

**Ausschreibungsbeschluss
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084
Kleiberweg, Henschel-, Federseestraße
Grundstücksfläche im Erbbaurecht
für Baugenossenschaften
sowie genossenschaftsähnliche Wohnprojekte
nach Art des Mietshäuser Syndikats
in Holzbauweise**

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01445

Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan der Vergabefläche

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| I. Vortrag der Referentin | 2 |
| 1. Anlass..... | 2 |
| 2. Rahmenbedingungen..... | 2 |
| 3. Vergabefläche..... | 2 |
| 4. Zielgruppe und Wohnbauarten..... | 3 |
| 5. Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die auszuschreibenden Grundstücksflächen..... | 3 |
| 5.1 Grundvoraussetzungen..... | 3 |
| 5.2 Auswahlkriterien..... | 5 |
| 6. Erbbauzins..... | 6 |
| II. Antrag der Referentin | 7 |
| III. Beschluss | 9 |

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Ausschreibung einer Wohnbaufläche im Umgriff des Bebauungsplans Kleiberweg, Henschel-, Federseeestraße (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084). Die Lage im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich.

2. Rahmenbedingungen

Mit Satzungsbeschluss vom 06.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10474) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 beschlossen, der mit Bekanntgabe im Amtsblatt am 09.01.2019 rechtswirksam wurde. Er beinhaltet ein Wohnbaurecht von insgesamt 54.575 m² Geschossfläche (GF), wovon 30.975 m² GF im städtischen Eigentum sind. In Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage ist das Baugebiet mit seinen sieben Bauquartieren (Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 7) dargestellt. Der städtische Anteil entfällt auf die Bauquartiere WA 1 bis WA 4.

Die grün dargestellte Fläche mit einer Geschossfläche von insgesamt 22.275 m² (WA 1 Ost, WA 2, WA 3 und WA 4) und zwei integrierten Kindertageseinrichtungen (Kita) wurde bereits mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14172 als In-House-Vergabe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG München zugeteilt. Mit der Fertigstellung der Wohnbebauung, inklusive der beiden Kindertageseinrichtungen, ist voraussichtlich bis Ende 2023 zu rechnen. Damit ist gewährleistet, dass bei Baufertigstellung der Wohnungen auf der Ausschreibungsfläche die erforderliche soziale Infrastruktur vor Ort zur Verfügung steht. Die Fertigstellung der rund 250 Wohnungen auf den östlich gelegenen privaten Flächen (WA 5 bis WA 7) ist bereits für Ende 2021 geplant. Die Baugenossenschaftsflächen werden zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschrieben, damit bei Fertigstellung der Wohneinheiten die Kitaversorgung gewährleistet ist. Auch die Baustellenabwicklung kann so entzerrt und für die umliegende Nachbarschaft erträglicher gestaltet werden.

3. Vergabefläche

Die im westlichen Teil des WA 1 noch verbliebene städtische Fläche (in Anlage 2 gelb dargestellt) mit einer Geschossfläche von 7.300 m² und insgesamt sechs dreigeschossigen Baukörpern liegt am westlichen Rand des Bebauungsplans. Der südlich an die öffentliche Grünfläche angrenzende dreigeschossige Bauraum mit 1.400 m² GF verbleibt im Eigentum der Landeshauptstadt München. Auf diesem Bauquartier sollen eine Kinderfreizeitanstalt und andere soziale Einrichtungen errichtet werden. Hierzu bereitet das Sozialreferat eine Beschlussvorlage vor und bringt sie in den Stadtrat ein.

4. Zielgruppe und Wohnbauarten

Die Vergabefläche WA 1 West soll nunmehr für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats ausgeschrieben werden. Der besseren Lesbarkeit halber werden beide Gruppen im Folgenden immer unter dem Begriff „Baugenossenschaft“ zusammengefasst. Aufgrund des hohen Anteils an freifinanzierten Wohnungen im privaten Ostteil des Bebauungsplans und des großen Mietwohnungsbauvorhabens der GWG München wurden für die verbliebene, vergleichsweise kleine Ausschreibungsfläche, keine weiteren Zielgruppen, wie Bauträger für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB-Bauträger) vorgesehen.

Das Wohnbaurecht der Vergabefläche ermöglicht die Errichtung von rund 80 Wohneinheiten. Diese sollen zu

- 25 % in der Einkommensorientierten Förderung (EOF),
- 32,5 % im München Modell Genossenschaften (MMG) und
- 42,5 % im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)

entstehen, um auf den städtischen Flächen im Quartier die Anteile der Wohnbauarten gemäß dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) umzusetzen und gleichzeitig den Wegfall der Baugemeinschaften als Zielgruppe gemäß dem In-House-Vergabeschluss zur Bayernkaserne vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 00853) zu kompensieren.

5. Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die auszuschreibenden Grundstücksflächen

Die Ausschreibung der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb. Dafür werden Grundvoraussetzungen (Ziffer 5.1 des Vortrags), die jede Bewerber*in erfüllen muss, und Auswahlkriterien (Ziffer 5.2 des Vortrags) festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

Grundstücksausschreibungen für die Zielgruppe der Baugenossenschaften erfolgen seit dem Beschluss zur Fortschreibung des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508) in einem einstufigen Verfahren. Die Grundstücksausschreibung enthält daher neben den verpflichtenden Grundvoraussetzungen gleichzeitig auch die optionalen Auswahlkriterien zur Konzeptqualität.

5.1 Grundvoraussetzungen

Zwingende Grundvoraussetzung für die Wertung der im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Angebot erklärte Bereitschaft der Bieter*in zum Anerkennung insbesondere der nachfolgenden Punkte:

- Anerkennung des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der EOF mit 300 €/m²GF, des MMG mit 300 €/m² GF und des KMB mit 1.050 €/m² GF;

- Anerkenntnis, die 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 Bindung. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen. Dabei sind sowohl Nutzer*innen, die in näher definierten Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege beschäftigt sind, als auch spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen zu berücksichtigen;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung einzuhalten;
- Anerkenntnis, die künftigen Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“;
- Einhaltung des Gestaltungsleitfadens „Henschelstraße“ München, Lochhausen; allerdings sind anstelle der im Gestaltungsleitfaden als Gebäudetypologie verankerten Reihenhäuser auch Geschosswohnungsbauten zulässig.
- Vorlage der Planung im Beratungsgremium Henschelstraße;
- Umsetzung der Wohnbebauung in Holzbauweise, d.h. Umsetzung eines Mindestanteils von 150 kg nawaros/m² Wohnfläche. 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. Die Mehraufwendungen, die dem Bauherrn durch die geforderte Holzbauweise entstehen, werden gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) ausnahmsweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ und ausnahmsweise auch für den KMB Anteil gefördert.

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

Die Grundvoraussetzungen werden im Erbbaurechtsvertrag ebenso wie die nachfolgenden Auswahlkriterien - sofern von der Bieter*in im Angebot angeboten - vertraglich vereinbart und soweit möglich und erforderlich dinglich gesichert.

5.2 Auswahlkriterien

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieter*innen Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität machen. Diese werden zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen nach der hier festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl erhält den Zuschlag für das Grundstück. Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt.

Für das ausgeschriebene Grundstück werden nach diesem Verfahren eine Bestbieter*in bestimmt, die den Zuschlag erhält. Ebenso wird die Zweit- und Drittplatzierte als Nachrücker*in festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhält.

Bewertungsmatrix

| | Punkte |
|--|----------|
| 1. Wohnungspolitisches Kriterium | max. 25 |
| Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil | |
| 2. Planerisches Kriterium | max. 25 |
| Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für die Bewohnerschaft des Objektes und/oder für das Quartier/ Nachbarschaft (gewerblich oder nicht-kommerziell) | |
| 3. Miethöhe für Wohnungen im KMB | max. 20 |
| Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl. | |
| 4. Energetische Kriterien | max. 20 |
| - Energieerzeugung auf Dachflächen mittels Photovoltaik (z.B. Mieterstrommodell) - KfW Effizienzhaus 55 oder besser | |
| 5. Mobilitätskriterium | max. 10 |
| Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,8 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission | |
| Gesamtpunkte | max. 100 |

6. Erbbauzins

Der Erbbauzins wird auf Grundlage der für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI festgelegten Grundstückswerte je m² Geschossfläche ermittelt. Der Festpreis für die EOF-Mietwohnungen mit 40-jähriger Bindung, sowie für das München Modell-Genossenschaften mit 80-jähriger Bindung liegt bei 300 €/m² Geschossfläche. Die Bindungen in der EOF werden nach Ablauf der Bindungsfrist sofern möglich verlängert, oder in ein anderes Fördermodell, gegebenenfalls mit angepasstem Erbbauzins übergeführt.

Für die Geschossflächenanteile des KMB gelten die Festlegungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 15508) zur Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus. Danach beträgt der zur Ermittlung des Erbbauzins zugrunde zu legende Grundstückswert 1.050 €/m² Geschossfläche.

Die Ermittlung des Erbbauzinses (laufend und kapitalisiert als Einmalbetrag) erfolgt durch das Bewertungsamt des Kommunalreferates.

Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre;
- Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag;
- Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes; nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinsenerhöhung 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 spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;
- Bei Zeitablauf Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten).

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22, Aubing-Lochhausen Langwied hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die im beiliegenden Lageplan gelb gekennzeichnete Vergabefläche im WA 1 West des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 Kleiberweg, Henschel-, Federseestraße für eine Vergabe an **Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats** im Erbbaurecht auszuschreiben.

Für die Konzeptausschreibung gelten folgende Grundvoraussetzungen:

- Anerkennung des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der EOF mit 300 €/m² GF, des MMG mit 300 €/m² GF und des KMB mit 1.050 €/m² GF;
- Anerkennung, die 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 Bindung. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen. Dabei sind sowohl Nutzer*innen, die in näher definierten Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege beschäftigt sind, als auch spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen zu berücksichtigen;
- Anerkennung, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten;
- Anerkennung, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung einzuhalten;
- Anerkennung, die künftigen Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkennung der Verpflichtung, die geschlossenen Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Anerkennung, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkennung, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;
- Anerkennung zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“;
- Einhaltung des Gestaltungsleitfadens „Henschelstraße“ München, Lochhausen; allerdings sind anstelle der im Gestaltungsleitfaden als Gebäudetypologie verankerten Reihenhäuser auch Geschosswohnungsbauten zulässig.

- Vorlage der Planung im Beratungsgremium Henschelstraße;
- Umsetzung der Wohnbebauung in Holzbauweise, d.h. Umsetzung eines Mindestanteils von 150 kg nawaros/m² Wohnfläche. 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.

Es werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

| | Punkte |
|---|----------|
| 1. Wohnungspolitisches Kriterium | max. 25 |
| Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil | |
| 2. Planerisches Kriterium | max. 25 |
| Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für die Bewohnerschaft des Objektes und/oder für das Quartier/Nachbarschaft (gewerblich oder nicht-kommerziell) | |
| 3. Miethöhe für Wohnungen im KMB | max. 20 |
| Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl. | |
| 4. Energetische Kriterien | max. 20 |
| - Energieerzeugung auf Dachflächen mittels Photovoltaik (z.B. Mieterstrommodell) - KfW Effizienzhaus 55 oder besser | |
| 5. Mobilitätskriterium | max. 10 |
| Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,8 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission | |
| Gesamtpunkte | max. 100 |

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für die Grundstücksfläche die Vergabe im Erbbaurecht vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. 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) mit in die Förderung einzubeziehen sind. Diese Mittel stehen im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI vom 15.11.2016 zur Verfügung.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS-Wo
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/2
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3