

**Konzeptausschreibung für die Grundstücke
Rübezahlstraße 74, Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach
Bodenschneidstraße 14, Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach**

**Festlegung der Ausschreibungskriterien
für Baugemeinschaften**

16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14700

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtplan Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach
2. Lageplan mit Stadtplan Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass.....	2
2. Vergabeflächen.....	2
3. Zielgruppe und Wohnbauart.....	3
4. Verkaufspreise.....	3
5. Ausschreibungsverfahren.....	3
5.1 Grundvoraussetzungen.....	4
5.2 Auswahlkriterien.....	5
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	8

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 dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist die Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die Ausschreibung der Wohnbauflächen Rubezahlstraße 74 (Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach) und Bodenschneidstraße 14 (Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach) im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach.

Auf Bestreben des Kommunalreferates sollen die Flächen jeweils an Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben im München Modell-Eigentum zum Verkauf ausgeschrieben und vergeben werden. Hiermit wird der Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Beschlussfassung vom 13.02.2019 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13334 in öffentlicher Sitzung) gefolgt und entsprochen.

Das ebenfalls im vorgenannten Stadtratsbeschluss vom 13.02.2019 für eine Bebauung im München Modell-Eigentum vorgesehene Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach kann entgegen der Entscheidung des Stadtrates nicht ausgeschrieben werden. Der Grund hierfür ist eine seit dem Jahr 1975 bestehende Wohnnutzung des Grundstücks, welches dem Stadtrat irrtümlich als frei von jedweden Miet- und Pachtverhältnissen dargestellt worden ist.

Gemäß dem vom Stadtrat festgelegten Verfahren zum Ablauf von Grundstücksausschreibungen als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb (Beschlussziffer 8 des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ 2017-2021 vom 15.11.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) sind für die Grundstücksausschreibung die Rahmenbedingungen für den Verkauf vom Stadtrat festzulegen.

2. Vergabeflächen

Die Lage der auszuschreibenden Grundstücke ist in den Anlagen 1 bis 2 ersichtlich.

Rubezahlstraße 74, Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach (siehe Anlage 1)

Das Grundstück mit einer Größe von 700 m² ist derzeit noch mit einem Gartenhaus bebaut, für dessen Nutzung ein Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und einem privaten Dritten besteht. Eine Wohnnutzung ist vertraglich ausgeschlossen. Unter Beachtung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist wurde das Mietverhältnis

zum 31.08.2019 gekündigt. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude soll nach Beendigung des Mietverhältnisses bis Ende des Jahres 2019 abgebrochen werden und steht anschließend für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Realisierbar ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Die Geschossfläche liegt bei rund 390 m² zzgl. der Dachgeschossfläche. Zu beachten ist der Baumbestand auf dem Grundstück.

Bodenschneidstraße 14, Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach (siehe Anlage 2)

Das 420 m² große Grundstück steht für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung. Ein ehemals auf diesem Grundstück befindliches Gebäude wurde bereits im Jahr 2012 abgebrochen. Es bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB. Machbar ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Die Geschossfläche liegt bei rund 300 m² zzgl. der Dachgeschossfläche.

3. Zielgruppe und Wohnbauart

Die Grundstücksflächen bieten jeweils ein Baurecht für die Schaffung von rund drei bis fünf Wohneinheiten je Grundstück. Aufgrund ihrer geringen Größe bieten die Grundstücke günstige Rahmenbedingungen für die Realisierung von individuellen Baugemeinschaftsvorhaben. Aufgrund der derzeitigen Verkehrswertentwicklung, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnungsbauvorhaben für private Haushalte kaum finanzierbar macht, sollen die Grundstücke jeweils zu 100 % im München Modell-Eigentum verkauft werden.

4. Verkaufspreise

Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau werden zu den im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ festgelegten Festpreisen veräußert. Diese liegen für das München Modell-Eigentum (je nach Höhe des Einkommens des Käuferhaushalts) bei 800 €, 1.000 € oder 2.000 € je m² Geschossfläche.

5. Ausschreibungsverfahren

Für Baugemeinschaften ist im vorgenannten Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ grundsätzlich ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren vorgesehen. Um das Verfahren zur Vergabe der unter Ziffer 2 des Vortrags näher bezeichneten Einzelflächen zu beschleunigen, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren sowie den baldigen Planungsbeginn zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, hier ausnahmsweise eine **einstufige Konzeptausschreibung** durchzuführen, wie sie sich bereits bei Grundstücksausschreibungen für den konzeptionellen Mietwohnungsbau und in Einzelfällen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bewährt hat.

Die Grundstücksausschreibung enthält daher neben den zwingenden Grundvoraussetzungen gleichzeitig auch die optionalen Auswahlkriterien, die im Folgenden kurz darge-

stellt sind. Eine detaillierte Darstellung der Grundvoraussetzungen und Kriterien mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt für die Bieterinnen und Bieter im Exposé der Ausschreibung.

5.1 Grundvoraussetzungen

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

Zwingende Grundvoraussetzung 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:

- Errichtung der Wohnungen ausschließlich zur Selbstnutzung durch die Mitglieder der Baugemeinschaft;
- Anerkennung der Vollständigkeit der zu einer GbR zusammengeschlossenen Baugemeinschaft zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe;
- Anerkennung der Vorlage eines vorläufigen Nachweises über die Einhaltung der persönlichen Fördervoraussetzungen im München Modell-Eigentum durch jedes Baugemeinschaftsmitglied;
- Anerkennung, die Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum einzuhalten und den jeweiligen Festpreis für das Grundstück im München Modell-Eigentum zu bezahlen;
- Anerkennung zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inklusive dem darin festgelegten energetischen Gebäudestandard;
- Anerkennung, innerhalb von neun Monaten nach Zuschlagserteilung den Bauantrag bei der Lokalbaukommission einzureichen und den Grundstückskaufvertrag mit der Landeshauptstadt München abzuschließen;
- Anerkennung, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerberinnen weiterzugeben und vorher die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Weiterverkauf einzuholen.

Die Grundvoraussetzungen werden in den jeweiligen Kaufverträgen ebenso wie die Auswahlkriterien (Ziffer 5.2 dieser Sitzungsvorlage) – sofern von den Bieterinnen und Bietern im Angebot angeboten – vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

5.2 Auswahlkriterien

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.

	Punkte
1. Baugemeinschaftsspezifisches Kriterium	60
Besonderes Konzept der Baugemeinschaft bezüglich Soziales (z. B. Mehrgenerationenwohnen), Ökologie (z. B. Verwendung regenerativer Energien) oder Architektur (z. B. innovative und nachhaltige Planung)	60
2. Ökologisches Kriterium	20
Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (nawaros) höher als 50 kg nawaros / m ² Wohnfläche (Holzhybridbauweise)	20
3. Energetisches Kriterium	20
KfW-Effizienzhaus 55 oder besser	20
Gesamtpunkte	max. 100

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

Grundsätzlich kann sich eine Baugemeinschaft auch auf beide ausgeschriebenen Flächen bewerben, jedoch kann sie nur für ein Grundstück den Zuschlag erhalten. Sofern eine Bieterin für beide Grundstücke das beste Angebot abgegeben hat, oder im Losverfahren erfolgreich war, entscheidet die von der Bieterin mit der Bewerbung angegebene Priorität.

Für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke wird nach diesem Verfahren eine Baugemeinschaft als Bestbieterin bestimmt, die den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrückerinnen festgestellt, die im Falle eines Ausfalls der erstplatzierten Baugemeinschaft den Zuschlag erhalten.

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 in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 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, um die weitere Beplanung beider Grundstücke und die baldigen Projektrealisierungen zu ermöglichen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie 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 folgenden zwei Flächen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach für Baugemeinschaften in einem einstufigen Konzeptverfahren zu den in Ziffer 4 des Vortrags dargestellten Festpreisen für Wohnbauvorhaben im München Modell-Eigentum auszuschreiben:
 - Rübzahlstraße 74 (Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach),
 - Bodenschneidstraße 14 (Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach).

Für die Ausschreibung werden folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

- Errichtung der Wohnungen ausschließlich zur Selbstnutzung durch die Mitglieder der Baugemeinschaft;
- Anerkenntnis der Vollständigkeit der zu einer GbR zusammengeschlossenen Baugemeinschaft zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe;
- Anerkenntnis der Vorlage eines vorläufigen Nachweises über die Einhaltung der persönlichen Fördervoraussetzungen im München Modell-Eigentum durch jedes Baugemeinschaftsmitglied;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum einzuhalten und den jeweiligen Festpreis für das Grundstück im München Modell-Eigentum zu bezahlen;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inklusive dem darin festgelegten energetischen Gebäudestandard;
- Anerkenntnis, innerhalb von neun Monaten nach Zuschlagserteilung den Bauantrag bei der Lokalbaukommission einzureichen und den Grundstückskaufvertrag mit der Landeshauptstadt München abzuschließen;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerberinnen weiterzugeben und vorher die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Weiterverkauf einzuholen.

Für die Ausschreibung werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

- Baugemeinschaftsspezifisches Kriterium (Besonderes Konzept der Baugemeinschaft bezüglich Soziales, Ökologie oder Architektur);
 - Ökologisches Kriterium (Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen);
 - Energetisches Kriterium (KfW-Effizienzhaus 55 oder besser).
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Veräußerung der Grundstücke vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 3. 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 vertrauliche 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 16
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat S-III-S
7. An das Baureferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-21-KT
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3