

## Beschluss:

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 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF), München Modell-Genossenschaften von 300 €/m<sup>2</sup> GF und Konzeptionellen Mietwohnungsbau von 1.050 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> GF, des München Modell-Genossenschaften mit 300 €/m<sup>2</sup> GF und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) mit 1.050 €/m<sup>2</sup> GF; - Anerkenntnis des gesondert vom Bewertungsamt zu ermittelnden Erbbauzinses 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 baufeldübergreifenden 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 m<sup>3</sup> R-Beton; MU 1(8) Ost mindestens 500 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	<b>max. 100</b>

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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 baufeldübergreifenden 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 Verbaupflichtung 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 m<sup>3</sup> und MU 1(8) West mindestens 500 m<sup>3</sup> R-Beton; - Abnahme- und Verbaupflichtung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	10

- mind. 3 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2 (R)	
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	<b>max. 100</b>

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.