

Freiham Nord

**1. Realisierungsabschnitt, 1. Bauabschnitt
In-House-Vergabe- und Ausschreibungsbeschluss**

- 1. Bauträgerauswahl für die Grundstücksfläche
WA 1 innen West und WA 1 innen Ost
(In-House-Vergabe)**
- 2. Festlegung der Ausschreibungskriterien für**
 - a) Baugenossenschaften,
Grundstücksflächen WA 2 Mitte, WA 12 Mitte**
 - b) Baugemeinschaft
Grundstücksfläche WA 3**

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 14705

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068
3. Aufteilungsplan 1. Bauabschnitt Freiham (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 29.07.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03601)
4. Übersichtsplan Freiham Nord, 1. Bauabschnitt mit Kennzeichnung der noch nicht vergebenen Grundstücke und mit Kennzeichnung Vergabevorschlag

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

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 des Kataloges der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Von den im Aufteilungsplan (der Zielgruppen und Wohnbauarten) für den 1. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord ausgewiesenen Grundstücksflächen sind derzeit acht Grundstücksflächen noch nicht vergeben. Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist das weitere Vorgehen bei der Vermarktung dieser restlichen Flächen. Über eine In-House-Vergabe und über (vorerst) zwei weitere Ausschreibungen sollen möglichst rasch die noch ausstehenden Vergaben getätigt werden. Über eine dritte und letzte Ausschreibung von 3 Grundstücken kann erst Beschluss gefasst werden, wenn über den modifizierten Konzeptionellen Mietwohnungsbau vom Stadtrat beschlossen worden ist.

Die möglichst rasche Planung und Bebauung bei diesen Restflächen ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil es sich bei sechs der acht Grundstücke um Teilflächen ganzer Bauquartiere handelt. Die Grundstücke liegen überwiegend mittig in den Bauquartieren mit gleich zwei angrenzenden Nachbargrundstücken. Die Bauräume der Teilflächen stehen im direkten Kontext zu den benachbarten Bauräumen. Daher sind die Projekte innerhalb der Restflächen von der Planung und Bebauung eng vernetzt mit den Nachbarschaftsflächen (mögliche Gemeinschaftstiefgaragen, Herstellung der Freiflächen nach einem einheitlichen Konzept im gesamten Bauquartier zwingend, Baustelleneinrichtung usw.).

2. Ausgangssituation für die Vermarktung der restlichen Grundstücke

Aufteilungsplan/Stand der Vergaben

In dem von der Vollversammlung des Stadtrates am 29.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 03601) beschlossenen Aufteilungsplan wurde festgelegt, welche Grundstücke den insgesamt fünf in Freiham tätigen Zielgruppen zuzuteilen sind und nach welchen Wohnbauarten der Wohnungsbau auf den jeweiligen Flächen zu realisieren ist (siehe Anlage 3).

Gleichzeitig wurden den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG als erste Zielgruppe im Rahmen einer In-House-Vergabe sämtliche für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Aufteilungsplan vorgesehenen Grundstücksflächen zugeteilt. Diese Grundstücke ermöglichen den Bau von ca. 800 Wohnungen. Ein erstes Projekt der GWG München ist im Bau, der Baubeginn bei einem ersten Projekt der GEWOFAG steht an.

Für die weiteren Zielgruppen (Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträger Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und Bauträger Eigentum) waren Ausschreibungen durchzuführen.

Eine erste Ausschreibung fand 2017 für die drei **Grundstücke Bauräger KMB** statt. Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens konnten zunächst alle drei Grundstücke an Bewerber vergeben werden. Im weiteren Verlauf haben sich dann aber zwei der Bewerber noch vor Abschluss der Erbbaurechtsverträge von ihren Projekten zurückgezogen. Als Grund wurde von beiden Bewerbern genannt, dass aufgrund der mit den Projekten verbundenen Rahmenbedingungen keine wirtschaftlich tragbare Grundlage für die Projekte gesehen werde. Im Einzelnen wurde die kurze Laufzeit des Erbbaurechtes, die fehlende Entschädigung des Gebäudewertes, der kapitalisierte Erbbauzins und die mangelnde Rentabilität des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus angegeben. Damit sind die Erbbaurechte an den beiden KMB-Grundstücken **WA 2 West** und **WA 7 Nordost** noch zu vergeben.

Im Sommer/Herbst 2018 fanden die Ausschreibungen für die **Grundstücke der Zielgruppen Baugenossenschaften und Baugemeinschaften** statt. Während die sechs Grundstücke der Baugenossenschaften in einer zweiten Runde komplett vergeben werden konnten, konnten von den fünf für Baugemeinschaften ausgeschriebenen Grundstücken (in der Mischung 85 % ungebundener freifinanzierter Wohnungsbau und 15 % München Modell-Eigentum) nur in zwei Fällen mit Baugemeinschaften Abschlüsse erzielt werden. Hier hat vor allem der hohe Verkehrswert des ungebundenen freifinanzierten Wohnungsbaus von 3.200 €/m² Geschossfläche (GF) die Nachfrage stark gebremst. Bei einem der beiden vergebenen Baugemeinschaftsgrundstücken, dem **WA 1 innen Ost**, hat die für dieses Grundstück ausgewählte Baugemeinschaft inzwischen mitgeteilt, dass sie von ihrem beabsichtigten Projekt Abstand nimmt, da sie in den vergangenen Monaten bei der Suche nach weiteren Mitgliedern für den freifinanzierten Anteil der Baugemeinschaft (85 % der Geschossfläche) nicht erfolgreich war. Damit sind die ursprünglich vorgesehenen Baugemeinschaftsgrundstücke **WA 1 innen West**, **WA 1 innen Ost**, **WA 2 Mitte** und **WA 12 Mitte** weiterhin noch zu vergeben.

Im Aufteilungsplan von 2015 waren die im östlichen Grünband zu Neuaubing hin gelegenen **Bauquartiere WA 3 und WA 6** von Freiam für **Bauräger des Eigentumswohnungsbaus** vorgesehen. Für die Zielgruppe Bauräger Eigentum werden jedoch nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (WiM VI) bei den Grundstücksvergaben in den großen städtischen Siedlungsgebieten keine Grundstücksflächen mehr ausgeschrieben und vergeben. Daher ist über die Zielgruppe und damit auch über die Wohnbauart bei beiden Grundstücken neu zu beschließen.

Das Baurecht der noch zur Vergabe anstehenden acht Grundstücksflächen ermöglicht den Bau von ca. 460 Wohnungen der insgesamt ca. 2.000 Wohnungen des 1. Bauabschnitts. Die einzelnen noch nicht vergebenen Grundstücksflächen können der Anlage 4 entnommen werden (gelbe Kennzeichnung). Insgesamt sind noch acht der 24 Grundstücke des 1. Bauabschnitts zu vergeben, wie die nachstehende Tabelle nochmals zusammenfassend aufzeigt:

Grundstück	Zielgruppe laut bisherigem Aufteilungsplan	Geschossfläche (GF)	Wohneinheiten (WE)
WA 1 innen West	Baugemeinschaft	2.700 m ²	29
WA 1 innen Ost	Baugemeinschaft	2.400 m ²	26
WA 2 Mitte	Baugemeinschaft	5.892 m ²	64
WA 12 Mitte	Baugemeinschaft	5.800 m ²	63
WA 2 West	Bauträger KMB	8.593 m ²	95
WA 7 Nordost	Bauträger KMB	7.160 m ²	80
WA 3	Bauträger Eigentum	4.345 m ²	47
WA 6	Bauträger Eigentum	6.975 m ²	76
		43.865 m²	480

3. Planungsgrundlagen

Bei den Baurechtsangaben (Geschossfläche) und der Zahl der Geschosse ist die vom Stadtrat mit Beschluss vom 06.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 06617) beschlossene Mehrgeschossfläche berücksichtigt. Daher ergeben sich bei den diesbezüglichen Angaben in dieser Beschlussvorlage teilweise Abweichungen vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068. Die Grundstücke befinden sich nicht in Bereichen, für die Realisierungswettbewerbe oder Plangutachten zu erstellen oder bei denen Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss zwingend zu berücksichtigen sind.

4. Vergabevorschlag für die acht restlichen Grundstücksflächen im 1. Bauabschnitt

Grundstücke WA 1 innen West und WA 1 innen Ost - GWG München

Die beiden Grundstücksflächen WA 1 innen West und WA 1 innen Ost weisen jeweils einen Bauraum mit teilweise viergeschossiger und dreigeschossiger Bauweise auf (siehe Anlage 2). Eine im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den dreigeschossigen Teil des Bauraumes neben einer Geschossbauweise auch ermöglichte Reihenhausbauweise ist für den Mietwohnungsbau nicht relevant. Das Baurecht der Grundstücke beträgt 2.700 m² Geschossfläche (WA 1 innen West) und 2.400 m² Geschossfläche (WA 1 innen Ost).

Beide Grundstücke werden von der GWG München für eine Erweiterung ihres Projektes in der benachbarten Grundstücksfläche WA 1 außen nachgefragt. Das Projekt im WA 1 außen umschließt westlich, nördlich und östlich die beiden inneren Grundstücke. Es bestehen zahlreiche planerische und bauliche Verknüpfungen vor allem im Bereich der Tiefgaragen, der Freiflächengestaltung und der Zuwegungen. Die Vergrößerung des GWG-Projektes im WA 1 außen mit ca. 140 EOF-, München Modell- und KMB-Wohnungen um die beiden Innenflächen dient der Verstetigung der Fertigstellungszahlen der GWG München.

Nach dem durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch des München Modells mit seinen relativ großen Wohnungen handelt es sich um eine aus den beiden Innenflächen bestehende Projekterweiterung mit insgesamt lediglich 47 Wohnungen. Da das Projekt der GWG im WA 1 außen hinsichtlich der Wohnbauarten bereits weit fortgeschritten ist, kann die Bebauung der Innenflächen wohnungswirtschaftlich nur noch eigenständig erfolgen. Bei dem Projektumfang von 47 Wohnungen wäre die Einbindung der bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften üblichen drei Wohnbauarten nach der Münchner Mischung mit unterschiedlichen Wohnungsschlüsseln nicht sinnvoll. Daher sollte bei den Grundstücken WA 1 innen West und WA 1 innen Ost ausschließlich das München Modell zum Ansatz kommen. Die GWG München beabsichtigt, die München Modell-Wohnungen in der Variante mit langer Bindungsdauer (60 Jahre) und einem Kaufpreis von 300 €/m² GF zu realisieren.

Es wird vorgeschlagen, die Grundstücke WA 1 innen West und WA 1 innen Ost im Rahmen einer In-House-Vergabe an die GWG München für eine ausschließliche Bebauung im München Modell-Miete zu übertragen. Die Übertragung erfolgt wie bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften üblich über einen Verkauf ohne Kaufpreiszahlung bei gleichzeitiger Stammkapitalerhöhung (Sacheinlage).

Bei der Realisierung des Projektes sind die in Ziffer 5.1 dieser Sitzungsvorlage dargestellten Grundvoraussetzungen – soweit für dieses Bauvorhaben einschlägig – einzuhalten, da sie Grundlage aller Grundstücksvergaben im 1. Bauabschnitt Freiham Nord sind.

Grundstücke WA 2 Mitte und WA 12 Mitte – Zielgruppe Baugenossenschaften

Das Grundstück WA 2 Mitte mit einem Baurecht von 5.892 m² Geschossfläche weist einen Bauraum mit teilweise drei und sechs Geschossen auf. Das Grundstück WA 12 Mitte mit einem Baurecht von 5.800 m² Geschossfläche weist zwei Bauräume; einen straßenseitigen Bauraum mit fünf Geschossen und einen rückwärtigen Bauraum mit vier und drei Geschossen auf.

Da die Ausschreibung an Baugemeinschaften für diese Grundstücke nicht erfolgreich war, sollten beide Flächen stattdessen für Baugenossenschaften ausgeschrieben werden. Im Rahmen der Ausschreibung und Vergabe der sechs Baugenossenschaftsgrundstücke im 1. Bauabschnitt hat sich ein deutliches Interesse der Zielgruppe Baugenossenschaften am Standort Freiham gezeigt. Interesse von genossenschaftlicher Seite für weitere Flächen in Freiham ist vorhanden. Hinzu kommt bei den Standorten der Grundstücke WA 2 Mitte und WA 12 Mitte, dass die jeweiligen Nachbarflächen bereits Baugenossenschaften zugeteilt wurden und somit ein erhebliches Interesse der entsprechenden Baugenossenschaften für eine Vergrößerung und Arrondierung ihrer Projekte erwartet werden kann. Eine Zuteilung der Grundstücke an die jeweiligen Nachbargenossenschaften als Ergebnis der Ausschreibungen hätte die gleichen planerischen, baulichen und wirtschaftlichen Synergieeffekte wie die In-House-Vergabe des WA 1 innen West an die GWG München. Auch im Falle einer Zuteilung der Flächen an andere Baugenossenschaften würde eine rasche Vergabe die Möglichkeiten einer frühzeitigen planerischen Abstimmung ermöglichen.

Eine erneute Ausschreibung für Baugemeinschaften scheint - auch unter verbesserten Rahmenbedingungen, also z.B. einer Vergabe ausschließlich im München Modell-Eigentum - nicht zielführend, da Baugemeinschaften grundsätzlich längere Vorlaufzeiten haben, um sich zu verlässlichen Gruppen zusammenzuschließen, die gemeinsam bauen und gemeinschaftsorientiert leben wollen.

Die beiden Baugrundstücke WA 2 Mitte mit 5.892 m² GF und WA 12 Mitte mit 5.800 m² GF sollen für Baugenossenschaften ausgeschrieben werden, wobei die Anteile der Wohnbauarten

25 % Einkommensorientierte Förderung (EOF),
50 % München Modell-Genossenschaften (MMG) und
25 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) betragen sollen.

Die Verteilung der Wohnbauarten bleibt damit unverändert gegenüber der vorangegangenen Grundstücksvergabe an Baugenossenschaften im 1. Bauabschnitt Freiam Nord (Ausschreibungsbeschluss vom 25.07.2018, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12289). Ebenso bleiben die Konditionen des KMB (Bindung: 60 Jahre, Eingangsmiete 12,50 €/m² Wohnfläche netto/kalt) bei einem KMB-Grundstückswert von 1.255 €/m² GF unverändert. Ein aktuelles Gutachten des Bewertungsamtes liegt vor (*Anmerkung: Das aktualisierte Gutachten wird voraussichtlich im April vorliegen*).

Zur Beschleunigung der Bebauung wird für den KMB-Bereich noch nach dem bisherigen Modus vorgegangen. Die Baugenossenschaften haben Einverständnis signalisiert. Das Baurecht in den beiden Grundstücken ermöglicht jeweils den Bau von ca. 60 Wohnungen nach der oben genannten Mischung der Wohnbauarten. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 können die Baugenossenschaften zwischen einem Erwerb des Grundstücks und einer Vergabe im Erbbaurecht mit 80-jähriger Laufzeit wählen.

Grundstücksausschreibungen für die Zielgruppe der Baugenossenschaften erfolgen in der Regel in einem zweistufigen Verfahren. Um das Verfahren zur Vergabe der beiden o.g. Einzelflächen zu beschleunigen und einen baldigen Planungsbeginn zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, hier ausnahmsweise eine einstufige Konzeptausschreibung durchzuführen, wie sie sich bei anderen Grundstücksausschreibungen z.B. im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bewährt hat.

Die Grundstücksausschreibung enthält daher neben den verpflichtenden Grundvoraussetzungen gleichzeitig auch die optionalen Auswahlkriterien zur Konzeptqualität. Mit der Bewerbung müssen die im folgenden Kapitel (Ziffer 5 des Vortrags) dargestellten Grundvoraussetzungen anerkannt und Angebote zur Konzeptqualität abgegeben werden.

Grundstück WA 3 – Zielgruppe Baugemeinschaft

Das Grundstück WA 3 mit einem Baurecht von 4.345 m² GF weist einen Bauraum auf. Vorgegeben ist für den nördlichen Teil dieses Bauraumes eine fünfgeschossige Bebauung. Die Zahl der Geschosse im übrigen Bereich ist abhängig vom Umfang der Überbauung. Das bisher für die entfallene Zielgruppe Bauträger Eigentum vorgesehene Grundstück WA 3 soll für private Baugemeinschaften ausgeschrieben werden. Dieses Angebot schafft einen teilweisen Ausgleich für den Wegfall der bisherigen Baugemeinschaftsflächen WA 1 innen West, WA 1 innen Ost, WA 2 Mitte und WA 12 Mitte.

Das Grundstück eignet sich wegen seiner Größe mit ca. 40 WE und seines Zuschnitts sowie aufgrund der Unabhängigkeit von benachbarten Bauvorhaben (Einzellage) sehr gut für ein Projekt von ein oder zwei Baugruppen. Aufgrund der derzeitigen Verkehrswertentwicklung, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnungsbauvorhaben für private Haushalte kaum finanzierbar macht, soll das Grundstück zu 100 % im München Modell-Eigentum veräußert werden.

Für die Zielgruppe der Baugemeinschaften erfolgt die Grundstücksausschreibung in einem zweistufigen Verfahren. Die erste Stufe der Ausschreibung umfasst niederschwellige Vergabekriterien (Grundvoraussetzungen, siehe Ziffer 5.1 des Vortrags). Damit kann der Aufwand für eine Bewerbung gering gehalten werden. Soweit mehrere Bieterinnen Angebote abgeben, ist eine zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens mit Auswahlkriterien zur Konzeptqualität (Ziffer 5.2) durchzuführen. Dabei werden alle Bieterinnen eingebunden und umfassend informiert, aber keine neuen Bewerbungen mehr zugelassen.

Grundstücke WA 2 West, WA 7 Nordost, WA 6 – Zielgruppe KMB-Bauträger

Die bereits im Aufteilungsplan für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau durch Bauträger vorgesehenen Grundstücke WA 2 West und WA 7 Nordost sollen erneut für diese Zielgruppe ausgeschrieben werden. Im Unterschied zu der ersten Ausschreibung soll die zweite Ausschreibung jedoch mit geänderten (d.h. für die Bieter verbesserten) Konditionen durchgeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die wirtschaftliche Situation der Bauträger verbessernde Neufassung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus, voraussichtlich mit festem Grundstückswert, der als Basis für den Erbbauzins dient und einer verlängerten Laufzeit des Erbbaurechtes. Darüber hinaus wurden in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat zusätzliche Anreize vereinbart (z.B. Gebäudewertentschädigung nach Ablauf der Erbbaurechtslaufzeit, laufender Erbbauzins).

Zusätzlich zu den beiden Grundstücken WA 2 West und WA 7 Nordost soll auch das bislang für Bauträger Eigentum vorgesehene Bauquartier WA 6 für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau durch Bauträger ausgeschrieben werden. Dadurch wird die Reduzierung des Anteils der privaten Bauträger am Baugeschehen in Freiham durch den Wegfall des Eigentumswohnungsbaus durch Bauträger teilweise kompensiert.

Die Beschlussfassung über die Ausschreibung setzt die geänderte Fassung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus voraus.

Daher kann dieser Ausschreibungsbeschluss erst gefasst werden, wenn der Konzeptionelle Mietwohnungsbau in der modifizierten Fassung vorliegt.

Die Ausschreibung für die restlichen KMB-Grundstücke kann somit erst zeitversetzt zu den Ausschreibungen der Grundstücke der Baugenossenschaften und der Baugemeinschaft erfolgen. Dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Beschlussvorlage unterbreitet.

Nach diesen Vorschlägen einer teilweise geänderten Aufteilung der Vergabeflächen auf die Zielgruppen ergibt sich folgende tabellarische Übersicht:

Grundstück	Zielgruppen	Geschossfläche (GF)	Wohneinheiten (WE)
WA 1 innen West	GWG München	2.700 m ²	25
WA 1 innen Ost	GWG München	2.400 m ²	22
WA 2 Mitte	Baugenossenschaft	5.892 m ²	60
WA 12 Mitte	Baugenossenschaft	5.800 m ²	60
WA 3	Baugemeinschaft	4.345 m ²	40
WA 2 West	Bauträger KMB	8.593 m ²	95
WA 7 Nordost	Bauträger KMB	7.160 m ²	80
WA 6	Bauträger KMB	6.975 m ²	78
		43.865 m²	460

Die in der vorstehenden Tabelle enthaltene Übersicht über die Vergabe der Restflächen im 1. Bauabschnitt sieht größtenteils geänderte Zielgruppen und damit auch zwangsläufig geänderte Wohnbauarten für die einzelnen Restflächen vor. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen und der unterschiedlichen Geschossflächenverbräuche in den verschiedenen Wohnbauarten verringert sich die prognostizierte Zahl der Wohneinheiten im Vergleich mit der Tabelle auf Seite 4 geringfügig.

5. Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die auszuschreibenden Grundstücksflächen

Die Ausschreibungen der städtischen Wohnbaugrundstücke erfolgen als Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb. Dafür werden Grundvoraussetzungen, die jeder Bewerber/jede Bewerberin erfüllen muss, und Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen. Die Grundvoraussetzungen sind bei den Grundstücken der Baugenossenschaften und der Baugemeinschaft identisch. Die Auswahlkriterien unterscheiden sich dagegen teilweise voneinander.

5.1 Grundvoraussetzungen

Zwingende Grundvoraussetzung für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibungen eingehenden Angebote ist die im Angebot erklärte Bereitschaft der Bieterinnen/Bieter zur Anerkennung insbesondere der nachfolgenden Punkte:

- Anerkennung des festgelegten Kaufpreises/Erbbauzinses, der sich je nach Wohnbauart aus einem festen Grundstückswertansatz (München Modell-Eigentum, München Modell-Genossenschaften, EOF) und einem vom städtischen Bewertungsamt festgelegten Verkehrswert (Flächen des KMB und freifinanzierter Wohnungsbau, sowie für die Nichtwohnnutzung) zusammensetzt.
- Anerkennung, die Geschossfläche gemäß den im jeweiligen Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) im vollem Umfang umzusetzen.
- Anerkennung zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2017“;
- Anerkennung, die Gebäude mindestens im energetischen Standard nach dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ (WiM VI) auszuführen. Dieser entspricht den bis 31.03.2016 geltenden Fördervoraussetzungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 (Primärenergiebedarf QP: max. 70%, Transmissionswärmeverlust H'T: max. 85% des Referenzgebäudes nach EnEV 2013) und erfüllt gleichzeitig die energetischen Vorgaben im derzeit gültigen Ökologischen Kriterienkatalog.
- Anschluss an das Niedertemperatur-Nahwärmenetz Freiam Nord.
Die Verwendung regenerativer Energien zur Wärmegewinnung ist ausgeschlossen.
Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.
- Einhaltung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiam Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Beratungsgremium.
- Anerkennung, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 60-jährigen Bindung. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 12,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) ggf. zuzüglich eines energetischen Aufschlags von bis zu 0,10 € je m² Wohnfläche monatlich;
- Anerkennung, die Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum und München Modell-Genossenschaften (inkl. Wohnraumförderungsbestimmungen), sowie für die Einkommensorientierte Förderung (je nach Zielgruppe) einzuhalten.
- Anerkennung im genossenschaftlichen Wohnungsbau, die künftigen Mieterinnen und Mieter über die im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen und Anerkennung der Verpflichtung, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen.
- Anerkennung, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber weiterzugeben.

- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeiten aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen, in ausgewiesenen Bereichen intensiv begrünte Dachgärten).
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham.
- Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen entsprechend den im Exposé festgelegten Bedingungen vorzunehmen.
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
- Anerkenntnis eine gemeinsame Tiefgarage mit dem benachbarten Bauvorhaben im selben WA zu erstellen.
- Anerkenntnis, die Gestaltung der Freiflächen mit dem benachbarten Bauvorhaben im selben WA abzustimmen und gemeinschaftlich auszuführen.
- Anerkenntnis an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ (inklusive einem baufeldübergreifendem Mobilitätskonzept) mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten.

Eine detaillierte Darstellung dieser Grundvoraussetzungen mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt in den Exposés der Ausschreibungen.

Die Grundvoraussetzungen werden in den jeweiligen Kaufverträgen/Erbbaurechtsverträgen ebenso wie die nachfolgenden Auswahlkriterien der einzelnen Zielgruppen - sofern von den Bieterinnen und Bietern im Angebot angeboten - vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

5.2 Auswahlkriterien

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieterinnen und Bieter Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität machen. Diese werden zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen nach der hier festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

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

Für jedes der ausgeschriebenen Grundstücke wird nach diesem Verfahren eine Bestbieterin / ein Bestbieter bestimmt, die/der den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhalten.

Auswahlkriterien für Baugenossenschaften

Die Bewertungsmatrix für „Baugenossenschaften“ aus dem Ausschreibungsbeschluss vom 21.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 09085) wird unverändert übernommen, da sich die Auswahlkriterien hier bewährt haben. Zudem soll die Ausschreibung der beiden Einzelflächen zu den selben Konditionen erfolgen, wie die der anderen (im Dezember 2018 vergebenen) genossenschaftlichen Grundstücke im 1. Bauabschnitt Freiham-Nord.

	Punkte
1. Wohnungspolitisches Kriterium	max. 25
Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil (In der EOF und dem München Modell-Genossenschaften sind verbindliche Wohnflächenobergrenzen einzuhalten.)	
2. Inklusionskriterien	max. 15
Module zu Inklusionsbausteinen in der „Projektplanung“ und „Realisierung“, sowie bei „Quartiersvernetzung und Wohnungsvergabe“	
3. Planerisches Kriterium	max. 15
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel: Gemeinschaftsräume, begehbare Dachgärten oder Werkstatträume mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft des Objektes bzw. des Quartiers	
4. Mobilitätskriterien	max. 15
Module zu „Motorisiertem Individualverkehr“, „Allgemeine Mobilitätskonzepte sowie Fuß- und Fahrradverkehr und öffentlicher Nahverkehr“ und „Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität“	
5. Ökologisches Kriterium	max. 20
Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	
6. Energetisches Kriterium	max. 10
Energieerzeugung auf Dachflächen mittels Photovoltaik (z.B. Mieterstrommodell)	
Gesamtpunkte	max. 100

Es liegt im Interesse der Landeshauptstadt München möglichst viele Akteure auch im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu aktivieren. Daher sollen die beiden auszuschreibenden Flächen grundsätzlich an unterschiedliche Genossenschaften vergeben werden. Sofern eine Bieterin für beide Flächen das beste Angebot abgegeben hat oder im Losverfahren erfolgreich war, entscheidet die von der Bieterin mit der Bewerbung angegebene Priorität. Für den Fall, dass nicht genügend Angebote von verschiedenen Baugenossenschaften eingehen, können Bewerberinnen/Bewerber auch den Zuschlag für beide Flächen erhalten.

Auswahlkriterien für Baugemeinschaften

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote für das Grundstück von Baugemeinschaften mit 100 % München Modell-Eigentum zugrunde gelegt werden.

Sie orientieren sich an der Grundstücksvergabe eines ebenfalls ausschließlich geförderten Baugemeinschaftsvorhabens im Prinz-Eugen-Park und den aktuellen Kriterien im 1. Bauabschnitt Freiham Nord.

	Punkte
1. Inklusionskriterien	max. 10
Module zu Inklusionsbausteinen in der „Projektplanung“ und „Realisierung“, sowie bei „Quartiersvernetzung“	
2. Planerisches Kriterium	max. 20
Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel: Gemeinschaftsräume, begehbare Dachgärten oder Werkstatträume mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft des Objektes bzw. des Quartiers	
3. Mobilitätskriterien	max. 15
Module zu „Motorisiertem Individualverkehr“, „Allgemeine Mobilitätskonzepte sowie Fuß- und Fahrradverkehr und öffentlicher Nahverkehr“ und „Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität“	
4. Ökologisches Kriterium	max. 15
Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	
5. Energetisches Kriterium	max. 15
KfW-Effizienzhaus 55	
6. Baugemeinschaftsspezifische Kriterien	max. 25
a) Stabilität der Baugemeinschaft Größe der „Kerngruppe“ der Baugemeinschaft, die bereits vertraglich zu einer GbR zusammengeschlossen ist	
b) Besonderes Konzept der Baugemeinschaft zum Beispiel bezüglich Architektur, Ökologie, Soziales	
c) Erfahrungen mit Baugemeinschaftsvorhaben	
Gesamtpunkte	max. 100

Ein Kriterium zum sparsamen Wohnflächenverbrauch entfällt, da es sich um ein ausschließlich gefördertes Vorhaben mit festen Wohnflächenobergrenzen handelt.

6. Verkaufspreise

Die Flächen für den **geförderten Wohnungsbau** werden zu den im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI festgelegten Festpreisen veräußert. Diese liegen für die EOF-Mietwohnungen bei 300 €/m² Geschossfläche (GF), für das München Modell-Miete und das München Modell-Genossenschaften wahlweise bei 600 €/m² GF (40-jährige Bindung) bzw. bei 300 €/m² GF (60-jährige Bindung) und für das München Modell-Eigentum (je nach Höhe des Einkommens des Käuferhaushalts) bei 800 €, 1.000 € oder 2.000 € je m² GF.

Der Flächenanteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus in den Projekten der Baugenossenschaften wird zum Verkehrswert veräußert. Die Verkehrswerte Konzeptioneller Mietwohnungsbaus wurden mit Gutachten vom 16.04.2019 ermittelt. Die Verkehrswerte belaufen sich für das Grundstück WA 2 Mitte auf 1.270,- €/m² GF und für das Grundstück WA 12 Mitte auf 1.320,- €/m² GF. Damit liegen die Verkehrswerte geringfügig über den Verkehrswerten der benachbarten, im Herbst 2018 ebenfalls an Baugenossenschaften vergebenen Grundstücke WA 2 Ost (1.225,- €/m² GF) und WA 12 Süd (1.210,- €/m² GF). Die Erhöhungen dürften sich aber in einem für interessierte Baugenossenschaften noch akzeptablen Rahmen bewegen. Auch der Flächenanteil eines etwaigen (freiwilligen) gewerblichen Nutzungsanteils in den Erdgeschossen der Projekte der Baugenossenschaften wird zum Verkehrswert veräußert. Der Verkehrswert wurde mit demselben Gutachten ermittelt. Er beläuft sich für beide Grundstücke auf 970,- €/m² GF. Dies entspricht dem Vorjahreswert.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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 der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat aber einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Begründung zur Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren und das Bewertungsgutachten noch nicht vorlag. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil der Ausschreibungsbeschluss rasch gefasst werden soll, damit direkt im Anschluss hieran das weitere Ausschreibungs- sowie Vergabeverfahren fortgeführt und eine baldige Projektrealisierung erfolgen kann.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die **GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München** wird als Bauträgerin für ein Bauvorhaben mit ca. 47 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 5.100 m² nach dem München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, bei einer Bindungsdauer von 60 Jahren in den **Grundstücksflächen WA 1 innen West** (2.700 m² Geschossfläche) **und WA 1 innen Ost** (2.400 m² Geschossfläche) im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068) ausgewählt.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, dem Stadtrat die Übertragung der Grundstücksflächen WA 1 innen West und WA 1 innen Ost an die GWG München zu den in der Ziffer 1 des Antrages genannten Geschossflächen und zu den in Ziffer 1 des Antrages genannten Verkaufspreisen ohne Zu- und Abfluss des Kaufpreises vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat der GWG München werden gebeten, dem Ankauf der unter der Ziffer 1 des Antrages genannten Grundstücke, der Stammkapitalerhöhung gegen Gewährung von Geschäftsanteilen und der daraus resultierenden Anpassungen der Gesellschafterverträge zuzustimmen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen **WA 2 Mitte** und **WA 12 Mitte** im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068) mit den in der Ziffer 5 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien und den in Ziffer 6 genannten Verkaufspreisen für eine Vergabe an **Baugenossenschaften** auszuschreiben.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das **Bauquartier WA 3** im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068) mit den in der Ziffer 5 des Vortrags dargestellten Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien und den in Ziffer 6 genannten Verkaufspreisen für eine Vergabe an eine **Baugemeinschaft** oder (konsortial) an zwei **Baugemeinschaften** auszuschreiben.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Grundstücksflächen WA 2 Mitte, WA 12 Mitte und WA 3 die Veräußerung der Grundstücke vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums,
Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
je 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 des 22. Stadtbezirkes – Freiham
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO
5. An das Baureferat, BAU T1
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat S-III S/PW
8. An das Sozialreferat, S-GL-SP
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
15. An die GWG München, Heimeranstraße 31, 80339 München
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3