

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

**Hinweis /
Ergänzung
vom 27.06.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10075

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag und Antrag der Referentin:

Gegenstand der Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Konzeptausschreibung von zwei städtischen Grundstücken an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäuser-Syndikats. Bei einem der auszuschreibenden Grundstücke handelt es sich um die Dachauer Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach.

Trotz größter Sorgfalt hat sich in den Antrag der Referentin ein Fehler bezüglich der Grundstücksbezeichnung eingeschlichen. In Antragsziffer 1 wird fälschlicherweise das Grundstück „Moosacher Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach“ anstelle des korrekten Grundstückes „Dachauer Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach“ zur Ausschreibung vorgeschlagen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

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 Miethäuser Syndikats im Erbbaurecht auszuschreiben:
 - **Dachauer** 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 m² 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 €/m² 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:

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

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.