

**Auflösung des Treuhandvermögens der Münchner  
Gesellschaft für Stadterneuerung mbH:**

**Ausschreibungsbeschluss für das Grundstück  
Metzgerstr. 5 a, Flst. 17832/2, Gemarkung München  
Sektion IX für die Zielgruppe Baugenossenschaften**

**Stadtbezirk 5, Au-Haidhausen**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11081**

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan zur Metzgerstr. 5 a
2. Lage im Stadtgebiet

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.12.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Anlass	2
2. Vergabefläche	2
2.1 Objektbeschreibung	2
2.2 Ausschreibung zugunsten von Baugenossenschaften	3
2.3 Verkauf / Erbbaurecht	4
2.3.1 Variante: Verkauf des Treuhandgrundstückes	4
2.3.2 Variante: Bestellung eines Erbbaurechts	4
2.4 Zwingende Vergabekriterien (Grundvoraussetzungen)	5
2.4.1 Grundvoraussetzungen bei Variante Verkauf des Treuhandgrundstückes	6
2.4.2 Grundvoraussetzungen bei Variante Bestellung eines Erbbaurechts	6
2.4.3 Grundvoraussetzungen für beide Varianten für alle Bieterinnen	7
2.5 Auswahlkriterien und Auswahlvorgang	8
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>10</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>13</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 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 Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

### **1. Anlass**

Gegenstand der Sitzungsvorlage ist die Festlegung der Grundvoraussetzungen und der Auswahlkriterien für die Ausschreibung für die Zielgruppe Baugenossenschaften im städtischen Förderprogramm München Modell-Genossenschaften.

Im Treuhandvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) befindet sich unter anderem das Grundstück Flst. 17832/2, Gemarkung München Sektion IX, Metzgerstraße 5 a. Die Auflösung des Treuhandvermögens der MGS wurde bereits in der nichtöffentlichen Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates am 14.12.2016 beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394).

Die geplante Neubebauung des Grundstückes wurde von der MGS in der Zwischenzeit weiter konkretisiert und wird mit der heutigen Vorlage dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **2. Vergabefläche**

#### **2.1 Objektbeschreibung**

Das Treuhandgrundstück Flst. 17832/2, Gemarkung München Sektion IX, Metzgerstraße 5a befindet sich im ehemaligen Sanierungsgebiet Haidhausen – Sanierungsbock 14c. Die Sanierungssatzung für den Block 14c wurde durch die Vollversammlung des Stadtrates am 04.10.2007 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 10668) aufgehoben. Das Grundstück liegt noch im Erhaltungssatzungsgebiet Haidhausen, das noch bis zum 10.03.2021 gültig ist.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1707 vom 01.07.1996, in dem jedoch nur Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen wurden. Entlang der Metzgerstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Ansonsten ist auf dem Baugrundstück kein Bauliniengefüge vorhanden. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für das Grundstück gilt bis zum 19.06.2019 ein Vorbescheid der Lokalbaukommission des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) für den Neubau eines Wohngebäudes. Die dem Vorbescheid zugrunde gelegte Planung ermöglicht grundsätzlich eine Geschossfläche von rund 730 m<sup>2</sup> und eine mögliche Wohnfläche von rund 490 m<sup>2</sup> (inkl. Balkonen und Dachterrassen).

Eine von der MGS veranlasste Altlastenuntersuchung hat ergeben, dass sich auf dem Grundstück Altlasten befinden. Im Zuge der Neubebauung ist eine Altlastensanierung in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt erforderlich. Die Beseitigung der Altlasten wird vertraglich zwischen der MGS und der zukünftigen Eigentümerin geregelt. Die Kosten der Altlastensanierung werden von der MGS getragen. Die finanziellen Mittel hierfür wurden der MGS mit dem nicht-öffentlichen Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. V 14-20/09381) zur Verfügung gestellt. Um die Finanzierung der Altlastensanierung sicherzustellen, kann es gegebenenfalls erforderlich werden, der MGS weitere Budgetmittel durch Mittelumschichtungen oder einen erneuten Budgetierungsbeschluss des Stadtrates im Jahr 2019 zur Verfügung zu stellen.

Im engen Umkreis zum Areal befindet sich eine Jugendfreizeitstätte (Flst. 17832, Gemarkung München, Metzgerstraße 5) und eine Gemeinschaftsgrünfläche für die Anwohnerinnen und Anwohner von insgesamt fünf Grundstücken und deren Wohnbebauung.

Der Nachweis der erforderlichen Frei- und Spielflächen für den Neubau des Wohngebäudes ist auf der Grünfläche der Metzgerstraße 5 vorgesehen, die sich ebenfalls noch im Treuhandvermögen der MGS befindet und auf die Landeshauptstadt München übertragen wird.

## **2.2 Ausschreibung zugunsten von Baugenossenschaften**

Aufgrund der geringen Geschossfläche bewegt man sich in einem Segment, das von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung des zu bewältigenden Neubauprogramms nicht bedient werden kann. Dagegen gibt es durch die Neugründung einer Reihe „junger Genossenschaften“ mittlerweile eine Nachfrage von Baugenossenschaften auch nach kleinen Grundstücken. Die Vergabe an Baugenossenschaften entspricht auch der Intention des betroffenen Bezirksausschusses.

Die MGS soll durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angewiesen werden, die Ausschreibung des Treuhandgrundstückes zugunsten von **Baugenossenschaften** nach Maßgabe der städtischen Vorgaben zur Vergabe vorzubereiten und durchzuführen.

Die für die Ausschreibung maßgeblichen zwingenden Vergabekriterien (siehe Ziffer 2.4 des Vortrags) und die Auswahlkriterien (siehe Ziffer 2.5 des Vortrags) sind Grundlage der Ausschreibung.

Aufgrund des hohen Bedarfs an geförderten Wohnraum in der Landeshauptstadt München wird für die Grundstücksfläche das städtische Förderprogramm **München Modell-Genossenschaften** vorgesehen. Die Rolle der Genossenschaften als privater Investor mit dem Ziel „Bezahlbaren Mietwohnungsbau“ zu schaffen wird dadurch gestärkt. Hierdurch wird den Münchner Haushalten mit mittleren Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit eröffnet, in der Landeshauptstadt München Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden.

## **2.3 Verkauf / Erbbaurecht**

Entsprechend den Festlegungen im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 V / 07205) wird Baugenossenschaften einerseits der Grundstückserwerb und andererseits die Übernahme der Flächen im Erbbaurecht angeboten.

### **2.3.1 Verkauf**

Die Ausschreibung des Treuhandgrundstückes und der anschließende Verkauf an die ausgewählte Baugenossenschaft durch die MGS ist nach der Beendigung der Sanierung in Haidhausen im Sinne des § 160 Abs. 6 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch eine Weisung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München möglich.

Falls sich die ausgewählte Baugenossenschaft für einen Kauf des Treuhandgrundstückes entscheidet, wird die MGS von der Landeshauptstadt München angewiesen, nach Abschluss der Ausschreibung die Veräußerung der Metzgerstraße 5a vorzunehmen, und die Erlöse aus dem Verkauf dem städtischen Haushalt unverzüglich nach Zahlungseingang zuzuführen.

### **2.3.2 Bestellung eines Erbbaurechts**

Falls sich die ausgewählte Baugenossenschaft entscheidet, die Flächen im Erbbaurecht zu übernehmen, muss das Grundstück zunächst von der MGS auf die Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) übertragen werden. Das Kommunalreferat wird in diesem Fall um die Herbeiführung eines Stadtratsbeschlusses und um entsprechende Änderung des bestehenden Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07476) gebeten, da bislang die Bestellung eines

Erbbaurechts nicht vorgesehen war. Zudem soll das Kommunalreferat gebeten werden, einen Erbbaurechtsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) und der ausgewählten Baugenossenschaft auszuarbeiten und zu schließen. Dieses Vorgehen ist nach der Beendigung der Sanierung in Haidhausen im Sinne des § 160 Abs. 6 S. 2 BauGB möglich.

Eine Übertragung des Grundstückes von der MGS auf die Landeshauptstadt München zum darauf folgenden Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist notwendig, da sich das Grundstück andernfalls noch für die Dauer des Erbbaurechts im Treuhandvermögen der MGS befinden würde. Das Treuhandvermögen soll jedoch gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 kurzfristig aufgelöst werden (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394). Durch diese Vorgehensweise entsteht zwar eine Grunderwerbsteuerschuld und ein erhöhter Arbeitsaufwand bei der MGS, jedoch wird auch im vorliegenden Fall nicht von den Regelungen von „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 V / 07205) abgewichen, so dass die Vorteile des Erbbaurechts auch im vorliegenden Fall gewährleistet wären (u.a. Mittel gegen Bodenspekulation, Sicherung der Handlungsoptionen für die Zukunft, längerfristiges Steuerungsinstrument).

Es würden für das Erbbaurecht folgende Konditionen gelten:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre.
- Für das Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird.
- Der Erbbauzins kann durch Bieterinnen wahlweise entweder monatlich/jährlich über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts oder kapitalisiert als Einmalbetrag entrichtet werden.
- Bei laufenden Erbbauzinszahlungen erfolgt die Erbbaurechtsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz.
- Die Landeshauptstadt München verpflichtet sich gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung zu verhandeln.

## **2.4 Zwingende Vergabekriterien (Grundvoraussetzungen)**

Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V / 07205) ist grundsätzlich vorgesehen, Grundstücke für

**Baugenossenschaften** in einem zweistufigen Verfahren öffentlich auszuschreiben. Auf ein zweistufiges Verfahren sollte jedoch bei der Metzgerstraße 5a verzichtet werden, da die Grundstücksfläche im Vergleich zu sonstigen Grundstücksflächen, die an Baugenossenschaften vergeben werden, sehr klein ist. Daher wird vorgeschlagen, ausnahmsweise eine einstufige Konzeptausschreibung durchzuführen, auch um die Verfahrensdauer zu begrenzen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Die Ausschreibung erfolgt als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb. Dafür werden Grundvoraussetzungen, die jede Bieterin zwingend erfüllen muss, und Auswahlkriterien festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

Die zwingenden Grundvoraussetzungen sind erfüllt, wenn die Bieterinnen entweder die Grundvoraussetzungen der Variante Verkauf des Grundstückes gemäß Ziffer 2.4.1 des Vortrags, oder die zwingenden Grundvoraussetzungen der Variante Bestellung eines Erbbaurechts gemäß Ziffer 2.4.2 des Vortrags erfüllen.

Darüber hinaus haben die Bieterinnen die zwingenden Grundvoraussetzungen gemäß Ziffer 2.4.3 des Vortrags zu erfüllen. Diese zwingenden Grundvoraussetzungen gelten für alle Bieterinnen unabhängig der gewählten Variante.

Eine detaillierte Darstellung aller Grundvoraussetzungen mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im Exposé der Ausschreibung.

#### **2.4.1 Grundvoraussetzungen bei der Variante Verkauf**

Die Bieterinnen haben im Rahmen der Ausschreibung in dem für die Wertung abzugebenden Angebot die Bereitschaft zu erklären, insbesondere folgende zwingende Grundvoraussetzungen für die Variante Verkauf des Grundstückes (siehe Ziffer 2.3.1 des Vortrags der Referentin) anzuerkennen:

- Anerkenntnis des festgelegten Kaufpreises, der sich aus dem für München Modell-Genossenschaften festen Grundstückswertansatz in Höhe von 300,-- EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einer Bindungszeit von 60 Jahren bzw. in Höhe von 600,-- EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einer Bindungszeit von 40 Jahren ergibt;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerberinnen und Erwerber weiterzugeben.

#### **2.4.2 Grundvoraussetzungen bei der Variante Bestellung Erbbaurecht**

Die Bieterinnen haben im Rahmen der Ausschreibung in dem für die Wertung abzugebenden Angebot die Bereitschaft zu erklären, insbesondere folgende zwingende

Grundvoraussetzungen für die Variante Bestellung eines Erbbaurechts (siehe Ziffer 2.3.2 des Vortrags) anzuerkennen:

- Abweichend von der Variante Verkauf (siehe Ziffer 2.4.1 des Vortrags) beträgt die Bindungszeit für das München Modell-Genossenschaften im Falle der Erbbaurechtsvergabe 80 Jahre. Der Grundstückswertansatz beträgt 300,- € je m<sup>2</sup> Geschossfläche.
- Anerkenntnis, dass die Laufzeit des Erbbaurechts 80 Jahre beträgt;
- Anerkenntnis des zu zahlenden Ausgangserbbauzinses bzw. der Kapitalisierung des Erbbauzinses, der sich an dem festen Grundstückswertansatz in Höhe von 300,- EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche orientiert;
- Anerkenntnis einer ggf. erforderlichen Überprüfung und Anpassung der laufenden Erbbauzinszahlungen gemäß den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes.

### **2.4.3 Zwingende Grundvoraussetzungen für beide Varianten für alle Bieterinnen**

Zwingende Grundvoraussetzungen für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote ist die im Angebot erklärte Bereitschaft der Bieterinnen zur Anerkennung insbesondere der nachfolgenden Punkte:

- Anerkennung, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften (inkl. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)) für die Dauer der Bindungszeit einzuhalten;
- Anerkennung, die Geschossfläche gemäß der im Exposé angegebenen Größe im vollen Umfang umzusetzen;
- Anerkennung im Mietwohnungsbau, die zukünftigen Mieterinnen und Mieter über die im Kaufvertrag bzw. die im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet-(Nutzungs-)verträge aufzunehmen sowie Anerkennung der Verpflichtung, die geschlossenen Miet-(Nutzungs-)verträge auf Verlangen vorzulegen;
- Anerkennung, die Gebäude mindestens im energetischen Standard nach dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ auszuführen. Dieser entspricht den bis 31.03.2016 geltenden Fördervoraussetzungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 (Primärenergiebedarf  $Q_P$ : max. 70 %, Transmissionswärmeverlust  $H_T$ : max. 85% des Referenzgebäudes nach EnEV 2013) und erfüllt gleichzeitig die energetischen Vorgaben im derzeit gültigen Ökologischen Kriterienkatalog;
- Anerkennung, die für den Neubau des Wohngebäudes gemäß Art. 47 BayBO erforderlichen KFZ-Stellplätze in der Tiefgaragenanlage in der Preysingstraße 62 (Flst. 18080, Gemarkung Haidhausen) durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) nachzuweisen und die hieraus entstehenden Kosten zu tragen;
- Anerkennung, die das Grundstück belastenden Dienstbarkeiten (u.a. Zugangs- und

Durchgangsrechte, Durchgangsrecht bzgl. Müllentsorgung, Abstandflächenübernahme) als wie die das Grundstück begünstigenden Dienstbarkeiten (u.a. Spielplatzbenutzungsrecht und Regenwasserversicherungsrecht auf dem Grundstück der Metzgerstraße 5a) zu übernehmen;

- Anerkenntnis, die Entsorgung der Altlasten der Metzgerstraße 5a zu beauftragen und fachgerecht durchführen zu lassen. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH trägt hierfür aus dem Treuhandvermögen die Kosten gemäß den üblichen Vorschriften der Landeshauptstadt München zur Haftung für Bodenmängel. Entsprechende Regelungen werden im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag getroffen.

Die Grundvoraussetzungen werden in dem Kaufvertrag ebenso wie die Auswahlkriterien der einzelnen Zielgruppen (Ziffer 2.5 dieser Beschlussvorlage) – sofern von den Bieterinnen im Angebot angeboten – vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

## **2.5 Auswahlkriterien und Auswahlvorgang**

Über die Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieterinnen 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 Grundstück, sofern die Grundvoraussetzungen gemäß Ziffer 2.4 des Vortrages erfüllt sind. Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt.

Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhalten.

Um gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen zu fördern und um eine attraktive Gestaltung des Außenbereiches zu erhalten, werden entsprechende planerische Auswahlkriterien festgelegt.

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

<b>BEWERTUNGSMATRIX</b>	
	<b>Punkte</b>
<b>Planerische Kriterien</b>	
<b>Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen:</b>  Werkstatträume im Unter- bzw. Erdgeschoss mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft der Metzgerstraße 5a, für die Jugendfreizeiteinrichtung in der Metzgerstraße 5 bzw. des Quartiers	<b>max. 20</b>
<b>Attraktive Gestaltung des Außenbereiches (Grünfläche):</b>  - Nachweis der Fahrradabstellplätze im Unter- bzw. Erdgeschoss  - Nachweis des Müllabstellbereichs im Unter- bzw. Erdgeschoss  jeweils anstelle des Nachweises im Außenbereich.	<b>max. 10</b>  <b>max. 10</b>
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>40</b>

Die Vorlage ist mit dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und mit der MGS abgestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

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

Der Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Pretzl (Beteiligungsmanagement), 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 **Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH** anzuweisen, das Treuhandgrundstück Metzgerstraße 5a (Flst. 17832/2, Gemarkung München Sektion IX) gemäß den Ziffern 2.4 und 2.5 des Vortrags der Referentin für einen Verkauf an eine Baugenossenschaft bzw. für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft im Erbbaurecht im Rahmen eines einstufigen Konzeptvergabeverfahrens auszuschreiben und die Auswahl der Baugenossenschaften durchzuführen.

Es gelten

### **a) die zwingenden Grundvoraussetzungen bei der Variante Verkauf des Grundstückes**

- Anerkenntnis des festgelegten Kaufpreises, der sich aus dem für München Modell-Genossenschaften festen Grundstückswertansatz in Höhe von 300,-- EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einer Bindungszeit von 60 Jahren bzw. in Höhe von 600,-- EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einer Bindungszeit von 40 Jahren ergibt;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerberinnen und Erwerber weiterzugeben.

### **b) die zwingenden Grundvoraussetzungen bei Bestellung eines Erbbaurechts**

- Abweichend von der Variante Verkauf beträgt die Bindungszeit für das München Modell-Genossenschaften im Falle der Erbbaurechtsvergabe 80 Jahre. Der Grundstückswertansatz beträgt 300,-- € je m<sup>2</sup> Geschossfläche;
- Anerkenntnis, dass die Laufzeit des Erbbaurechts 80 Jahre beträgt;
- Anerkenntnis des zu zahlenden Ausgangserbbauzinses bzw. der Kapitalisierung des Erbbauzinses, der sich an dem festen Grundstückswertansatz in Höhe von 300,-- EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche orientiert;
- Anerkenntnis einer ggf. erforderlichen Überprüfung und Anpassung der laufenden Erbbauzinszahlungen gemäß den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes.

### **c) die zwingenden Grundvoraussetzungen für alle Bietende**

- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften (inkl. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)) für die Dauer der Bindungszeit einzuhalten;
- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß der im Exposé angegebenen

- Größe im vollen Umfang umzusetzen;
- Anerkenntnis im Mietwohnungsbau, die zukünftigen Mieterinnen und Mieter über die im Kaufvertrag bzw. die im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet-(Nutzungs-)verträge aufzunehmen sowie Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet-(Nutzungs-)verträge auf Verlangen vorzulegen;
  - Anerkenntnis, die Gebäude mindestens im energetischen Standard nach dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 V / 07205) auszuführen. Dieser entspricht den bis 31.03.2016 geltenden Fördervoraussetzungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 (Primärenergiebedarf  $Q_P$ : max. 70 %, Transmissionswärmeverlust  $H_T$ : max. 85% des Referenzgebäudes nach EnEV 2013) und erfüllt gleichzeitig die energetischen Vorgaben im derzeit gültigen Ökologischen Kriterienkatalog;
  - Anerkenntnis, die für den Neubau des Wohngebäudes gemäß Art. 47 BayBO erforderlichen KFZ-Stellplätze in der Tiefgaragenanlage in der Preysingstraße 62 (Flst. 18080, Gemarkung Haidhausen) durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) nachzuweisen und die hieraus entstehenden Kosten zu tragen;
  - Anerkenntnis, die das Grundstück belastenden Dienstbarkeiten (u.a. Zugangs- und Durchgangsrechte, Durchgangsrecht bzgl. Müllentsorgung, Abstandflächenübernahme) als wie die das Grundstück begünstigenden Dienstbarkeiten (u.a. Spielplatzbenutzungsrecht und Regenwasserversicherungsrecht auf dem Grundstück der Metzgerstraße 5a) zu übernehmen;
  - Anerkenntnis, die Entsorgung der Altlasten der Metzgerstraße 5a zu beauftragen und fachgerecht durchführen zu lassen. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH trägt hierfür aus dem Treuhandvermögen die Kosten gemäß den üblichen Vorschriften der Landeshauptstadt München zur Haftung für Bodenmängel. Entsprechende Regelungen werden im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag getroffen.

**d) die Auswahlkriterien entsprechend der Bewertungsmatrix:**

	<b>Punkte</b>
<b>Planerische Kriterien</b>	
<b>Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen:</b> Werkstatträume im Unter- bzw. Erdgeschoss mit Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft der Metzgerstraße 5a, für die Jugendfreizeiteinrichtung in der Metzgerstraße 5 bzw. des Quartiers	<b>max. 20</b>

<b>Attraktive Gestaltung des Außenbereiches (Grünfläche):</b>	
- Nachweis der Fahrradstellplätze im Unter- bzw. Erdgeschoss	<b>max. 10</b>
- Nachweis des Müllabstellbereichs im Unter- bzw. Erdgeschoss jeweils anstelle des Nachweises im Außenbereich.	<b>max. 10</b>
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>40</b>

2. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH trägt für die Altlastensanierung der Metzgerstraße 5a die Kosten, soweit die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit eingehalten werden, wobei die Altlastensanierung durch die Erwerberin/ den Erwerber zu beauftragen und fachgerecht durchzuführen ist. Entsprechende Regelungen werden im abzuschließenden Grundstückskaufvertrag getroffen. Der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH werden die erforderlichen finanziellen Mittel für die Altlastensanierung der Metzgerstraße 5a bereitgestellt.
3. **Variante: Verkauf des Grundstückes**  
  
Falls sich die ausgewählte Baugenossenschaft für den Kauf des Grundstückes entscheidet, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH anzuweisen, die Veräußerung der Metzgerstraße 5a vorzunehmen.  
  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in diesem Fall beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH anzuweisen, die Erlöse aus dem Verkauf der Metzgerstraße 5a dem städtischen Haushalt unverzüglich nach Zahlungseingang zuzuführen.
4. **Variante: Bestellung eines Erbbaurechts**  
  
Falls sich die ausgewählte Baugenossenschaft entscheidet, die Flächen im Erbbaurecht zu übernehmen, wird das Kommunalreferat gebeten, einen Beschluss des Stadtrates zur Übertragung der Metzgerstraße 5a auf die Landeshauptstadt München herbeizuführen, mit dem das Kommunalreferat ermächtigt wird, einen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der ausgewählten Baugenossenschaft zur Bestellung eines Erbbaurechts mit einem kapitalisierten bzw. optional mit einem laufenden Erbbauzins abzuschließen.
5. Der 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  
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 des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen
3. An das Direktorium HA I Controlling / Steuerungsunterstützung
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

9. An die Stadtkämmerei, HA II  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3