

Freiham Nord
2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068

Konzeptausschreibung von Wohnbauflächen
für Baugenossenschaften und Wohnprojekte nach
Art des Mietshäuser-Syndikats

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Ausschreibung von fünf Wohnbauflächen (WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost, WA 20) im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 "Freiham Nord" im Erbbaurecht für genossenschaftlichen Wohnungsbau.
Inhalt	Darstellung der Vergabeflächen WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost, WA 20 mit einem Baurecht von rund 49.300 m ² Geschossfläche bzw. rund 525 Wohneinheiten. Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für das Ausschreibungsverfahren.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Ausschreibung der vorgeschlagenen Wohnbauflächen WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost, WA 20 im Erbbaurecht (80 Jahre) für Baugenossenschaften sowie genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäuser-Syndikats. Ferner wird das Kommunalreferat gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens die Bestellung des Erbbaurechts vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Ausschreibungsbeschluss, Konzeptausschreibung, Baugenossenschaften, Miethäuser-Syndikat
Ortsangabe	Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Freiham Nord
2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068

Konzeptausschreibung von Wohnbauflächen
für Baugenossenschaften und Wohnprojekte nach
Art des Mietshäuser-Syndikats

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Neuwied

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Lageplan Wohnbauflächen

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass	2
2. Vergabeflächen und Baurecht	2
3. Gestaltungsleitfaden und Beratergruppe	4
4. Zielgruppen und Wohnbauarten	5
5. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht	5
6. Ausschreibung als Konzeptvergabe	6
II. Antrag der Referentin	10
III. Beschluss	12

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

In Freiam entsteht auf 350 Hektar ein neuer Stadtteil, in dem über 25.000 Menschen leben und rund 15.000 arbeiten werden. Die Bauprojekte im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnitts sind im Bau oder wurden bereits fertig gestellt. Auch im 2. Bauabschnitt sind bereits zahlreiche Bauprojekte im Bau oder in Planung. Diese Sitzungsvorlage legt die Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die Vergabe der letzten fünf Wohnbauflächen im 2. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnitts (**Anlage 1**) fest. Vier der fünf Wohnbauflächen sind entsprechend dem Aufteilungsplan von 2017 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 10425 vom 06.12.2017) an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats (im Folgenden zusammengefasst „Baugenossenschaften“) zu vergeben. Das WA 14 Nordost war im Aufteilungsplan ursprünglich für die Baugemeinschaften vorgesehen. Mit Wegfall des München-Modell Eigentums (Sitzungsvorlage 20-26 / V 00853 vom 08.07.2020) wurde diese Wohnbaufläche frei und kann damit nun ebenfalls für Baugenossenschaften ausgeschrieben werden.

2. Vergabeflächen und Baurecht

Die fünf auszuschreibenden Wohnbauflächen WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost und das WA 20 (**Anlage 2**) liegen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068. Sie haben insgesamt ein Baurecht von rund 49.300 m² Geschossfläche bzw. rund 525 Wohneinheiten (WE). Hierbei berücksichtigt ist der Beschluss zur Geschossflächen – Mehrung in Freiam (Sitzungsvorlage 14-20 / V 06506 vom 06.07.2016), der im 1. Realisierungsabschnitt ein Wohnbaurecht für zusätzliche 900 Einwohner*innen schafft.

Vier der fünf auszuschreibenden Wohnbauflächen liegen im WA 13 und WA 14 im städtebaulichen Bereich „Östlich der Aubinger Allee“ und sehen eine offene Blockstruktur mit vielfältigen Gebäudetypen von drei bis sieben Geschossen und attraktiven Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum vor.

Die Wohnbaufläche WA 13 unterteilt sich aktuell in das **WA 13 Nord** (Flurstück Nr. 3737) mit einem Baurecht für rund 60 Wohneinheiten und das **WA 13 Süd** (Flurstück Nr. 3738) mit einem Baurecht für rund 120 Wohneinheiten. Um Baugenossenschaften mit der Größe des kompletten WA 13 nicht zu überfordern, wird vorgeschlagen, die zwei benachbarten Flurstücke Nr. 3737 und 3738 wahlweise an eine Baugenossenschaft, die das ganze WA 13 entwickeln kann, oder an zwei Baugenossenschaften, d.h. an jeweils eine Genossenschaft je Flurstück im Erbbaurecht auszuschreiben. Im letzteren Fall sollen die beiden Baugenossenschaften jeweils auf ihrem Flurstück separate Gebäude errichten und sich hierbei eine gemeinsame Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Norden des Flurstücks Nr. 3737 für ihre Tiefgaragen teilen, da beim Flurstück Nr. 3738 planungsrechtlich eine separate Ein- und Ausfahrt nicht möglich ist.

Zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplans Freiham Nord soll darüber hinaus in den geteilten Bauquartieren in Abstimmung mit den benachbarten Erbbaurechtsnehmer*innen eine einheitliche ebenerdige Freiflächengestaltung sichergestellt werden. Das WA 13 Süd markiert den südlichen Endpunkt des Freihamer Angers und bildet den Übergang von den Wohngebieten zum Stadtteilzentrum. Daher würde es sich in den Erdgeschosszonen anbieten, Nichtwohnnutzungen zu etablieren.

Die Wohnbaufläche **WA 14 Nordost** wurde aus zwei Baufeldern, dem ehemaligen WA 14 Ost und WA 14 Nordost zusammengefügt, damit ein wirtschaftlicheres Bauprojekt mit insgesamt rund 55 WE entwickelt werden kann.

Das **WA 14 Südost** liegt unweit des Freihamer Angers, der zentralen Fuß- und Radwegachse und fußläufig zum Bildungscampus. Es ist gekennzeichnet von sehr unterschiedlichen Gebäudekörpern mit Höhen von drei bis sieben Geschossen für insgesamt rund 115 WE.

Die fünfte Wohnbaufläche, das **WA 20**, liegt städtebaulich im Bereich des Stadtteilzentrums Nord mit innerstädtischem Charakter. Auf dem WA 20 entsteht, neben dem bereits an die GEWOFAG vergebenen WA 19, eines von zwei dichten, sechsstöckigen Gebäuden in Blockrandbebauung. Beide Gebäude bilden einen Übergang von der Wohnbebauung zum gewerblich geprägten Stadtteilzentrum Nord.



Quelle: Landeshauptstadt München, Rahmenplanung 1. Realisierungsabschnitt

Das WA 20 kann durch eine Baugenossenschaft, oder gemeinsam durch eine Bietergemeinschaft, bestehend aus maximal zwei Baugenossenschaften, entwickelt werden. Eine Bietergemeinschaft muss die Wohnbaufläche kooperativ und in einem einheitlichen Architektur- und Freiraumkonzept entwickeln. Ziel bei einer Bietergemeinschaft ist ebenfalls eine Realteilung des Baugrundstücks WA 20, wobei hier die Bietergemeinschaft bestimmen wird, wie das betroffene Baugrundstück Flurstück Nr. 1211/22 in zwei getrennte Baugrundstücke zur Bestellung separater Erbbaurechte aufgeteilt werden soll.

Das Baurecht im Überblick:

Wohnbaufläche	Geschossfläche in m ²	WE ca.
WA 13 Nord	5.600	60
WA 13 Süd	11.490	120
WA 14 Nordost	5.000	55
WA 14 Südost	10.880	115
WA 20	16.300	175
Gesamt:	49.270	525

Tabelle: Übersicht der Vergabeflächen

Die Anzahl der Wohneinheiten stellt eine vorläufige gerundete Berechnung anhand der durchschnittlichen Geschossflächenbedarfe je Wohnung in der jeweiligen Wohnbauart nach den Richtwerten der Sozialgerechten Bodennutzung dar. Sie sind jedoch keine Vorgabe für die Erreichung bestimmter Wohnungszahlen.

Bei den Geschossflächenangaben sind die von der Vollversammlung des Stadtrats beschlossenen Mehrgeschossflächen (Sitzungsvorlage Nr. 14 -20 / V 06617 vom 06.07.2016) berücksichtigt. Daher ergeben sich bei den Geschossflächenangaben in dieser Sitzungsvorlage teilweise Abweichungen vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068.

3. Gestaltungsleitfaden und Beratergruppe

Allen Planungen ist der **Gestaltungsleitfaden** „Regelwerk Gebäude und Private Freiflächen Freiham Nord“ für den Bebauungsplan “Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord“ zugrunde zu legen.

Für die Wohnbauflächen WA 13 und WA 20 sieht der Rahmenplan von 2013 Wettbewerbe vor. Von der Verpflichtung zur Durchführung von Realisierungswettbewerben soll vorliegend jedoch ausnahmsweise Abstand genommen werden, weil diese für Baugenossenschaften ein erhebliches Problem darstellen: Baugenossenschaften können und wollen im Vergleich zu klassischen Wohnbaugesellschaften und Projektentwickler*innen ihre

Mitglieder deutlich früher und stärker in den Planungsprozess einbeziehen. Klassische Realisierungswettbewerbe, vor allem mit der Anforderung an die Anonymität der Arbeiten sowie der Entscheidungsfindung für eine geschlossene Jury, können dieser Zielsetzung nicht gerecht werden. Zudem haben die Baugenossenschaften in der Regel keine fest angestellten Architekt*innen, so dass sie bereits für die Bewerbungsphase ein Architekturbüro beauftragen müssen. Aus Sicht der Baugenossenschaften ist es - sofern die Bewerbung erfolgreich war - aus inhaltlichen, finanziellen und zeitlichen Gründen meist sinnvoll, das Projekt mit dem Architekturbüro aus der Bewerbungsphase weiterzuentwickeln.

Die Planungen müssen stattdessen der **Beratergruppe** Freiham Nord zur Begutachtung vorgestellt werden, damit die städtebauliche Qualität gesichert werden kann. Dies gilt auch für die Baufelder WA 14 Südost und WA 14 Nordost.

4. Zielgruppen und Wohnbauarten

Zielgruppe der Grundstücksausschreibungen sind Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats.

Folgende Anteile der Wohnbauarten sind für alle fünf Wohnbauflächen vorgesehen:

- **25 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)**
- **32,5 % München Modell-Genossenschaften (MMG) und**
- **42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).**

5. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Die insgesamt fünf Wohnbauflächen sollen öffentlich ausgeschrieben und im Erbbaurecht vergeben werden. Für die Erbbaurechtsvergabe gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 80 Jahre.
- Der Erbbauzinssatz wird vom Bewertungsamt ermittelt (derzeit 2 % für Wohnen).
- Basis des Erbbauzinses sind die festen Grundstückswerte von 375 €/m² Geschossfläche in der EOF, 675 €/m² Geschossfläche im MMG und 1.050 €/m² Geschossfläche im KMB (jeweils 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 Erbbauberechtigten spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über eine anschließende Verlängerung des Erbbaurechtes zu veränderten Konditionen zu verhandeln. Diese Möglichkeit begründet keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung.
- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen für den Wohnungsbau in der EOF, im MMG und im KMB sowie ggf. umgesetzter Nichtwohnnutzungen und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

6. Ausschreibung als Konzeptvergabe

Die Ausschreibung der städtischen Wohnbauflächen erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb hinsichtlich des Erbbauzinses. Demnach werden Grundvoraussetzungen, die zwingend erfüllt werden müssen, sowie Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglicht.

6.1. Grundvoraussetzungen

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechts.
- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinssatzes, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der EOF mit 375 €/m² GF, des MMG mit 675 €/m² GF und des KMB mit 1.050 €/m² GF.
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“. Dieser beinhaltet insbesondere die Verpflichtung, den Energiestandard Effizienzhaus 40 umzusetzen.
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen.
- Anerkenntnis, die vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten wie folgt einzuhalten:
25 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
32,5 % München Modell-Genossenschaften (MMG)
42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer von 55 Jahren nach WFB 2023 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 Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten.
- 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 14,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt).
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im KMB bei mindestens 60 % der Wohnungen; dabei sind sowohl
 - Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere aus den Bereichen der freien Wohlfahrtspflege und der öffentlichen Daseinsvorsorge und/oder
 - spezifische Wohnformen z.B. für Senior*innen und/oder
 - Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze gemäß Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) + 50 %, erfüllen.
- Errichtung eines Anteils von 50 % der geplanten KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2.
- 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 bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.

Grundvoraussetzungen für das Quartier Freiham Nord:

- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) in vollem Umfang umsetzen.
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung in der Beratergruppe Freiham Nord.
- Verpflichtung zum Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz Freiham-Nord. Davon ausgenommen sind Passiv-, Nullenergie-, oder Plusenergiehäuser.
- Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen, artenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten und das Beleuchtungskonzept zu beachten.
- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten.
- Verpflichtung zur Erstellung eines individuellen Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen zur Reduzierung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um mindestens ein Drittel.
- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben **WA 13 Nord** und **WA 13 Süd** zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie grundbuchrechtliche Absicherung des Ausschlusses der Ausführung des Überbaurechts und Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte.
- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben im **WA 13** und **WA 14** jeweils die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten zu sichern.
- Für den Fall einer Bietergemeinschaft im **WA 20** das Anerkenntnis der Bauherr*innen, die Wohnbaufläche kooperativ und in einem einheitlichen Architektur- und Freiraumkonzept zu entwickeln; sowie erforderlichenfalls grundbuchrechtliche Absicherung des Ausschlusses der Ausführung des Überbaurechts und Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte.

Eine detaillierte Darstellung der Grundvoraussetzungen mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im jeweiligen Exposé der Ausschreibung. Die Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien werden in den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

6.2. Auswahlkriterien

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieter*innen Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität des jeweiligen Vorhabens machen. Mit Erfüllung aller Grundvoraussetzungen wird bereits ein hoher Qualitätsstandard in den Vorhaben erreicht. Daher sind die Auswahlkriterien in dieser Sitzungsvorlage bewusst schlank gehalten.

Baugenossenschaften können mit der Bewerbung eigene Schwerpunkte für ihr individuelles Projekt setzen, um sich von anderen Mitbewerber*innen abzuheben. Dabei sollen sich die Anforderungen an den Umfang des Konzeptes deutlich zwischen den jeweiligen Schwerpunkten und den jeweiligen Nicht-Schwerpunkten unterscheiden.

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote für ein Grundstück zugrunde gelegt werden:

		Punkte
1. Besonderes Konzept		max. 70
Zwischen der Alternative 1 und Alternative 2 kann frei gewählt werden:		
Alternative 1	Alternative 2	
Ökologisches und nachhaltiges Bauen (Schwerpunkt)	Soziales und Wohnformen (Schwerpunkt)	max. 55 (für den Konzept-Schwerpunkt)
und	und	
Soziales und Wohnformen (als Nicht-Schwerpunkt)	Ökologisches und nachhaltiges Bauen (als Nicht-Schwerpunkt)	max. 15 (für den Nicht-Schwerpunkt)
2. KMB – Mietpreiskriterium		max. 20
Miethöhe für Wohnungen im KMB: Angebot einer monatlichen Erstvermietungsmiete von $\leq 14,50 \text{ € / m}^2$ Wohnfläche		
3. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzepts		max. 10
Gesamtpunkte		max. 100

Auswahlkriterium ökologisches und nachhaltiges Bauen

Der Bausektor ist ursächlich für etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs und für über 50 Prozent des Abfallaufkommens in Deutschland (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 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 werden sollen. Gebäude in Holz-/ Holzhybridbauweise mit einem Mindestanteil von 50 kg nawaros pro m² Wohnfläche können zudem über das städtische Förderprogramm „Holzwohnungsbau in München“ gefördert werden.

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 für

unterschiedliche Bedarfe 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 07.12.2022) als Reihe von Pilotprojekten eingeführt. Bei den Wohnlaboren werden gezielt einzelne Förderbedingungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) aufgeweicht, 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 sollen - immer vor dem Hintergrund des sparsamen Wohnflächenverbrauchs und der Bezahlbarkeit.

Zuschlag

Die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag für die jeweilige Wohnbaufläche. Bei Punktgleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt. Für jede der auszuschreibenden Wohnbauflächen wird nach diesem Verfahren eine Bestbieterin bestimmt, die den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhalten.

Für den Fall, dass für das Baufeld WA 13 Nord keine Bewerbungen eingehen bzw. kein Zuschlag erteilt werden kann, kann auch für das benachbarte Baufeld WA 13 Süd kein Zuschlag erteilt werden. Die Ausschreibung ist dann wegen der nicht umsetzbaren Tiefgaragenschließung über das nördliche Grundstück aufzuheben.

Befristeter Teuerungsausgleich im konzeptionellen Mietwohnungsbau

Die Vorhaben, die im Rahmen der mit dieser Vorlage vorbereiteten Grundstücksausschreibung den Zuschlag erhalten werden, können für die entstehenden KMB-Wohnungen den vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossenen Teuerungsausgleich (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 25 / V 08870) in Anspruch nehmen.

Mit dem Kommunalreferat ist die Sitzungsvorlage abgestimmt.

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 Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen hat jedoch einen 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 Wohnbauflächen **WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost und WA 20** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 für eine Vergabe an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats im Erbbaurecht auszuschreiben. Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung wird auf Basis der Festpreise für die Wohnbauarten Einkommensorientierte Förderung von 375 €/m² Geschossfläche (GF), München Modell-Genossenschaften von 675 €/m² GF und Konzeptionellen Mietwohnungsbau von 1.050 €/m² GF (jeweils erschließungsbeitragsfrei) und für eine mögliche gewerbliche Nichtwohnnutzung über ein Verkehrswertgutachten ermittelt.

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

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechts.
- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinssatzes, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der EOF mit 375 €/m² GF, des MMG mit 675 €/m² GF und des KMB mit 1.050 €/m² GF.
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“. Dieser beinhaltet insbesondere die Verpflichtung, den Energiestandard Effizienzhaus 40 umzusetzen.
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen.
- Anerkenntnis, die vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten wie folgt einzuhalten:
25 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
32,5 % München Modell-Genossenschaften (MMG)
42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer von 55 Jahren nach WFB 2023 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 Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten.
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsrente sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen Bindung. Die Erstvermietung liegt bei maximal 14,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt).
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im KMB bei mindestens 60 % der Wohnungen; dabei sind sowohl
 - Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere aus den Bereichen der freien Wohlfahrtspflege und der öffentlichen Daseinsvorsorge und/oder
 - spezifische Wohnformen z.B. für Senior*innen und/oder
 - Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze gemäß Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) + 50 %, erfüllen.
- Errichtung eines Anteils von 50 % der geplanten KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2.

- 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 bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.
- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) in vollem Umfang umsetzen.
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung in der Beratergruppe Freiham Nord.
- Verpflichtung zum Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz Freiham-Nord. Davon ausgenommen sind Passiv-, Nullenergie-, oder Plusenergiehäuser.
- Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen, artenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten und das Beleuchtungskonzept zu beachten.
- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten.
- Verpflichtung zur Erstellung eines individuellen Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen zur Reduzierung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um mindestens ein Drittel.
- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben **WA 13 Nord** und **WA 13 Süd** zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie grundbuchrechtliche Absicherung des Ausschlusses der Ausführung des Überbaurechts und Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte.
- Anerkenntnis der Bauherr*innen der Bauvorhaben im **WA 13** und **WA 14** jeweils die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten zu sichern.
- Für den Fall einer Bietergemeinschaft **WA 20** das Anerkenntnis der Bauherr*innen, die Wohnbaufläche kooperativ und in einem einheitlichen Architektur- und Freiraumkonzept zu entwickeln; sowie erforderlichenfalls grundbuchrechtliche Absicherung des Ausschlusses der Ausführung des Überbaurechts und Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte.

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

		Punkte
1. Besonders Konzept		max. 70
Zwischen der Alternative 1 und Alternative 2 kann frei gewählt werden:		
Alternative 1	Alternative 2	
Ökologisches und nachhaltiges Bauen (Schwerpunkt)	Soziales und Wohnformen (Schwerpunkt)	max. 55 (für den Konzept-Schwerpunkt)
und	und	
Soziales und Wohnformen (als Nicht-Schwerpunkt)	Ökologisches und nachhaltiges Bauen (als Nicht-Schwerpunkt)	max. 15 (für den Nicht-Schwerpunkt)
2. KMB – Mietpreiskriterium		max. 20
Miethöhe für Wohnungen im KMB: Angebot einer monatlichen Erstvermietungsmiete von $\leq 14,50 \text{ € / m}^2$ Wohnfläche		
3. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzepts		max. 10
Gesamtpunkte		max. 100

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für die Wohnbauflächen 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 Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

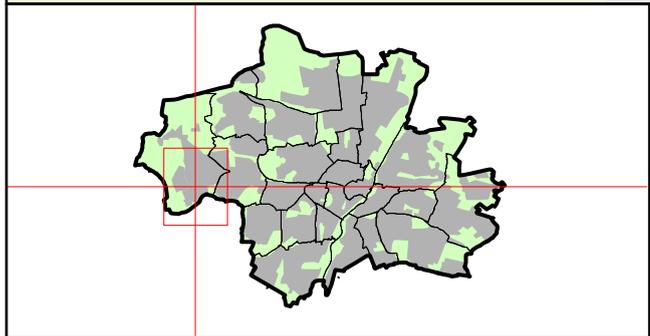
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
3. An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat – IS-SP-FR
6. An das Kommunalreferat, IS-KD-GV-Wo
7. An das Mobilitätsreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA I – 21-KT
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA II/45
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/21
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

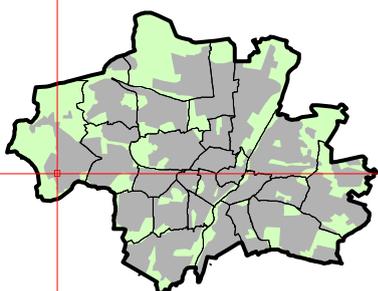
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Erstellt für Maßstab 1:25 000 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet	 Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Ersteller Erstellungsdatum 09.06.2022	
	

Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung



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



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Ersteller
 Erstellungsdatum 02.04.2023



Lageplan Wohnbauflächen