

**Konzeptausschreibung für das Grundstück  
Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach**

**Festlegung der Erbbaurechtskonditionen und der  
Bindungsdauer**

**„Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung“,**  
Gemeinsamer Änderungs- / Ergänzungsantrag Nr. 20-26 / A 00028  
der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN - ROSA LISTE und SPD / Volt  
von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Simone Burger,  
Frau StRin Anna Hanusch und Herrn StR Paul Bickelbacher  
hinsichtlich der Ziffer 13 neu vom 13.05.2020

**16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00682**

Anlagen:

1. Gemeinsamer Änderungs- / Ergänzungsantrag Nr. 20-26 / A 00028 vom 13.05.2020
2. Lageplan mit Stadtplan Flst. 880/0 Gemarkung Perlach
3. Stadtratsbeschluss „Konzeptausschreibung für das Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach - Festlegung der Ausschreibungskriterien“ vom 29.04.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 18135)

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.06.2020  
Öffentliche Sitzung**

**I. Vortrag der Referentin**

Grundsätzlich sind für Ausschreibungsbeschlüsse, die die Rahmenbedingungen von Grundstücksvergaben festlegen, die jeweiligen Fachausschüsse zuständig.  
Der Beschluss „Konzeptausschreibung für das Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach - Festlegung der Ausschreibungskriterien“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 18135, siehe Anlage 3) wurde aber am 29.04.2020 vom Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat beschlossen, da aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise alle Ausschusstermine entfallen sind.

Der vorliegende Änderungs- / Ergänzungsantrag wurde am 13.05.2020 (siehe Anlage 1) in der Vollversammlung des Stadtrates zur Vorlage „Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld, als Holzbausiedlung“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 18376) eingebracht.  
Die Ziffer 13 neu des Änderungs- / Ergänzungsantrags betrifft allerdings die Grundstücksausschreibung Görzer Straße 128 und ergänzt insoweit den oben genannten Ausschreibungsbeschluss vom 29.04.2020. In der Vollversammlung wurde dieser Änderungs- / Ergänzungsantrag in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 20.05.2020 vertagt. In dem Fachausschuss am 20.05.2020 wurde festgelegt, dass lediglich die vorgenannte Ziffer 13 neu hinsichtlich der Görzer Straße 128 nicht gemeinsam mit der Sitzungsvorlage für das Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld

beschlossen werden soll und es einer gesonderten Beschlussvorlage bedarf. Eine Behandlung in der Vollversammlung des Stadtrates ohne vorherige Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist jedoch erforderlich, damit eine rasche Ausschreibung und Realisierung des Wohnprojektes erfolgen kann.

### **1. Anlass**

Der Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat hat am 29.04.2020 die Sitzungsvorlage (Nr. 14-20 / V 18135) zur „Konzeptausschreibung für das Grundstück Görzer Straße 128, Flst. 880/0 Gemarkung Perlach – Festlegung der Ausschreibungskriterien“ mit Änderungen beschlossen. Die ursprünglich vorgesehene Zielgruppe Baugemeinschaft wurde durch die Zielgruppe Baugenossenschaft ersetzt. Des Weiteren wurde vom Stadtrat entschieden, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern in Erbpacht zu vergeben. Die Konditionen für das Erbbaurecht und die Laufzeit der Bindung wurden nicht weiter definiert.

Diese weitere Definition ist aber notwendig, um dieses Grundstück ausschreiben zu können.

### **2. Festlegung der Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht und der Laufzeit der Bindungsdauer**

Die Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht, sowie die Laufzeit der Bindung wurden mit der Ziffer 13 neu des Änderungs- / Ergänzungsantrags vom 13.05.2020 dargelegt und können übernommen werden.

Somit sollen für das Erbbaurecht folgende Rahmenbedingungen gelten:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre.
- Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt);
- 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 %-Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;
- Bei Zeitablauf: Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für das Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten);
- Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei im Förderprogramm München Modell-Genossenschaften mit einer 80-jährigen Bindungsdauer.

Die Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht und die Bindung des Förderprogramms München Modell-Genossenschaften entsprechen denen im Ausschreibungsverfahren für die Flächen des Kreativquartiers, Teilbereich Kreativfeld.

Dem Änderungs- / Ergänzungsantrag hinsichtlich der Ziffer 13 neu kann somit entsprochen werden.

### **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 Stadtbezirks 16 – Ramersdorf - Perlach hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

### **Fristverkürzung**

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte aufgrund der zeitlichen Enge nicht erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil damit das Grundstück umgehend ausgeschrieben werden und somit die Realisierung von bezahlbaren Wohnungen erfolgen kann.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Grundstück in der Görzer Straße 128, Flst. 880/0, Gemarkung Perlach, im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach im Erbbaurecht für ein Wohnbauvorhaben im München Modell-Genossenschaften für die Baugenossenschaften bzw. für Mietshäuser-Syndikate auszuschreiben.

Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre;
- Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt);
- 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 %-Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;

- Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;
- Bei Zeitablauf: Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für das Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten);
- Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei im Förderprogramm München Modell-Genossenschaften mit einer 80-jährigen Bindungsdauer.

Im Übrigen gelten die im Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020 beschlossenen Antragsziffern unverändert weiter.

2. Der gemeinsame Änderungs- / Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN - ROSA LISTE und SPD / Volt von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anna Hanusch und Herrn StR Paul Bickelbacher Nr. 20-26 / A 00028 vom 13.05.2020 hinsichtlich der Ziffer 13 neu (Görzer Straße 128) ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss** nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
je mit der Bitte um vertrauliche 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 16
  3. An das Kommunalreferat
  4. An das Kommunalreferat KR-IS
  5. An das Sozialreferat
  6. An das Sozialreferat S-III-S
  7. An das Baureferat
  8. An das Referat für Bildung und Sport
  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 I-21-KT
  12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
  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-2
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
je 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