

### Konzeptausschreibung für zwei städtische Einzelflächen

- a) Dachauer Straße 306-308,  
Flst. 155/26 Gemarkung Moosach
- b) Wolfratshauer Straße 230,  
Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln

### Festlegung der Ausschreibungskriterien für Baugenossenschaften und Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats

- 10. Stadtbezirk Moosach
- 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Solln

### Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10075

### Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (SB) Öffentliche Sitzung

#### Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Ausschreibung von zwei Wohnbaugrundstücken im Erbbaurecht für genossenschaftlichen Wohnungsbau und Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats.
Inhalt	Darstellung der Vergabeflächen und des möglichen Baurechts gemäß Vorbescheid; Festlegung der zwingenden Grundvoraussetzungen und der Auswahlkriterien für das Ausschreibungsverfahren.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungs- vorschlag	Bereitstellung beider städtischen Grundstücke für die Zielgruppe und Auftrag zur Ausschreibung der Flächen im Erbbaurecht. Bauftragung des Kommunalreferats nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Bestellung des Erbbaurechtes vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Ausschreibungsbeschluss, Ausschreibung genossenschaftlicher Wohnungsbau und Wohnbauprojekte nach Art des Mietshaus-Syndikats, München Modell.
Ortsangabe	Stadtbezirk 10 - Moosach Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Solln

## **Konzeptausschreibung für zwei städtische Einzelflächen**

- a) **Dachauer Straße 306-308,  
Flst. 155/26 Gemarkung Moosach**
- b) **Wolfratshauer Straße 230,  
Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln**

## **Festlegung der Ausschreibungskriterien für Baugenossenschaften und Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats**

- 10. Stadtbezirk Moosach
- 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Solln

## **Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10075**

### Anlagen:

- 1. Lageplan der Vergabeflächen im Stadtgebiet
- 2 a. Lageplan Dachauer Straße, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach
- 2 b. Steckbrief Dachauer Straße
- 3 a. Lageplan Wolfratshauer Straße, Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln
- 3 b. Steckbrief Wolfratshauer Straße

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (SB)** Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass .....	2
2. Vergabeflächen und Baurecht .....	2
3. Zielgruppe und Wohnbauart .....	3
4. Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht.....	3
5. Ausschreibung als Konzeptvergabe .....	4
II. Antrag der Referentin.....	7
III. Beschluss .....	8

## 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 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 Beschlussvorlage ist die Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die Ausschreibung der beiden städtischen Wohnbaugrundstücke Dachauer Straße 306-308 und Wolfratshäuser Straße 230.

Diese Flächen waren zuletzt Gegenstand einer nichtöffentlichen Stadtratsvorlage des Kommunalreferats vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15191), in der diverse städtische Einzel- bzw. Kleinstgrundstücke mit einem Baurecht nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Bebaubarkeit, unter anderem für den Wohnungsbau, behandelt wurden. Das Sozialreferat meldete in diesem Zusammenhang frühzeitig den Bedarf für eine Verwendung der Flächen für die Wohnraumschaffung für junge Volljährige an. Zur konkreten Untersuchung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen und des zur Verfügung stehenden Baurechtes wurden in der Folge Machbarkeitsstudien durch das Kommunalreferat beauftragt, auf deren Basis Vorbescheidsanträge bei der Lokalbaukommission gestellt wurden. Nach Vorlage der positiven Vorbescheide wurde festgestellt, dass eine Verwendung der Flächen jeweils für eine Baumaßnahme für junge Volljährige aufgrund deren Anforderungsprofils an geeignete Grundstücke und der gegenüberstehenden Kleinteiligkeit der tatsächlich realisierbaren Maßnahmen zurückstehen muss. In enger Abstimmung mit dem Sozial- und Kommunalreferat wurde sich daher darauf verständigt, die Flächen dem genossenschaftlichen Mietwohnungsbau zuzuführen, ohne Integration spezieller Bedarfsgruppen.

In dieser Sitzungsvorlage werden nunmehr die Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien festgelegt, wonach die Grundstücke an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats (im Folgenden zusammengefasst „Baugenossenschaften“) ausgeschrieben und vergeben werden sollen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

### 2. Vergabeflächen und Baurecht

Die Lage der auszuschreibenden Grundstücke im Stadtgebiet ist in der Anlage 1 ersichtlich. Das Baurecht der auszuschreibenden Flächen stellt sich wie folgt dar:

#### **Dachauer Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach** (siehe Anlagen 2a und 2b)

Das 674 m<sup>2</sup> große und unbebaute Grundstück liegt im Innenbereich und im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Dieser setzt durch die straßenseitige Baulinie (auf der Straßenbegrenzungslinie) und die rückwärtige Baugrenze einen 15 m tiefen Bauraum fest. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein weiterer Bauraum festgesetzt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Maßnahme ist somit nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück liegt ein rechtsverbindlicher Vorbescheid vom 12.07.2022 vor. In diesem wurde ein an die nordwestliche Grundstücksgrenze geplantes und an das auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigten Gebäude angebautes Wohnbauvorhaben mit fünf Geschossen, inklusive Tiefgarage, einer Grundfläche von 273,5 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von rund 1.090 m<sup>2</sup> als zulässig beurteilt. Es nimmt die Gebäudemaße des angrenzenden Gebäudes auf. Ausgehend von dieser Geschossfläche können ca. 11 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.

### **Wolfratshauer Straße 230, Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln** (siehe Anlagen 3a und 3b)

Das 1.510 m<sup>2</sup> große unbebaute Eckgrundstück liegt im Innenbereich und im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Dieser setzt lediglich eine straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von jeweils 5 m zur Straße fest. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück liegt ein rechtsverbindlicher Vorbescheid vom 08.11.2022 in zwei Varianten vor. Variante A sieht zwei Wohngebäude mit einer Grundfläche von je 176 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von je rd. 350 m<sup>2</sup>, also insgesamt rd. 700 m<sup>2</sup> vor. Zusätzlich kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. In Variante B ist ein größerer, zusammenhängender Baukörper mit einer Grundfläche von 404 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 1.065,09 m<sup>2</sup> dargestellt. Das Terrassengeschoss ist bei der Berechnung der Geschossfläche bereits berücksichtigt. Bei beiden abgefragten Varianten können - ausgehend von der Geschossfläche - ca. 8-11 WE inklusive Tiefgarage realisiert werden.

### **3. Zielgruppe und Wohnbauart**

Beide zu vergebenden Grundstücke sollen für die Zielgruppe der Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats ausgeschrieben werden. Sie bieten jeweils ein Baurecht für die Schaffung von bis zu 11 Wohneinheiten. Aufgrund ihrer vergleichbar geringen Größe bieten die Grundstücke günstige Rahmenbedingungen für die Realisierung von individuellen, dem Genossenschaftsgedanken entgegenkommenden Bauvorhaben im München Modell.

### **4. Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht**

Die Wohnbauflächen werden öffentlich ausgeschrieben und im Erbbaurecht an Baugenossenschaften vergeben.

Der Erbbauzins wird auf Basis des für den geförderten Wohnungsbau im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VII festgelegten Grundstückswertes je m<sup>2</sup> Geschossfläche ermittelt. Der Festpreis für das München Modell mit 80-jähriger Bindung liegt bei 675 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Ermittlung des Erbbauzinssatzes (laufend oder kapitalisiert als Einmalbetrag) erfolgt durch das Bewertungsamt des Kommunalreferates.

Für die Erbbaurechtsvergabe gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 80 Jahre;
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung wird vom Bewertungsamt ermittelt;
- Basis des Erbbauzinses ist der feste Grundstückswertansatz im München Modell von 675 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei);
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder laufend, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechtes, oder kapitalisiert als Einmalbetrag entrichtet werden;

Bei laufenden Erbbauzinszahlungen 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. Diese Möglichkeit begründet keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung;
- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen für den Wohnungsbau im München Modell und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

## 5. Ausschreibung als Konzeptvergabe

Die Ausschreibung der beiden genannten städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb hinsichtlich des Erbbauzinses. Es werden Grundvoraussetzungen, die jede\*r Bewerber\*in erfüllen muss, sowie Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

Grundstücksausschreibungen für die Zielgruppe der Baugenossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Wohnprojekte erfolgen 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 einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Angebot erklärte Bereitschaft der Bieter\*innen zur Anerkennung insbesondere der nachfolgenden Punkte:

- Anerkennung des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses, auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 675 €/m<sup>2</sup> GF;
- Anerkennung, die festgelegte Wohnbauart und Förderquote (100 % München Modell) umzusetzen;
- Anerkennung, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten; dies beinhaltet grundsätzlich auch eine Barrierefreiheit der Gebäude nach DIN 18040-2;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (Energiestandard Effizienzhaus 40);
- Anerkennung, 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 Anerkennung der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben und diese auch nicht nachträglich nachzuholen;
- Verpflichtung, während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten;

- Anerkennung, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkennung, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben.

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 für Baugenossenschaften und Mietshäuser-Syndikate

Über die dargestellten und obligatorischen Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieter\*innen optional Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität ihres Vorhabens machen. Diese werden zum Vergleich konkurrierender Bewerbungen nach der hier festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

Konzeptkriterien	Punkte
<b>1. Soziales und Wohnformen</b>	<b>max. 50</b>
generationsübergreifendes Wohnen und Leben, Clusterwohnformen, flexible Grundrisse, Inklusions-/ Integrationsgedanke, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	
<b>2. Ökologisches und nachhaltiges Bauen</b>	<b>max. 50</b>
Nachwachsende Rohstoffe, zirkuläres Bauen, recyclingfähige Materialien, Lebenszyklusbetrachtung	
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>max. 100</b>

### Auswahlkriterium ökologisches und nachhaltiges Bauen

Der Bausektor ist ursächlich für etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs und für über 50 Prozent des Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich (QNG Broschüre des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022). Daher und um das Ziel der Landeshauptstadt München, bis 2035 klimaneutral zu sein, zu erreichen, sind alle am Bau Beteiligten gefordert, einen Beitrag zu leisten. Durch die Anwendung des Ökologischen Kriterienkatalogs 2021 ist bereits ein hoher energetischer und ökologischer Standard vorgegeben. Für besonders ökologische und nachhaltige Vorhaben können darüber hinaus weitere Aspekte eine Rolle spielen (z.B. nachwachsende Rohstoffe, recyclingfähige Baustoffe, zirkuläres Bauen, Lebenszyklusbetrachtung, Flächenversiegelung, Nutzung erneuerbarer Energien, Umgang mit grüner und blauer Infrastruktur, wie wassersensible Planung, Grünstrukturen in Freiflächen, auf dem Dach und an der Fassade). Von der Bieterin ist daher in einem Gesamtkonzept darzustellen, wie die Aspekte Ökologie und Nachhaltigkeit bearbeitet und in ihrem Projekt umgesetzt werden sollen.

### **Auswahlkriterium Soziales und Wohnformen**

Menschen in westlichen Industrieländern verbringen bis zu 90 Prozent ihrer Zeit in Innenräumen (Umweltbundesamt, 2023). Durch die zunehmende Verschränkung von Wohnen und Arbeit wächst zudem der Nutzungsdruck der Wohnräume. Diese Ausgangslage verdeutlicht die Wichtigkeit, Wohnraum qualitativ und flexibel zu gestalten.

Eine Möglichkeit der flexiblen Wohnraumgestaltung sind die sogenannten „Wohnlabore“. Diese wurden mit dem Beschluss zu „Wohnen in München VII – Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 07705 vom 21.12.2022) als Reihe von Pilotprojekten eingeführt. Bei den Wohnlaboren werden gezielt einzelne Förderbedingungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) gelockert, um einen Innovationsraum zu bieten und neue Ansätze für Wohnkonzepte auszuprobieren. Damit kann der zunehmenden Individualisierung und dem damit einhergehenden steigenden Wunsch nach Austausch, gegenseitiger Unterstützung und Gemeinschaft Rechnung getragen werden. Auch weitere Aspekte wie Inklusion, demografischer Wandel, Sharing-Angebote, Nachbarschaftsbildung können in diesen Schwerpunkt einfließen. Von der Bieterin ist daher in einem Gesamtkonzept darzustellen, wie der Schwerpunkt Soziales und Wohnformen im Vorhaben konkret umgesetzt werden soll. Dabei ist die Grundanforderung des sparsamen Wohnflächenverbrauchs zu beachten.

Zudem wird bei der Bewertung der eingehenden Angebote auch die wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit berücksichtigt.

### **Zuschlag**

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

Grundsätzlich kann sich eine Baugenossenschaft bzw. ein genossenschaftsähnliches Wohnprojekt auch auf jede der ausgeschriebenen Flächen bewerben. Den Zuschlag kann sie jedoch nur für ein Grundstück erhalten. Sofern eine Bieterin für jedes Grundstück das beste Angebot abgegeben hat oder im Losverfahren erfolgreich war, entscheidet die von der Bieterin mit der Bewerbung angegebene Priorität.

Für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke wird nach diesem Verfahren eine Baugenossenschaft bzw. ein genossenschaftsähnliches Wohnprojekt als Bestbieterin bestimmt, die den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrückerinnen festgestellt, die im Falle eines Ausfalls der erstplatzierten Bieterin den Zuschlag erhalten.

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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.

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 10 Moosach und des Stadtbezirks 19 Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Solln haben jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Stadtrat Dirk Höpner, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die folgenden zwei städtischen Einzelflächen für eine Vergabe an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats im Erbbaurecht auszuschreiben:
  - Moosacher Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach
  - Wolfratshauer Straße 230, Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln.

Die Vergabe erfolgt ausschließlich im München Modell zu dem in Ziffer 4 des Vortrags ausgeführten Grundstückswertansatz von 675 € je m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Für die Konzeptausschreibung werden die folgenden **Grundvoraussetzungen** festgelegt:

- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses, auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 675 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF);
- Anerkenntnis, die festgelegte Wohnbauart und Förderquote (100 % München Modell) umzusetzen;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten; dies beinhaltet grundsätzlich auch eine Barrierefreiheit der Gebäude nach DIN 18040-2;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (Energiestandard Effizienzhaus 40);
- 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 und diese auch nicht nachträglich nachzuholen;
- Verpflichtung, während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten;
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben.

Des Weiteren werden folgende **Auswahlkriterien** festgelegt:

<b>Konzeptkriterien</b>	<b>Punkte</b>
<b>1. Soziales und Wohnformen</b>	<b>max. 50</b>
generationsübergreifendes Wohnen und Leben, Clusterwohnformen, flexible Grundrisse, Inklusions-/ Integrationsgedanke, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	
<b>2. Ökologisches und nachhaltiges Bauen</b>	<b>max. 50</b>
Nachwachsende Rohstoffe, zirkuläres Bauen, recyclingfähige Materialien, Lebenszyklusbetrachtung	
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>max. 100</b>

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für die Grundstücksflächen die Vergabe im Erbbaurecht vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. 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 Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

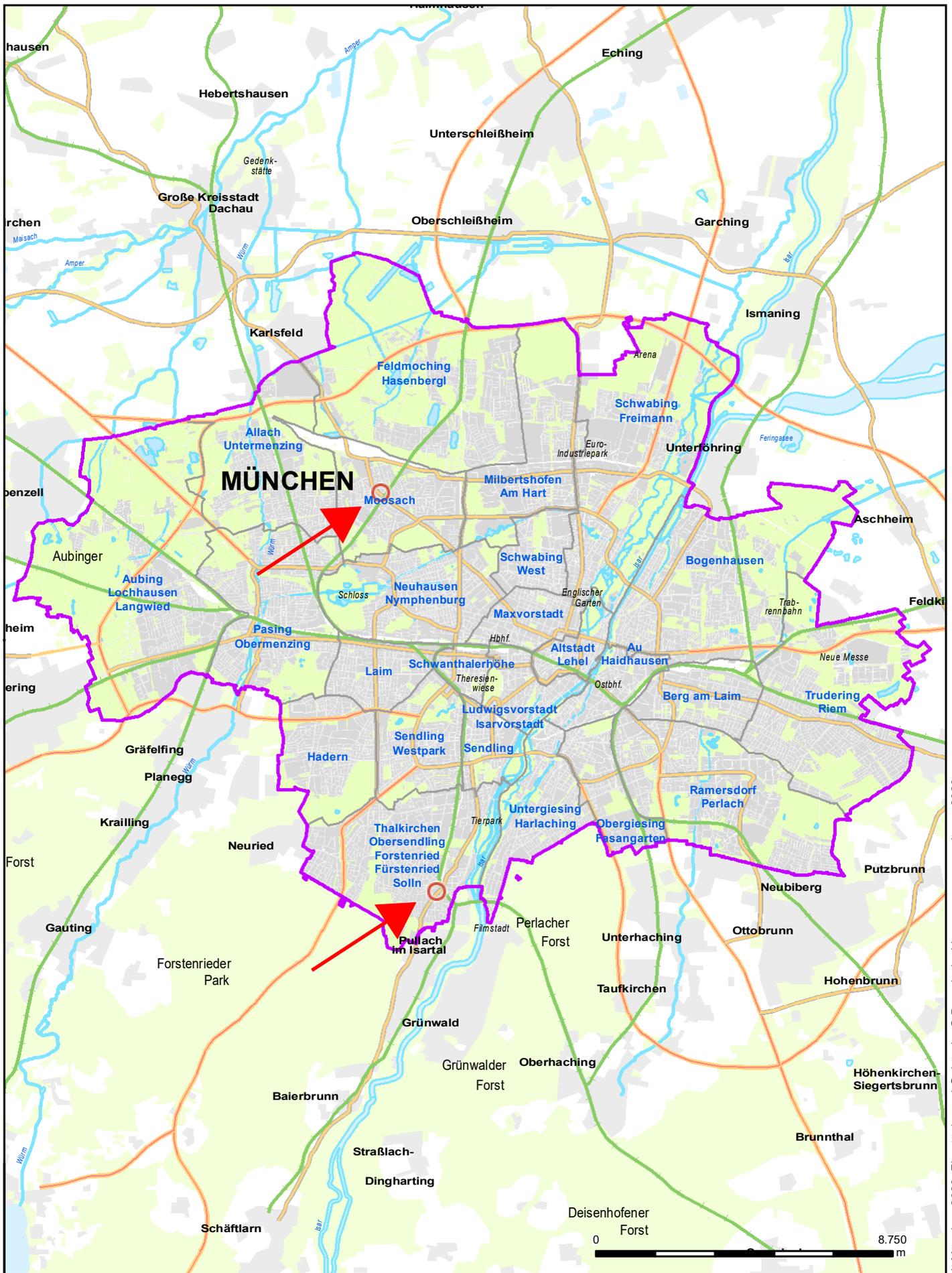
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 10  
An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat S-III-S
8. An das Baureferat
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/24
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

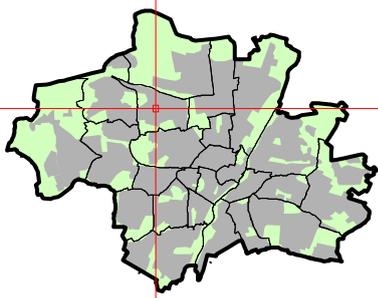
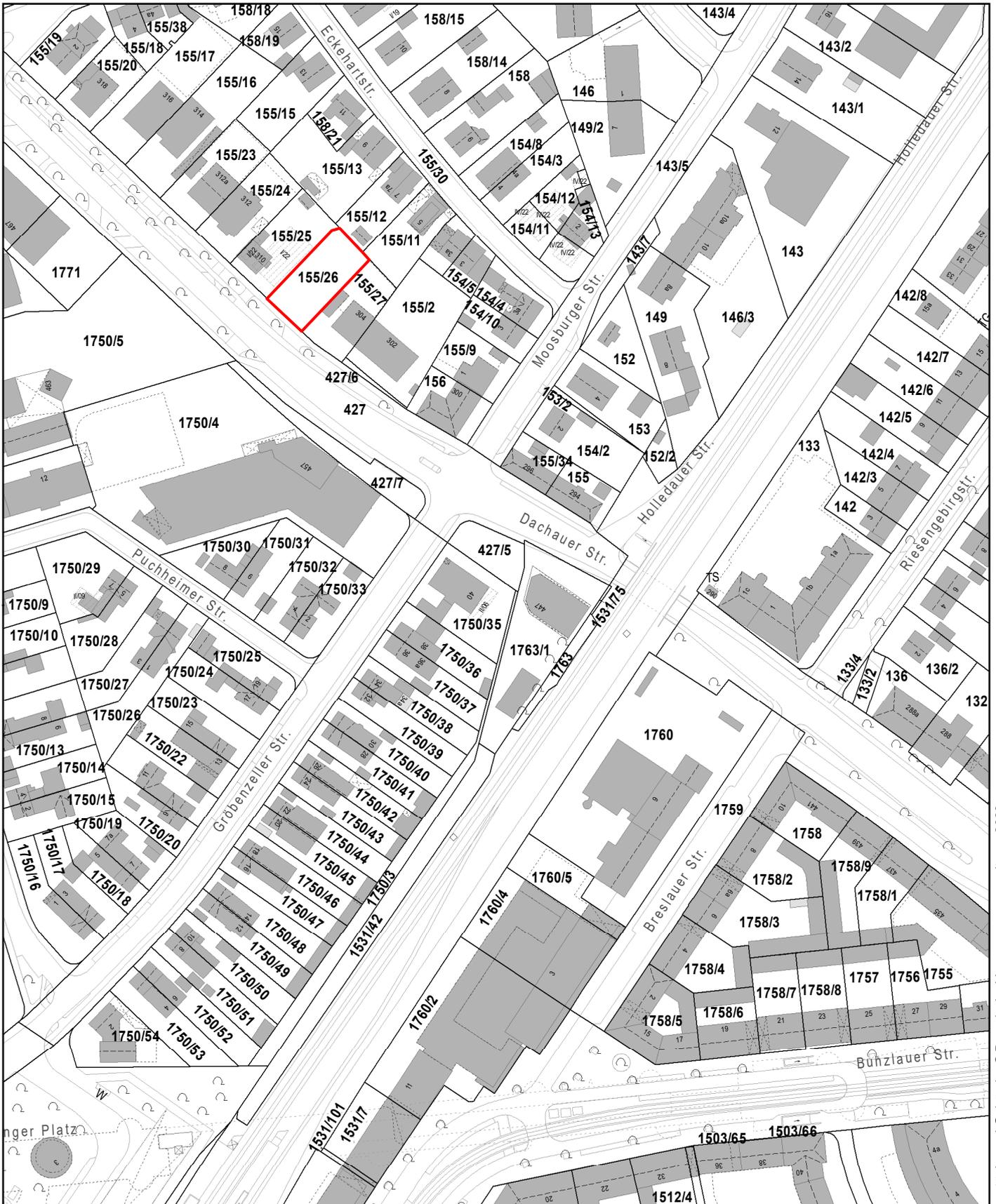


© Landeshauptstadt München 2023, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Ersteller	Erstellt für Maßstab 1:150 000
Erstellungsdatum 09.05.2023	Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet


**Landeshauptstadt München**  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**





Erstellt für Maßstab 1:2 000  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt München  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Ersteller  
 Erstellungsdatum 09.05.2023



## Dachauer Straße 306-308

Flurstück 155/26, Gemarkung Moosach, 674 m<sup>2</sup>



Planungsrecht



Luftbild

**Planungsrechtliche Grundlagen**  
 Flächennutzungsplan (FNP)  
 Planungsrecht  
 Sonstiges (z.B. Sanierungsgebiet, Biotop, etc.)

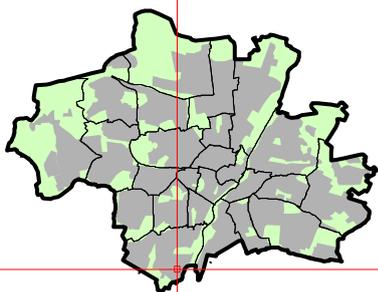
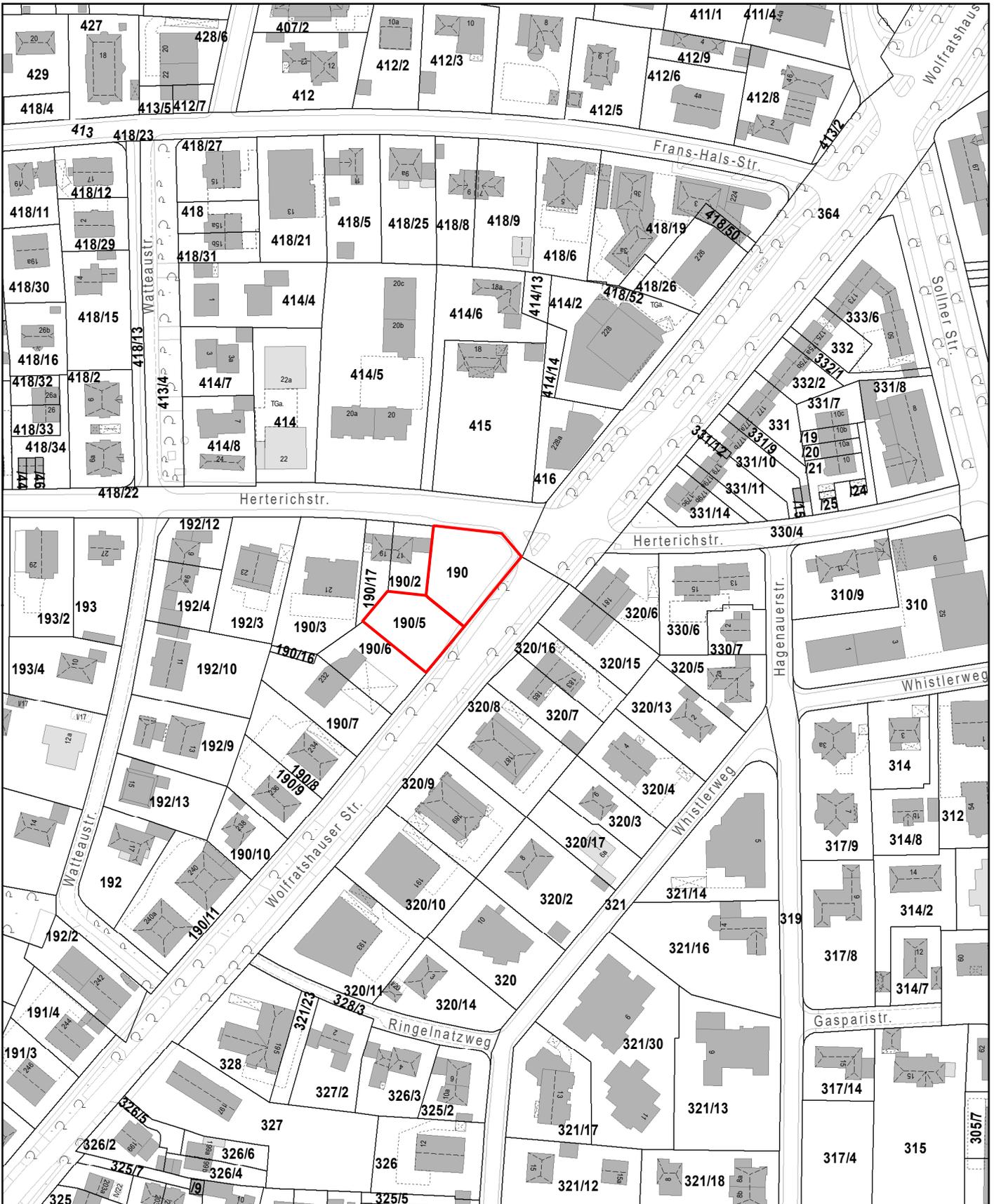
Allgemeines Wohnen (WA)  
 § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 BauGB  
 BaumschutzVO

**Geplante Nutzung**

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

**Baurecht / Bebaubarkeit**

Vorbescheid vom 12.07.2022:  
 ca. 1.090 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)  
 ca. 11 Wohneinheiten (WE)



Erstellt für Maßstab 1:2 000  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



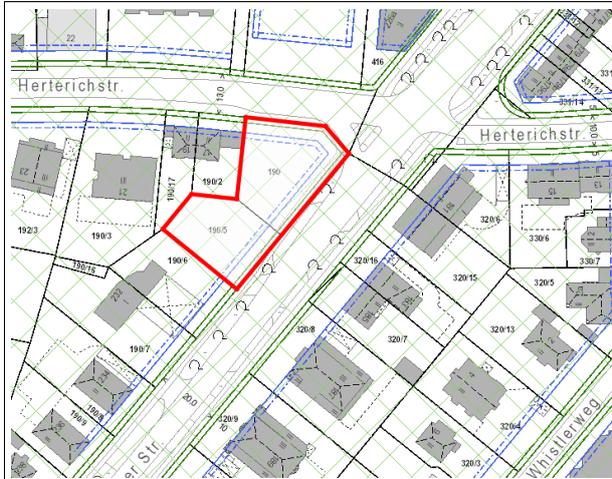
Landeshauptstadt München  
**Referat für Stadtplanung  
 und Bauordnung**

Ersteller  
 Erstellungsdatum 09.05.2023



## Wolfratshauer Straße 230

Flurstück 190/0, 190/5, Gemarkung Solln, 1.510 m<sup>2</sup>



Planungsrecht



Luftbild

**Planungsrechtliche Grundlagen**  
 Flächennutzungsplan (FNP)  
 Planungsrecht  
 Sonstiges (z.B. Sanierungsgebiet, Biotop, etc.)

Allgemeines Wohnen (WA)  
 § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 BauGB,  
 BaumschutzVO (ortsbildprägender Baumbestand)  
 Vorbehaltsgebiet  
 GVO (besondere Siedlungsgebiete)

**Geplante Nutzung**

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

**Baurecht / Bebaubarkeit**

Vorbescheid vom 08.11.2022 in zwei Varianten:  
**Variante A**, zwei Baukörper: ca. 700 m<sup>2</sup> GF  
**Variante B**, ein Baukörper: ca. 1.065 m<sup>2</sup> GF  
 ca. 8 - 11 Wohneinheiten (WE)