

## **Beschluss:**

1. Von den Ausführungen der Referentin im Hinblick auf die Bereitstellung eines städtischen Grundstücks zur Durchführung eines Vorhabens zum Bau eines Modell-Vorhabens im preisgedämpften Mietwohnungsbau ohne Einsatz kommunaler und / oder staatlicher Mittel der Wohnraumförderung wird Kenntnis genommen.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücks-fläche WA 14 West des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiham Nord) mit einer Geschossfläche von 5.600 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 60 Wohnungen) nach den in Ziffer 4 und 5 des Vortrags aufgeführten folgenden Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren auszuschreiben.

Für die Ausschreibung werden folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

- Festlegung einer maximal zulässigen Erstvermietungsmiete in Höhe von 14,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatlich, netto kalt) als Höchstmiete;
- Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des jeweils zu zahlenden kapitalisierten Erbbauzinses;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (Energiestandard Effizienzhaus 40)
- Anerkenntnis, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht;
- Anerkenntnis, bei einem Mieter\*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen

- Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der / des neuen Mieterin / Mieters bzw. der neuen Mieter\*innen maximal ergeben hätte;
- Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter\*innen innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;
  - Anerkenntnis, dass die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierende Modernisierungsumlage von der Grundmiete zu trennen ist und nach Amortisierung wieder entfällt. Darüber hinaus gelten im Hinblick auf die Begrenzung der Modernisierungsumlage die mietrechtlichen Regelungen;
  - Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben;
  - Anerkenntnis, dass die Mietwohnungen in einem angemessenen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen (1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen) errichtet werden;
  - Anerkenntnis, dass die Wohnflächenobergrenzen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen Ziffern 7 und 12.1 bis 12.3 (WFB 2022) einzuhalten und die Wohnungen entsprechend Ziffer 12.2 der WFB 2022 zu belegen sind;
  - Anerkenntnis, mindestens 50 v.H. der Mietwohnungen an Haushalte zu vermieten, von denen mindestens ein/e Haushaltsangehörige/r als Beschäftigte/r in einem Mangelberuf in der öffentlichen Daseinsvorsorge (einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung) sowie in der freien Wohlfahrtspflege (einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst) beschäftigt ist;
  - Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;
  - Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
  - Anerkenntnis, dass mindestens 15 v.H. an Eigenleistungen zur Finanzierung der Gesamtherstellungskosten eingebracht werden;
  - Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham

Nord" Gestaltungsleitfaden) und Durchführung eines Realisierungswettbewerbs. Die Wettbewerbskosten werden von der Landeshauptstadt München übernommen;

- Darstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,0 mindestens auf den Mobilitätsfaktor 0,8 nach den Vorgaben der Lokalbaukommission oder besser und zur Förderung der Elektromobilität;
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham;
- Anerkenntnis der bodenarchäologischen Untersuchung entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen;
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten;
- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham Nord“ sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept mitzuwirken und beides aktiv mitzugestalten;
- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen; Freiraumnutzung und Begrünung der Dachflächen).

Für die Ausschreibung werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

<b>1. Kriterium Erbbauzins</b>		<b>max. 70</b>
<b>Höhe des gebotenen Erbbauzinses (einmalig, kapitalisiert)</b>		
höchster Erbbauzins	70	
Angebote, die unter dem höchsten gebotenen Erbbauzins liegen, werden nach der folgenden Systematik bewertet:		
<u>Jeweilig angebotener Erbbauzins</u> * 70 Punkte		x
Höchstangebotener Erbbauzins		
<b>2. Kriterium Mietpreis</b>		<b>max. 30</b>

<p><b>Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich, netto kalt)</b>                  max. zulässige EVM 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. = 0 Punkte</p> <p>niedrigste gebotene EVM                  (soweit unter zulässiger EVM i. H. v. 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.)</p> <p>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach der folgenden Systematik bewertet:</p> <p><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> * 30 Punkte                  Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</p>	30	x
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>max. 100</b>	

Dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist über die Ergebnisse aus der Ausschreibung sowie der sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen zu berichten.

3. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Bestellung des Erbbaurechtes vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.