

Freiham Nord

1. und 2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt

Ausschreibungsbeschluss

**Festlegung der Ausschreibungskriterien
für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau im Erbbaurecht
auf den Grundstücken WA 2 West, WA 14 West,
WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost**

Grundstücke im Erbbaurecht für Azubi-Wohnen

Antrag Nr. 14-20 / A 05829 von Herrn StR Dr. Michael Mattar
vom 23.08.2019, eingegangen am 23.08.2019

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 16895

Anlagen:

1. Stadtplan Freiham
2. Lageplan mit Kennzeichnung der KMB-Grundstücke
3. Antrag Nr. 14-20 / A 05829 „Grundstücke im Erbbaurecht für Azubi-Wohnen“

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass.....	2
2. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht.....	2
3. Beschreibung der Grundstücksflächen.....	3
3.1. Baufeld WA 2 West im 1. Bauabschnitt.....	3
3.2. Baufelder WA 14 West, WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost im 2. Bauabschnitt..	3
3.3. Planungsgrundlagen.....	4
4. Ausschreibungskriterien.....	5
4.1. Grundvoraussetzungen.....	5
4.2. Auswahlkriterien.....	7
5. Antrag Nr. 14-20 / A 05829 von Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 23.08.2019....	10
II. Antrag der Referentin.....	11
III. Beschluss.....	15

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

Nach den Beschlüssen über die Flächenaufteilung und die In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften am 29.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V03601, nichtöffentlich) für den 1. Bauabschnitt und am 06.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V10425, nichtöffentlich) für den 2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt Freiham sind die in dieser Sitzungsvorlage zu behandelnden vier Baugrundstücke für die Vergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen.

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) wurde mit Beschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V15508) nach den Erfahrungen aus den bisherigen KMB-Projekten im gesamten Stadtgebiet modifiziert.

2. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Die vier Baugrundstücke, die in Ziffer 3 des Vortrages noch näher beschrieben werden, sollen gemäß den o.g. Beschlüssen öffentlich ausgeschrieben und im Erbbaurecht an Bauträger vergeben werden. Für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau gelten hierfür folgende Auflagen und Bindungen:

- Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren.
- Fester Grundstückspreis in Höhe von 1.050 € je m² Geschossfläche als Basis für die Berechnung des Erbbauzinses.
- Vermietung von mindestens 60% der Wohneinheiten an konkrete Zielgruppen. Diese werden spezifisch für jedes der vier Baugrundstücke in den Grundvoraussetzungen festgelegt.
- Bindungsdauer des KMB beträgt 80 Jahre.
- Erstvermietungsmiete maximal 13,50 €/m² Wfl. monatlich (Höchstmiete). Diese kann im Bewerbungsverfahren unterboten werden (Auswahlkriterium).
- Die Mieten dürfen während der ersten fünf Jahre nicht angehoben werden.
- Während der gesamten Bindungszeit gelten bei der Wiedervermietung die städtischen Vorgaben für Mietanpassungen (Lebenshaltungskostenindex; max. ortsübliche Vergleichsmiete).
- Die Wohnanlage unterliegt einem Aufteilungsverbot nach WEG.
- Wohnungsgrößen sind beschränkt; auf eine angemessene Belegung ist zu achten.

3. Beschreibung der Grundstücksflächen

3.1. Baufeld WA 2 West im 1. Bauabschnitt

Das Grundstück WA 2 West ist eines der letzten noch zu vermarktenden Wohnbaugrundstücke im 1. Bauabschnitt Freiham (siehe Anlage 2).

Die Fläche wurde zusammen mit den Baufeldern WA 7 Nordost und WA 11(1) Ost bereits im Herbst 2016 erstmalig für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau ausgeschrieben. Grundlage der Ausschreibung war der Stadtratsbeschluss vom 15.06.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05765), der erstmalig die Vergabe im Erbbaurecht mit 100 % KMB noch nach Vorgabe des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ vorsah, um Erfahrungen über die Akzeptanz von Erbbaurechten zu sammeln. Zunächst konnten alle drei ausgeschriebenen KMB-Grundstücke vergeben werden. Im weiteren Verlauf haben dann aber zwei Interessenten noch vor Abschluss der Erbbaurechtsverträge von ihren Bewerbungen Abstand genommen.

Als Grund wurde von den Bewerbern ausgeführt, dass aufgrund der mit den Projekten verbundenen Rahmenbedingungen keine wirtschaftlich tragbare Grundlage für die Projekte gesehen wurde. Im Einzelnen wurde die kurze Laufzeit des Erbbaurechtes (60 Jahre), die fehlende Entschädigung des Gebäudewertes, der kapitalisierte Erbbauzins und die mangelnde Rentabilität des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus angegeben. Lediglich für das Baufeld WA 11(1) Ost wurde ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen.

Die (erneut) auszuschreibende Grundstücksfläche **WA 2 West** liegt im Norden des Baugebiets und grenzt unmittelbar an zwei genossenschaftliche Bauvorhaben an. Entlang der Aubinger Allee soll im Erdgeschossbereich des Bauraums verpflichtend als Grundvoraussetzung ein Gewerbeanteil realisiert werden. Diese Nicht-Wohnnutzung wird in Ermangelung einer konkreten Planung vorläufig mit 10% des ursprünglichen Baurechts (905 m² GF) in das Projekt eingerechnet.

Das Baufeld WA 7 Nordost ist nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage, sondern wird vom Kommunalreferat in einer eigenen Beschlussvorlage behandelt. Das Grundstück wird für Tauschzwecke benötigt, um künftige Wohnbauflächen im Norden von Freiham im Umfang von 3,5 ha zu erwerben. Diese liegen teilweise innerhalb des Bereichs der Rahmenplanung für den 2. Realisierungsabschnitt Freiham.

3.2. Baufelder WA 14 West, WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost im 2. Bauabschnitt

Die drei weiteren zur Ausschreibung anstehenden Grundstücke

- **WA 14 West,**
- **WA 15(1) Süd** und
- **WA 17 Nordost**

liegen im südlich gelegenen 2. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham.

Dort sind bereits einige Flächen an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München und an den Freistaat Bayern vergeben worden.

Im Folgenden sind die insgesamt vier zu vergebenden KMB-Flächen tabellarisch dargestellt:

Grundstück	Baurecht für Wohnen (ohne ggf. verpflichtendes Gewerbe)	Wohneinheiten
WA 2 West	8.643 m ² GF	rd. 96 WE
WA 14 West	5.600 m ² GF	rd. 62 WE
WA 15(1) Süd	5.316 m ² GF	rd. 60 WE
WA 17 Nordost	8.453 m ² GF	rd. 94 WE
Summe:.	28.012 m² GF	rd. 312 WE

3.3. Planungsgrundlagen

Bei den Baurechtsangaben (Geschossfläche) ist die von der Vollversammlung des Stadtrates am 06.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 06617) beschlossene Mehrgeschossfläche berücksichtigt. Daher ergeben sich bei den diesbezüglichen Angaben in dieser Beschlussvorlage teilweise Abweichungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068.

Für das Baufeld WA 14 West ist wegen seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum aus städtebaulichen Gründen ein Realisierungswettbewerb durchzuführen.

4. Ausschreibungskriterien

Die Ausschreibung der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb hinsichtlich des Erbbauzinses. Demnach werden Grundvoraussetzungen, die jede Bewerberin bzw. jeder Bewerber erfüllen muss, sowie Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

4.1. Grundvoraussetzungen

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

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkennung der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechtes (vgl. Ziffer 2 des Vortrages) und Anerkennung des jeweils zu zahlenden Erbbauzinses
- Anerkennung, die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) im vollem Umfang umzusetzen
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2017“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude
- Anerkennung, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten
- Anerkennung, dass Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie Mietanpassungen während der gesamten Erbbaurechtslaufzeit begrenzt sind und die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt
- Anerkennung, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber weiterzugeben.

Grundvoraussetzungen für das Quartier Freiham Nord:

- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium
- Anschluss an das Niedertemperatur-Fernwärmenetz Freiham Nord (die Verwendung regenerativer Energien zur Wärmeengewinnung ist ausgeschlossen). Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.
- Anerkennung des Beleuchtungskonzeptes Freiham
- Anerkennung, bodenarchäologische Untersuchungen entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen
- Anerkennung, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten
- Anerkennung an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten

- Darstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 mindestens auf den Mobilitätsfaktor 0,8 nach den Vorgaben der Lokalbaukommission oder besser und zur Förderung der Elektromobilität.
- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen).

Baufeldspezifische Grundvoraussetzungen:

a) Belegung der KMB-Wohnungen (Zielgruppen):

Der fortgeschriebene konzeptionelle Mietwohnungsbau ermöglicht eine Steuerung der Wohnungsbelegung durch Festlegung von Quoten für bestimmte Zielgruppen. Damit in Freiamt verschiedene Zielgruppen Berücksichtigung finden, werden bei den auszuschreibenden Baufeldern unterschiedliche Schwerpunkte für die Wohnungsbelegung vorgegeben. Diese können teilweise Einfluss auf die Planung und Bewirtschaftung der Projekte haben und sind daher für die Angebotsabgabe der Bewerberinnen und Bewerber von Bedeutung.

- Bei den Bauvorhaben im **WA 2 West** und **WA 15(1) Süd** sind mindestens 60 % der Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die in näher definierten **Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege** beschäftigt sind. Darunter fallen insbesondere Fachkräfte und Spezialistinnen/Spezialisten aus dem Erziehungs-, Pflege- und Gesundheitsbereich, sowie Fachkräfte in den Bereichen des ÖPNV und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die Bezeichnung „Fachkraft“ und „Spezialist“ bezeichnet das Anforderungsniveau gemäß Definition der Bundesagentur für Arbeit.
- Im Bauvorhaben auf dem Baufeld **WA 17 Nordost** sind spezifische **inklusive Wohnprojekte** oder Wohnformen im Umfang von 10 % der Wohnungen (bzw. rund 10 % der Geschossfläche) zu realisieren. Dazu ist mit der Bewerbung ein schlüssiges soziales Nutzungs- und Betreiberkonzept vorzulegen. Darüber hinaus soll in diesem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix, aber ohne weitere besondere Beschränkung der Zielgruppe entstehen. Daher sind 60 % dieser Wohnungen an Haushalte zu vermieten, deren Haushaltseinkommen die staatlichen Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus (Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) nicht mehr als 50 % überschreitet.
- Das KMB-Vorhaben auf dem Baufeld **WA 14 West** soll ausschließlich **Wohnungen und Apartments für Auszubildende und Studierende** umfassen. Die vorgegebenen Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards orientieren sich an den staatlichen Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende. Möbliierungszuschläge, sowie pauschal abzurechnende Nebenkosten werden auf ein angemessenes Niveau begrenzt.

b) bauliche bzw. planerische Anforderungen:

- Bei der Grundstücksfläche **WA 2 West** ist entlang der Aubinger Allee im Erdgeschossbereich eine gewerbliche Nutzung zu realisieren. Erstmals wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine Raumhöhe von mindestens 4,50 m bis Oberkante Fertigfußboden des ersten Obergeschosses gefordert, da sich in der Vergangenheit normale Raumhöhen für Nichtwohnnutzungen, insbesondere für Gewerbe, als hinderlich erwiesen haben.
- Bei der Grundstücksfläche **WA 14 West** ist ein Realisierungswettbewerb durchzuführen (vgl. Ziffer 3.3 des Vortrags).

Eine detaillierte Darstellung der Grundvoraussetzungen mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im jeweiligen 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.

4.2. Auswahlkriterien

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieterinnen und Bieter Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität des jeweiligen Vorhabens 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.

Bei den vier auszuschreibenden KMB-Bauvorhaben werden teilweise unterschiedliche Schwerpunkte bei den Zielgruppen gesetzt (z.B. Wohnraum für Auszubildende und Studierende, siehe auch baufeldspezifische Grundvoraussetzungen). Dementsprechend sind auch die Auswahlkriterien bzw. deren Gewichtung bezüglich der unterschiedlichen Vorhaben zu differenzieren.

Die einzelnen Auswahlkriterien haben sich bereits bei anderen Konzeptausschreibungen in Freihand oder anderen Neubaugebieten bewährt.

Für die Baufelder **WA 2 West, WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost** wird folgende einheitliche Bewertungsmatrix vorgeschlagen:

	Punkte
1. Miethöhe	max. 50
<p>Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete – EVM - je m² Wohnfläche, netto kalt)</p> <p>max. zulässige EVM 13,50 €/m² Wfl. → 0</p> <p>niedrigste gebotene EVM (soweit unter zulässiger EVM i.H.v. 13,50 €/m² Wfl.) → 50</p> <p>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach folgender Systematik bewertet:</p> <p><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> x Gewichtung → 50-x Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</p>	
2. Wohnungspolitisches Kriterium	max. 15
<p>Sparsamer Wohnflächenverbrauch Umsetzung gemäß den Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei mindestens 75 % der Geschossfläche - bei 100 % der Geschossfläche 	
3. Inklusion	max. 10
<p>Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei mindestens 75 % der Geschossfläche - bei 100 % der Geschossfläche 	
4. Energie & Ökologie	max. 25
<ul style="list-style-type: none"> - Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (nawaro) höher als 50 kg nawaro je m² Wohnfläche (Holzhybridbauweise) - KfW-Effizienzhaus 55 - Energieerzeugung mittels Photovoltaik auf Dach-/Fassadenflächen im Umfang von 50 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses 	
Gesamtpunkte	max. 100

Für das Vorhaben im **WA 14 West** für Auszubildende und Studierende wird folgende Bewertungsmatrix vorgeschlagen:

	Punkte
1. Miethöhe	max. 50
<p>Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete – EVM - je m² Wohnfläche, netto kalt)</p> <p>max. zulässige EVM 13,50 €/m² Wfl. → 0</p> <p>niedrigste gebotene EVM (soweit unter zulässiger EVM i.H.v. 13,50 €/m² Wfl.) → 50</p> <p>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach folgender Systematik bewertet:</p> <p><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> x Gewichtung → 50-x Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</p>	
2. Konzept für Auszubildenden- und Studentenwohnraum	max. 30
<ul style="list-style-type: none"> - Soziales Nutzungs- & Betreiberkonzept: z.B. Art & Umfang sozialer Betreuung, Kooperationspartner, Inklusionsprojekt - Räumliche Angebote für alle Bewohnerinnen & Bewohner (über den vorgegebenen Ausstattungsstand für studentisches Wohnen hinaus) z.B. Gemeinschaftsdachterrasse, Bistro-Café 	
3. Energie & Ökologie	max. 20
<ul style="list-style-type: none"> - Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (nawaro) höher als 50 kg nawaro je m² Wohnfläche (Holzhybridbauweise) - KFW-Effizienzhaus 55 	
Gesamtpunkte	max. 100

Der sparsame Wohnflächenverbrauch sowie die Barrierefreiheit des Vorhabens sind mit den technischen Vorgaben aus den staatlichen Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende bereits abgedeckt.

Es liegt im Interesse der Landeshauptstadt München, möglichst viele unterschiedliche Akteure im Bereich des Konzeptionellen Wohnungsbaus zu aktivieren, um Erfahrungen hinsichtlich Umsetzungsmöglichkeiten der städtischen KMB-Vorgaben zu sammeln. Daher sollte grundsätzlich eine Bieterin / ein Bieter nur mit einer Fläche bei der Vergabe berücksichtigt werden, auch wenn sie / er die besten Angebote für mehrere Flächen abgegeben hat. Für den Fall, dass nicht genügend Angebote von verschiedenen Bewerberinnen und Bewerbern eingehen, können Bewerberinnen bzw. Bewerber auch den Zuschlag für mehr als eine Fläche erhalten.

5. Antrag Nr. 14-20 / A 05829 von Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 23.08.2019

Herr StR Dr. Michael Mattar hat am 23.08.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 05829 „Grundstücke im Erbbaurecht für Azubi-Wohnen“ gestellt (Anlage 4). Danach möge der Stadtrat beschließen, bei künftigen Projekten im Rahmen von „Azubi-Wohnen“ städtische Grundstücke im Erbbaurecht auszuschreiben. Hierbei soll der Bewerber den Zuschlag erhalten, der den höchsten Erbbauzins (bis zu 25 Punkten), die niedrigste Miete (bis zu 50 Punkten) und das beste Konzept/Qualität (bis zu 25 Punkten) anbietet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit den von der Vollversammlung des Stadtrates am 02.10.2019 beschlossenen Anpassungen beim Konzeptionellen Mietwohnungsbau (vergleiche Ziffer 2 des Vortrages) können wesentliche Punkte des Antrags umgesetzt werden:

Die Vergabe der Grundstücke an Bauträger erfolgt im Erbbaurecht und die von der Bewerberin bzw. vom Bewerber angebotene Höhe der Erstvermietungsrente ist ein maßgebliches Auswahlkriterium. Durch die Festlegung, mindestens 60 % der KMB-Wohnungen eines Vorhabens an bestimmte Zielgruppen zu vermieten, besteht u.a. die Möglichkeit, gezielt Projekte mit Azubi-Wohnen zu realisieren.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage wird der Anregung, bei künftigen Projekten im Rahmen von „Azubi-Wohnen“ das städtische Grundstück im Erbbaurecht auszuschreiben, im Rahmen der Voraussetzungen des angepassten KMB nachgekommen. Auf dem Grundstück WA 14 West in Freiham sollen auf einer GF von rund 5.600 m² ca. 62 Wohneinheiten ausschließlich für Auszubildende und Studierende errichtet werden. Auf die Auswahlkriterien im Rahmen der Konzeptausschreibung unter Ziffer 4.2. dieser Vorlage wird verwiesen.

Der beim KMB festgesetzte Grundstückswert von 1.050 € je m² Geschossfläche ist auch für den Erbbauzins zugrunde zu legen. Ein Preiswettbewerb findet hierzu nicht statt. Insoweit entfällt das vorgeschlagene Auswahlkriterium „höchster Erbbauzins“.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 05829 von Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 23.08.2019 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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 des Stadtbezirks 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständige Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Podiuk, haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 2 West, WA 14 West, WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiham Nord) mit demnachfolgenden Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren wahlweise mit laufendem oder kapitalisierten Erbbauzins als Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) wie unter Ziffer 2 des Vortrages beschrieben auszuschreiben.

Für die Ausschreibung werden folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechtes und Anerkenntnis des jeweils zu zahlenden Erbbauzinses
- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) im vollem Umfang umzusetzen
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2017“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten
- Anerkenntnis, dass Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie Mietanpassungen während der gesamten Erbbaurechtslaufzeit begrenzt sind und die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber weiterzugeben.
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium
- Anschluss an das Niedertemperatur-Fernwärmenetz Freiham Nord (die Verwendung regenerativer Energien zur Wärmeengewinnung ist ausgeschlossen). Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham
- Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten
- Anerkenntnis an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv

mitzugestalten

- Darstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 mindestens auf den Mobilitätsfaktor 0,8 nach den Vorgaben der Lokalbaukommission oder besser und zur Förderung der Elektromobilität
- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen).

Baufeldspezifische Grundvoraussetzungen:

- Bei den Bauvorhaben im **WA 2 West** und **WA 15(1) Süd** sind mindestens 60 % der Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die in näher definierten Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege beschäftigt sind. Darunter fallen insbesondere Fachkräfte und Spezialistinnen/Spezialisten aus dem Erziehungs-, Pflege- und Gesundheitsbereich, sowie Fachkräfte in den Bereichen des ÖPNV und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die Bezeichnung „Fachkraft“ und „Spezialist“ bezeichnet das Anforderungsniveau gemäß Definition der Bundesagentur für Arbeit.
- Im Bauvorhaben auf dem Baufeld **WA 17 Nordost** sind spezifische inklusive Wohnprojekte oder Wohnformen im Umfang von 10 % der Wohnungen (bzw. rund 10 % der Geschossfläche) zu realisieren. Dazu ist mit der Bewerbung ein schlüssiges soziales Nutzungs- und Betreiberkonzept vorzulegen. Darüber hinaus soll in diesem Bauvorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix, aber ohne weitere Beschränkung der Zielgruppe entstehen. Daher sind 60 % dieser Wohnungen an Haushalte zu vermieten, deren Haushaltseinkommen die staatlichen Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus (Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) nicht mehr als 50 % überschreitet.
- Das KMB-Vorhaben auf dem Baufeld **WA 14 West** soll ausschließlich Wohnungen und Apartments für Auszubildende und Studierende umfassen. Die vorgegebenen Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards orientieren sich an den staatlichen Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende. Möblierungszuschläge, sowie pauschal abzurechnende Nebenkosten werden auf ein angemessenes Niveau begrenzt.
- Bei der Grundstücksfläche **WA 2 West** ist entlang der Aubinger Allee im Erdgeschossbereich eine gewerbliche Nutzung zu realisieren. Erstmals wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine Raumhöhe von mindestens 4,50 m bis Oberkante Fertigfußboden des ersten Obergeschosses gefordert, da sich in der Vergangenheit normale Raumhöhen für Nichtwohnnutzungen, insbesondere für Gewerbe, als hinderlich erwiesen haben.
- Bei der Grundstücksfläche **WA 14 West** ist ein Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Für die Ausschreibung der Baufelder **WA 2 West, WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost** werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

	Punkte
1. Miethöhe	max. 50
Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete – EVM - je m² Wohnfläche, netto kalt)	
2. Wohnungspolitisches Kriterium	max. 15
Sparsamer Wohnflächenverbrauch Umsetzung gemäß den Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 WFB 2012 - bei mindestens 75 % der Geschossfläche - bei 100 % der Geschossfläche	
3. Inklusion	max. 10
Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 - bei mindestens 75 % der Geschossfläche - bei 100 % der Geschossfläche	
4. Energie & Ökologie	max. 25
- Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (nawaro) höher als 50 kg nawaro je m ² Wohnfläche (Holzhybridbauweise) - KfW-Effizienzhaus 55 - Energieerzeugung mittels Photovoltaik auf Dach-/Fassaden- flächen im Umfang von 50 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses	
Gesamtpunkte	max. 100

Für die Ausschreibung des Baufeldes **WA 14 West** werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

	Punkte
1. Miethöhe	max. 50
Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete – EVM - je m² Wohnfläche, netto kalt)	
2. Konzept für Auszubildenden- und Studentenwohnraum	max. 30
- Soziales Nutzungs- & Betreiberkonzept: z.B. Art & Umfang sozialer Betreuung, Kooperationspartner, Inklusionsprojekt - Räumliche Angebote für alle Bewohnerinnen & Bewohner (über den vorgegebenen Ausstattungsstand für studentisches Wohnen hinaus) z.B. Gemeinschaftsdachterrasse, Bistro-Café	
3. Energie & Ökologie	max. 20
- Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (nawaro) höher als 50 kg nawaro je m ² Wohnfläche (Holzhybridbauweise) - KFW-Effizienzhaus 55	
Gesamtpunkte	max. 100

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den laufenden Erbbauzinsatz und die jeweiligen kapitalisierten Erbbauzinsbeträge für die KMB-Grundstücke WA 2 West, WA 14 West, WA 15(1) Süd und WA 17 Nordost auf Basis des Festpreises von 1.050 € je m² Geschossfläche zeitnah durch das städtische Bewertungsamt ermitteln zu lassen. Für das Baufeld WA 2 West ist zudem der Preis für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss festzustellen.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Veräußerung der Erbbaurechte voranzutreiben und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05829 von Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 23.08.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

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 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
3. An das Baureferat, BAU T1
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, KR-IS
6. An das Kommunalreferat, KR-IS-SP-FR
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 II-45
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
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