

**Konzeptausschreibung für das Grundstück
Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach**

**Festlegung der Ausschreibungskriterien
für Baugemeinschaften**

16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 18135

Anlage:
Lageplan mit Stadtplan Flst. 880/0 Gemarkung Perlach

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.03.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass.....	2
2. Vergabefläche.....	3
3. Zielgruppe und Wohnbauart.....	3
4. Verkaufspreise.....	3
5. Ausschreibungsverfahren.....	4
5.1 Grundvoraussetzungen.....	4
5.2 Auswahlkriterien.....	5
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	7

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 Wohnbaufläche Görzer Straße 128 (Flst. 880/0 Gemarkung Perlach), im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat 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) auf Bestreben des Kommunalreferates entschieden, insgesamt drei städtische Grundstücke im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach an Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben im München Modell-Eigentum zum Verkauf auszuschreiben.

Zwei dieser Grundstücke (Rübezahlstraße 74, Flst. 2195/22 und Bodenschneidstraße 14, Flst. 1073/0 jeweils Gemarkung Perlach) konnten gemäß der oben genannten Stadtratsentscheidung in Verbindung mit dem entsprechenden Kriterienbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14700 in öffentlicher Sitzung) erfolgreich ausgeschrieben und im I. Quartal 2020 an jeweils eine Baugemeinschaft vergeben werden. Für das übrige und an dieser Stelle beschlussmäßig zu behandelnde Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach, bestand jedoch eine langjährige Wohnnutzung, die einer ebenfalls frühzeitigen Grundstücksausschreibung entgegenstand. Inzwischen wurde die bisherige Wohnnutzung auf Bestreben der Mieterseite zum 31.10.2019 gekündigt. Das Grundstück Görzer Straße 128 steht somit vorbehaltlich des zeitnahen Abbruchs des ehemaligen Wohngebäudes für die angestrebte Umsetzung eines gemeinschaftsorientierten Wohnbauvorhabens zur Verfügung.

Der Stadtrat wird auf dieser Grundlage entsprechend des von ihm festgelegten Verfahrens 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) gebeten, die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Ausschreibung und für den Verkauf des Grundstücks Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach, festzulegen.

2. Vergabefläche

Die Lage der Wohnbaufläche Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach, ist in der Anlage ersichtlich.

Das 720 m² große Grundstück wird bisher im Rahmen eines Verwaltervertrages von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG verwaltet. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein leerstehendes Wohngebäude mit unterirdischem Schutzraum, dessen Abbruch geplant ist und bis spätestens Ende des Jahres 2020 vollzogen werden soll. Es ist vorgesehen, die GEWOFAG mit dem Abbruch zu beauftragen. Die hieraus resultierenden Kosten von derzeit geschätzt ca. 100.000,- € sind von der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) als Grundstückseigentümerin zu tragen. Darüber hinaus bestehen an dem Grundstück weder Miet- und Pachtverhältnisse noch dingliche Belastungen oder ein Altlastenverdacht, sodass es nach dem Abbruch des Bestandes für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Realisierbar ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss, wobei die Ausführung des Dachgeschosses in Form eines Vollgeschosses für möglich erachtet wird. Die Geschossfläche liegt bei rund 420 m² zzgl. der Dachgeschossfläche.

3. Zielgruppe und Wohnbauart

Die Grundstücksfläche bietet ein Baurecht für die Schaffung von rund drei bis fünf Wohneinheiten. Wie bereits die erfolgreich an Baugemeinschaften ausgeschriebenen Grundstücke Rübezahlstraße 74, Flst. 2195/22 und Bodenschneidstraße 14, Flst. 1073/0 jeweils Gemarkung Perlach, bietet auch das Grundstück Görzer Straße 128 aufgrund seiner geringen Größe günstige Rahmenbedingungen für die Realisierung eines individuellen Baugemeinschaftsvorhabens.

Das Grundstück Görzer Straße 128 soll zu 100 % im München Modell-Eigentum mit den entsprechenden Bindungen und Auflagen (u. a. der 30-jährigen Selbstnutzungsverpflichtung) 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. Im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung wurde jedoch im Falle der Grundstücke Rübzahlstraße 74, Flst. 2195/22 und Bodenschneidstraße 14, Flst. 1073/0 jeweils Gemarkung Perlach, eine einstufige Konzeptausschreibung erfolgreich durchgeführt. Nachdem sich dieses Verfahren somit nicht nur im genossenschaftlichen sondern auch bei der Ausschreibung städtischer Flächen für den gemeinschaftsorientierten Eigentumswohnungsbau bewährt hat, wird auch im vorliegenden Fall die Durchführung einer **einstufigen Konzeptausschreibung** vorgeschlagen.

Die Grundstücksausschreibung enthält daher neben den zwingenden Grundvoraussetzungen gleichzeitig auch die optionalen Auswahlkriterien, die im Folgenden kurz dargestellt sind. Eine detaillierte Darstellung der Grundvoraussetzungen und Kriterien mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt für die Bieterinnen und Bieter im Exposé der Ausschreibung. Dies gilt insbesondere für die erhöhten ökologischen Anforderungen zur Konstruktion des Wohnbauvorhabens in Holzbauweise unter Beachtung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.01.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16515 in öffentlicher Sitzung).

5.1 Grundvoraussetzungen

Die Ausschreibungen städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgen grundsätzlich 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, die Gebäude in Holzbauweise zu errichten und hierfür nachweislich Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen („nawaros“) im Umfang von mindestens 50 kg pro m² Wohnfläche zu verwenden;
- Anerkennung, 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 bzw. Erwerber weiterzugeben und vorher die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Weiterverkauf einzuholen.

Die Grundvoraussetzungen werden im Kaufvertrag ebenso wie die Auswahlkriterien (Ziffer 5.2 des Vortrags) – sofern von den Bieterinnen und Bieter 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	max. 75
Besonderes Konzept der Baugemeinschaft bezüglich Sozialem (z. B. Mehrgenerationenwohnen), Ökologie (z. B. Verwendung regenerativer Energien) oder Architektur (z. B. innovative und nachhaltige Planung)	75
2. Energetisches Kriterium	max. 25
KfW-Effizienzhaus 55	10
oder KfW-Effizienzhaus 40	25
Gesamtpunkte	max. 100

Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl erhält den Zuschlag für das Grundstück. Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrückerinnen festgelegt, 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 des Grundstücks und die baldige Projektrealisierung 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, das Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0, Gemarkung Perlach, im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach für Baugemeinschaften in einem einstufigen Konzeptverfahren zu den in Ziffer 4 des Vortrags dargestellten Festpreisen für ein Wohnbauvorhaben im München Modell-Eigentum auszuschreiben:

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 einschließlich der 30-jährigen Selbstnutzungsverpflichtung einzuhalten und den jeweiligen Festpreis für das Grundstück im München Modell-Eigentum zu bezahlen;
- Anerkenntnis, die Gebäude in Holzbauweise zu errichten und hierfür nachweislich Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen („nawaros“) im Umfang von mindestens 50 kg pro m² Wohnfläche zu verwenden;
- 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 bzw. Erwerber 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 Sozialem, Ökologie oder Architektur) mit maximal 75 von 100 zu vergebenden Punkten;
- Energetisches Kriterium (KfW-Effizienzhaus 55 bzw. KfW-Effizienzhaus 40) mit 10 bzw. 25 von 100 zu vergebenden Punkten.

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Veräußerung des Grundstücks vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Zur Realisierung des Wohnbauvorhabens sind Freimachungsarbeiten durch Abbruch des vorhandenen Bestandsgebäudes auf der auszuschreibenden Fläche durchzuführen. Die GEWOFAG wird diese Arbeiten durchführen. Die entstehenden Kosten (derzeit geschätzt ca. 100.000,- €) trägt die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat.
4. 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