

Telefon: 0 233-28434
Telefax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HAIII-11

**Kreativquartier
Teilbereich Kreativfeld
als Holzbausiedlung**

**A. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten
(Aufteilungsplan) und konsortiales Verfahren**

**B. In-House-Vergabe der Grundstücksflächen für die städtische
Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG**

**C. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Flächen der weiteren Zielgruppen
Baugenossenschaft sowie Mietshäuser-Syndikat
Baugemeinschaft
Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)
(Ausschreibungsbeschluss)**

**D. Wohnen ohne Auto im Kreativfeld an der Heßstraße umsetzen
Antrag Nr. 14-20 / A 06896 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 03.03.2020**

Stadtbezirk 4 Schwabing West
Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 18376

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Lageplan Kreativquartier mit vier Teilbereichen
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 (Auszug)
4. Planerische Darstellung des Aufteilungskonzeptes für die Zielgruppen und Wohnbauarten
5. Tabellarische Aufstellung aller Projekte mit Zielgruppen und Wohnbauarten (nach Geschossfläche)
6. Tabellarische Aufstellung aller Projekte mit Zielgruppen und Wohnbauarten (nach Wohneinheiten)
7. Ablaufschema konsortiales Verfahren
8. Antrag Nr. 14-20 / A 06896 der Stadtratsfraktion Die Grünen/RL

des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.05.2020 (VB)
~~der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.05.2020~~

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist grundsätzlich 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.

Aufgrund der Corona-Krise hat der Ältestenrat am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen. Gemäß § 7 Abs. 2 GeschO übernimmt für die Zeit der Sitzungsferien der Verwaltungs- und Personalausschuss als Ferienausschuss die Aufgaben der Vollversammlung und der Senate, ein Ausschlussgrund nach Art. 32 Abs. 4 GO liegt nicht vor.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung im Feriensenat ist jedoch erforderlich, weil die In-House-Vergabe und die Ausschreibungen für die verschiedenen Zielgruppen gleichzeitig erfolgen müssen sowie die Projektvergaben zügig umgesetzt werden können und somit eine baldige Projektrealisierung mit den dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen erfolgen kann.

A. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten (Aufteilungsplan) und konsortiales Verfahren

1. Anlass

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954, Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Sankt-Barbara-Kirche (nordwestlich), Verlängerung Heißstraße, Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld – wurde am 07.12.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates gebilligt und vorbehaltlich gesetzt (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07634) und trat am 20.07.2017 in Kraft.

Das Kreativfeld ist Teil des Kreativquartiers mit den weiteren Teilbereichen Kreativlabor, Kreativpark und Kreativplattform (siehe Anlage 2).

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der Entwurf des 1. Preisträgers des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs TELEINTERNETCAFE, Berlin mit TH Treibhaus, Hamburg. Die städtebauliche Leitidee des gesamten Kreativquartiers ist es, bereits existierenden Potentiale vor Ort aufzugreifen und so ein Quartier mit eigenständiger Prägung und Identität zu entwickeln. Durch eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur, und Wissen wird ein dichtes und urbanes Quartier in der Münchner Innenstadt entstehen. Die vorrangige Entwicklung des Wohnungsbaus mit notwendiger Infrastruktur im Kreativfeld, im Kreativpark und in der Kreativplattform ermöglicht eine prozesshafte Entwicklung und Umsetzung im Kreativlabor.

Im weiteren Verlauf wurde eine Reihe von Klärungen im Hinblick auf die Koordination der Planung und Realisierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen herbeigeführt. Die Fertigstellung der Heißstraße ist für Ende 2021 geplant, so dass bis dahin die hieran angrenzenden Bauquartiere des Kreativfeldes rechtzeitig erschlossen sein werden. Auch der Abbruch eines bestehenden Altgebäudes im Bereich des Bauquartiers der Mischnutzung (MI) ist terminiert. Parallel hierzu wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und der für die Maßnahme Kreativfeld vorgesehenen städtischen

Wohnungsbaugesellschaft die für die Flächenvergabe der WA-Bauquartiere und des Mischgebietes relevanten Anforderungen und Verfahrensweisen entwickelt. Intensive Abstimmungen fanden auch mit der für den Grundstücksflächenanteil der Zielgruppe städtische Wohnungsbaugesellschaft vorgesehenen GEWOFAG sowie ferner mit der GIMA München eG als Vertreterin der Baugenossenschaften und mit der mitbauzentrale München als externe Beraterin der Landeshauptstadt München statt. Dabei wurde unter anderem mit der GEWOFAG ein Verfahren für eine im Kreativfeld angestrebte **konsortiale Entwicklung** entworfen. Diese in Buchstabe A, Ziffer 4 dieser Beschlussvorlage näher beschriebene konsortiale Entwicklung ist vor allem wegen enger Verflechtungen der einzelnen Grundstücke durch ein halböffentliches Wegekreuz im inneren Bereich des allgemeinen Wohngebiets sowie durch weitere baufeldübergreifende Themen (gemeinsames Mobilitätskonzept, Tiefgaragen etc.) erforderlich.

Die konsortiale Entwicklung hat eine gemeinsame, zeitlich parallele und eng abgestimmte Entwicklung der Projekte aller Bauträger zumindest bis zur Phase des Beginns der Hochbaumaßnahmen für die Wohngebäude zum Inhalt.

Darüber hinaus ist eine Abstimmung in der Baubeginnsphase (Herausforderungen: Baustelleneinrichtungen, Spartenkoordination, koordinierte Verkehrssicherung) beizubehalten.

Dies geschieht im Rahmen eines Bauherren-Jour-Fixe, in Abstimmung und Koordination durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, unter Einbindung der beteiligten Referate (Baureferat, Kreisverwaltungsreferat, Kommunalreferat etc.).

Eine von den Nachbarflächen unabhängige Vorbereitung der Bauvorhaben in den frühzeitig an die GEWOFAG vergebenen In-House-Vergabeflächen ist beim Kreativfeld im Gegensatz zu anderen Siedlungsbereichen wie Freiham oder Prinz-Eugen-Park nicht möglich. Die GEWOFAG kann ihre eigenen Planungsarbeiten erst vorantreiben, wenn alle Baubeteiligten ausgewählt wurden. Vor diesem Hintergrund müssen die Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Flächen der weiteren Zielgruppen (Ausschreibungsflächen) möglichst kurzzeitig nach der In-House-Vergabe durchgeführt werden. Deshalb beinhaltet diese Beschlussvorlage über den Aufteilungsplan und die In-House-Vergabe hinaus im Gegensatz zu der bei den bisherigen Siedlungsbereichen angewandten Verfahrensweise eines Ausschreibungsbeschlusses im Nachgang zur In-House-Vergabe auch bereits die Vorgaben (Grundvoraussetzungen und Zuteilungskriterien) für die Ausschreibungen der Flächen der Zielgruppen Baugenossenschaften bzw. Miethäuser-Syndikate, Baugemeinschaften und Bauträger KMB.

2. Kreativfeld als Teil des Kreativquartiers

Das Kreativfeld ist ein Teilbereich der Gesamtentwicklungsmaßnahme Kreativquartier (siehe Anlage 2). Gegenstand dieser Beschlussvorlage für den Aufteilungsplan, die In-House-Vergabe und die Ausschreibungsverfahren ist ein Teil des für den Bereich des Kreativfeldes entwickelten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954 (siehe Anlage 3). Es handelt sich um alle Bauquartiere der Nutzung Allgemeines Wohnen - Teilgebiete WA (1) mit WA (12) - sowie um das Bauquartier der Mischnutzung (MI). Das MI liegt im Kreativlabor, das sich nach

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) entwickeln soll. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung wurde es in den Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954 (Kreativfeld) aufgenommen. Nicht von der Beschlussvorlage betroffen sind dagegen die Bauquartiere der Kerngebietsnutzung MK 1 und MK 2 im Kreativfeld an der Schwere-Reiter-Straße mit den dort vorhandenen ehemaligen Kasernengebäuden. Die Vermarktung dieses MK-Bereiches, der auch den Neubau eines Hochhauses mit möglichem Wohnanteil vorsieht, wird separat durch das Kommunalreferat erfolgen. Innerhalb des Kreativfeldes befinden sich außerdem ausgedehnte Flächen für eine Grundschule mit einer Kindertagesstätte, die sich derzeit im fortgeschrittenen Innenausbau befinden.

Die Bauquartiere der Allgemeinen Wohnnutzung (WA 1 mit WA 12) sind für eine kompakte Wohnbebauung vorgesehen. Jeweils sechs Einzelquartiere grenzen in zwei Reihen direkt aneinander und ermöglichen Projektgrößen von ca. 20 bis 40 Wohnungen. Jedes Bauquartier weist jeweils einen Bauraum für ein Vordergebäude und einen Bauraum für ein Rückgebäude auf. Die Zeilen der beiden Vordergebäude sind aus Lärmschutzgründen mit Ausnahme von zwei festgesetzten Durchgängen im Erdgeschoss geschlossen, die der beiden Rückgebäude öffnen sich großzügig an zwei versetzt angeordneten Punkten. Dadurch entsteht ein inneres Wege- und Freiflächenkreuz, das Teilflächen von sämtlichen Grundstücken in Anspruch nimmt.

Das hiervon unabhängige, westlich der Heßstraße bereits im Bereich des Kreativlabors gelegene **MI-Bauquartier** besteht aus einem ein- bis dreigeschossigen Sockelbau und einem „Hochpunkt“ im Süden des Baukörpers mit bis zu neun Geschossen. Im Satzungstext des Bebauungsplans ist fixiert, dass beim Hochpunkt eine Abweichung von maximal 2 m von der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zulässig ist, sofern die ausreichende Belichtung der gegenüberliegenden WA-Bauquartiere gewährleistet ist. Dies bedeutet, dass der Hochpunkt im MI im Interesse der Wirtschaftlichkeit nach Nordwesten erweitert werden kann, wenn der Baubeteiligte des gegenüberliegenden Bauquartiers WA 6 hierzu seine Zustimmung erteilt. Neben dem Hochpunkt stellt hier auch der Gewerbe-/Nichtwohnnutzungsanteil von mindestens 40 % des Baurechts - erweiterbar bis auf 50 % des Baurechts - eine Besonderheit für die ansonsten vorrangig auf den Wohnungsbau orientierte Vermarktung des Kreativfeldes dar.

3. Aufteilungsplan Kreativfeld für die Wohnbauarten und Zielgruppen

Die WA-Bauquartiere und das MI im Kreativfeld weisen Baurecht für ca. 370 Wohnungen aus. Im Vergleich mit anderen städtischen Entwicklungsgebieten handelt es sich damit um einen relativ kleinen Siedlungsbereich, der beim Aufteilungsplan und der Flächenvergabe eine nur begrenzte Zahl von Akteur*innen ermöglicht. So kann der Flächenanteil der Zielgruppe Städtische Wohnungsbau-gesellschaften im Umfang von gut 50 % der Flächen hier von **einer** städtischen Wohnungsbau-gesellschaft - in diesem Fall der GEWOFAG - übernommen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für die Vermarktung auf der Grundlage des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) unter Berücksichtigung der von der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) beschlossenen Änderung dieser Quoten (Erhöhung des München Modell-Anteils um 10 % und Entfall des ungebundenen freifinanzierten Wohnungsbaus) einen **Aufteilungsplan** erstellt. Dieser Aufteilungsplan liegt dieser Beschlussvorlage in planerischer Form in der Anlage 4 und in tabellarischer Form in den Anlagen 5 (nach Geschossfläche/GF) und 6 (nach Wohneinheiten/WE) bei.

Bei den Vergabegrundstücken des WA-Bereiches handelt es sich um die im Bebauungsplan ausgewiesenen kompletten 12 Bauquartiere, deren Baurecht relativ kleine Projektgrößen von 20 bis maximal 42 Wohneinheiten ermöglichen würde, die aber bei allen Zielgruppen mit Ausnahme der Baugemeinschaft im Interesse der Bildung größerer und damit auch wirtschaftlicher zu bebauender Einheiten in fünf Grundstücke zusammen gefasst wurden. Mit den größeren Grundstücken verringert sich auch die Zahl der einzelnen Wohnungsbaubeteiligten und damit auch der im konsortialen Verfahren beteiligten Einzelakteur*innen entsprechend, was den Koordinationsaufwand und die mit mehreren Beteiligten verbundenen Unsicherheiten aufgrund unterschiedlicher Teilinteressen in diesem Verfahren deutlich mindert. Durch die In-House-Vergabe von zwei Grundstücken an die GEWOFAG verbleiben letztendlich nur noch vier verschiedene Baubeteiligte.

In den **Bauquartieren WA (1) mit WA (12)** sowie im **Mischgebiet** des Kreativfeldes ist ein Baurecht von ca. 34.200 m² Geschossfläche für den Bau von ca. 370 Wohnungen ausgewiesen. Hinzu kommt ein Baurechtsanteil von ca. 1.600 m² GF für eine gewerbliche Nutzung im MI (40 % des dortigen Gesamtbaurechts, erweiterbar bis auf 50 % bei entsprechender Reduzierung der Geschossfläche des Wohnanteils und der Zahl der Wohnungen). Mit der Bandbreite des Anteils Wohnen/Gewerbe wird den künftigen Baubeteiligten eine Variabilität bei der Projektgestaltung ermöglicht.

Nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI in Verbindung mit dem Stadtratsbeschluss zum München Modell vom 02.10.2019 sind für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücksflächen und damit auch für das Kreativfeld folgende Wohnbauarten und Zielgruppen vorgesehen:

Wohnbauarten

- **30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)**
- **20 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften**
- **10 % München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften**
- **40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).**

Diese Wohnbauarten sind den Projekten der nachfolgend genannten Zielgruppen in unterschiedlichen Anteilen zugeordnet (siehe Tabellen Anlagen 5 Geschossfläche und 6 Wohneinheiten). Diese Zuordnung der Wohnbauarten zu den wiederum mit unterschiedlichen Anteilen am gesamten Baugeschehen vertretenen Zielgruppen ergibt in der Addition recht genau die oben genannten (Soll)Anteile der Wohnbauarten.

Zielgruppen

20 % bis 40 % der Grundstücksflächen sollen an **Baugenossenschaften** bzw. **Mietshäuser-Syndikate** und **Baugemeinschaften** vergeben werden. Für die Anteile der Zielgruppen **städtische Wohnungsbaugesellschaften** und **Bauträger Konzeptioneller Mietwohnungsbau** gibt es keine speziellen Vorgaben. Allerdings ist zu beachten, dass der Stadtrat die Zielzahlen für die Fertigstellungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 1.250 WE p.a. ab 2018 erhöht hat. Dies bedingt entsprechend erhöhte Flächenvergaben. Der Anteil von gut 50 % trägt dieser Situation Rechnung.

Nähere Angaben über die genauen %-Anteile der Zielgruppen können der Seite 2 der Anlage 5 entnommen werden. Im Aufteilungsplan der Anlage 4 sind die Flächen der einzelnen Zielgruppen farbig unterschieden.

Die Anteile der Wohnbauarten in den Flächen der GEWOFAG mit insgesamt sieben grün markierten Bauquartieren, zusammengefasst zu zwei Grundstücksflächen, entsprechen mit 52,5 % Einkommensorientierte Förderung (EOF), 22,5 % München Modell und 25 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dem Wohnungsmix, der schon beim 2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt Freiham-Nord der In-House-Vergabe zugrunde gelegt wurde. Die Anteile der Wohnbauarten in den zwei gelb markierten, zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartieren für ein Baugenossenschaftsprojekt bzw. für ein genossenschaftsähnliches Wohnprojekt nach Art des Mietshäuser-Syndikats belaufen sich auf 25 % EOF, 32,5 % München Modell und 42,5 % KMB. Das rot markierte Bauquartier für eine Baugemeinschaft ist entsprechend dem bereits zitierten Beschluss zum München Modell vom 02.10.2019 ausschließlich für eine Vergabe im München Modell-Eigentum vorgesehen. Die zwei blau markierten, zu einer Grundstücksfläche

zusammengefassten Bauquartiere für einen KMB-Bauträger werden ausschließlich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau ausgeschrieben.

Die Zusammenfassung mehrerer kleinerer Bauquartiere zu größeren Grundstücksflächen für größere Projekte soll nach außen hin nicht ablesbar sein. Vielmehr sieht der Gestaltungsleitfaden für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 vor, dass in den einzelnen Bauquartieren über eine differenzierte Fassadengestaltung die Einzelhäuser ablesbar bleiben müssen, um das städtebaulich gewünschte kleinteilige und vielfältige Erscheinungsbild des städtebaulichen Entwurfs zu erhalten.

Das Bauquartier MI ist in diesem Aufteilungsplan für eine Vergabe an Baugenossenschaften vorgesehen. Da nach Abzug des Gewerbeanteils nur noch ein Baurecht für ca. 24 Wohnungen verbleibt, ist hier anstatt der für Baugenossenschaften üblichen Mischung mit drei Wohnbauarten ein für diese Größenordnung wirtschaftlicherer Mix mit 50 % München Modell und 50 % KMB vorgesehen.

4. Gemeinsame (konsortiale) Entwicklung aller Baubeteiligten

Die besondere städtebauliche Situation des Kreativfeldes hat - wie bereits angesprochen - eine Reihe von Abhängigkeiten und Verflechtungen für die Bebauung der einzelnen Bauquartiere bzw. der einzelnen Grundstücke zur Folge. Dies macht eng abgestimmte, zeitlich parallel laufende Verfahren bei Planung, Baugenehmigung und Bebauung der einzelnen Grundstücksflächen des Kreativfeldes erforderlich. Dem soll mit der in dieser Beschlussvorlage vorgestellten **konsortialen Entwicklung** entsprochen werden.

In erster Linie ergeben sich die Abhängigkeiten durch das im rückwärtigen Bereich im Interesse einer besseren Durchwegung und Erreichbarkeit von Schule und Kita über alle WA-Bauquartiere ausgewiesene **Wegekreuz**. Bei diesem Wegekreuz handelt es sich um einen halböffentlichen Bereich mit Anschluss an die vier, den WA-Bereich des Kreativfeldes umgebenden Straßen (siehe Anlage 3, graue Flächen). Nicht zum Wegekreuz gehören die Freiflächen zwischen dem jeweiligen vorderen und rückwärtigen Gebäude jedes Bauquartiers, die individuell von jeder/jedem Eigentümer*in gestaltet werden können. An den Flächen des Wegekreuzes haben alle Baubeteiligten der WA-Grundstücke des Kreativfeldes mit unterschiedlich großen Teilflächen ihren Anteil. Das Wegekreuz muss in einem einheitlichen Standard in einem kurzen Zeitfenster erstellt und unter Wahrung dieser Einheitlichkeit unterhalten werden. Neben dem Wegekreuz ergeben sich weitere Abhängigkeiten der Grundstücke untereinander, dies betrifft Themen wie in Teilbereichen erforderliche gemeinsame Tiefgaragen, sinnvollerweise gemeinsame Mobilitätsbausteine und die Abstimmung zu Gemeinschafts- und Sondernutzungen im Quartier.

Zur Vermeidung von umfangreichen und zeitintensiven Abstimmungsverfahren ist daher eine konsortiale Entwicklung des Quartiers vorgesehen.

Die GEWOFAG als Bauherrin mit dem höchsten Geschossflächenanteil im Kreativfeld übernimmt in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die konzeptionelle Federführung der Entwicklung.

- Die GEWOFAG übernimmt im Auftrag der Landeshauptstadt München und in Vorbereitung des konsortialen Verfahrens die Ausschreibung und Beauftragung des betreuenden Auslobungsbüros zur Verfahrensbetreuung.
- Darüber hinaus übernimmt die GEWOFAG im Vorgriff der Entwicklung und im Auftrag der Landeshauptstadt München die Ausschreibung und Beauftragung eines betreuenden Büros zur Koordination des Baubeteiligtengremiums (Bauherren Jour-Fixe) zur Abstimmung der baufeldübergreifenden Themen und die Schnittstelle zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
- Die GEWOFAG übernimmt ebenso die Ausschreibung und Federführung für die Planung der öffentlichen Freiflächen (Wegekreuz).

Das Verfahren sieht zunächst die Gründung einer begleitenden Kommission und einer Baubeteiligtenvertretung (Bauherren Jour-Fixe) unter Einschluss aller Baubeteiligten des Allgemeinen Wohngebietes des Kreativfeldes vor. Die Landeshauptstadt München verpflichtet die Eigentümer*innen in die Verträge zur Verfahrensbetreuung und zur Betreuung der Baubeteiligtenschaft (inklusive Teilnahme und Mitwirkung am Bauherren Jour-Fixe für alle baufeldübergreifenden und gemeinschaftlichen Themen) einzutreten und entsprechend die Kosten für Betreuung und Koordination anteilig nach m² Geschossfläche zu übernehmen. Das Baubeteiligtengremium (Bauherren Jour-Fixe) soll darüber hinaus eine einheitliche Planungs- und Baugenehmigungsphase für den Gesamtbereich des Wegekreuzes ermöglichen und für die spätere Unterhaltung des Wegekreuzes und für rechtliche Angelegenheiten (z.B. Verkehrssicherung) Regelungen unter Gewährleistung eines wechselseitigen uneingeschränkten Geh- und Wegerechts finden.

Die Kosten für die Planung des Wegekreuzes werden von allen Baubeteiligten im Verhältnis der jeweiligen Grundstücksteilflächen zur Gesamtfläche des Wegekreuzes getragen. Die der GEWOFAG im Rahmen ihrer Federführung in der konsortialen Entwicklung entstehenden Kosten werden von der Landeshauptstadt München übernommen.

Die Beauftragung der GEWOFAG mit der Federführung der konsortialen Entwicklung erfolgt im Rahmen dieser In-House-Vergabe. Die Verpflichtung zur Mitwirkung jeder/jedes einzelnen Baubeteiligten im Konsortium erfolgt im Rahmen der Grundstücksvergaben für die Flächen der übrigen Zielgruppen. Die konsortiale Entwicklung wird hier unabdingbare Grundvoraussetzung sein.

Dieser Beschlussvorlage ist als Anlage 7 eine grafische Darstellung der GEWOFAG beigefügt, aus der der Ablauf der konsortialen Entwicklung hervorgeht.

Ziel der konsortialen Entwicklung ist es, durch abgestimmte Planungen und Prozesse ein gut funktionierendes und stimmiges Quartier mit gemeinsam definierten räumlichen Qualitäten zu entwickeln. Insgesamt gliedert sich die konsortiale Entwicklung in fünf Phasen:

Phase 0

In Phase 0 wird die GEWOFAG das Büro zur Verfahrensbetreuung sowie das Büro zur Betreuung der Baubeteiligten (Bauherren Jour-Fixe) im Auftrag der Landeshauptstadt München auch bereits im Vorgriff auf den späteren Beitritt der weiteren Baubeteiligten einheitlich ausschreiben und beauftragen. Parallel dazu vergibt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die verbliebenen Grundstücke an die Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate, an die Baugemeinschaft und an den Bauträger KMB.

Die GEWOFAG wird als öffentliche Auftraggeberin bereits in dieser Phase aufgrund längerer Ausschreibungsfristen parallel mit der Ausschreibung (VGV-Verfahren) der Hochbauplanung ihrer Bauquartiere sowie der Freiraumplanung (Höfe GEWOFAG und Wegekreuz) beginnen. Über den Ausbau des Wegekreuzes entscheidet das Bauherrenkonsortium. Denkbar ist eine Verfahrensweise, wonach die Baubeteiligten den/die Planer*in für die Ausführung ihres jeweiligen Teilbereiches beauftragen, denkbar ist aber auch, dass die Baubeteiligten einen Auftrag für die Ausführung des Gesamtbereiches erteilen.

Phase 1

Phase 1 dient als Kick-Off Phase der Vorstellung der gemeinsamen Ziele und Gremien. Diese Phase beinhaltet die Konstituierung des Bauherren Jour-Fixes unter Federführung des von der GEWOFAG im Vorgriff beauftragten Büros. Ebenso wird hier die begleitende Kommission gegründet. Diese Kommission soll aus 10 bis 12 Mitgliedern bestehen und alle wesentlichen Entscheidungsträger einbinden (Bezirksausschuss, Beratungsgremium, Landeshauptstadt München, Baubeteiligtenvertreter). Der Vorteil einer festen begleitenden Kommission wird in der Bündelung des Wissens und der Qualitätssicherung gesehen. Sie ersetzt an dieser Stelle die übliche Vorstellung der einzelnen Vorhaben den jeweiligen Gremien (Beratungsgremium).

Phase 2

In Phase 2 suchen sich die Baubeteiligten, sofern dies nicht bereits durch die Konzeptbewerbung geschehen ist, nach ihren individuellen Ansprüchen ihr Planerteam aus. Die GEWOFAG als öffentliche Bauherrin wird ihre/n Planer*in über ein Vergabeverfahren (ggf. mit reduzierter Konzeptstudie) vergeben. Parallel dazu beauftragt

die GEWOFAG eine/n Landschaftsarchitekt*in für die gemeinsamen Freiflächen (Wegekreuz). Die Kosten werden anteilig im Verhältnis der jeweiligen Grundstücksteilflächen zur Gesamtfläche des Wegekreuzes von allen Baubeteiligten getragen. Hierzu werden die Baubeteiligten im Rahmen der Grundstücksvergabe und der Vertragsabschlüsse durch die Landeshauptstadt München verpflichtet.

Am Ende der Phase 2 findet ein Kick-Off-Termin mit allen Planerteams der Baubeteiligten und der begleitenden Kommission statt, um gemeinsam Ziele, Rahmenbedingungen und Qualitäten für die folgende Vorentwurfsplanung der konsortialen Entwicklung in Abstimmung mit allen Bauherren festzulegen.

Phase 3 und 4

In den Phasen 3 und 4 werden der Vorentwurf (Phase 3) und die Entwurfsplanung (Phase 4) ausgearbeitet. Innerhalb dieser Phasen findet jeweils ein Workshop mit der begleitenden Kommission statt. Die Einhaltung der definierten Ziele und Qualitäten soll geprüft werden, übergeordnete Themen (gemeinsame Freiflächen, Mobilitätskonzept etc.) sollen vorgestellt und diskutiert werden. Die Kommission besteht aus Vertretern der Baubeteiligten, des Beratungsgremiums, der Verwaltung und des Bezirksausschusses. Die Kommission begleitet die Planung beratend, nimmt an den Workshops teil und spricht Empfehlungen zur Weiterbearbeitung aus. Sie ersetzt das sonst übliche Beratungsgremium.

Das konsortiale Verfahren endet mit Einreichung der abgestimmten Bauanträge. Eine Verpflichtung zur gemeinsamen Bauausführung besteht hierdurch nicht. Für die GEWOFAG fallen in diesem Verfahren zusätzlich Kosten für die Projektmanagementleistungen zur Federführung und Betreuung des verfahrensbetreuenden Büros als auch des Büros zur Betreuung der Baubeteiligten (Bauherren Jour-Fixe) sowie der Betreuung der übergeordneten Landschaftsarchitektin bzw. des übergeordneten Landschaftsarchitekten für die gemeinsamen Freiflächen an. Das konsortiale Verfahren ersetzt hier ein konkurrierendes Wettbewerbsverfahren. Die anfallenden Kosten zum Projektmanagement der GEWOFAG, die Kosten für das verfahrensbetreuende Büro sowie die Kosten, die im Rahmen des Workshops und für die Mitglieder der begleitenden Kommission anfallen, werden von der Landeshauptstadt München getragen. Die Kosten für das Projektmanagement und das betreuende Büro für die Bauherren Jour-Fixe sollen hingegen von den Baubeteiligten nach Anteilen pro m² Geschossfläche getragen werden.

Die GEWOFAG wird unter Berücksichtigung der einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen zeitnah geeignete Leistungsträger*innen suchen, um eine ausreichende Vorbereitung der übergeordneten Aufgaben für alle Konsorten sicherzustellen.

Entsprechende Regelungen werden in den Angebotsvordrucken und in den Exposés der Ausschreibungen enthalten sein.

Nach der In-House-Vergabe kann die GEWOFAG die konsortiale Entwicklung vorbereiten, bis die weiteren drei Baubeteiligten für die übrigen Flächen des Allgemeinen Wohngebiets ausgewählt und eine Baubeteiligtenvertretung (Bauherren Jour-Fixe) gegründet wurde. Erst dann können die ersten Schritte im konsortialen Verfahren erfolgen. Wegen dieser Abhängigkeit der GEWOFAG von der Zusammenarbeit im konsortialen Verfahren ist nach der In-House-Vergabe ein möglichst rasches Ausschreibungs- und Vergabeverfahren erforderlich.

Die Beauftragung der GEWOFAG mit der Federführung im Konsortium erfolgt im Rahmen der in diesem Beschluss formulierten In-House-Vergabe. Die Verpflichtung zur Mitwirkung jeder/jedes einzelnen Baubeteiligten im Konsortium sowie die Übernahme anteiliger Kosten erfolgt im Rahmen der Grundstücksvergaben für die Flächen der übrigen Zielgruppen. Das konsortiale Verfahren wird hier unabdingbare Grundvoraussetzung sein.

Nach der In-House-Vergabe und parallel zur Vergabe der Grundstücke an die drei weiteren Baubeteiligten muss die GEWOFAG aufgrund der längeren Vergabefristen in der öffentlichen Vergabe bereits mit ihrem Vergabeverfahren zur Planerbeauftragung starten, um nach der In-House-Vergabe auch möglichst schnell die drei anderen Baubeteiligten zu binden.

Das im Aufteilungsplan für eine Vergabe an Baugenossenschaften vorgesehene Mischgebiet ist von dem konsortialen Verfahren nicht betroffen, da es weitgehend unabhängig von den WA-Bauquartieren bebaut werden kann. Der Zeitplan für die Entwicklungsschritte beim MI sollte für die Koordinierung der Baustelleneinrichtungsflächen mit dem der WA-Bauquartiere abgestimmt werden.

5. Sonstige für die Grundstücksvergabe wichtige Themen

Soziale Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbedarfe)

Im Kreativfeld ist im Bereich der Grundschule eine Kita im Bau. Nach Anforderung des Sozialreferates soll außerdem ein **Nachbarschaftstreff** in die Wohnbebauung der WA-Bauquartiere integriert werden. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

In die Wohnbebauung des Kreativfeldes ist ein Projekt der **Zielgruppenorientierten EOF** mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 2.500 m² und ca. 30 Wohneinheiten zu integrieren.

Darüber hinaus ist Wohnraum für **zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung** für je 8 bis 10 Bewohner*innen zu schaffen. Der Geschossflächenbedarf beträgt ca. 350 – 480 m². Beide Wohngemeinschaften sind Bestandteil der Wohnbauart KMB.

Ein Projekt **Sorgende Hausgemeinschaft für ältere Menschen ab 55 Jahre mit Behinderung**, ca. 8 bis 10 Wohnungen für ca. 10 Personen, Ein- und Zweizimmerwohnungen, Wohnbauart je zur Hälfte EOF und München Modell-Miete.

Der Nachbarschaftstreff und die Wohnbedarfe werden bis auf eine der beiden Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen im Bereich der Projekte der GEWOFAG realisiert. Die zweite Wohngemeinschaft ist dem Projekt des KMB-Baubeteiligten zugeordnet. Im Rahmen des Projekts Sorgende Hausgemeinschaft wird kein eigener Gemeinschaftsraum realisiert, da für derartige Zwecke der Nachbarschaftstreff in der Wohnbebauung der GEWOFAG zur Verfügung steht.

Die Verwirklichung der Angebote für die vorgenannten sozialen Belange integriert in die Wohnbebauung des Kreativfeldes ist bei der Größe des Siedlungsbereiches verhältnismäßig und vertretbar.

Nichtwohnnutzung

Nur im Mischgebiet (MI) ist ein Nichtwohnnutzungsanteil zwingend zu realisieren. Dieser beträgt mindestens 40 % des Gesamtbaurechtes. Für die Unterbringung der Nichtwohnnutzung stehen hier der Sockelbau und die unteren Geschosse des Hochpunktes zur Verfügung. Der Anteil der Nichtwohnnutzung von mindestens 40 % ist Grundvoraussetzung. Er kann je nach Nutzungskonzept und architektonischem Entwurf bis auf 50 % erhöht werden. In die Statistik der Gesamtbebauung Kreativfeld wird das Projekt mit Anteilen von 60 % Wohnen und 40 % Nichtwohnnutzung eingerechnet. Nach Rücksprachen mit der GIMA München eG als Dachverband zahlreicher in der Landeshauptstadt München tätigen Baugenossenschaften besteht großes Interesse an einem derartigen Projekt mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe in einer derartigen Bauweise mit Hochpunkt.

In den Bauquartieren der Allgemeinen Wohnnutzung WA 1 mit WA 12 ist ebenfalls ein Nichtwohnnutzungsanteil baurechtlich möglich, hier jedoch nur im Umfang von bis zu 10 % des jeweiligen Baurechts. Ein Nichtwohnnutzungsanteil wird bei der In-House-Vergabe und den späteren Ausschreibungen der weiteren Bauquartiere der WA-Nutzung im Gegensatz zum MI nicht zur Auflage gemacht. Bei der In-House-Vergabe und bei den anstehenden Ausschreibungen wird jedoch auf die Möglichkeit einer Berücksichtigung eines Nichtwohnnutzungsanteils in die Wohnbebauung hingewiesen. Für den Fall, dass ein/e Baubeteiligte/r beabsichtigt, eine Nichtwohnnutzung in sein Projekt zu integrieren, wird der Verkehrswert für gewerbliche Nutzung für das entsprechende Grundstück dann vom unabhängigen Bewertungsamt ermittelt und vertraglich vereinbart.

Tiefgaragen in den WA-Bauquartieren

Die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt München sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Anzahl kann im Rahmen der definierten

Minderungsfaktoren nach Wohnbauart reduziert werden. Weitere Reduzierungen sind grundsätzlich erwünscht und können durch Nachweis eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes und nachfolgenden alternativen Mobilitätsangeboten beantragt werden. Es gibt insgesamt vier mögliche Tiefgaragenbauräume mit jeweils einer Zu- und Abfahrt. Die Zu- und Abfahrten müssen im Bereich der Vordergebäude entlang der Heißstraße und der U-1752 nördlicher Abschnitt (Fritz-Schuster-Straße) angeordnet werden. Durch die Bildung von fünf Grundstücken entsprechend dem Aufteilungsplan (Anlage 4) und der beabsichtigten Vergabe der beiden KMB-Grundstücke an nur eine/einen Baubeteiligte/n werden lediglich zwei projektübergreifende Gemeinschaftstiefgaragen erforderlich sein.

Beratungsgremium, konkurrierendes Planungsverfahren für das MI

Zur Qualitätssicherung der weiteren Planung und Umsetzung auf Grundlage des Preisträgerentwurfs aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb 2011/2012 wurde ein Beratungsgremium eingerichtet.

Das Beratungsgremium Kreativquartier hat die Erstellung des Rahmenplans mit Gestaltungsleitfaden und Regelwerk sowie die Bauleitplanverfahren des Kreativquartiers fachlich begleitet. Die Entwurfsplanung für jedes Bauvorhaben ist dem Beratungsgremium zur Bewertung vorzulegen.

Für das MI ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 1954 Kreativfeld, den Gestaltungsleitfaden und das Regelwerk Labor detaillierte Vorgaben, wodurch von konkurrierenden Verfahren abgesehen werden kann. Das Beratungsgremium ist im Rahmen der Entwurfsplanung zu beteiligen.

Holzbauweise

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) soll das Kreativquartier als Standort für eine Holzbausiedlung in Holz- bzw. Holzhybridbauweise weiter verfolgt werden. Das Kreativfeld, als erster Abschnitt des Kreativquartiers, erscheint aufgrund seiner Kompaktheit und Baustruktur gut geeignet für die Holz- bzw. Holzhybridbauweise. Daher schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, alle Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohnnutzung Kreativfeld (Bauquartiere WA 1 bis WA 12) in qualifizierter Holz- oder Holzhybridbauweise auszuschreiben.

Aufgrund der Erfahrungen aus der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park und um eine qualifizierte Holzbauweise sicher zu stellen, wird als zwingende Grundvoraussetzung für die Grundstücksausschreibung festgelegt, einen Mindestanteil von 50 kg nawaros/m² Wohnfläche (Wfl.) zu verbauen. Die Einheit „kg nawaro“ (nachwachsende Rohstoffe) bezeichnet dabei die Masse an Holz, die verbaut wird. Der Baustoff Holz muss dabei nachweislich aus nachhaltiger Bewirtschaftung kommen.

Weil das geplante Förderprogramm für die Holzbauweise erst im Laufe des Jahres 2020 erarbeitet wird, werden im Kreativfeld die Mehraufwendungen die den Bauherren durch die geforderte Holzbauweise (50 kg Nawaros/m² Wfl.) entstehen, ausnahmsweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ gefördert. Analog dem beschlossenen Vorgehen für das Baugebiet südlich der Henschelstraße (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515), können „unabweisbare Mehrkosten“ für die Holzbauweise nicht nur für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und die Förderung nach dem München Modell-Miete und -Genossenschaft, sondern ausnahmsweise auch für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und das München Modell-Eigentum angesetzt werden.

6. Grundvoraussetzungen für die In-House-Vergabe und für die Ausschreibungen der vorgenannten Zielgruppen

Die Ausschreibungen der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgen als Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb. Dafür werden **Grundvoraussetzungen**, die jeder Bewerber erfüllen muss, und **Auswahlkriterien** festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen. Die Grundvoraussetzungen gelten für alle Grundstücksflächen und damit auch für die In-House-Vergabe, die dementsprechend mit der Maßgabe der Grundvoraussetzungen erfolgt. Die Auswahlkriterien gelten nur für die Ausschreibungsflächen.

Zwingende Grundvoraussetzungen für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Angebot erklärte Bereitschaft der Bieter zur Anerkennung der nachfolgenden Punkte:

- Anerkennung des (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses (kapitalisiert oder laufend)
- Anerkennung, die (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Wohnbauarten und Förderquoten umzusetzen
- Anerkennung, 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
- Anerkennung, die Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum oder München Modell-Miete /-Genossenschaften, sowie für die Einkommensorientierte Förderung (je nach Zielgruppe) einzuhalten
- Anerkennung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Kaufvertrag 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 Wegekreuz, 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 0,8 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 das 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 der/m Eigentümer*in des benachbarten WA-Bauquartiers auf Basis des abgestimmten Mobilitätskonzeptes für das Gesamtquartier zu erstellen (soweit im Aufteilungsplan vorgesehen)
- 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.

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

Die vorgenannten Grundvoraussetzungen werden in den jeweiligen Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen ebenso wie die nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien der einzelnen Zielgruppen - sofern von den Bietern im Angebot angeboten - vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

B. In-House-Vergabe der Grundstücksflächen für die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG

Der GEWOFAG sind die sieben im Aufteilungsplan grün gekennzeichneten, in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Bauquartiere im Rahmen einer In-House-Vergabe zu übereignen.

Bauquartiere der In-House-Vergabe		
Bauquartier	Geschossfläche (GF)	Wohneinheiten (WE)
WA (1)	2.770 m ²	31 WE
WA (2)	1.880 m ²	21 WE
WA (3)	1.880 m ²	21 WE
WA (4)	3.800 m ²	42 WE
WA (10)	1.880 m ²	21 WE
WA (11)	1.880 m ²	21 WE
WA (12)	2.770 m ²	31 WE
Gesamt	16.860 m²	188 WE

Der für die GEWOFAG vorgesehene Anteil der Grundstücksflächen hat bei den Wohnbauarten seinen Schwerpunkt im geförderten Mietwohnungsbau, was dem Kerngeschäft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entspricht. Die Aufteilung auf die drei Wohnbauarten ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Zahl der Wohneinheiten wurde dabei anhand des durchschnittlichen Geschossflächen-verbrauchs der Wohnungen unterschiedlicher Wohnbauarten nach Richtwerten der Sozialgerechten Bodennutzung ermittelt. Die errechneten Zahlen der WE stellen keine Vorgaben für die Wohnungsgrößen und das Erreichen bestimmter Wohnungszahlen dar.

EOF/Zielgruppenorientierte EOF	München Modell-Miete	KMB	Gesamt
52,5 %	22,5 %	25 %	100 %
8.851 m ²	3.794 m ²	4.215 m ²	16.860 m ²
105 WE	36 WE	47 WE	188 WE

Die Lage der sieben Grundstücke im Kreativfeld in vier nebeneinanderliegenden Bauquartieren im nordwestlichen Bereich und drei nebeneinanderliegenden Bauquartieren im südöstlichen Bereich ermöglicht der GEWOFAG den Bau zweier Projekte mit wirtschaftlichen Größen. Die einzelnen Wohnbauarten verteilen sich auf die beiden aus vier bzw. drei Einzelbauquartieren bestehenden Grundstücke der In-House-Vergabe wie folgt:

	EOF inklusive zielgruppenorientierte EOF	München Modell-Miete	KMB	Gesamt
	52,5 %	22,5 %	25 %	100 %
1. Grundstück Bauquartiere WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	5.423 m ² GF	2.324 m ² GF	2.583 m ² GF	10.330 m ² GF
2. Grundstück Bauquartiere WA 10, WA 11, WA 12	3.428 m ² GF	1.470 m ² GF	1.632 m ² GF	6.530 m ² GF
Gesamt:	8.851 m ² GF	3.794 m ² GF	4.215 m ² GF	16.860 m ² GF

Kaufpreise der In-House-Vergabeflächen / Bindungen und Festsetzungen der Wohnbauarten

Es gelten für die Wohnungen der EOF, der Zielgruppenorientierten EOF, des München Modells-Miete und des KMB die Bindungen und Festsetzungen der jeweiligen Wohnbauart. Die Verkaufspreise für die Geschossflächenanteile der EOF, der Zielgruppenorientierten EOF und des München Modells-Miete entsprechen den Festpreisen der jeweiligen Förderprogramme (Werte für Grundstücke mit sozialer Bindung). Dies sind in der EOF und in der Zielgruppenorientierten EOF 300,00 €/m² Geschossfläche sowie im München Modell-Miete 300,00 €/m² Geschossfläche bei einer Bindungsdauer von 60 Jahren. Für die Geschossflächenanteile des fortgeschriebenen KMB gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die GEWOFAG verpflichtet sich, mindestens 60% der entstehenden KMB-Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen speisen bzw. die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege (z. B. im Erziehungs- und Pflegedienst) oder
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen (z. B. für Junges Wohnen, Auszubildende und Studierende) oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z. B. integrativ, intergenerativ, inklusiv) oder
- Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieterhaushalte lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt.

Für die übrigen KMB-Wohnungen gilt, dass diese wie im ehemals gültigen KMB ohne Zielgruppenvorgabe und somit frei und lediglich unter Beachtung der Vergaberichtlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vergeben werden können. Mithilfe dieses Zusammenspiels soll eine nachhaltige und sozial stabile Mieterstruktur geschaffen und Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die fortgeschriebenen KMB-Bindungen beinhalten insbesondere die Festlegung einer monatlichen und für den Zeitraum von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit von Mieterhöhungen ausgeschlossenen KMB-Eingangsmiete pro m² Wohnfläche, wobei diese auf derzeit maximal 13,50 € netto kalt pro m² Wohnfläche begrenzt ist.

In die Wohnungsbaumaßnahme der GEWOFAG in den Bauquartieren WA 1 mit WA 4 und WA 10 mit WA 12 wird ein ebenerdiger und barrierefreier Nachbarschaftstreff mit einem Geschossflächenbedarf von 200 m², ein Projekt der zielgruppenorientierten Förderung mit einer Geschossfläche von 2.500 m², eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung (ambulant betreute Wohngemeinschaft) sowie ein Projekt Sorgende Hausgemeinschaft für ältere Menschen ab 55 Jahre mit 8 bis 10 Wohneinheiten integriert.

Die jeweiligen Standorte innerhalb der In-House-Vergabeflächen werden im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung festgelegt.

Für die Grundstücke der In-House-Vergabe gelten die unter Buchstabe A. aufgeführten Grundvoraussetzungen. Die Grundstücke werden der GEWOFAG im Rahmen einer Sacheinlage übertragen.

Vorschlag der In-House-Vergabe an die GEWOFAG

Unter Bezugnahme auf die in dieser Beschlussvorlage enthaltenen Ausführungen über die Auswahl der Bauquartiere für die In-House-Vergabe an die GEWOFAG wird vorgeschlagen:

Die sieben Bauquartiere **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 10, WA 11 und WA 12** werden an die **GEWOFAG Wohnen GmbH** im Rahmen eines In-House-Verfahrens vergeben. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die GEWOFAG Wohnen GmbH liegen vor.

**C. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Flächen der weiteren Zielgruppen
Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate
Baugemeinschaft
Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)
(Ausschreibungsbeschluss)**

Die für die übrigen drei Zielgruppen im Aufteilungsplan vorgesehenen Grundstücke (siehe Anlage 4) sind jeweils im Rahmen einer Konzeptausschreibung auszuschreiben und zu vergeben. Es handelt sich hierbei um Flächen für den Bau von ca. 180 Wohneinheiten (siehe Anlagen 5 und 6).

Grundstücksflächen für Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate

Für Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate sind im Aufteilungsplan die Bauquartiere **WA 8** und **WA 9** vorgesehen. Das Baurecht dieser Flächen ermöglicht den Bau von ca. 70 Wohneinheiten. Die Bauquartiere WA 8 und WA 9 sind benachbart und haben jeweils eine Gemeinschaftstiefgarage mit den Bauquartieren der Nachbargrundstücke. Die beiden Bauquartiere werden zu einem Vergabegrundstück zusammen gefasst.

Als weiteres Grundstück ist das **MI** für eine Vergabe an Baugenossenschaften vorgesehen. Das Baurecht dieses Bauquartiers entfällt zu 60 % auf eine Wohnnutzung mit ca. 24 Wohnungen und zu 40 % auf eine gewerbliche Nutzung. Der Anteil der Nichtwohnnutzung kann bis auf 50 % gesteigert werden. Die Planung kann ohne Abstimmungsprozesse außerhalb des konsortialen Verfahrens erfolgen. Lediglich eine laut Bebauungsplan mögliche Vergrößerung des Hochpunktes im Bauraum erfordert die Zustimmung des Bauträgers des gegenüberliegenden Grundstückes des Bauträgers KMB.

Grundstücke Baugenossenschaften/ Wohnprojekte der Mietshäuser-Syndikate	Baurecht „Wohnen“ Geschossfläche	Wohneinheiten	Baurecht „Nichtwohnnutzung“ Geschossfläche
WA 8	2.810 m ²	ca. 29 WE	./.
WA 9	3.800 m ²	ca. 40 WE	./.
MI	2.388 m ²	ca. 24 WE	1.592 m ²
Gesamt:	8.998 m ²	ca. 93 WE	1.592 m ²

Der Aufteilungsplan sieht für die zwei Baugenossenschaftsgrundstücke WA 8 und WA 9 Anteile der Wohnbauarten von

- 25 % EOF,**
- 32,5 % München Modell-Genossenschaften** und von
- 42,5 % Konzeptionellem Mietwohnungsbau** vor.

Für das MI-Bauquartier sind Anteile von **50 % München Modell-Genossenschaften** und **50 % KMB** vorgesehen.

Die Vermietung von mindestens 60% der KMB-Wohneinheiten muss jeweils an konkrete Zielgruppen erfolgen (Grundvoraussetzung). Die Baugenossenschaft kann dabei aus folgenden Zielgruppen wählen, um eine ausgewogene und stabile Bewohnerstruktur zu schaffen:

- Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege (z. B. im Erziehungs- und Pflegedienst) oder
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen (z. B. für Junges Wohnen, Auszubildende und Studierende) oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z. B. integrativ, intergenerativ, inklusiv) oder
- Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieterhaushalte lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 können die Baugenossenschaften und Wohnprojekte im Mietshäuser-Syndikat zwischen einem Erwerb des Grundstücks und einer Vergabe im Erbbaurecht wählen. Für die Zielgruppe der Baugenossenschaften erfolgt die Ausschreibung in einem **einstufigen Verfahren**.

Unter Bezugnahme auf die in dieser Beschlussvorlage enthaltenen Ausführungen über die Auswahl der Bauquartiere für Baugenossenschaften wird vorgeschlagen:

Ein aus den beiden Bauquartieren **WA 8** und **WA 9** bestehendes Grundstück wird für einen Verkauf oder eine Erbbaurechtsvergabe an eine Baugenossenschaft oder an ein Wohnprojekt im Mietshäuser Syndikat ausgeschrieben. Es gelten die Grundvoraussetzungen unter Buchstabe A. und die Auswahlkriterien der folgenden Matrix:

Auswahlkriterium	Punkte
1. Wohnungspolitisches Kriterium	
Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil	20
2. Miethöhe für Wohnungen im KMB	
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	20
3. Planerisches Kriterium	
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für die Bewohnerschaft	20
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für das Quartier (gewerblich oder nicht-kommerziell)	20
4. Energetisches Kriterium	
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
KfW Effizienzhaus 55 oder besser	10
	100

Das Bauquartier **MI** wird für einen Verkauf oder eine Erbbaurechtsvergabe an eine Baugenossenschaft ausgeschrieben. Es gelten die Grundvoraussetzungen unter Buchstabe A. und die Auswahlkriterien der folgenden Matrix:

Auswahlkriterium	Punkte
1. Wohnungspolitisches Kriterium	
Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil	5
2. Miethöhe für Wohnungen im KMB	
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	5
3. Planerisches Kriterium	
Konzept der gewerblichen Nutzung: Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen Vielfalt der Nutzer*innen Vernetzung mit dem Quartier	50
Konzept für gemeinschaftsfördernde Maßnahmen für das Quartier	20
4. Energetisches Kriterium	
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
KfW Effizienzhaus 55 oder besser	10
	100

Grundstücksfläche für eine Baugemeinschaft

Im Aufteilungsplan ist für das Bauquartier WA 7 eine Vergabe an eine Baugemeinschaft vorgesehen. Das Baurecht dieser Fläche ermöglicht den Bau von ca. 25 Wohneinheiten. Das Bauquartier WA 7 bildet den nördlichen Abschluss der östlichen Bauzeile. Es wird mit einer Gemeinschaftstiefgarage zu bebauen sein, die sich neben dem Bauquartier WA 7 über das benachbarte Bauquartier WA 8 (Teil des benachbarten Genossenschaftsgrundstückes) erstreckt.

Grundstück Baugemeinschaft	Baurecht für Wohnen GF	Wohneinheiten
WA 7	2.770 m ²	ca. 25 WE

Der Aufteilungsplan sieht für die Bebauung des Baugemeinschaftsgrundstückes Bauquartier WA 7 ausschließlich Wohnungsbau nach dem **München Modell-Eigentum** vor.

Mit dieser Beschlussvorlage wird vorgeschlagen, das Grundstück für die Baugemeinschaft zum Verkauf auszuschreiben. Gleichzeitig liegen zahlreiche Stadtratsanträge vor, die eine Vergabe auch der Grundstücksflächen für Bauge-

meinschaften (generell im München Modell-Eigentum) im Erbbaurecht zum Inhalt haben. Zu dieser Thematik wird dem Stadtrat noch eine Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss vorgelegt werden. Im vorliegenden Fall des Kreativfeldes mit nur einer Baugemeinschaftsfläche für ca. 25 Wohnungen kann diese Entscheidung im Interesse des gebotenen raschen weiteren Verfahrensablaufes mit allen Bauträgern über das konsortiale Verfahren nicht abgewartet werden. Daher sollte hier das Grundstück für den Eigentumswohnungsbau durch eine Baugemeinschaft nochmals für einen Verkauf ausgeschrieben werden. Allerdings wird hier ein entsprechendes Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt München in dem Kaufvertrag verankert.

Unter Bezugnahme auf die in dieser Beschlussvorlage enthaltenen Ausführungen über die Auswahl eines Grundstückes für eine Baugemeinschaft wird vorgeschlagen: Das Bauquartier **WA 7** wird für einen Verkauf an eine Baugemeinschaft ausgeschrieben. Es gelten die Grundvoraussetzungen unter Buchstabe A. und die Auswahlkriterien der folgenden Matrix:

Auswahlkriterium	Punkte
1. Baugemeinschaftsspezifische und planerische Kriterien	
Stabilität / Größe der Baugemeinschaft	10
Besonderes Konzept der Baugemeinschaft (z.B. Architektur, Ökologie, Soziales, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen für die Bewohner*innen und für das Quartier)	60
Erfahrungen mit Baugemeinschaftsvorhaben/Referenzen	10
2. Energetisches Kriterium	
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
KfW Effizienzhaus 55 oder besser	10
	100

Grundstücksflächen für Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Im Aufteilungsplan sind die zusammengefassten Bauquartiere WA 5 und WA 6 als ein Grundstück für einen Bauträger KMB vorgesehen. Das Baurecht dieser Grundstückflächen ermöglicht den Bau von insgesamt ca. 62 Wohneinheiten. Das Grundstück bildet den südlichen Abschluss der westlichen Bauzeile. Die Tiefgarage liegt ausschließlich im Grundstücksbereich.

Grundstücke für Bauträger des KMB	Baurecht für Wohnen GF	Wohneinheiten
WA 5	2.810 m ²	ca. 31 WE
WA 6	2.770 m ²	ca. 31 WE
Gesamt	5.580 m ²	ca. 62 WE

In das Projekt des KMB-Bauträgers wird eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung für 8 bis 10 Bewohner*innen integriert.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 werden Grundstücke für Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus grundsätzlich für eine Erbbaurechtsvergabe ausgeschrieben.

Unter Bezugnahme auf die in dieser Beschlussvorlage enthaltenen Ausführungen über die Auswahl eines Grundstückes für einen Bauträger KMB wird vorgeschlagen: Die Bauquartiere **WA 5** und **WA 6** werden als ein zusammengefasstes Grundstück für einen Bauträger des konzeptionellen Mietwohnungsbaus im Erbbaurecht ausgeschrieben. Es gelten die Grundvoraussetzungen unter Buchstabe A. und die Auswahlkriterien der folgenden Matrix:

Auswahlkriterium	Punkte
1. Wohnungspolitisches Kriterium	
Sparsamer Wohnflächenverbrauch gemäß WFB	20
2. Miethöhe für Wohnungen im KMB	
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	50
3. Planerisches Kriterium	
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für das Quartier (gewerblich oder nicht-kommerziell)	10
4. Energetisches Kriterium	
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
KfW Effizienzhaus 55 oder besser	10
	100

Bezüglich der zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen (Grundvoraussetzung) sind diese an Haushalte zu vermieten, die in näher definierten Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege beschäftigt sind. Darunter fallen insbesondere Fachkräfte und Spezialist*innen 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.

Auswahlkriterien und Auswahlvorgang

Über die in Buchstabe A. dargestellten Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieter*innen Angebote zu den vorstehend in den drei Matrices für die drei Zielgruppen dargestellten **Auswahlkriterien** zur Konzeptqualität machen. Diese werden zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen nach der jeweiligen 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 ein/e Bestbieter*in bestimmt, die/der den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker*innen festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhalten.

D. Wohnen ohne Auto im Kreativfeld an der Heißstraße umsetzen, Antrag Nr. 14-20 / A 06896 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 03.03.2020

Die Stadtratsfraktion Die Grünen-Rosa Liste hat am 03.03.2020 den Antrag Nr. 14-20 / A 06896 „Wohnen ohne Auto im Kreativfeld an der Heißstraße umsetzen“ gestellt (Anlage 8). Danach möge der Stadtrat beschließen, dass bei der Ausschreibung und Vergabe der Grundstücke die Bewerbungen bevorzugt werden, die autofreie oder autoarme Mobilitätskonzepte zum Inhalt haben. Damit soll ein Wohnen ohne Auto in diesem Quartier aktiv gefördert werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:
In den Grundvoraussetzungen enthalten ist die Verpflichtung jedes Bauträgers, diejenigen Maßnahmen in den Projekten zu realisieren, die Voraussetzung für die Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der Lokalbaukommission auf den Mobilitätsfaktor 0,8 oder besser sind. Der Mobilitätsfaktor 0,8 ist zu beantragen und bei der Tiefgaragenplanung zu berücksichtigen. Zu dieser Senkung des Stellplatzschlüssels von 0,8 treten die vom Stadtrat in Wohnen in München VI für die einzelnen Wohnbauarten beschlossenen Stellplatzreduzierungen von 0,6 in der EOF und von 0,8 im München Modell-Miete. Bei den Projekten der GEWOFAG mit der Hälfte der Gesamtflächen ergibt dies beispielsweise einen Stellplatzschlüssel von lediglich noch ca. 0,6. Darüber hinaus ist in den Grundvoraussetzungen auch eine Nachrüstopption für eine Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge bei mindestens 50 % der Stellplätze enthalten.

Über diese Maßnahmen und Stellplatzabsenkungen hinaus sollten im Kreativfeld auch vor dem Hintergrund der ohnehin bereits hohen Regelungsdichte keine weiteren Vorgaben in Richtung Wohnen ohne Auto gemacht werden. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass dem Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz bereits über die sehr weitgehende Regelung einer Holzbauweise bei allen Gebäuden der Bauquartiere Allgemeines Wohnen Rechnung getragen wird.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06896 der Stadtratsfraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 03.03.2020 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

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. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 4 Schwabing West und 9 Neuhausen - Nymphenburg haben jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die in dieser Beschlussvorlage dargestellten Inhalte der Grundstücksgeschäfte wurden mit der GEWOFAG unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Stadtrat abgestimmt. Diese Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. 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.
2. Die **GEWOFAG Wohnen GmbH, Gustav-Heinemann-Ring 111, 81739 München** wird als Bauträgerin für zwei Grundstücksflächen bestehend aus den Bauquartieren **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 10, WA 11 und WA 12** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954, Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld, für ein Projekt mit ca. 188 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 16.860 m² ausgewählt. Die Bebauung entfällt mit ca. 105 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 8.851 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, mit ca. 36 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.794 m² auf das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei 60-jähriger Bindungsdauer und mit ca. 47 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 4.215 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal **13,50 €/m² Wohnfläche** (netto kalt). Für die In-House-Vergabe gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen.
3. In das Bauvorhaben der GEWOFAG ist ein Projekt der Zielgruppenorientierten EOF mit ca. 30 Wohneinheiten und einem Geschossflächenbedarf von ca. 2.500 m², ein Nachbarschaftstreff, eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung für 8 bis 10 Bewohner*innen sowie ein Projekt Sorgende Hausgemeinschaft für ältere Menschen ab 55 Jahre mit Behinderung mit 8 bis 10 Wohnungen zu integrieren. Die Geschossfläche der Zielgruppenorientierten EOF ist vollständig Bestandteil des EOF-Anteils dieses Projektes.
4. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GEWOFAG Holding GmbH werden gebeten, dem Ankauf der unter der Ziffer 2 des Antrages genannten Grundstücke, der Stammkapitalerhöhung gegen Gewährung von Geschäftsanteilen und der daraus resultierenden Anpassung des Gesellschaftervertrages zuzustimmen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten **Bauquartiere WA 8 und WA 9** im Kreativquartier,

Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine **Baugenossenschaft bzw. an Mietshäuser-Syndikate** für ein Projekt mit ca. 70 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 6.610 m² auszuschreiben. Die Bebauung entfällt mit ca. 19 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 1.653 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, mit ca. 19 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 2.148 m² auf das München Modell-Genossenschaften, Grundstückskaufpreis 600,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren oder Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer Bindungsdauer von 60 Jahren und mit ca. 31 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 2.809 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² GF. 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.

6. 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 auszuschreiben. 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, Grundstückskaufpreis 600,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren oder Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer Bindungsdauer von 60 Jahren und mit einer Geschossfläche von 1.194 m² für ca. 13 Wohneinheiten auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. 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. Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.
7. 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.

Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere **WA 5 und WA 6** im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Erbbaurechtsvergabe an einen **Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus** für ein Projekt mit ca. 62 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 5.580 m² auszuschreiben. Die Bebauung entfällt vollständig auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des KMB beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). In das Bauvorhaben ist eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen für 8 bis 10 Bewohner*innen zu integrieren.
Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.
9. Für sämtliche Grundstücksflächen der In-House-Vergabe und der einzelnen Ausschreibungen gelten die nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen:
 - Anerkenntnis des (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses (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 Kaufvertrag 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 Erbbauvertragsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben
- Anerkenntnis zur Mitwirkung im konsortialen Verfahren hinsichtlich Wegekreuz, Tiefgaragen und Fassadengestaltung (entfällt beim MI)
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit (Bauherren Jour-Fixe) zu den bau-
feldübergreifenden Themen: Mobilitätskonzept, Baustellenlogistik, Spartenab-
stimmung, evtl. Baufelduntersuchungen, evtl. Oberflächen- und Kiesmanagement
sowie Verpflichtung zum Eintritt in die von der GEWOFAG im Interesse aller Bau-
beteiligten im Vorfeld geschlossenen Verträge (Verfahrensbetreuung und Frei-
raumplanung).
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Nur in WA 1 mit WA 12: Anerkenntnis des Gestaltungsleitfadens für das Kreativ-
feld
- Nur im MI: Anerkenntnis des Regelwerks und Vorlage der Planung im Beratungs-
gremium
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Woh-
nungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt (gilt nicht für WA 7)
- Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1954
- Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren
auf Mobilitätsfaktor 0,8 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 das
Kreativfeld inhaltlich und finanziell nach den Maßgaben des unter Punkt 4 be-
schriebenen Verfahrens zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (Investiti-
on 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 benachbar-
ten WA-Bauquartiers auf Basis des abgestimmten Mobilitätskonzeptes für das Ge-
samtquartier zu erstellen (soweit im Aufteilungsplan vorgesehen)
- Nur im MI: Anerkenntnis, das vorhandene Baurecht im Verhältnis von 40 % Nicht-
wohnnutzung und 60 % Wohnnutzung (überwiegend gewerbliche Nutzung) zu er-
stellen mit möglicher Verschiebung der Anteile bis auf eine 50/50 Aufteilung
- Holz- oder Holzhybridbauweise (entfällt beim MI)
- Nutzung der Fernwärme.

10. Das Kommunalreferat wird gebeten, für den Stadtrat die Übertragung der entsprechenden Grundstücksflächen an die GEWOFAG Wohnen GmbH zu den in den Ziffern 2 und 3 des Antrages genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Mehrkosten der Holzbauweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ zu fördern, wobei ausnahmsweise auch die Anteile für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und für das Förderprogramm München Modell-Eigentum mit in die Förderung einzubeziehen sind. Diese Mittel stehen im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI vom 15.11.2016 zur Verfügung.
12. Der Antrag Nr. 14-20/ A 06896 der Stadtratsfraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 03.03.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. 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. mit III.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes – Schwabing West
3. An den Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes – Neuhausen - Nymphenburg
4. an das Kommunalreferat-KR-Leitung
5. an das Kommunalreferat-IS-KD-GV-Wo
6. An das Baureferat
7. An das Sozialreferat S-III-U 12
8. An das Sozialreferat S-SP-2
9. An das Sozialreferat S-III-S/PW
10. An das Referat für Bildung und Sport RBS-ZIM-N
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/12
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnissnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3