

Freiham Nord

**1. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt
Vergabe der Grundstücksfläche WA 6 im
Modellprojekt „8 Euro Höchstmiete“**

- Berichterstattung und weiteres Vorgehen -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00892

Anlagen:

1. Ausschreibungsbeschluss für das Modellprojekt vom 02.10.2019
2. Lageplan Freiham
3. Übersichtsplan Freiham Nord, 1. Bauabschnitt mit Kennzeichnung des Bauquartiers WA 6
4. Bewertungsmatrix

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass.....	2
2. Vergabefläche.....	2
3. Grundlagen der Ausschreibung.....	3
4. Ergebnisse der Ausschreibung.....	3
5. Schlussfolgerung – weitere Projekte.....	3
II. Antrag der Referentin	4
III. Beschluss	5

I. Vortrag der Referentin

Im Nachfolgenden wird dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung über die durchgeführte Ausschreibung des Bauquartiers WA 6 im ersten Bauabschnitt des ersten Realisierungsabschnittes Freiham Nord für ein Modellprojekt zum Bau preisgedämpfter Mietwohnungen berichtet. Des Weiteren werden die sich hieraus ergebenden Schlussfolgerungen im Hinblick auf die Durchführung weiterer vergleichbarer Wohnbauvorhaben aufgezeigt und dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Entscheidung vorgelegt.

Zuständig für die Entscheidung über die Durchführung weiterer vergleichbarer Wohnbauvorhaben auf städtischen Flächen ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO).

In gleicher Sitzung wird dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Auswahl eines Bauträgers für die Umsetzung des Wohnbauvorhabens auf dem ausgeschriebenen Grundstück WA 6 vorgeschlagen (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00757). Hierfür ist jedoch eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung erforderlich, da im Vortrag und im Antrag der Referentin Wirtschaftsangelegenheiten und beabsichtigte Vertragsverhältnisse mit Dritten zu einem Grundstücksgeschäft dargestellt werden (§ 46 Abs. 2 Nr. 2 GeschO).

1. Anlass

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist es, dem Stadtrat über die Ergebnisse der Ausschreibung für das Bauquartier WA 6 zu berichten. Grundlage hierfür ist der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15568 in öffentlicher Sitzung, Anlage 1). In der Folge wird der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, über die Durchführung weiterer vergleichbarer Wohnbauvorhaben auf geeigneten städtischen Grundstücken zu entscheiden.

2. Vergabefläche

Die Lage der Vergabefläche (WA 6) im Stadtgebiet ist aus Anlage 2 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Lage des WA 6 in Freiham Nord findet sich in Anlage 3 (Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068).

Das gesamte WA 6 verfügt über eine Geschossfläche von 6.975 m² zur Realisierung von ca. 65 bis 70 Wohneinheiten. Die Geschossfläche setzt sich zusammen aus einer im Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche von 6.100 m² und einer Geschossflächenmehrung durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Umfang von ca. 875 m².

3. Grundlagen der Ausschreibung

Die Ausschreibung des Baufeldes WA 6 erfolgte mit einem **Preiswettbewerb in Bezug auf die Höhe des Erbbauzinses und der Erstvermietungsmiete** in einem einstufigen Verfahren. Die Bewerber*innen mussten dabei in ihren Angeboten Grundvoraussetzungen für den Erwerb des Erbbaurechtes an dem ausgeschriebenen Grundstück anerkennen. Diese Grundvoraussetzungen (z. B. Anerkenntnis der Vergabe in Form des Erbbaurechtes mit einer 80-jährigen Laufzeit sowie die Belegung der Mietwohnungen nur mit Haushalten innerhalb der Einkommensstufen I mit III der staatlichen Wohnraumförderung oder innerhalb der Einkommensobergrenze des München Modells) basieren auf den Vorgaben aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (vgl. unter Ziffer 1 des Vortrags und Anlage 1).

Über die Grundvoraussetzungen hinaus hatten die Bewerber*innen die Möglichkeit, Angebote zu den Auswahlkriterien, konkret hinsichtlich einer **niedrigeren Eingangsmiete** als die monatliche Höchstmiete von 8,00 €/m² Wohnfläche (max. 60 Punkte) sowie hinsichtlich eines **laufenden, jährlich zu zahlenden Erbbauzinses** (max. 40 Punkte) abzugeben.

Sämtliche form- und fristgerecht eingegangenen Angebote wurden auf dieser Grundlage ausgewertet. Die entsprechende Bewertungsmatrix findet sich in Anlage 4.

4. Ergebnisse der Ausschreibung

Das Bauquartier WA 6 wurde in der Zeit vom 14.12.2019 bis 06.03.2020 (Bewerbungszeitraum) öffentlich ausgeschrieben. Bewerben konnten sich Bauträger*innen des Mietwohnungsbaus, Baugenossenschaften sowie sonstige Investor*innen.

Einzelheiten zum Ausschreibungsverfahren – insbesondere zur Anzahl der eingegangenen Angebote, zur Angebotsbewertung sowie in der Folge im Hinblick auf die auszuwählende Bauträgerin – werden in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00757 im nichtöffentlichen Teil der Tagesordnung dargestellt.

5. Schlussfolgerung – weitere Projekte

Die vorangegangene Grundstücksausschreibung hat gezeigt, dass die Akteur*innen auf dem Immobilienmarkt Interesse an der Durchführung eines derartigen Wohnbauvorhabens wie auf dem ausgeschriebenen Baufeld WA 6 in Freiham Nord haben.

In diesem Zusammenhang bleibt festzuhalten, dass die herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Modellprojektes (insbesondere die Festlegung einer maximalen monatlichen Erstvermietungsmiete (netto kalt) unterhalb des Niveaus des geförderten Wohnungsbaus sowie die fehlende Möglichkeit zur Inanspruchnahme kommunaler bzw. staatlicher Mittel der Wohnraumförderung) keine Auswirkungen auf die Bereitschaft der privaten Akteur*innen zur Umsetzung eines solchen ambitionierten Wohnbauvorhabens haben.

In der Folge kann im vorliegenden Fall des Bauquartiers WA 6 in Freiham Nord ein Wohnbauvorhaben mit dauerhaft günstigen Mieten umgesetzt werden, ohne zusätzliche finanzielle Belastungen für die Landeshauptstadt München bzw. den Freistaat Bayern auszulösen.

Vor diesem Hintergrund sowie in Anbetracht der positiven Resonanz seitens der Immobilienwirtschaft und im Sinne einer aktiven Wohnungsbaupolitik wird daher vorgeschlagen, weitere vergleichbare Projekte auf noch zu findenden, geeigneten städtischen Grundstücken umzusetzen. Einzelheiten dazu werden im Rahmen der anstehenden Beschlussvorlagen zur Grundstücksausschreibung dargelegt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied hat jedoch einen 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, damit die Umsetzung der weiteren Projekte möglichst zügig eingeleitet werden kann.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin nimmt der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung Kenntnis, wonach das Ausschreibungsverfahren für die Vergabe des **Bauquartiers WA 6** an der Marie-Luise-Jahn-Straße bestehend aus dem Flurstück Nr. 3707 der Gemarkung Aubing mit einer Geschossfläche von insgesamt 6.975 m² für ein Modellprojekt zur Schaffung von preisgedämpften Mietwohnungen erfolgreich war.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, geeignete städtische Grundstücke für die Realisierung weiterer vergleichbarer Projekte gemeinsam mit dem Kommunalreferat zu suchen und dem Stadtrat zur Vergabe im Rahmen einer Beschlussvorlage zur Grundstücksausschreibung vorzuschlagen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

VI. 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 Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IS
5. An das Kommunalreferat, KR-IS-SP-FR
6. An das Sozialreferat
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 I-21-KT
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II-45
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3