

**Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)
Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Vergabe
des Grundstücks WA 4 Messestadt Ost im Erbbaurecht**

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12624

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 20.09.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Vergabe des WA 4 Messestadt Ost im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) im Erbbaurecht
Inhalt	Konditionen der Vergabe im Erbbaurecht, Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Ausschreibung des Bauquartiers WA 4 Messestadt Ost für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Konzeptausschreibung, WA 4 Messestadt Ost
Ortsangabe	Michael-Ende-Straße, Messestadt Riem

**Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)
Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Vergabe
des Grundstücks WA 4 Messestadt Ost im Erbbaurecht**

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12624

5 Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan
3. Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065
4. Bewertungsmatrix
5. Darstellung des Kriteriums Mobilität

Beschluss des Kommunalausschusses vom 20.09.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Das WA 4 in der Messestadt Ost war ursprünglich für eine Ausschreibung im freifinanzierten Wohnungsbau gegen Höchstgebot vorgesehen, soll nun aber im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vergeben werden. In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll deshalb - entgegen der grundsätzlichen Zuständigkeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für die Ausschreibung von KMB-Flächen - die Ausschreibung des WA 4 durch das Kommunalreferat erfolgen. Entsprechend obliegt auch die Vorberatung über die Ausschreibungskriterien in diesem Fall ausnahmsweise dem Kommunalausschuss.

1. Anlass

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist die Festlegung der Auswahlkriterien für die Ausschreibung des für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) durch private Bauträger vorgesehenen Grundstücks WA 4 in der Messestadt Ost.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00630) wurde entschieden, dass das im Bebauungsplan Nr. 2065 gelegene WA 4, nicht gegen Höchstgebot für freifinanzierte Eigentumswohnungen, sondern für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) ausgeschrieben wird. Dies bedeutet, dass nunmehr eine Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb durchzuführen ist.

2. Beschreibung der Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065, Messestadt Ost, setzt die Bauquartiere WA 1 bis 4 und ein Sondergebiet fest. Für das Bauquartier WA 3 wurde im Jahr 2014 die In-House-Vergabe an die GEWOFAG beschlossen (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2014, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00828). Das Sondergebiet SO-NBZ wurde im Jahr 2014 für Einzelhandel und Wohnnutzung veräußert. Die Bauquartiere WA 1 und WA 2 wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 2017 an Genossenschaften vergeben. Zur Komplettierung des neuen Platzes an der Messestadt Ost steht nunmehr die Vergabe des verbleibenden Bauquartiers WA 4 an.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 sieht für das Bauquartier WA 4 eine Geschossfläche (GF) von 3.100 m² mit ca. 34 Wohneinheiten vor. Im Erdgeschoss sind ausschließlich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässige „Nichtwohnnutzung“ realisierbar. Für die viergeschossige Sockelbebauung soll die Gebäudehöhe der Umgebung aufgenommen werden. Mit der festgesetzten Acht- bis Neugeschossigkeit des östlichen Gebäudeteils wird ein markanter Hochpunkt für den Quartiersplatz gesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche der Michael-Ende-Straße stützenfrei ab einer lichten Höhe von 12,0 m über Gehbahnniveau zulässig.

3. Erbbaurechtskonditionen

Gemäß dem aktuellen Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (WiM VI) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 07205)“ und dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 15.03.2017 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferates“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07477) soll die Vergabe des WA 4 in der Messestadt Ost im Rahmen eines Erbbaurechts erfolgen. Leider haben die bisherigen Erfahrungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei den Ausschreibungen der Flächen für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) im Erbbaurecht in Freiam erhebliche Vermarktungsschwierigkeiten (Länge der Laufzeit, Ablöse bei Zeitablauf, Miethöhenbeschränkung) aufgezeigt. Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlagen daher die folgenden, überarbeiteten Erbbaurechtskonditionen vor:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 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 über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts monatlich oder jährlich oder zu Beginn kapitalisiert als Einmalbetrag entrichtet werden.
- 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.
- Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung zu verhandeln.

Das Einverständnis der Bieterinnen und Bieter mit der Erbbaurechtsvergabe wird im zu erstellenden Exposé in die Grundvoraussetzungen übernommen.

4. Bindungen und Festlegungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)

Für diese Ausschreibung gelten die Festsetzungen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ (WiM VI) hinsichtlich der Mietenfestlegung.

Während der Laufzeit von WiM VI ist die Erstvermietungsmiete für KMB-Wohnungen in einer Spanne von 12,00 € bis 14,50 € pro m² Wohnfläche monatlich, abhängig von der Lage im Stadtgebiet und dem Vergabezeitpunkt, vom Stadtrat festzulegen. Es gelten hinsichtlich der Mieten darüber hinaus folgende Festlegungen:

- Die Erstvermietungsmiete wird für die hier auszuschreibende Fläche gemäß Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf 12 €/m² Wfl. monatlich (netto kalt) festgelegt.
- Während der Bindungszeit des KMB gelten bei der Wiedervermietung die Vorgaben für die Mietanpassungen.
- Die Bindungsdauer des KMB entspricht der Laufzeit des Erbbaurechts.
- Sofern aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechts notwendige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten anfallen, die Auswirkungen auf die Miethöhe haben, müssen diese in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 „Städtische Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853) gelten seit dem 01.08.2018 konkrete Regelungen zur Modernisierungsumlage bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen. In diesem Rahmen wurde beschlossen, dass die Modernisierungsumlage von den rechtlich möglichen 11 % auf 5 % sowie auf 3 € pro m² innerhalb von 6 Jahren begrenzt wird. Darüber hinaus wurde entschieden, dass die Modernisierungsumlage von der Grundmiete zu trennen ist und nach der Amortisierung weg fällt.

5. Ausschreibungskriterien

Die Ausschreibung erfolgt als **Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb**. Demnach werden Grundvoraussetzungen, die jede Bewerberin bzw. jeder Bewerber erfüllen muss, sowie Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung der unterschiedlichen Angebote ermöglichen. Die folgenden Auswahlkriterien orientieren sich an den für Konzeptausschreibungen entwickelten Kriterien des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

5.1 Grundvoraussetzung

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

- Anerkennung der Vergabe in Form eines Erbbaurechts (vgl. Ziffer 3 des Vortrages) und Anerkennung des jeweiligen zu zahlenden Erbbauzinses, der vom städtischen Bewertungsamt mittels Gutachten festgelegt wird
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inkl. des energetischen Mindeststandards für Gebäude (KfW-Effizienzhaus 70)
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Messestadt Riem
- Einhaltung des Gestaltungsleitfadens und Freiflächenrahmenplans für die Messestadt Riem und Information des Gestaltungsgremiums
- Anerkennung, dass Erst- und Wiedervermietungsmitte 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. Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss)
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs

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

Die Grundvoraussetzungen werden im Erbbaurechtsvertrag vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

5.2 Festlegung der Auswahlkriterien

Folgende, über die Grundvoraussetzungen hinausgehende, dargestellte Auswahlkriterien sollen bei der Auswahl des Konzepts zugrunde gelegt werden. Um die konkurrierenden Bewerbungen zu vergleichen, werden diese nach einer vorab festgelegten Bewertungs-

matrix ausgewertet (siehe Anlage 4 – Bewertungsmatrix). Sollte sich bei zwei oder mehreren Angeboten nach Auswertung der Auswahlkriterien ein Punktegleichstand ergeben, entscheidet das Losverfahren.

Wohnungspolitische Kriterien (maximal 40 Punkte)

a) Sparsamer Wohnflächenverbrauch

Die Bereitschaft, die Wohnungen unter Zugrundelegung der Obergrenze der ansonsten nur für den geförderten Mietwohnungsbau geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zu planen, wird mit maximal 20 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 einschlägige Vorschriften zum Bau von barrierefreien Wohnungen (DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen) zu berücksichtigen, wird mit maximal 20 Punkten bewertet. Hier gilt eine Staffelung von 50 % und 75 % der Wohnungen.

Mobilitätskriterium (maximal 30 Punkte)

Die Mobilitätskriterien sind in drei Bereiche (Module) gegliedert, wobei jedes der drei Module mit jeweils 10 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 der 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.

In Modul 3 kann, ergänzend zu den fest vorgegebenen Modulen 1 und 2, aus zwei Optionslisten jeweils mindestens eine zusätzliche Maßnahme ausgewählt werden. Hier werden verschiedene Vorschläge wie z.B. Reparaturräume, Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, Bereitstellen von Carsharing-Fahrzeugen, angeboten. Es besteht aber auch die Möglichkeit, andere Maßnahmen anzubieten.

Die einzelnen Module der Mobilitätskriterien sind detailliert in Anlage 5 dargestellt.

Planerisches Kriterium (maximal 10 Punkte)

Die Einrichtung von gemeinschaftsfördernden baulichen Maßnahmen, wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume, begehbare und begrünte Dachflächen oder Werkstatträume mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft des Objektes bzw. des Quartiers, wird mit 10 Punkten bewertet.

6. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 15 Trudering-Riem hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

8. 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.

9. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das WA 4 Messestadt Ost des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 mit den in Ziffer 5.1 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und den in Ziffer 5.2 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) wie unter Ziffer 3 des Vortrags beschrieben, auszuschreiben. Die Erstvermietungsmiete wird mit 12 €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) festgelegt. Während der Bindungsdauer des Konzeptionellen Wohnungsbaus gelten bei Wiedervermietung die Vorgaben für die Mietanpassungen.
2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- 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 KD-GV/O

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
den Bezirksausschuss des Stadtbezirks 15 Trudering-Riem
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
KR-IS-ZA
KR-IS-KD-GV/Wo
z.K.

Am _____