

Beschluss:

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 ≤ 14,50 € / 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