

Beschluss:

- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH anzuweisen, das Treuhandgrundstück Metzgerstraße 5a (Flst. 17832/2, Gemarkung München Sektion IX) gemäß den Ziffern 2.4 und 2.5 des Vortrags der Referentin für einen Verkauf an eine Baugenossenschaft bzw. für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft im Erbbaurecht im Rahmen eines einstufigen Konzeptvergabeverfahrens auszuschreiben und die Auswahl der Baugenossenschaften durchzuführen. Es gelten

a) die zwingenden Grundvoraussetzungen bei der Variante Verkauf des Grundstückes

Anerkenntnis des festgelegten Kaufpreises, der sich aus dem für München Modell-Genossenschaften festen Grundstückswertansatz in Höhe von 300,-- EUR je m² Geschossfläche bei einer Bindungszeit von 60 Jahren bzw. in Höhe von 600,-- EUR je m² Geschossfläche bei einer Bindungszeit von 40 Jahren ergibt;

Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerberinnen und Erwerber weiterzugeben.

b) die zwingenden Grundvoraussetzungen bei Bestellung eines Erbbaurechts

Abweichend von der Variante Verkauf beträgt die Bindungszeit für das München Modell-Genossenschaften im Falle der Erbbaurechtsvergabe 80 Jahre. Der Grundstückswertansatz beträgt 300,-- € je m² Geschossfläche;

Anerkenntnis, dass die Laufzeit des Erbbaurechts 80 Jahre beträgt;
Anerkenntnis des zu zahlenden Ausgangserbbauzinses bzw. der Kapitalisierung des Erbbauzinses, der sich an dem festen Grundstückswertansatz in Höhe von 300,-- EUR je m² Geschossfläche orientiert;

Anerkenntnis einer ggf. erforderlichen Überprüfung und Anpassung der laufenden Erbbauzinszahlungen gemäß den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes.

c) die zwingenden Grundvoraussetzungen für alle Bietende

Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften (inkl. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) für die Dauer der Bindungszeit einzuhalten;

Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß der im Exposé angegebenen Größe im vollen Umfang umzusetzen;

Anerkenntnis im Mietwohnungsbau, die zukünftigen Mieterinnen und Mieter über die im Kaufvertrag bzw. die im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet-(Nutzungs-)verträge aufzunehmen sowie Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet-(Nutzungs-)verträge auf Verlangen vorzulegen;

Anerkenntnis, die Gebäude mindestens im energetischen Standard nach dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 V / 07205) 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;

Anerkenntnis, die für den Neubau des Wohngebäudes gemäß Art. 47 BayBO erforderlichen KFZ-Stellplätze in der Tiefgaragenanlage in der Preysingstraße 62 (Flst. 18080, Gemarkung Haidhausen) durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) nachzuweisen und die hieraus entstehenden Kosten zu tragen;

Anerkenntnis, die das Grundstück belastenden Dienstbarkeiten (u.a. Zugangs- und Durchgangsrechte, Durchgangsrecht bzgl. Müllentsorgung, Abstandflächenübernahme) als wie die das Grundstück begünstigenden Dienstbarkeiten (u.a. Spielplatzbenutzungsrecht und Regenwasserversicherungsrecht auf dem Grundstück der Metzgerstraße 5a) zu übernehmen;

Anerkenntnis, die Entsorgung der Altlasten der Metzgerstraße 5a zu beauftragen und fachgerecht durchführen zu lassen. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH trägt hierfür aus dem Treuhandvermögen die Kosten gemäß den üblichen Vorschriften der Landeshauptstadt München zur Haftung für Bodenmängel. Entsprechende Regelungen werden im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag getroffen.

d) die Auswahlkriterien entsprechend der Bewertungsmatrix:

	Punkte
Planerische Kriterien	
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen: Werkstatträume im Unter- bzw. Erdgeschoss mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft der Metzgerstraße 5a, für die Jugendfreizeiteinrichtung in der Metzgerstraße 5 bzw. des Quartiers	max. 20
Attraktive Gestaltung des Außenbereiches (Grünfläche)	
- Nachweis der Fahrradstellplätze im Unter- bzw. Erdgeschoss	Max. 10
- Nachweis des Müllabstellbereichs im Unter- bzw. Erdgeschoss jeweils anstelle des Nachweises im Außenbereich.	max. 10
Gesamtpunkte	40

2. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH trägt für die Altlastensanierung der Metzgerstraße 5a die Kosten, soweit die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit eingehalten werden, wobei die Altlastensanierung durch die Erwerberin/ den Erwerber zu beauftragen und fachgerecht durchzuführen ist. Entsprechende Regelungen werden im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag getroffen. Der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH werden die erforderlichen finanziellen Mittel für die Altlastensanierung der Metzgerstraße 5a bereitgestellt.

3. **Variante: Verkauf des Grundstückes**

Falls sich die ausgewählte Baugenossenschaft für den Kauf des Grundstückes entscheidet, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH anzuweisen, die Veräußerung der Metzgerstraße 5a vorzunehmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in diesem Fall beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH anzuweisen, die Erlöse aus dem Verkauf der Metzgerstraße 5a dem städtischen Haushalt unverzüglich nach Zahlungseingang zuzuführen.

4. **Variante: Bestellung eines Erbbaurechts**

Falls sich die ausgewählte Baugenossenschaft entscheidet, die Flächen im Erbbaurecht zu übernehmen, wird das Kommunalreferat gebeten, einen Beschluss des Stadtrates zur Übertragung der Metzgerstraße 5a auf die Landeshauptstadt München herbeizuführen, mit dem das Kommunalreferat ermächtigt wird, einen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der ausgewählten Baugenossenschaft zur Bestellung eines Erbbaurechts mit einem kapitalisierten bzw. optional mit einem laufenden Erbbauzins abzuschließen.

5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

