

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss Vollversammlung am 13.05.2020
Öffentliche Sitzung, TOP 10

Kreativquartier Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18376

sowie Konzeptausschreibung für das Grundstück Görzer Straße 128

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 18135

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Ziff. 1 geändert	Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für die Bauquartiere der Allgemeinen Wohnnutzung WA 1 mit WA 12 und für das Mischgebiet (MI) des Kreativquartiers, Teilbereich Kreativfeld - wie in der Anlage 4 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt – sowie dem unter Buchstabe A, Punkt 4 dargestellten konsortialen Verfahren zu, mit der Ausnahme dass anstelle der Baugemeinschaft für das Bauquartier WA 7 eine Baugenossenschaft bzw. Mietshäuser-Syndikat zum Zuge kommen soll.
Ziff. 2 bis 4	Wie im Antrag der Referentin.
Ziff. 5 geändert	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere WA 7, WA 8 und WA 9 im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft bzw. an Mietshäuser-Syndikate für ein Projekt mit ca. 100 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 9.380 m² im Erbbaurecht auszuschreiben. Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre; • Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt); • Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn

	<p>sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 %-Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts; • Bei Zeitablauf Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten). <p>Die Bebauung entfällt mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 2.345 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Erbbauzins auf Basis des Grundstückspreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.048 m² auf das München Modell-Genossenschaften, Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren und mit ca. 44 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.987 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 1.050,- €/m² GF während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren.</p> <p>Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.</p> <p>Auf die Ausschreibung können sich Bietergemeinschaften aus mindestens zwei, aber maximal drei Baugenossenschaften und/oder Mietshäuser-Syndikate bewerben.</p>
<p>Ziff. 6 geändert</p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Mischgebiet Bauquartier MI im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft für ein Projekt mit ca. 24 Wohneinheiten und einer Geschossfläche Wohnen von 2.388 m² sowie mit einem Nichtwohnnutzungsanteil im Umfang einer Geschossfläche von 1.592 m² im Erbbaurecht auszuschreiben. Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre; • Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt); • Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes; nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 %-Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz; • Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung

	<p>spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Zeitablauf Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten). <p>Der Anteil der Nichtwohnnutzung kann bis auf 1.990 m² Geschossfläche erhöht werden. Die Bebauung des Wohnanteils entfällt mit einer Geschossfläche von 1.194 m² für ca. 11 Wohneinheiten auf das München Modell-Genossenschaften, Erbbauzins auf der Basis des Grundstückskaufpreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren und mit einer Geschossfläche von 1.194 m² für ca. 13 Wohneinheiten auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Erbbauzins auf der Basis des Grundstückskaufpreises von 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren. Im Falle einer Erhöhung des Nichtwohnnutzungsanteil verringern sich diese Anteile entsprechend. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). Der Grundstückskaufpreis für den Gewerbeanteil wird über ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Bei der Bewertung wird das direkte Umfeld mit dem Kreativlabor mit reduzierten Gewerbemieten vom Bewertungsamt berücksichtigt. Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.</p>
Ziff. 7 entfällt	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bauquartier WA 7 im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Verkauf an eine Baugemeinschaft für ein Projekt mit ca. 25 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 2.770 m² auszuschreiben. Die Bebauung entfällt vollständig auf das München Modell Eigentum, Grundstückskaufpreis 800,00 €/m² Geschossfläche, 1.000,00 €/m² Geschossfläche oder 2.000,00 €/m² Geschossfläche jeweils erschließungsbeitragsfrei je nach Einkommensgrenze.</p> <p>Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.</p>
Ziff. 7 neu	Wie Ziffer 8 im Antrag der Referentin.
Ziff. 8 geändert (ehem. Ziff. 9)	<p>Für sämtliche Grundstücksflächen der In-House-Vergabe und der einzelnen Ausschreibungen gelten die nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anerkenntnis des (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses auf der Basis des jeweiligen Grundstückskaufpreises (kapitalisiert oder laufend) • Anerkenntnis, die (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Wohnbauarten und Förderquoten umzusetzen • Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt); • Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen

- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das **München Modell-Eigentum- oder München Modell-Miete /-Genossenschaften**, sowie für die Einkommensorientierte Förderung (je nach Zielgruppe) einzuhalten.
- Anerkenntnis im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Kauf- bzw. **Erbbaurechtsvertrag** mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag bzw. im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben
- Anerkenntnis zur Mitwirkung im konsortialen Verfahren hinsichtlich Wegekrenz, Tiefgaragen und Fassadengestaltung (entfällt beim MI)
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit (Bauherren Jour-Fixe) zu den baufeldübergreifenden Themen: Mobilitätskonzept, Baustellenlogistik, Spartenabstimmung, evtl. Baufelduntersuchungen, evtl. Oberflächen- und Kiesmanagement sowie Verpflichtung zum Eintritt in die von der GEWOFAG im Interesse aller Baubeteiligten im Vorfeld geschlossenen Verträge (Verfahrensbetreuung und Freiraumplanung).
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Nur in WA 1 mit WA 12: Anerkenntnis des Gestaltungsleitfadens für das Kreativfeld
- Nur im MI: Anerkenntnis des Regelwerks und Vorlage der Planung im Beratungsgremium
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt (**gilt nicht für WA 7**)
- Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1954
- Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor **0,5** oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission
- Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge auf mind. 50 % der Kfz-Stellplätze – zumindest als Nachrüstplan
- Anerkenntnis, sich am gemeinsamen und gesamthaften Mobilitätskonzept für **ein autoarmes** Kreativfeld inhaltlich und finanziell nach den Maßgaben des unter Punkt 4 beschriebenen Verfahrens zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, weitere Angebote aus dem Mobilitätskonzept) als auch betrieblich (Betrieb von Mobilitätsangeboten, alternativ zum privaten PKW) umzusetzen.
- Anerkenntnis, eine gemeinsame Tiefgarage mit dem Eigentümer des benachbarten WA-Bauquartiers auf Basis des abgestimmten Mobilitätskonzeptes für das Gesamtquartier zu erstellen (soweit im

	<p>Aufteilungsplan vorgesehen). Ziel soll es darüber hinaus sein, den Umfang und die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen weitestgehend zu reduzieren und die Heißstraße frei von Zufahrten zu halten, um die Ziele des Radentscheids entsprechend diese als Radl-Vorrangstrecke zu etablieren. Diese führt mit einer Länge von gut 8 km vom Hauptbahnhof nach Norden westlich vorbei am Olympiapark bis an den Lerchenauer See.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nur im MI: Anerkenntnis, das vorhandene Baurecht im Verhältnis von 40 % Nichtwohnnutzung und 60 % Wohnnutzung (überwiegend gewerbliche Nutzung) zu erstellen mit möglicher Verschiebung der Anteile bis auf eine 50/50 Aufteilung • Holz- oder Holzhybridbauweise (entfällt beim MI) • Nutzung der Fernwärme.
Ziff. 9 bis 12 (ehem. Ziff. 10 bis 13)	Wie im Antrag der Referentin.
Ziff. 13 neu	<p>Mit Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020 wurde die Konzeptausschreibung für das Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach dahin geändert, dass die Zielgruppe Baugemeinschaft durch Baugenossenschaft ersetzt wurde. Des Weiteren wurde beschlossen, dass dieses Grundstück im Erbbaurecht für das Förderprogramm München Modell-Genossenschaften ausgeschrieben und vergeben wird. Die Konditionen für das Erbbaurecht und die Laufzeit der Bindung wurden nicht weiter definiert. Die in Ziffer 5 (geändert) dargelegten Rahmenbedingungen und die Bindungsdauer von 80 Jahren werden auch für diese Ausschreibung zugrundegelegt, um im Interesse einer künftigen Gleichbehandlung, einheitliche Ausschreibungsmodalitäten für die Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate zu gewährleisten.</p>

gez.

Christian Müller
Simone Burger

Anna Hanusch
Paul Bickelbacker

SPD/Volt-Stadtratsfraktion

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste