

Telefon: 0 233 - 26646
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III-11

**Ausschreibungsbeschluss im Sinne der
Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München**

**Bayernkaserne, 1. Bauabschnitt
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989
Festlegung der Ausschreibungskriterien für
a) Baugenossenschaften sowie
genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art
des Mietshäuser-Syndikats und
b) Bauträger*innen des Konzeptionellen
Mietwohnungsbaus**

**Konzeptioneller Mietwohnungsbaus (KMB) für
Senioren**

Antrag Nr. 20-26 / A 00460 von der SPD/Volt-Fraktion,
Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 28.09.2020

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 03594

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Bauabschnitte
3. Aufteilungsplan vom 1. Bauabschnitt
4. Übersichtsplan „Nichtwohnnutzung/Gewerbe“
5. Voraussetzungen Mobilitätskonzept
6. Antrag Nr. 20-26 / A 00460 von SPD/Volt-Fraktion und Fraktion die Grünen-Rosa Liste

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

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 (GeschO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und

Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 13449) wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989, Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich), Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich) als Satzung beschlossen und trat am 10.04.2019 in Kraft.

Der im städtischen Eigentum befindliche westliche Bereich im Umgriff des Bebauungsplans wurde in drei Bauabschnitte unterteilt (Anlage 2). Der 1. Bauabschnitt, der räumlicher Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist, liegt im Südteil der Bayernkaserne und erstreckt sich über insgesamt acht Bauquartiere mit einem Baurecht für insgesamt ca. 1.450 Wohneinheiten (WE). Im Wege der In-House-Vergabe vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 00853) wurden der GWG München bereits die Bauquartiere WA 5, WA 12, und MU 1 (12) und der GEWOFAG das Bauquartier MU 1 (13) für den Bau von insgesamt ca. 755 Wohneinheiten zugeteilt. Gleichzeitig mit der In-House-Vergabe wurde der Aufteilungsplan für die anderen, den Wohnungsbau realisierenden Zielgruppen (Baugenossenschaften und Bauträger*innen Konzeptioneller Mietwohnungsbau) beschlossen. Der Aufteilungsplan liegt der Beschlussvorlage als Anlage 3 bei.

Inhalt dieser Beschlussvorlage sind die vier Bauquartiere WA 11, MU 1(6), MU 1(8) und MU 1 (9), die für Baugenossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats sowie Bauträger*innen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus im Erbbaurecht ausgeschrieben werden sollen.

2. Vergabeflächen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 sieht sehr kompakte Bauquartiere mit einer Blockrandbebauung mit 7 bis 8 Geschossen und eingestreuten Hochpunkten mit bis zu 12 Geschossen vor. Die bauliche Dichte mit Geschossflächenzahlen von durchschnittlich 3,0 liegt deutlich über der anderer städtischer Siedlungsbereiche wie zum Beispiel in Freiham Nord oder im Prinz-Eugen-Park. Das für die Bauquartiere ausgewiesene Baurecht erlaubt Projektgrößen mit bis zu 220 Wohnungen. Dazu wurden auch erstmalig Bauquartiere als „Urbane Gebiete“ (MU) mit höherer Nutzungsdichte und einem hohen Gewerbeanteil von bis zu 25 % ausgewiesen.

Die drei urbanen Gebiete MU 1(6), das MU 1(8) und das MU 1(9) sollen nunmehr im 1. Bauabschnitt, neben dem WA 11 für die benannten Zielgruppen, d.h. für Baugenossenschaften und genossenschaftliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats (im Folgenden kurz „Mietshäuser-Syndikate“ genannt) sowie Bauträger*innen und Investoren*innen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (im Folgenden kurz „KMB-Bauträger*innen“) ausgeschrieben werden.

- Für das Bauquartier **WA 11** ist im Bebauungsplan eine Geschossfläche von insgesamt 18.800 m² ausgewiesen. Die Grundstücksgröße beträgt 6.684 m².
- Für das Bauquartier **MU 1(6)** ist eine Geschossfläche von insgesamt 19.900 m² ausgewiesen. Die Grundstücksgröße beträgt 6.938 m². Ein verpflichtender Nichtwohnnutzungsanteil beträgt gemäß dem als Anlage 4 beigefügten Flächenplan insgesamt ca. 956 m² GF im Erdgeschoss entlang der sogenannten Ringstraße.

Zur Erreichung der Zielzahlen bei den unterschiedlichen Wohnbauarten, als auch zur besseren Vermarktbarkeit der Flächen für diese Zielgruppen wird das MU 1(8) in einen West- und in einen Ostteil aufgeteilt und getrennt ausgeschrieben.

- Für das Bauquartier **MU 1(8) Ost** beträgt die Geschossfläche insgesamt ca. 10.000 m² und die (noch zu vermessende) Grundstücksteilfläche ca. 2.670 m². Der verpflichtende Nichtwohnnutzungsanteil beträgt gemäß dem als Anlage 4 beigefügten Flächenplan ca. 773 m² GF im Erdgeschoss entlang der sogenannten Ringstraße.
- Für das Bauquartier **MU 1(8) West** beträgt die Geschossfläche insgesamt ca. 10.000 m² und die (noch zu vermessende) Grundstücksteilfläche ca. 2.670 m². Der verpflichtende Nichtwohnnutzungsanteil beträgt gemäß dem als Anlage 4 beigefügten Flächenplan ca. 1.545 m² GF im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entlang der sogenannten Magistrale und der Ringstraße.
- Für das Bauquartier **MU 1(9)** ist im Bebauungsplan eine Geschossfläche von insgesamt 12.700 m² ausgewiesen. Die Grundstücksfläche beträgt 4.398 m². Der verpflichtende Nichtwohnnutzungsanteil beträgt gemäß dem als Anlage 4 beigefügten Flächenplan ca. 2.404 m² GF im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entlang der sogenannten Magistrale und der Ringstraße.

3. Zielgruppen und Wohnbauarten

3.1. Baugenossenschaften sowie Mietshäuser-Syndikate

Für Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate sind im Aufteilungsplan die Bauquartiere **WA 11**, **MU 1(6)** und **MU 1(8) Ost** vorgesehen.

Das Baurecht dieser Flächen ermöglicht den Bau von ca. 487 Wohneinheiten.

Tabellarische Darstellung

Grundstücke Baugenossenschaften	Geschossfläche gesamt in m ²	Geschossfläche Wohnen in m ²	Wohneinheiten (WE) ca.	Nichtwohnnutzung Geschossfläche in m ²
WA 11	18.800	18.800	195	./.
MU 1(6)	19.900	18.944	196	956
MU 1(8) Ost	10.000	9.227	96	773
Gesamt	48.700	46.971	487	1.729

Für die Zielgruppe Baugenossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate sind in allen drei Bauquartieren jeweils folgende Anteile der Wohnbauarten vorgesehen:

- **20,0 % einkommensorientierte Förderung (EOF),**
- **37,5 % München Modell-Genossenschaften und**
- **42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).**

Bewerbungen von Bietergemeinschaften, bestehend aus mehreren Baugenossenschaften und/oder Mietshäuser-Syndikaten werden zugelassen.

3.2. KMB-Bauträger*innen

Für KMB-Bauträger*innen sind die beiden Bauquartiere **MU 1(8) West** und **MU 1(9)** vorgesehen. Das Baurecht dieser Flächen ermöglicht den Bau von ca. 208 Wohneinheiten.

Tabellarische Darstellung

Grundstücke KMB-Bauträger	Geschossfläche gesamt in m ²	Geschossfläche Wohnen in m ²	Wohneinheiten (WE) ca.	Nichtwohnnutzung Geschossfläche in m ²
MU 1(8) West	10.000	8.455	94	1.545
MU 1(9)	12.700	10.296	114	2.404
Gesamt	22.700	18.751	208	3.949

Der Wohnungsbau erfolgt zu **100% im Konzeptionellen Mietwohnungsbau.**

4. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Die insgesamt fünf Grundstücke sollen öffentlich ausgeschrieben und im Erbbaurecht an Baugenossenschaften/Mietshäuser-Syndikate und KMB-Bauträger*innen vergeben werden.

Für die Erbbaurechtsvergabe gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt **80 Jahre**;
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung wird vom Bewertungsamt ermittelt (derzeit 1,75 %);
Basis des Erbbauzinses sind die festen Grundstückspreise von 300 €/m² Geschossfläche in der Einkommensorientierten Förderung, 300 €/m² Geschossfläche im München Modell-Miete und 1.050 €/m² Geschossfläche im Konzeptionellen Mietwohnungsbau;
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder laufend, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechtes, oder kapitalisiert als Einmalbetrag entrichtet werden;
- Bei laufenden Erbbauzinsszahlungen erfolgt die Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Für die Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird;
- Die Landeshauptstadt München ist bereit, mit der Erbbaurechtsnehmerin spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung zu verhandeln;
- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen für den Wohnungsbau in der Einkommensorientierten Förderung, im München Modell-Genossenschaft und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau sowie der gewerblich umgesetzten Nichtwohnnutzung und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

5. Besondere, für die Entwicklung der Bayernkaserne und für die Bebauung der Vergabeflächen wichtige Themen

Klimaneutralität

Die Landeshauptstadt München hat sich das Ziel gesetzt bis 2035 klimaneutral zu sein.

Klimaneutralität bedeutet, dass nur noch geringfügig Treibhausgase ausgestoßen werden sollen (0,3 t pro Einwohner*in im Jahr). Um dieses Ziel erreichen zu können, ist es erforderlich, den Ausstoß an Treibhausgasen schon jetzt deutlich schneller zu reduzieren und die Anstrengungen im Klimaschutz auszubauen.

Dem Wohnungsbau kommt für das Erreichen der Münchner Klimaschutzziele eine entscheidende Rolle zu. Sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung von Wohnungsbestand sollen die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen übertroffen werden.

Für die anstehenden Grundstücksausschreibungen in der Bayernkaserne wird der Energiestandard Effizienzhaus 40 (vergleichbar mit dem Passivhausstandard) als Grundvoraussetzung festgelegt.

Die Landeshauptstadt München fördert mit dem Förderprogramm Energieeinsparung (FES) seit 2016 den Münchner Gebäudestandard für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau sowie den Passivhausstandard im Neubau sowie im Bestand. Die kommunale Förderung kann zusätzlich zur Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) in Anspruch genommen werden.

Holzbau

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) soll die Bayernkaserne auch als Standort für eine Holzbausiedlung in Holz- bzw. Holzhybridbauweise weiter verfolgt werden.

Im Laufe dieses Jahres soll dem Stadtrat ein Förderprogramm zur Umsetzung der Holzbauweise, welches die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Baukosten im Hochbau berücksichtigt, zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ohne diese zusätzliche finanzielle Unterstützung kann für die hier gegenständlichen Grundstücksausschreibungen kein Holzbau gefordert werden. Aufgrund des straff festgelegten Baufertigstellungszeitplans in der Bayernkaserne und der dementsprechend jetzt notwendigen zeitnahen Ausschreibung der noch nicht vergebenen Baufelder im 1. Bauabschnitt ist eine Umsetzung der Holzbauweise hier noch nicht möglich. Wenn das Holzbauprogramm beschlossen und entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen, werden im 2. und 3. Bauabschnitt geeignete Projekte in Holzbauweise umgesetzt werden.

Städtische Maßnahmen zur Umsetzung des Quartiers „Nationale Projekte des Städtebaus“

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571) eine Reihe von Maßnahmen für die Umsetzungsphase des Bebauungsplans beschlossen. Demnach wurde die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) mit der Fachbetreuung einer Projektsteuerung sowie einer Baustellenkoordination beauftragt. Die Fachbetreuung einer Grundwasserkoordination, eines Quartiers- und eines Gewerbeflächenmanagements sowie einer Mobilitätskoordination wurden bereits bzw. sollen in Kürze an externe Auftragnehmer*innen vergeben werden. Weiterhin sollen konkrete

Konzepte für ein Programm zur finanziellen Unterstützung für die Ansiedlung von kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für die Nutzung der Erdgeschosszonen entwickelt werden.

Die bauliche Umsetzung der Bayernkaserne soll als konsortiale Gebietsentwicklung erfolgen. Die Landeshauptstadt München hat sich mit diesem Ziel beim Förderprogramm des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus“ erfolgreich beworben (siehe hierzu auch den Stadtratsbeschluss vom 06.11.2019 Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571).

Quartiers- und Gewerbeflächenmanagement, Mobilitätskoordination sowie eine Öffentlichkeitsarbeit sind die Maßnahmen, welche bei der Bayernkaserne zur Umsetzung der konsortialen Gebietsentwicklung eingesetzt und durch den Bund im Rahmen des Förderprogramms auch finanziell unterstützt werden. Um dem Anspruch der konsortialen gemeinschaftlichen Gebietsentwicklung aller Beteiligten, unter anderem auch der Wohnungsbauwirtschaft, gerecht zu werden, ist die Mitwirkung der Baubeteiligten zwingend erforderlich.

Die Zusammenarbeit der Baubeteiligten mit den einzelnen Managementbeauftragten ist Grundvoraussetzung der Grundstücksvergabe. Die Tätigkeiten der Managementbeauftragten finden zu einem großen Teil innerhalb von Themenbereichen statt, die für die Entwicklung des Siedlungsbereichs Bayernkaserne von großer Bedeutung sind. Die Managementbeauftragten haben ihre Aufgaben zum Teil bereits ausgenommen.

Dies sind im Einzelnen:

- Grundwasserkoordination
- Baustellenkoordination
- Quartiersmanagement („Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Mobilitätskoordination („Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Gewerbeflächenmanagement („Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit („Nationale Projekte des Städtebaus“).

Für diese Themen wurden detaillierte Regelungen und Erklärungen erstellt, die besonders auf die Rolle der Baubeteiligten abstellen. Diese Regelungswerke werden im Rahmen der Grundstücksausschreibungen als Grundvoraussetzung vereinbart und in den Erbbaurechtsverträgen dann für verbindlich erklärt. Die Regelungswerke werden den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

Die für die verschiedenen Themen erstellten Regelungen werden nachfolgend kurz dargestellt:

Mobilität

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass von den nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Kfz-Stellplätzen (d.h. inklusive Reduzierungen aufgrund von gefördertem Wohnungsbau) nur 80 % real hergestellt werden müssen. Mindestens sind

jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Für Nichtwohnnutzungen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.

Zur Gewährleistung der Mobilitätsziele für das Planungsgebiet Bayernkaserne verpflichten sich die über Ausschreibungsverfahren ausgewählten Baubeteiligten zur aktiven Mitwirkung an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept, dessen Planung und Umsetzung von einer durch die Landeshauptstadt München zu beauftragenden, übergeordneten Mobilitätskoordination gesteuert wird. Darüber hinaus sollen sich die Baubeteiligten zu einer Bereitstellung von Flächen entweder in der Tiefgarage für Carsharing-Stellplätze oder alternativ in den Erdgeschosszonen für dinglich zu sichernde Mobilitätszwecke sowie zu einer Mitwirkung bei der Erarbeitung eines abgestimmten Gesamtkonzepts (quartiersübergreifende Mobilitätskoordination) verpflichten. Die Voraussetzungen zum Mobilitätskonzept zu dieser Beschlussvorlage werden als Anlage 5 beigefügt.

Koordiniertes Grundwassermanagement

Die hohe bauliche Dichte auf den Baufeldern der Bayernkaserne hat entsprechende Auswirkungen auf deren Unterbauung. Jede Baumaßnahme wird mit den Untergeschossen in das Grundwasser eintauchen. Aufgrund der Erforderlichkeit zur Bewältigung der Grundwassersituation durch individuelle bauliche Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken ergeben sich Maßnahmen bzw. wasserrechtliche Auflagen, die bei den jeweiligen Bauvorhaben zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der wirkungsvollen Umsetzung ist die Einrichtung eines effizienten Betriebskonzeptes im Sinne einer Grundwasserkoordination für den Zeitraum der Bautätigkeiten des neuen Quartiers vorgesehen. Die Grundwasserkoordination wurde dabei durch die Landeshauptstadt München implementiert und soll dazu dienen, die Verantwortlichkeiten aus der Bauherrenschaft und der Verwaltung in der Koordinierung der jeweiligen einzelnen Maßnahmen und der erforderlichen Genehmigungsprozesse zu unterstützen. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Mitwirkung an der Grundwasserkoordination.

Es bleibt den jeweiligen Baubeteiligten aber selbst vorbehalten, die konkrete technische Fachplanung zur Bewältigung des Grundwassers zu entwickeln, erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eigenverantwortlich vorzulegen und Maßnahmen zur regelmäßigen, dauerhaften Messung des Grundwasserstandes umzusetzen. Als Grundlage dafür erhalten die Bauherr*innen Einzelgutachten für die jeweiligen Baugrundstücke. Sofern sich aus den Gutachten Auflagen bzw. Vorgaben zur Beachtung der Grundwasserthematik ergeben, wie z.B. Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen (Drainage) auf dem Baugrundstück, so sollen diese Vorgaben in die vertraglichen Regelungen zur Vergabe und Ausschreibung der Grundstücke

aufgenommen werden. Die Baubeteiligten haben diese Vorgaben dann verbindlich einzuhalten.

Die Grundwasserkoordination überprüft lediglich diese technischen Fachplanungen zur Grundwasserbewältigung auf deren Wirksamkeit und unterstützt somit die wasserrechtlichen Genehmigungsbehörden. Hierzu wird ein digitales Grundwasserrechenmodell entwickelt, in welche die Fachplanungen zur Beurteilung der Wirksamkeit auf das Bauvorhaben sowie der benachbarten Bauvorhaben aufzeigen soll.

Weiterhin soll die Grundwasserkoordination erste Ansprechpartner*in für alle Fragen rund um die Grundwasserbewältigung auch für die jeweiligen Fachplaner*innen und Baubeteiligten sein.

Die Grundwasserkoordination ist seit November 2020 durch ein externes Dienstleistungsbüro eingeführt und die Tätigkeiten wurden aufgenommen.

Nichtwohnnutzung in den Erdgeschosszonen

Der Straßenraum in der Bayernkaserne soll mit einer vielfältigen und urbanen Nutzung Ort der Begegnung sein und der Vernetzung der Bevölkerung dienen. Im Satzungstext zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, in welchen Bereichen bzw. Bauräumen im Erdgeschoss oder im Erdgeschoss und im jeweiligen darüber liegenden 1. Obergeschoss ausschließlich Nichtwohnnutzung möglich ist. Die Bereiche sind in der Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage blau (Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss) bzw. rot (Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss) markiert.

In den Bauräumen der Nichtwohnnutzungen sollen in erster Linie Nutzungen umgesetzt werden, die der Belebung des neuen Stadtteils und der Versorgung dienen (nicht störendes Gewerbe, Läden, Büros, Dienstleistung, Gastronomie, soziale und kulturelle Nutzungen („aktive Erdgeschosszonen“).

Darüber hinaus können in den Bereichen der Nichtwohnnutzung jedoch auch in einem angemessenen Umfang (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadengesamtlänge) Nutzungen wie Neben- und Abstellräume der gewerblichen Nutzungen sowie wohnungsbezogene Nebenflächen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Gemeinschaftsräume (Bonusgeschossfläche) und Treppenaufgänge und Tiefgaragenrampen („passive Erdgeschosszonen“) entstehen.

In dem für die Bayernkaserne erarbeiteten Gestaltungsleitfaden wird durchgängig eine Sockelhöhe von 3,65 m vorgegeben. Um langfristig den baulichen Rahmen für eine attraktive Nutzung der Erdgeschosszonen zu schaffen, wird für die Bereiche, in denen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss für die Nichtwohnnutzung vorgesehen sind (in Anlage 4 die blau markierten Bereiche) in den Erbbaurechtsverträgen und damit privatrechtlich vereinbart, dass das Erdgeschoss in einer Höhe von mindestens 4,0 m bis Oberkante Fertigfußboden 1. Obergeschoss auszuführen ist. Ansonsten gelten die Aussagen des Gestaltungsleitfadens.

Die Landeshauptstadt München richtet ein Gewerbeflächenmanagement für alle Nichtwohnnutzungen, insbesondere für Läden und Gaststätten, ein. Dies umfasst insbesondere die Erstellung eines Nutzungskonzeptes, den Aufbau einer koordinierten Vermarktung sowie die Begleitung der Gewerbetreibenden. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Teilnahme an diesem Gewerbeflächenmanagement. Voraussetzung ist eine so rechtzeitige Vorlage des Gewerbeflächenmanagements, dass den Baubeteiligten eine Berücksichtigung bei den Vorbereitungen für ihre Nichtwohnnutzungsbereiche noch möglich ist.

Baustellenkoordination

Zur Koordinierung und Unterstützung aller Baubeteiligten im Bereich der privaten Wohnbauflächen wurde eine Baustellenkoordination durch die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) eingerichtet. Die Baustellenkoordination wird tätig bei der Einrichtung von Baustellen und Ladeflächen, bei der Herstellung der Baustrom- und Wasserversorgung, bei verkehrsrechtlichen Genehmigungsprozessen usw. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Mitarbeit an der Baustellenkoordination und bestellen eine zentrale Ansprechperson.

Gemeinsame Freiflächengestaltung der grünen Gassen

Der Bebauungsplan sieht zwischen den Gebäuden der Blockrandbebauung grüne Gassen vor, für die eine Freiflächenplanung zu erstellen ist. Die Grundstücksgrenze zwischen den Bauquartieren verläuft in der Mitte dieser grünen Gassen, so dass sich diese Bereiche jeweils zur Hälfte im Eigentum der beiden angrenzenden Baubeteiligten befinden (siehe Anlage 2). Ziel ist es, hier eine gemeinsame private Freifläche für alle Parteien zu schaffen. Die Baubeteiligten müssen sich daher verpflichten, diese Flächen gemeinsam zu planen. Sofern zwei Baubeteiligte ihre Projekte deutlich versetzt realisieren, wird der erste Baubeteiligte verpflichtet, ein Freiflächengestaltungskonzept zu erarbeiten, das dann später von dem zweiten Baubeteiligten übernommen werden muss.

In den grünen Gassen ist im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, was die Nutzung durch die Bewohner*innen des jeweils benachbarten Bauquartiers ermöglicht. Das ebenfalls festgesetzte Leitungsrecht ist inzwischen nicht mehr erforderlich.

Unterflurcontainer

Die Baubeteiligten und die Erbbauberechtigten der Grundstücksflächen verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass die künftigen Bewohner*innen für die Entsorgung des privaten Hausmülls ausschließlich Unterflurcontainer in den öffentlichen Verkehrsflächen verwenden. Die Errichtung der Unterflurcontainer, die Kosten für den Einbau und Unterhalt übernimmt der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWM). Hierfür ist durch die Bauherren zusätzlich zu den Entsorgungsgebühren eine sog. Standplatzgebühr zu entrichten. Für die Entsorgung von sonstigem Müll (Kitas, Gewerbe etc.) können andere Vereinbarungen getroffen werden.

Im Baufeld MU 1(8) ist eine Entsorgung durch Unterflurcontainer voraussichtlich nicht möglich. Hier ist eine andere Vereinbarung zu treffen.

Recyclingbaustoffe

Im Hinblick auf die Umsetzung eines Recycling-Konzepts Bayernkaserne aber auch um Erfahrungen für die Etablierung einer Kreislaufwirtschaft bei künftigen Abbruchvorhaben zu sammeln, nimmt die Stadt am europäischen Förderprogramm Urbact III EU-Projekt „Circularity in the building sector, the key to a circular economy“ teil. Das Programm fördert den europaweiten Erfahrungsaustausch und unterstützt die Beteiligten gleichzeitig bei ihren wirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Herausforderungen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung der Bayernkaserne fallen erhebliche Mengen an Abbruch- und Bodenmaterial an. Etwa die Hälfte dieses Materials kann vor Ort zu Sekundärrohstoffen aufbereitet und für die Neubebauung eingesetzt werden. Die gewonnenen Sekundärrohstoffe sind u.a. Schüttgut, Substrate und Recycling-Beton. Ziel des Recyclingkonzeptes ist es, die Belastungen für die Umwelt und den Verbrauch von Energie und Ressourcen so gering wie möglich zu halten.

Das Kommunalreferat hat diese Thematik zuletzt umfassend im nichtöffentlichen Stadtratsbeschluss vom 15.04.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 02324) dargestellt.

Die Bauherr*innen sollen demnach verpflichtet werden, sofern es hierfür einen bautechnisch geeigneten Verwendungszweck im jeweiligen Vorhaben gibt, mindestens 1.000 m³ Recycling-Beton je Baufeld zu einem Festpreis (gemäß der Preisliste des Kommunalreferats) abzunehmen. Bei dem vor Ort hergestellten R-Beton handelt es sich um rezyklierte Gesteinskörnung zu 100%, also um Beton, der ohne Kiesanteil aus Beton gewonnen wird. Da es sich damit um ein „nicht geregeltes Bauprodukt“ handelt, bedarf jeder Einsatz der Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und muss wissenschaftlich begleitet werden.

Die Bauherr*innen werden zudem zum 100-prozentigen Einsatz von Böden und Substraten aus aufbereitetem Material verpflichtet, sofern es einen vegetationstechnisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen dafür gibt und die umwelt- und wasserrechtlichen Anforderungen seitens des Referats für Klima- und Umweltschutz und der Landeshauptstadt München erfüllt werden.

Derzeit läuft beim Kommunalreferat die rechtliche Prüfung, in welchem Umfang die Erwerberinnen von städtischen Grundstücken dazu verpflichtet werden können, bei Bauvorhaben möglichst Erzeugnisse zu berücksichtigen, die aus „Abfällen“ hergestellt worden sind. Sollte die Prüfung ergeben, dass eine Verpflichtung rechtlich möglich ist, werden die oben genannten Verpflichtungen als Grundvoraussetzung in die Grundstücksausschreibung aufgenommen. Liegen bis zum geplanten Ausschreibungsbeginn keine oder negative rechtliche Einschätzungen dazu vor, wird auf

diese Grundvoraussetzung verzichtet und den Bauherren auf freiwilliger Basis die Verwendung von aufbereiteten Sekundärrohstoffen angeboten.
Das Schüttgut wird vom Baureferat zur Erstellung der Straßen verwendet.

Gestaltungsleitfaden, Planungswettbewerbe und Beratungsgruppe

Allen Planungen ist der Gestaltungsleitfaden für den Bebauungsplan zugrunde zulegen. Für die städtebaulich exponiert gelegenen Bauquartiere um den Stadtplatz und um die zentrale Grünfläche im westlichen Teil der Bayernkaserne werden die Baubeteiligten gemäß Beschluss des Stadtrats vom 04.07.2018 grundsätzlich verpflichtet, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Realisierungswettbewerbe durchzuführen. Davon sind alle mit dieser Beschlussvorlage zur Ausschreibung vorgesehenen Baufelder betroffen.

Baugenossenschaften können und wollen im Vergleich zu klassischen Wohnbaugesellschaften und Projektentwicklern*innen ihre Mitglieder deutlich früher und stärker in den Planungsprozess einbeziehen. Klassische Realisierungswettbewerbe, v.a. mit der Anforderung an die Anonymität der Arbeiten sowie der Entscheidungsfindung für eine geschlossene Jury können dieser Zielsetzung nicht gerecht werden. Damit Baugenossenschaften dennoch adäquat gemeinschaftlich planen können und gleichzeitig die städtebaulichen Qualitäten gesichert werden, können alternativ andere kooperative Verfahren in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Anwendung kommen. In diesen alternativen Verfahren sollen die Entwürfe kooperativ und offen entwickelt werden können. Wesentliche Wettbewerbselemente wie die Einbeziehung mehrerer Planungsbüros zur Gewinnung von Entwurfsalternativen sowie die Entscheidungsfindung unter Einbindung qualifizierter Fachpersonen (insbesondere für Architektur und Freiraum) müssen aber gesichert sein. Auch muss sichergestellt werden, dass das Beratungsgremium durch eine personelle Beteiligung im Entscheidungsprozess vergleichbar zu den Regelungen für Realisierungswettbewerbe hinreichend eingebunden wird.

Die Wettbewerbskosten für die fünf Verfahren könnten sich nach einer Schätzung auf rund 1 Mio € belaufen. Die Erstattung dieser Kosten durch die Landeshauptstadt München steht unter dem Vorbehalt der entsprechenden Mittelbereitstellung.

Umsetzungsmodell

Sämtliche Baubeteiligten stellen der Landeshauptstadt München ein Einsatzmodell ihres Bauvorhabens für ein Umsetzungsmodell für den Bereich Bayernkaserne im Maßstab 1: 500 zur Verfügung.

Quartiersmanagement

Ziel des Quartiersmanagements ist es, im Rahmen der Realisierung der verschiedenen Wohnungsbauprojekte die Kreativität der Baubeteiligten und künftigen Nutzer*innen zu bündeln. Hierzu sind die Baubeteiligten verpflichtet, sich an einer konsortialen Quartiersentwicklung aktiv zu beteiligen. Dies beinhaltet auch die Mitwirkung an der Erstellung und Umsetzung von Konzepten zur Förderung noch entstehender Nachbarschaften und Maßnahmen für das soziale und kulturelle Leben des Quartiers unter Federführung des beauftragten Quartiersmanagements.

Öffentlichkeitsarbeit

Im Zuge der Quartiersentwicklung werden durch das beauftragte Management Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit individuelle Konzepte der Öffentlichkeitsarbeit für die Bevölkerung entwickelt und begleitet. Dabei können auch die Baubeteiligten beispielsweise über Veranstaltungen auf Privatflächen eingebunden werden.

6. Ausschreibungsverfahren

Die Ausschreibung der unter Ziffer 2 des Vortrags näher bezeichneten städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb. Dafür werden Grundvoraussetzungen, die jede Bewerber*in erfüllen muss, und Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

6.1. Grundvoraussetzungen

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

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechtes;
- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinssatzes, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mit 300 €/m² GF, des München Modell-Genossenschaften mit 300 €/m² GF und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) mit 1.050 €/m² GF;

- Anerkenntnis des gesondert vom Bewertungsamt zu ermittelnden Erbbauzinses für gewerbliche Nichtwohnnutzungsanteile in den Baufeldern MU 1(6), MU 1(8) und MU 1(9), sowie ggf. WA 11 ;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“;
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben;
- Verpflichtung, die während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten.

Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Bayernkaserne:

- Anerkenntnis zur Einhaltung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne;
- Anerkenntnis der Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 oder besser;
- Anerkenntnis zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs (KMB-Bauträger*innen) oder eines kooperativen Verfahrens (Baugenossenschaften) und Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das jeweilige Vorhaben;
- Anerkenntnis zur gemeinsamen Planung der gemeinsamen „Grünen Gassen“, Einräumung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit;
- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben MU 1(8) West und MU 1(8) Ost zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im

Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie Absicherung der Nutzung der gemeinsamen Tiefgarage und Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten;

- Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989;
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den auf dem Gelände übergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit;
- Anerkenntnis zur Zusammenarbeit mit den Managementbeauftragten für das Grundwassermanagement und Baustellenmanagement;
- Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen (ggf. andere Regelung beim MU 1 (8));
- Herstellung der Gebäude als Effizienzhaus 40 nach Gebäudeenergiegesetz (GEG);
- Verpflichtung mindestens 50 % der geplanten KMB-Wohnungen sowie 100 % der geförderten Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zu errichten;
- Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Recycling-Beton gemäß der Preisliste des Kommunalreferats, sofern es hierfür einen bautechnisch geeigneten Verwendungszweck im jeweiligen Vorhaben gibt: WA 11, MU 1(6) und MU 1(9) je mindestens 1.000 m³ R-Beton; MU 1(8) Ost und MU 1(8) West je mindestens 500 m³ R-Beton;
- Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Böden und Substrate aus aufbereitetem Material gemäß der Preisliste des Kommunalreferats, sofern es einen vegetationstechnisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen dafür gibt.

Grundvoraussetzungen für Baugenossenschaften und Mietshäuser-Syndikate:

- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer von 40 Jahren einzuhalten; ferner verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte die Bindungen bis zum Zeitablauf des Erbbaurechts zu verlängern, soweit dies förderrechtlich möglich ist. Falls dies nicht möglich ist, wird eine einvernehmliche Lösung gefunden, den geschaffenen bezahlbaren Wohnraum weiterhin zu erhalten.
- 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 Erstvermietung liegt bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Anerkenntnis, die vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten wie folgt einzuhalten: 42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau, 37,5 % München Modell-Genossenschaften und 20 % EOF;
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen; dabei sind sowohl
 - Nutzer*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind, und/oder
 - spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/oder
 - Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter*innenhaushalt lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt, zu berücksichtigen;
- Verpflichtung bei der Grundstücksfläche **MU 1(6)** entlang der Ringstraße im Erdgeschoss aktive (wie z.B. Läden) und gegebenenfalls auch passive (wie z.B. Fahrradabstellräume) Nichtwohnnutzung zu realisieren; der Anteil von passiven Erdgeschosszonen ist auf max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt;
- Verpflichtung bei der Grundstücksfläche **MU 1(8) Ost** entlang der Ringstraße im Erdgeschoss Nichtwohnnutzung (aktiv und passiv) zu realisieren.

Grundvoraussetzungen für KMB-Bauträger*innen:

- 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 Erstvermietung 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
 - Mieter*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind, und/oder
 - spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/oder
 - Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter*innenhaushalt lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt, zu berücksichtigen;
- Bei den Grundstücksflächen MU 1(8) West und MU 1(9) ist entlang der Magistrale im Erdgeschoss und im darüber liegenden Obergeschoss und entlang der Ringstraße nur im Erdgeschoss vorwiegend aktive Nichtwohnnutzung zu realisieren; im Erdgeschossbereich ist eine Geschosshöhe von mindestens 4 m bis Oberkante Fertigfußboden 1. Obergeschoss auszuführen;
- Errichtung eines mindestens 40 m² großen Gemeinschaftsraumes (Nutzfläche) für die Bewohner*innen.

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

6.2. Auswahlkriterien

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieter*innen Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität des jeweiligen Vorhabens

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 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 den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker*in festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten nachrangig den Zuschlag erhalten.

Auswahlkriterien für die Flächen für Baugenossenschaften / Mietshäuser-Syndikate

	Punkte
1. Miethöhe für Wohnungen im KMB	max.
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	20
2. Wohnungspolitisches Kriterium	max.
Sparsamer Wohnflächenverbrauch gem. Wohnraumförderungsbestimmungen im KMB-Flächenanteil	10
3. Barrierefreiheit	max.
Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 - bei 75% bzw. 100% der geplanten KMB-Wohnungen	10
4. Konzept zu Wohnformen (KMB und geförderter Wohnungsbau)	max.
Vielfalt und Mischung der Bewohner*innenstruktur z.B. durch: - besondere Gestaltung und Ausrichtung von Wohnungen für besondere Bedürfnisse der Zielgruppen/Bewohnerschaft - inklusive, integrative und/oder intergenerative Wohnprojekte	25
5. Planerisches Kriterium	max.
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für die Bewohnerschaft und/oder das Quartier (ggf. i.V.m. Nichtwohnnutzung in EG-Bereich) und ggf. einer dauerhaften dinglichen Sicherung	25
6. Energetische Kriterien	max.
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
Gesamtpunkte	max. 100

Auswahlkriterien für die Flächen für KMB-Bauträger*innen

	Punkte
1. Miethöhe für Wohnungen im KMB	max.
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	40
2. Wohnungspolitisches Kriterium	max.
Sparsamer Wohnflächenverbrauch gem. Wohnraumförderungsbestimmungen	10
3. Barrierefreiheit	max.
Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 - bei 75% bzw. 100% der geplanten KMB-Wohnungen - mind. 3 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2 (R)	10
4. Konzept zu Wohnformen (in Bezug auf auf Zielgruppen im KMB)	max.
Vielfalt und Mischung der Bewohner*innenstruktur z.B. durch: - Sorgende Hausgemeinschaft (8-10 WE) - inklusives Wohnprojekt - besondere Gestaltung und Ausrichtung von Wohnungen für besondere Bedürfnisse der Zielgruppen - prozentualer Anteil Zielgruppenvergabe >60%	15
5. Planerisches Kriterium	max.
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen (über den verpflichtenden Gemeinschaftsraum hinaus) für die Bewohnerschaft und/oder das Quartier (ggf. i.V.m. Nichtwohnnutzung im EG und 1. OG) und ggf. einer dauerhaften dinglichen Sicherung	15
6. Energetische Kriterien	max.
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
Gesamtpunkte	max. 100

7. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) für Senioren, Antrag Nr. 20-26 / A 00460 der Stadtratsfraktion SPD/Volt und DIE GRÜNEN ROSA LISTE vom 28.09.2020

Die Stadtratsfraktion SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste haben den als Anlage 6 beigefügten Antrag gestellt.

Nach diesem Antrag soll bei der Ausschreibung der Bauquartiere für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau neben anderen Zielgruppen auch ein Kontingent für Menschen über 65 Jahre bereitgestellt werden.

Durch die Festlegung, mindestens 60 % der KMB-Wohnungen eines Vorhabens zielgruppenbezogen -- unter anderem auch an spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit intergenerativem Charakter -- zu vermieten, besteht dort die Möglichkeit, gezielt Projekte mit Senioren*innen-Wohnen zu realisieren. Durch das Auswahlkriterium „Konzept zu Wohnformen“ sind die Grundstücksbewerber*innen besonders dazu angehalten, hier konkrete Angebote für Mieter*innen zu machen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer mit Wohnraum versorgen können.

Darüber hinaus ist im 2. Bauabschnitt der Bayernkaserne eine Senioren*innenwohnanlage mit Mehrgenerationen-Anteil und inklusivem Wohnen für Familien vorgesehen. Auf einem noch zu bestimmenden Grundstück des 2. Bauabschnitts sollen auf einer Geschossfläche von rund 6.400 m² ca. 80 Wohneinheiten errichtet werden. Die Vermietung von mindestens 70 % der Wohneinheiten (56 Wohneinheiten) erfolgt ausschließlich an ältere Menschen.

Dem Antrag kann daher entsprochen werden.

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 12 Schwabing Freimann hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, damit die Umsetzung der Ausschreibungen und damit das Gesamtprojektes möglichst zügig fortgesetzt werden kann.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie 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 Bauquartiere **WA 11, MU 1(6) und MU 1(8) Ost** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989, mit den in der Ziffer 3.1 dargestellten Geschossflächen und dem Aufteilungsschlüssel, sowie den in der Ziffer 6.1 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 6.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien im Erbbaurecht für **Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats** auszuschreiben. Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung wird auf Basis der Festpreise für die Wohnbauarten Einkommensorientierte Förderung von 300 €/m² Geschossfläche (GF), München Modell-Genossenschaften von 300 €/m² GF und Konzeptionellen Mietwohnungsbau von 1.050 €/m² GF und für eine gewerbliche Nichtwohnnutzung über ein Verkehrswertgutachten ermittelt.

Für die Ausschreibung werden folgende **Grundvoraussetzungen** festgelegt:

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechtes;
 - Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinssatzes, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mit 300 €/m² GF, des München Modell-Genossenschaften mit 300 €/m² GF und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) mit 1.050 €/m² GF;
 - Anerkenntnis des gesondert vom Bewertungsamt zu ermittelnden Erbbauzinsses für gewerbliche Nichtwohnnutzungsanteile in den Baufeldern MU 1(6) und MU 1(8) sowie ggf. WA 11;
 - Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“;
 - Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen;
 - Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;
 - Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
 - Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben;
 - Verpflichtung, die während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung, einzuhalten;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne;
 - Anerkenntnis der Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 oder

besser;

- Anerkenntnis zur Durchführung eines kooperativen Verfahrens und Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das jeweilige Vorhaben;
 - Anerkenntnis zur gemeinsamen Planung der gemeinsamen „Grünen Gassen“, Einräumung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit;
 - Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben MU 1(8) West und MU 1(8) Ost zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie Absicherung der Nutzung der gemeinsamen Tiefgarage und Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten;
 - Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989;
 - Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den auf Feldübergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit;
 - Anerkenntnis zur Zusammenarbeit mit den Managementbeauftragten für das Grundwassermanagement und Baustellenmanagement;
 - Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen (ggf. andere Regelung beim MU 1 (8));
 - Herstellung der Gebäude als Effizienzhaus 40 nach Gebäudeenergiegesetz (GEG);
 - Verpflichtung mindestens 50 % der geplanten KMB-Wohnungen, sowie 100 % der geförderten Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zu errichten;
 - Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Recycling-Beton gemäß der Preisliste des Kommunalreferats, sofern es hierfür einen bautechnisch geeigneten Verwendungszweck im jeweiligen Vorhaben gibt: WA 11 und MU 1(6) je mindestens 1.000 m³ R-Beton; MU 1(8) Ost mindestens 500 m³ R-Beton;
 - Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Böden und Substrate aus aufbereitetem Material gemäß der Preisliste des Kommunalreferats, sofern es einen vegetationstechnisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen dafür gibt;
-
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten;
 - Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer von 40 Jahren einzuhalten; ferner verpflichtet sich der Erbbauberechtigte die Bindungen bis zum Zeitablauf des Erbbaurechts zu verlängern, soweit dies förderrechtlich möglich ist. Falls dies nicht möglich ist, wird eine einvernehmliche Lösung gefunden, den geschaffenen bezahlbaren Wohnraum weiterhin zu erhalten.
 - 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 Erstvermietung liegt bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);

- Anerkenntnis, die vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten wie folgt einzuhalten: 42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau, 37,5 % München Modell-Genossenschaften und 20 % EOF;

- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen; dabei sind sowohl

- Nutzer*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind, und/oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/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, zu berücksichtigen;

- Verpflichtung bei der Grundstücksfläche MU 1(6) entlang der Ringstraße im Erdgeschoss aktive und gegebenenfalls auch passive Nichtwohnnutzung zu realisieren; der Anteil von passiven Erdgeschosszonen ist auf max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt;

- Verpflichtung bei der Grundstücksfläche MU 1(8) Ost entlang der Ringstraße im Erdgeschoss Nichtwohnnutzung (aktiv und gegebenenfalls passiv) zu realisieren.

Für die Ausschreibung werden folgende **Auswahlkriterien** festgelegt:

	Punkte
1. Miethöhe für Wohnungen im KMB	max.
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	20
2. Wohnungspolitisches Kriterium	max.
Sparsamer Wohnflächenverbrauch gem. Wohnraumförderungsbestimmungen im KMB-Flächenanteil	10
3. Barrierefreiheit	max.
Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 - bei 75 % bzw. 100 % der geplanten KMB-Wohnungen	10
4. Konzept zu Wohnformen (KMB und geförderter Wohnungsbau)	max.
Vielfalt und Mischung der Bewohner*innenstruktur z.B. durch: - besondere Gestaltung und Ausrichtung von Wohnungen für besondere Bedürfnisse der Zielgruppen/Bewohnerschaft - inklusive, integrative und/oder intergenerative Wohnprojekte	25

5. Planerisches Kriterium	max.
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für die Bewohnerschaft und/oder das Quartier (ggf. i.V.m. Nichtwohnnutzung in EG-Bereich) und ggf. einer dauerhaften dinglichen Sicherung	25
6. Energetische Kriterien	max.
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
Gesamtpunkte	max. 100

8.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bauquartiere **WA 1(8) West und MU 1(9)** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 mit den in der Ziffer 3.2 des Vortrags dargestellten Geschossflächen und dem Aufteilungsschlüssel, sowie den in der Ziffer 6.1 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 6.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien im Erbbaurecht für **KMB-Bauträger*innen** auszuschreiben. Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung wird auf Basis des Festpreises für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau von 1.050 €/m² Geschossfläche (GF) und der Erbbauzins für eine gewerbliche Nichtwohnnutzung über ein Verkehrswertgutachten ermittelt.

Für die Ausschreibung werden folgende **Grundvoraussetzungen** festgelegt:

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechtes;
- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinssatzes, auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) mit 1.050 €/m² GF;
- Anerkenntnis des gesondert vom Bewertungsamt zu ermittelnden Erbbauzinses für gewerbliche Nichtwohnnutzungsanteile in den Baufeldern MU 1(8) und MU 1(9);
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“;
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben;
- Verpflichtung, die während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung, einzuhalten;

- Anerkenntnis zur Einhaltung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne;
- Anerkenntnis der Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 oder besser;
- Anerkenntnis zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs und Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das jeweilige Vorhaben;
- Anerkenntnis zur gemeinsamen Planung der gemeinsamen „Grünen Gassen“, Einräumung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit;
- Anerkenntnis der Bauherren*innen der Bauvorhaben MU 1(8) West und MU 1(8) Ost zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie Absicherung der Nutzung der gemeinsamen Tiefgarage und Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten;
- Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989;
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den auf Feldübergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit;
- Anerkenntnis zur Zusammenarbeit mit den Managementbeauftragten für das Grundwassermanagement und Baustellenmanagement;
- Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen (ggf. andere Regelung beim MU 1 (8));
- Herstellung der Gebäude als Effizienzhaus 40 nach Gebäudeenergiegesetz (GEG);
- Verpflichtung mindestens 50 % der geplanten KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zu errichten;
- Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Recycling-Beton gemäß der Preisliste des Kommunalreferats, sofern es hierfür einen bautechnisch geeigneten Verwendungszweck im jeweiligen Vorhaben gibt: MU 1(9) mindestens 1.000 m³ und MU 1(8) West mindestens 500 m³ R-Beton;
- Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Böden und Substrate aus aufbereitetem Material gemäß der Preisliste des Kommunalreferats, sofern es einen vegetationstechnisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen dafür gibt.
- 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 Erstvermietung 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
 - Mieter*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und

- Erziehungsdienst beschäftigt sind, und/oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/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, zu berücksichtigen;
- Bei den Grundstücksflächen MU 1(8) West und MU 1(9) ist entlang der Magistrale im Erdgeschoss und im darüber liegenden Obergeschoss und entlang der Ringstraße nur im Erdgeschoss vorwiegend aktive Nichtwohnnutzung zu realisieren; im Erdgeschossbereich ist eine Geschosshöhe von mindestens 4m bis Oberkante Fertigfußboden 1. Obergeschoss auszuführen;
- Errichtung eines mindestens 40 m² großen Gemeinschaftsraumes (Nutzfläche) für die Bewohner*innen.

Für die Ausschreibung werden folgende **Auswahlkriterien** festgelegt:

	Punkte
1. Miethöhe für Wohnungen im KMB	max.
Angebot einer Erstvermietungsmiete von < 13,50 €/m ² Wfl.	40
2. Wohnungspolitisches Kriterium	max.
Sparsamer Wohnflächenverbrauch gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen	10
3. Barrierefreiheit	max.
Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 - bei 75 % bzw. 100 % der geplanten KMB-Wohnungen - mind. 3 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2 (R)	10
4. Konzept zu Wohnformen (in Bezug auf auf Zielgruppen im KMB)	max.
Vielfalt und Mischung der Bewohner*innenstruktur z.B. durch: - Sorgende Hausgemeinschaft (8-10 WE) - inklusives Wohnprojekt - besondere Gestaltung und Ausrichtung von Wohnungen für besondere Bedürfnisse der Zielgruppen - prozentualer Anteil Zielgruppenvergabe >60%	15
5. Planerisches Kriterium	max.
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen (über den verpflichtenden Gemeinschaftsraum hinaus) für die Bewohnerschaft und/oder das Quartier (ggf. i.V.m. Nichtwohnnutzung im EG und 1. OG) und ggf. einer dauerhaften dinglichen Sicherung	15

6. Energetische Kriterien	max.
Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10
Gesamtpunkte	max. 100

3. Das Bewertungsamt wird beauftragt das in den Antragsziffern 1 und 2 genannte Verkehrswertgutachten zeitnah zu erstellen.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für die Grundstücksflächen die Vergabe im Erbbaurecht vorzubereiten und dem Stadtrat jeweils zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00460 der Stadtratsfraktion SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 28.09.2020 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
6. 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 12
3. An das Baureferat
4. An das Referat für Klima und Umwelt
5. An das Mobilitätsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kommunalreferat IS-KD-GV-Wo
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An die Stadtwerke München GmbH
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/21 - KT
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3