

Beschluss:

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:

- Anerkenntnis 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;
- 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.

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 Erstvermietungsmitiete 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 Bau-genehmigungsverfahren 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.