

**Messestadt Riem, Zentrum Ost
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065
Konzeptausschreibung für die Bauquartiere WA 1 und WA 2**

**Ausschreibungsbeschluss für
"Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)"
und München-Modell Genossenschaften**

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 03413

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 mit Vergabefläche

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| I. Vortrag der Referentin | 2 |
| 1. Anlass..... | 2 |
| 2. Ausgangslage..... | 2 |
| 3. Vergabefläche..... | 3 |
| 4. Wohnbauarten..... | 3 |
| 5. Ausschreibung für Baugenossenschaften..... | 4 |
| 6. Verkaufspreise..... | 4 |
| 7. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren..... | 5 |
| 7.1 Grundvoraussetzungen..... | 5 |
| 7.2 Festlegung der Auswahlkriterien..... | 6 |
| II. Antrag der Referentin | 7 |
| III. Beschluss | 7 |

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

Im nördlichen Teil der Bauabschnitte 2 und 3 der Messestadt Riem war bisher Misch- und Kerngebietsnutzung vorgesehen. Wegen des hohen Bedarfs an Wohnungen und der in diesem Umfang nicht vermarktbar Gewerbeflächen wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 – Messestadt Riem, südlich U-Bahnhof Messestadt Ost mit drei Bauquartieren für eine allgemeine Wohnnutzung (WA) und einem Bauquartier „Sondergebiet Nahbereichszentrum“ gebilligt und gesetzt (Satzungsbeschluss vom 04.06.2014, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00446).

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 00828, Nichtöffentliche Sitzung) wurde bereits der In-House-Vergabe des WA 3 an die GEWOFAG zugestimmt. Die Vergabe des Bauquartiers WA 4 erfolgt durch das Kommunalreferat für den freifinanzierten Wohnungsbau. Die noch verbleibenden Bauquartiere WA 1 und WA 2 sollen hiermit für den genossenschaftlichen Wohnungsbau ausgeschrieben werden.

2. Ausgangslage

Der Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 ist eines der drei von der Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) beschlossenen Pilotprojekte des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus - neben der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne und dem Baufeld WA 6 in der Parkstadt Schwabing.

Ferner wurde mit dieser Vorlage beschlossen, städtische Grundstücke grundsätzlich nur noch ohne Preiswettbewerb – durch Vorgabe eines festen Verkehrswertes - in Form einer Konzeptausschreibung zu vergeben. Dabei erfolgt die Zuteilung der Flächen ausschließlich über die Auswertung konkreter Auswahlkriterien.

Die nachfolgend dargestellten Ausführungen zur Ausschreibung des WA 1 und WA 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 entsprechen den von der Vollversammlung des Stadtrates festgelegten Rahmenvorgaben.

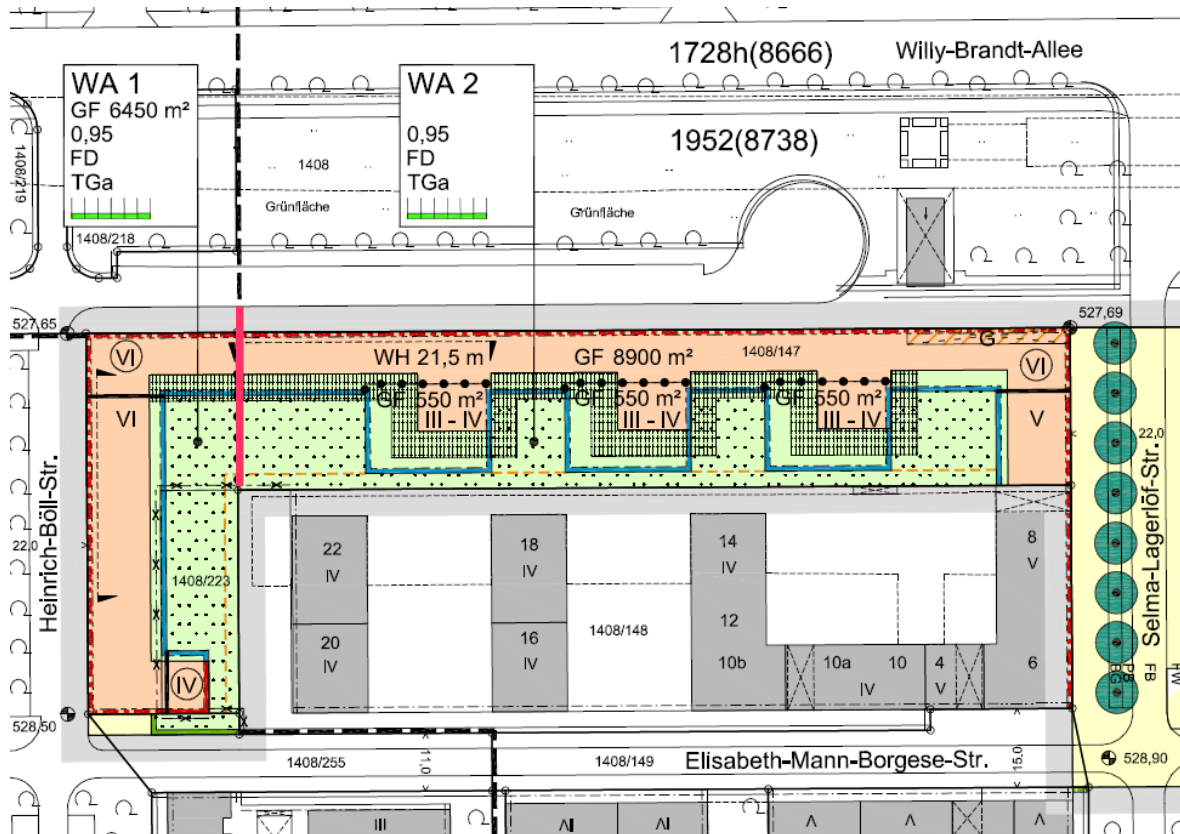
3. Vergabeflächen

Die nun auszuschreibenden Bauquartiere WA 1 und WA 2 zwischen Willy-Brandt-Allee (südlich), Heinrich-Böll-Straße (östlich), Elisabeth-Mann-Borgese-Straße (nördlich) und Selma-Lagerlöf-Straße (westlich) liegen im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065.

Das WA 1 umfasst einen Bauraum von ca. 6.450 m² Geschossfläche (GF) und eine Grundstücksfläche von 2.149 m² bei einer Geschossflächenzahl von 3,0.

Das WA 2 umfasst einen Bauraum von ca. 10.550 m² GF und eine Grundstücksfläche von 4.754 m² bei einer Geschossflächenzahl von ca. 2,22.

Für beide Bereiche wurde eine Nichtwohnnutzung in einzelnen Eckbereichen des Erdgeschosses festgelegt.



4. Wohnbauarten

Der Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 schließt unmittelbar an den 2. Bauabschnitt der Messestadt Riem mit Quoten von 42 % für den 1. Förderweg, 30 % für das München Modell und 28 % für den freifinanzierten Wohnungsbau an.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau und zum Pilotprojekt in der Messestadt Ost - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 wurde für

die Wohnbauflächen eine Änderung der Förderquoten und der Zielgruppen beschlossen, um so die Anzahl der geförderten Mietwohnungen in diesem Bereich nicht weiter zu erhöhen. Der Stadtrat hat festgelegt, dass der gesamte geförderte Wohnungsbau (Anteil 50%) ausschließlich im München-Modell zu errichten ist. Die restlichen 50 % sind für den frei-finanzierten Wohnungsbau vorgesehen, wobei ein Anteil von 30 % auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau entfällt.

Festzustellen bleibt, dass sich die Wohnbauarten in den beiden Bauquartieren WA 1 und WA 2 wie folgt aufteilen:

| Wohnbauarten | in % der Gesamt-GF | in m ² GF ca. | Wohneinheiten (WE) (SoBoN-Richtwerte) |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Konzeptioneller Mietwohnungsbau | 40 | 6.800 | 75 |
| München Modell-Genossenschaften | 60 | 10.200 | 93 |

5. Ausschreibung für Baugenossenschaften

Die Bauquartiere WA 1 und WA 2 werden ausschließlich für Baugenossenschaften ausgeschrieben. Sie bieten Baurecht für ca. 75 bzw. 93 Wohneinheiten und sollen als Einzelflächen vergeben werden. Da eine solche Projektgröße weniger leistungsfähige Baugenossenschaften von einer Bewerbung ausschließen würde, werden die beiden Bauquartiere jeweils auch für eine Vergabe an zwei oder mehrere, im Rahmen der Bewerbung als Konsortium auftretende Baugenossenschaften ausgeschrieben. Eine Bewerbung auf beide Bauquartiere ist zulässig. Die Bauvorhaben auf den Flächen des WA 1 und WA 2 können unabhängig voneinander realisiert werden.

Hinsichtlich der Aufteilung der Flächen für KMB und München-Modell Genossenschaften ist - bei Einhaltung der vorgegebenen Quoten - eine variable Verteilung zwischen den Bewerberinnen und Bewerber eines Konsortiums grundsätzlich sowohl innerhalb eines Bauquartiers (z.B. WA 2) als auch innerhalb der beiden ausgeschriebenen Bauquartiere zulässig.

Ob eine einzelne Baugenossenschaft oder ein Konsortium ein Angebot abgeben, ist kein Auswahlkriterium (vgl. Ziffer 7.2 des Vortrages).

6. Verkaufspreise

Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau werden zu den jeweiligen Festpreisen ausgeschrieben. Beim München-Modell-Genossenschaften liegt dieser bei 375,00 €/m² GF (erschließungsbeitragsfrei).

Die Verkehrswerte für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau werden erst nach vorliegendem Ausschreibungsbeschluss unmittelbar vor Veröffentlichung der

Ausschreibungen ermittelt. Vor dem Hintergrund dynamisch steigender Grundstückspreise auf dem Münchner Immobilienmarkt ist eine möglichst zur Ausschreibung zeitnahe Verkehrswertermittlung ratsam. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich wegen eines u.U. zu langen Zeitraumes zwischen dem Bewertungstichtag und dem Abschluss der Kaufverträge die Notwendigkeit einer Aktualisierung des vorhandenen Gutachtens ergeben, um eine Unterwertveräußerung zu vermeiden (Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung).

Für den Ausschreibungsbeschluss ist daher der Hinweis ausreichend, dass die noch zu ermittelnden Verkehrswerte als Verkaufspreise im Exposé der jeweiligen Ausschreibung genannt werden. Der Ausschreibung können dann aktuelle, erst kurzfristig vorher durch das städtische Bewertungsamt ermittelte Verkehrswerte zugrunde gelegt werden.

Alternativ wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbau auch der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu den vom Bewertungsamt noch zu ermittelnden Konditionen angeboten.

7. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren

Wie im Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München V“ vorgesehen, soll für Baugenossenschaften grundsätzlich ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden.

Die Ausschreibungstexte und Auswahlkriterien für beide Bauquartiere sind auf die spezifischen Belange der Zielgruppe „Baugenossenschaften“ und Vorgaben bezüglich der Wohnbauarten abgestimmt.

7.1 Grundvoraussetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen stellen die erste Stufe des Ausschreibungsverfahrens dar. Zwingender Bestandteil der eingehenden Kaufangebote ist die erklärte Bereitschaft zur Anerkennung der nachfolgend aufgeführten Punkte:

- Kaufpreisanerkenntnis (Kaufpreis in Höhe der Verkehrswerte für die Geschossflächen des freifinanzierten Wohnungsbaus (KMB) und in Höhe der Festpreise für die Geschossflächen des geförderten Wohnungsbaus (München Modell-Genossenschaften)) bzw. Anerkenntnis des entsprechenden Erbbauzinses
- Anteil München Modell-Genossenschaften (60%) sowie Anteil Konzeptioneller Mietwohnungsbau (40%) über beide Bauquartiere
- Einhaltung der einschlägigen Förderbestimmungen für München Modell-Genossenschaften
- Herstellung der Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70
- Anschluss an die Fernwärmeversorgung
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Beachtung der "Leitlinien zur Gestaltung“ für die Messestadt Riem und Vorlage der Planung in der Beratergruppe Riem
- Anerkenntnis, dass Erst- und Wiedervermietungsmiete, sowie Mietanpassungen während einer 40jährigen Bindung (Mindestbindungsdauer) begrenzt sind und die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach WEG unterliegt.

Die Grundvoraussetzungen werden in den Kaufverträgen ebenso wie die nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien vertraglich vereinbart und - sofern möglich - dinglich gesichert.

7.2. Festlegung der Auswahlkriterien

Die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens ist als Konzeptausschreibung vorgesehen. Es werden von den Bewerbern über die Grundvoraussetzungen der ersten Stufe hinausgehende Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien erwartet.

Zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen werden diese nach einer vorab festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

Bei Punktegleichstand entscheidet das Losverfahren.

| Kriterien zur Konzeptqualität: | maximal bis zu |
|---|-------------------|
| Wohnungspolitische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung der Bindungsdauer im KMB über 40 Jahre (Mindestbindungsdauer) auf bis zu 60 Jahre • Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zur Personenanzahl) | 40 Punkte |
| Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • KfW-Effizienzhaus 55 oder besser | 20 Punkte |
| Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen • Regenwassernutzung und/oder Grauwassernutzung • bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter/Fledermäuse | 20 Punkte |
| Planerisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Nahmobilitätskonzeptes | 20 Punkte |
| Summe: | 100 Punkte |

Mit dem Kommunalreferat wurde die Beschlussvorlage abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.

Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage gemäß Ziffer 2.7.2 AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die umfangreichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in dieser Sitzung ist aber erforderlich, um eine weitere Bearbeitung, insbesondere eine zeitnahe Ausschreibung, ohne weitere Verzögerung zu ermöglichen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Podiuk, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bauquartiere WA 1 und WA 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 - Messestadt Riem - mit den in der Ziffer 7.1 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 7.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien zu den noch zu ermittelnden Verkehrswerten im freifinanzierten Wohnungsbau (Konzeptioneller Mietwohnungsbau) und zu Festpreisen im geförderten Wohnungsbau (München Modell-Genossenschaften) bzw. alternativ im Erbbaurecht für Baugenossenschaften auszuschreiben. Der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbau beträgt 40% und der Anteil des München Modell-Genossenschaften beträgt 60% der ausgeschriebenen Geschossfläche.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
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 das Direktorium Rechtsabteilung
3. An den Bezirksausschuss 15
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3