

## **Beschluss:**

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

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

Punkte

**1. Miethöhe** **max. 50**

**Höhe des gebotenen Mietpreises**  
(Erstvermietungsmiete – EVM - je m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> Wohnfläche (Holzhybridbauweise)  
- **KFW-Effizienzhaus 55**

**Gesamtpunkte** **max. 100**

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den laufenden Erbbauzinssatz 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 m<sup>2</sup> 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/A05829 von Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 23.08.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.