei einer zur Verfügung gestellten Wohnfläche von rd. 36 m² bei monatlich zwischen 378,- € und 414,- € Kaltmiete.

Pflegehelfer/innen nach der Ausbildung haben gemäß TVöD ein Einkommen zwischen rd. 2.000,- und 2.700,- € (brutto) je nach Dauer des Arbeitsverhältnisses. Nachtzuschläge und ggf. weitere Einkommen von Haushaltsmitgliedern sind nicht berücksichtigt.

Generell ist die Förderung im München Modell-Miete auf den Neubau ausgerichtet. Analog zu den Bestimmungen in der staatlichen Wohnraumförderung, bei denen eine sogenannte „durchgreifende Modernisierung“ im Bestand, die vom Umfang und den Kosten her an einen Neubau heranreicht (also Veränderungen der Grundrisse, Umbau von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung etc.) dann auch in der Förderung einem Neubau gleich gestellt werden kann, verfährt auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei den kommunalen Förderprogrammen so. Nach einer ersten Einschätzung dürften diese Voraussetzungen bei der Umnutzung der denkmalgeschützten Bettenhäuser in Wohnungen vorliegen. Auch Einschränkungen hinsichtlich der Anforderungen an Barrierefreiheit oder Wohnungsgrößen, die sich aus den vorhandenen oder aus Gründen des Denkmalschutzes nicht veränderbaren Rahmenbedingungen ergeben, stehen einer Förderung im München Modell-Miete nicht entgegen.

Aufgrund der besonderen Vorgaben hinsichtlich Erbbaurecht und der Zweckbestimmung als Wohnungen für Beschäftigte der Beteiligungsgesellschaften StKM und Münchenstift sind auch für die Wohnungen im **München Modell-Miete** in der Ausschreibung folgende Grundvoraussetzungen vorzusehen:

- Die Bindungsdauer des München Modell-Miete entspricht der Laufzeit des Erbbaurechts, also 80 Jahre.
- Während der Bindungszeit des München Modell-Miete gelten bei der Wiedervermietung die Vorgaben für die Mietanpassungen gemäß Ziffer 23 des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016.
- Sofern aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechtes notwendige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten anfallen, die Auswirkungen auf die Miethöhe haben, müssen diese in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.
- Vermietung über städtische Beteiligungsgesellschaft nach Vorlage einer Bescheinigung des Sozialreferates (Berechtigungsschein) und Bindung an den Arbeitsvertrag ist zulässig.
- Zeitliche Einschränkungen hinsichtlich Hauptwohnsitz oder Arbeitsstätte gelten analog zu den Festlegungen für Beschäftigte der Landeshauptstadt München nicht für Mieter/innen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags in einem ungekündigten Beschäftigungsverhältnis mit den betreffenden Beteiligungsgesellschaften der Landeshauptstadt München stehen.

5. Realisierung einer Kita zur Deckung des ursächlichen Bedarfs

Im Stadtbezirk 4 Schwabing-West besteht laut Angaben des Referates für Bildung und Sport eine signifikante Unterdeckung an Kindertagesplätzen. Ob der Bedarf an einer 4-zügigen Kindertagesstätte durch die frei werden Flächen auf dem Areal des Klinikums Schwabing gedeckt werden kann, ist noch nicht abschließend geprüft.

Unabhängig davon wird derzeit der sich aus der neuen Nutzung der Häuser 1 und 2 für Wohnen für Pflegekräfte ergebende Bedarf an ursächlichen Kita-Plätzen ermittelt. Dieser ursächliche Bedarf an Kita-Plätzen soll in Haus 1 oder 2 gedeckt werden. In Abstimmungsgesprächen mit dem Referat für Bildung und Sport wurde dargelegt, dass eine Realisierung einer städtischen Kindertagesstätte voraussichtlich in den denkmalgeschützten Gebäuden nur mit erheblichen Auflagen realisiert werden kann. Somit sollten auch Modelle wie Tagespflege, Kinderfrauen und Großtagespflege nicht ausgeschlossen werden.

Die hierfür benötigten Flächen sind beim Umbau der Häuser 1 und 2 vorzuhalten und der Ausbau mit dem Betreiber abzustimmen. Der Bedarf an Kitaplätzen und die sich daraus ergebende Größe der Kitaeinrichtung wird derzeit ermittelt.

6. Erbbaurechtskonditionen

Aufgrund der zu erwartenden, erheblichen Investitionskosten bei der Schaffung von Wohnraum in den denkmalgeschützten Bestandsbauten Haus 1 und 2 sowie der Reglementierung der Miete und deren Anpassung in den nächsten Jahren über die unter Punkt 4 beschriebenen Wohnraummodelle ist zu erwarten, dass eine ausreichende Rendite für die Investoren nur dann erzielt werden kann, wenn die Berechnung des Erbbauzinses unter Berücksichtigung der nachstehenden Rahmenbedingungen erfolgt:

- Hohe Auflagen aus dem Denkmalschutzes
- Ungünstiges Verhältnis von möglicher Wohnfläche zur Bruttogeschossfläche
- Herstellung kostengünstigen Wohnraums (KMB, MMM) bei sehr langfristiger Deckelung der Mieten
- Herstellung einer Kita zur Deckung des ursächlichen Bedarfs

Außerdem sollte die Attraktivität des Erbbaurechts abweichend von den für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau festgelegten Regelungen verbessert werden. Hierzu sollen für die Ausschreibung folgende Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht gelten:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beläuft sich auf 80 Jahre.
- Für die Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird.
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder monatlich/jährlich über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts oder kapitalisiert als Einmalbetrag entrichtet werden.
- Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung zu verhandeln.

Bei laufenden Erbbauzinszahlungen erfolgt die Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz.

7. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren

Die Ausschreibung der unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt wird eine Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb durchgeführt. Die Voraussetzungen und die Bewertungskriterien werden entsprechend den Anforderungen und Rahmenbedingungen der zum Umbau zur Verfügung stehenden Häuser und deren Grundstücksumgriffe definiert. Entscheidend sind hier vor allem die Erzielung von möglichst viel Wohnraum bei bestmöglicher Ausnutzung der Bestandsbauten, die Schaffung von Stadtraum unter Berücksichtigung der in der Nachnutzungsstudie definierten Leitideen, planerische Kriterien zu neuen Wohnideen sowie die Mobilitätskriterien.

In der zweiten Stufe des Ausschreibungsverfahrens werden die drei Bieter mit der höchsten Punktezahl nach eingehenden Bietergesprächen zur Optimierung ihrer Konzepte und zur Abgabe eines endgültigen Angebots aufgefordert. Für die Festlegung auf den Bestbieter ist in dieser Stufe die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses ausschlaggebend (Preiswettbewerb).

7.1 Konzeptausschreibung (1. Ausschreibungsstufe)

7.1.1 Grundvoraussetzungen

In den Ausschreibungsunterlagen der ersten Stufe werden Grundvoraussetzungen, die jede Bewerberin bzw. jeder Bewerber erfüllen muss, sowie Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

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

- Anerkennung der Vergabe in Form des Erbbaurechtes und Anerkennung des jeweils zu zahlenden Erbbauzinses (der Erbbauzins wird auf der Grundlage des für das Grundstück individuell zu ermittelnden Ausgangserbbauzinses, bzw. bei Kapitalisierung des Erbbauzinses zu ermittelnden Verkehrswertes für eine KMB/MMM-Bebauung festgelegt, wobei der Verkehrswert beim MMM ein fester Betrag von 600,- € pro m² Geschossfläche ist)
- Einhaltung der Vorgaben des Denkmalschutzes und Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden, einschließlich der Berücksichtigung des Parkpfliegerwerks
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ für neu zu erstellende Bauteile (z.B. Fußböden, Beläge, Ausbauten, Technische Einrichtungen etc.).
- Anerkennung der Regularien des KMB und MMM, im Wesentlichen, dass Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie Mietanpassungen während der gesamten Erbbaurechtslaufzeit begrenzt sind und die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt

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.

7.1.2 Bewertungskriterien

Die Bewertungsmatrix für die Auswertung der Angebote zur Ausschreibung wird wie folgt festgelegt:

	Punkte
1. Wohnungspolitisches Kriterium – Schaffung von möglichst viel Wohnraum	max. 25
Vorschläge zur Verbesserung des Ausbauverhältnisses von Wohnfläche zu Geschossfläche (derzeit geschätzt rd. 0,55) <ul style="list-style-type: none"> • bei mind. 60 % WF/BGF = 5 Punkte • bei mind. 65 % WF/BGF = 15 Punkte • 70 % und > WF/BGF = 25 Punkte 	
2. Städtebauliche Kriterien	max. 10
Umsetzung von „Stadtraum“ zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Freiraum zur Förderung der „Quartiersvernetzung“ unter Berücksichtigung der Vorgaben des Parkpflegewerks max. 10 Punkte	
3. Planerische Kriterien	max. 30
a) Umsetzung neuer Wohnideen (kein Wohnheim!) = 5 Punkte	
b) Bereitstellung von Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • In den Flurbereichen je Stockwerk = 10 Punkte • Im Dachgeschoss = 5 Punkte 	
c) Umsetzung der Leitlinien zum Parkpflegewerk <ul style="list-style-type: none"> • in den ersten 5 Jahren ab Bezug = 10 Punkte • nach 5 – 10 Jahren nach Bezug = 5 Punkte • nach über 10 Jahren ab Bezug = 0 Punkte 	
4. Mobilitätskriterien - Verringerung des motorisierten Individualverkehrs durch Vorlage von Mobilitätskonzepten	max. 25
a) Motorisierter Individualverkehr (Modul 1) max. 10 Punkte	
b) Allg. Mobilitätskonzepte sowie Fuß- und Fahrradverkehr u. öffentlicher Nahverkehr (Modul 2) max. 10 Punkte	
c) Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität (Modul 3) max. 5 Punkte	
Gesamtpunkte	max. 90

Erläuterung der Bewertungskriterien aus vorstehender Tabelle:

Mit maximal 25 Punkten werden die Angebote bewertet, die die innerhalb der denkmalgeschützten Häuser 1 und 2 zur Verfügung stehende Fläche möglichst optimal nutzen. Derzeit ist die Ausnutzung der Flächen aufgrund der breiten Flurbereiche auf der Nordseite sehr eingeschränkt. Durch planerische Ideen und günstige Erschließungen soll so viel Wohnfläche wie möglich geschaffen werden. Gerade auf dem Münchner Wohnungsmarkt und bei der Rekrutierung von Pflegekräften aus dem Ausland ist jede Wohnung ein Gewinn unter dem Motto „Jede zusätzliche neue Wohnung zählt“.

Unter den städtebaulichen Kriterien werden Planungsideen bewertet, die das Gesamtkonzept des Gesundheitscampus und die Öffnung des Areals für Dritte fördern. Hohe Punktzahlen können erzielt werden, wenn z.B. Freiflächen mit Mehrfachnutzungsmöglichkeiten (z.B. Erwachsenenspiel und Freischankflächen) hergestellt, Angebote an Ruhezeiten und Begegnungsflächen geschaffen und Flächen, die die Kommunikation fördern, entwickelt werden.

Für die weitere Entwicklung des Gesundheitscampus ist auch die Gestaltung der Freiflächen ein maßgebliches Kriterium. Die unter Denkmalschutz stehenden Freiräume sollen wie im Parkpflegewerk vorgegeben gestaltet werden. Hier wird die zeitnahe Umsetzung der Leitlinien aus dem Parkpflegewerk bewertet.

Die planerischen Kriterien setzen auf neue Ansätze der Wohnraumschaffung durch neue Wohnkonzepte und ggf. gemeinschaftlich genutzte Räume durch Integration und individuelle Nutzungsangebote der in den Stockwerken vorhandenen breiten Flure. Vorstellbar wären auch kleine Wohneinheiten mit zusätzlichen „Share-Bereichen“, gemeinschaftlich zu nutzende Flächen, privat zugewiesene Stauräume und/oder flexible Raumkonzepte, die sich den entsprechenden Flächenbedarfen für Pflegekräfte (z.B. Übernachtungsmöglichkeiten für Verwandte und Besucher) anpassen. Die Dachgeschosse werden derzeit nicht genutzt. Mit hohen Punktezahlen werden auch Planungskonzepte bewertet, die ggf. die Dachbereiche für die Pflegekräfte nutzbar machen.

Für die Entwicklung der Häuser 1 und 2 sowie für die langfristige Nachnutzung des Areals Klinikum Schwabing soll eine zusätzliche Belastung an Individualverkehr so gering wie möglich gehalten werden. Durch die innerstädtische Lage, die sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem als auch durch die sehr gute Infrastruktur des Einzelhandels sollen möglichst viele Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Personennahverkehr zurückgelegt werden. Aufgrund der bestehenden und weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und der in die Denkmalliste aufgenommenen Freianlagen sind oberflächlich zu schaffenden Stellplätze nur sehr eingeschränkt möglich. Die Neuanlage von Tiefgaragen ist ausschließlich im Bereich der für den Abbruch vorgesehenen Funktionsbauten aus den 70er und 80er Jahren möglich, die zum Zeitpunkt der Umnutzung der Häuser 1 und 2 aber noch nicht zur Verfügung stehen.

Im Modul 1 der Mobilitätskriterien für den motorisierten Individualverkehr ist es daher oberstes Ziel, die erforderliche Stellplatzzahl mit geeigneten Mobilitätskonzepten so weit

wie möglich zu senken. Darunter zählen z.B. Maßnahmen zur Förderung von Carsharing, Einsetzung von Elektromobilen zum Erreichen der angrenzenden Schnellbahnen etc.

Im Modul 2 werden allgemeine Mobilitätskonzepte bewertet, die den nicht motorisierten Individualverkehr und die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs fördern. Die Maßnahmen zielen vor allem auf Qualität und Quantität der Fahrradabstellplätze, gemeinsame Nutzungen von Fahrrädern jeder Art, Förderung des Fußverkehrs durch geeignete Durchgänge (in der Außenmauer) und für Fußgänger optimierte Wegeführungen sowie durch die Schaffung zusätzlicher Informationssysteme für Angebote des öffentlichen Nahverkehrs.

Im Modul 3 sollen weiterführende Ideen zu Modul 1 und 2 erarbeitet werden. Diese Maßnahmen tangieren die Module 1 und 2 lediglich und dienen der Gesamtqualität der Anlage. Hierunter sollen Maßnahmen z. B. für die Ladung von Elektromobilen jeder Art, Reparaturräume, Café mit aktuellen Fahrplänen der öffentlichen Verkehrsgesellschaften und zum Austausch von Mitfahrgelegenheiten je nach Arbeitsplänen etc. entwickelt und benannt werden.

Für alle drei Module kann sowohl auf bereits bei anderen Maßnahmen umgesetzte Ideen zurückgegriffen werden als auch eigene Ideen und Vorschläge aufgezeigt werden.

7.2 Preiswettbewerb (2. Ausschreibungsstufe)

Da zu erwarten ist, dass in der ersten Ausschreibungsstufe unterschiedliche, ggf. auch schwer vergleichbare Konzepte angeboten werden und mehrere Bieter ggf. mit gleicher Punktezah aus der Konzeptausschreibung hervorgehen, ist eine zweite Ausschreibungsstufe erforderlich.

In dieser Stufe sollen mindestens die drei Bieter mit der gleichen Höchstpunktezah bzw. den höchsten Punktezahlen zu einer Intensivierung und Überarbeitung Ihrer Angebote aufgefordert werden. Grundlage für die zweite Stufe der Ausschreibung ist die wohnungspolitische Bewertung und Vorgabe der aus der 1. Stufe der Ausschreibung hervorgegangenen Konzepte für Wohnen für Pflegekräfte durch das Kommunalreferat und die städtischen Beteiligungsgesellschaften.

Als Entscheidungskriterium dient in dieser zweiten Stufe die Einhaltung oder Überbietung des Erbbauzinses. Sollten alle aufgeforderten Bieter die optimierten Bedingungen aus Stufe 1 umsetzen können, ist die Höhe des angebotenen Erbbauzinses für eine Vergabe entscheidend. Mindestzins ist der vorgegebene Erbbauzins, der durch das Bewertungamt auf Basis der Rahmenbedingungen (Ziffer 6) ermittelt wurde bzw. der im München Modell-Miete pauschale Bodenwert.

Es liegt im Interesse der Landeshauptstadt München, möglichst viele unterschiedliche Akteure auch im Bereich des KMB Mietwohnungsbaus zu aktivieren. Daher behält sich die Landeshauptstadt München vor, die Häuser 1 und 2 gegebenenfalls auch an unterschiedliche Bieter zu vergeben.

8. Beihilferechtliche Beurteilung

Aufgrund der Vorgabe für den Investor, die Wohnungen ausschließlich an die MÜNCHENSTIFT GmbH bzw. die Städtische Klinikum GmbH zu vergeben, ist zu prüfen, ob dadurch eine wirtschaftliche Vergünstigung dieser beiden städtischen Gesellschaften und damit eine Beihilfe im Sinne des EU-Rechts begründet wird.

Eine öffentliche Maßnahme stellt nur dann eine Beihilfe dar, wenn das begünstigte Unternehmen eine wirtschaftliche Vergünstigung erhält, die unter normalen Marktbedingungen nicht gewährt worden wäre. Erbringt das Unternehmen eine Gegenleistung, die marktüblich ist, liegt kein Vorteil vor und es fehlt am Beihilfecharakter der Maßnahme.

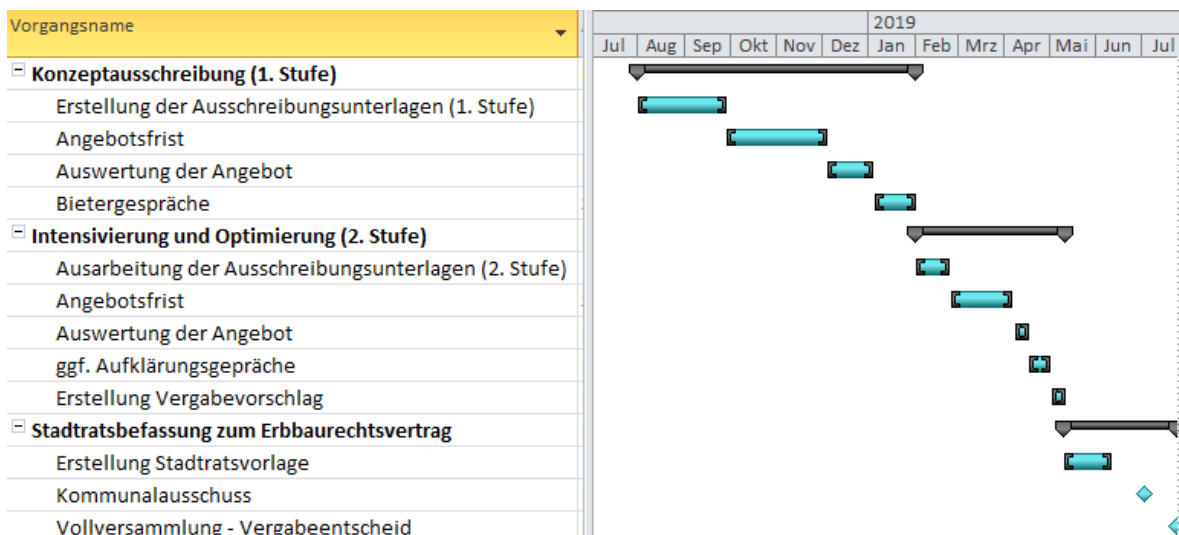
Nachdem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen marktkonformen Mietzins (für KMB und München Modell Wohnungen) entrichten, den auch Mitarbeitende anderer Träger für vergleichbare Wohnungen bezahlen müssten, ist die Vorgabe für den Investor beihilferechtlich irrelevant.

9. Zeitliche Umsetzung - Termine

Es wird angestrebt, die erste Stufe des Ausschreibungsverfahrens bis Ende Dezember 2018 abzuschließen. Hierzu ist es erforderlich, die Ausschreibungsunterlagen spätestens Ende September 2018 an interessierte Bieter/-innen zu versenden.

Die Angebotsfrist der ersten Stufe soll mit 8 Wochen angesetzt werden. Der Angebotseingang erfolgt somit noch vor dem Jahreswechsel. Für die Angebotsauswertung, die Bietergespräche und die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für die zweite Stufe werden ebenfalls 8 Wochen angesetzt.

Diesen Zeitplan zugrunde gelegt, kann die zweite Stufe der Ausschreibung ab März 2019 erfolgen. Die Angebotsfrist in dieser zweiten Stufe sollte 6 Wochen nicht unterschreiten. Bei einem Ablauf ohne Komplikationen könnte der Stadtrat vor der Sommerpause 2019 über den Erbbaurechtsvertrag für die Häuser 1 und 2 entscheiden. Unter Zugrundelegung einer dreijährigen Planungs- und Bauphase des Investors könnten die Wohnungen für Pflegekräfte der Münchenstift und StKM in den Häusern 1 und 2 bis Ende 2022 fertig gestellt werden.



10. Beauftragung der MRG mit der weiteren Betreuung der Ausschreibung

Mit Büroverfügung vom 19.12.2017 wurde die MRG mit der Vorbereitung der Ausschreibung der Häuser 1 und 2 des Krankenhauses Schwabing beauftragt. Eine weitere Beauftragung der MRG mit der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens wird im Zusammenhang mit den bereits vorgenommenen Vorarbeiten für sinnvoll erachtet.

Die Beauftragung der MRG und deren Details werden im nichtöffentlichen Teil der Sitzungsvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12148) behandelt

11. Entscheidungsvorschlag

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Häuser 1 und 2 auf einer Teilfläche von ca. 24.000 m² aus Flst. 764, Gemarkung Schwabing mit den in Ziffer 5.1 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und den in Ziffer 7.1.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren, wahlweise mit laufendem oder kapitalisiertem Erbbauzins als Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und im München Modell-Miete wie unter Ziffer 4 des Vortrags beschrieben, in einem zweistufigen Auswahlverfahren auszuschreiben. Die Erstvermietungsmiete wird mit 12,- €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) festgelegt.

Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei erfolgreicher Durchführung der Konzeptausschreibung (1. Auswahlstufe), mindestens mit den besten drei Bietern in ein Preiswettbewerbsverfahren bezüglich der Höhe des Erbbauzinses einzutreten.

12. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 Schwabing-West hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

13. Mitzeichnung der Beschlussvorlage

Das Referat für Gesundheit und Umwelt, die Stadtkämmerei und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird das zweistufige Verfahren mit Preisgebot als kritisch angesehen.

14. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

15. Fristen, Termine

Eine fristgerechte Zuleitung der Vorlage war leider nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die Abstimmung mit den anderen Referaten noch nicht abgeschlossen war. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch dringend erforderlich, um die Ausschreibung für die leerstehenden Gebäude direkt nach der Sommerpause starten zu können und damit weitere Verzögerungen bzgl. der geplanten Nutzung zu vermeiden.

16. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Häuser 1 und 2 auf einer Teilfläche von ca. 24.000 m² aus Flst. 764, Gemarkung Schwabing mit den in Ziffer 5.1 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und den in Ziffer 7.1.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren, wahlweise mit laufendem oder kapitalisiertem Erbbauzins als Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und im München Modell-Miete wie unter Ziffer 4 des Vortrags beschrieben, in einem zweistufigen Auswahlverfahren auszuschreiben. Die Erstvermietungsmiete im KMB wird mit 12,- €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) festgelegt; im München Modell-Miete bemisst sie sich nach dem Bewilligungsbescheid. Während der Bindungsdauer gelten bei Wiedervermietung die Vorgaben für die Mietanpassungen.
2. Den im Vortrag unter Ziffer 4.2 dargestellten Abweichungen beim Programm München Modell-Miete gegenüber den Festlegungen des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016 wird zugestimmt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei erfolgreicher Durchführung der Konzeptaus-schreibung (1. Auswahlstufe), mindestens mit den besten drei Bietern in ein Preiswett-bewerbsverfahren bezüglich der Höhe des Erbbauzinses einzutreten.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollver-sammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice Wohnen

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Kommunalreferat - ZA
das Referat für Gesundheit und Umwelt
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
z.K.

Am _____