

Ausschreibung der Landeshauptstadt München

**für die Vergabe eines Erbbaurechts
an einer Grundstücksfläche
im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld
(Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954)**

**Bauquartiere
WA 5 und WA 6**

im
Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)



Quelle: Teleinternetcafe/TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1. Planung und Lage.....	3
2. Infrastruktur.....	3
3. Verkehrliche Erschließung.....	4
4. Grundstücksdaten.....	5
5. Baurecht.....	6
6. Bodenverunreinigung.....	7
7. Gemeinschaftlich nutzbare Flachdächer.....	8
8. Erschließung der Grundstücksfläche und Baubeschränkung.....	8
9. Gestaltungsleitfaden.....	8
10. Konsortiales Verfahren - Wegekreuz.....	9
11. Dienstbarkeiten und Reallasten.....	11
12. Ökologische Anforderungen.....	12
13. Holzhybrid- oder Holzbauweise.....	12
14. Mobilitätskonzept.....	13
15. Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB.....	14
16. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht.....	18
17. Ausschreibungsverfahren.....	19
18. Grundvoraussetzungen für die Vergabe.....	20
19. Auswahlkriterien.....	22
20. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.....	26
21. Bewerbung.....	26
22. Weiterer Ablauf des Verfahrens.....	28
23. Erbbaurechtsvertrag und Fristen.....	29
24. Kontakt.....	30
25. Anlagenverzeichnis.....	30

1. Planung und Lage

Auf der Fläche der ehemaligen Luitpoldkaserne im Nordwesten der Münchner Altstadt soll ein urbanes Stadtquartier entstehen, in dem Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft werden. Das 20 Hektar große Areal befindet sich 2,5 Kilometer nordwestlich der Münchner Altstadt und liegt in den Bezirken Neuhausen-Nymphenburg und Schwabing West (siehe Anlage 1). Im Kreativquartier sollen in vier Teilbereichen (Kreativfeld, Kreativlabor, Kreativpark und Kreativplattform) mindestens 820 Wohnungen, eine Grundschule, ein Hochschul-Neubau und öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen.

Ein Teilbereich dieser Gesamtentwicklungsmaßnahme (siehe Anlage 2) ist das Kreativfeld mit einer Fläche von ca. 6,1 Hektar. Südwestlich an das Planungsgebiet grenzen städtische Grundstücke bis zur Dachauer Straße mit einer heterogenen Nutzung an. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Garnisonskirche St. Barbara. Nordöstlich der Infanteriestraße liegt die unter Ensembleschutz stehende Barbarasiedlung.

Die geplante Entwicklung für den Teilbereich Kreativfeld wurde durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 gesichert, welcher im Juli 2017 in Kraft getreten ist (siehe Anlagen 3, 4). Es handelt sich um Bauquartiere der Nutzung Allgemeines Wohnen (Teilgebiete WA 1 bis WA 12) sowie um das Bauquartier der Nutzung Mischgebiet (MI). Aufgrund der Höhenentwicklung wurde das MI, das grundsätzlich im Teilquartier Kreativlabor liegt, mit in den Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954 aufgenommen. Die drei weiteren Teilbereiche werden sukzessive entwickelt: Kreativpark und Kreativplattform mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a, das Kreativlabor ohne Bebauungsplan.

Die Bauquartiere innerhalb des Areals des Kreativfeldes weisen ein Baurecht für ca. 370 Wohnungen auf. Rund die Hälfte der Flächenanteile werden dabei von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG übernommen. Die anderen Grundstücke werden für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen ausgeschrieben.

Auf Basis der vorliegenden **Konzeptausschreibung** sollen nunmehr die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere **WA 5 und WA 6 im Erbbaurecht** vergeben werden.

2. Infrastruktur

Die städtebauliche Leitidee des gesamten Kreativquartiers ist es, bereits bestehende Potentiale vor Ort aufzugreifen und somit ein Quartier mit eigenständiger Prägung und

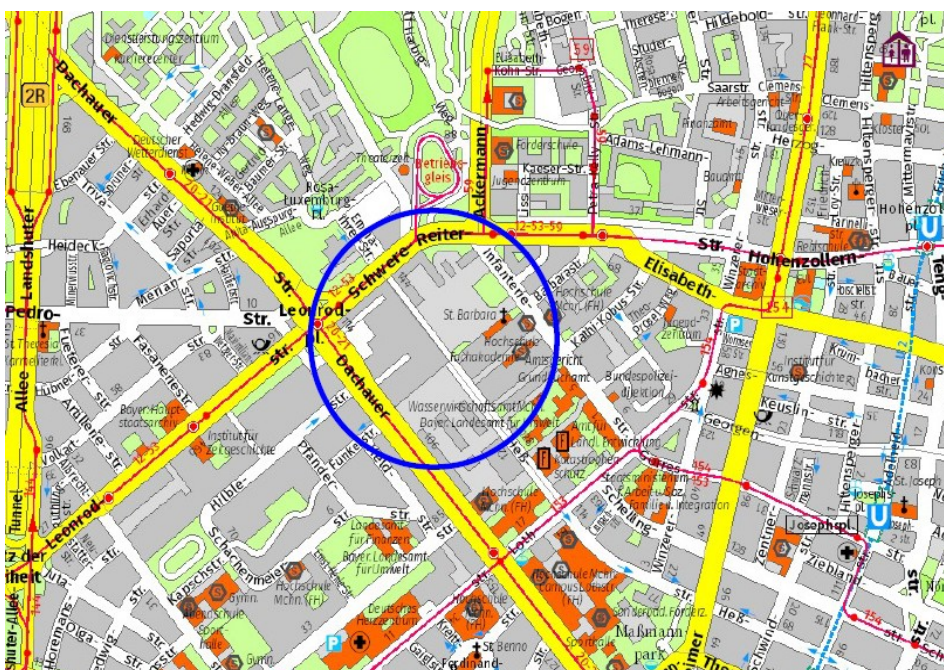
Identität zu entwickeln. Insgesamt soll sich das Kreativquartier zu einem dichten und urbanen Stadtteil entwickeln.

Innerhalb des Kreativfeldes befinden sich ausgedehnte Flächen für eine Grundschule mit einer Kindertagesstätte, die bereits in Betrieb sind. Im Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG wird ein Nachbarschaftstreff für das Quartier entstehen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die in der Schwere-Reiter-Straße verkehrende Straßenbahnlinie 12 und die Bus-Linien 53 und 59 mit den Haltestellen Infanteriestraße sowie Leonrodplatz gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsradius der bestehenden Bus- und Straßenbahn-Haltestelle Infanteriestraße. Die U-Bahn-Haltestellen Hohenzollernplatz und Josephsplatz liegen in einer Entfernung von ca. 1.000 m.

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Planungsgebiet über die Schwere-Reiter-Straße und untergeordnet über die Infanteriestraße erschlossen. Durch die Infanterie-/Ackermannstraße führt eine Hauptroute für den Fahrradverkehr. Eine weitere Hauptroute führt von Südwesten kommend die Schwere-Reiter-Straße entlang und mündet am Knotenpunkt Infanteriestraße/Schwere-Reiter-Straße/Ackermannstraße in die andere Hauptroute ein.



Quelle: Stadtplan München, zur Maßstabsentnahme nicht geeignet

4. Grundstücksdaten

Mit dieser Ausschreibung wird eine Grundstücksfläche für den **Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)** im Erbbaurecht ausgeschrieben. Die ausführliche Definition des berechtigten Bewerberkreises finden Sie unter Kapitel 17.

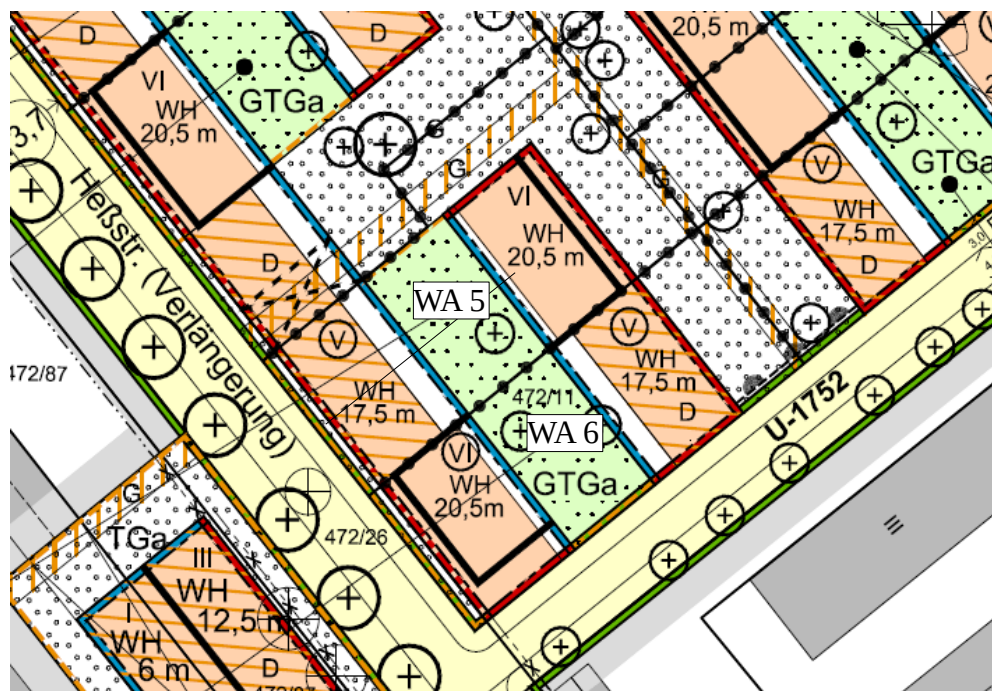
Es handelt sich um folgende Bauquartiere, die zu einem Vergabegrundstück mit **5.580 m² Geschossfläche** zusammengefasst sind:

Die Fläche des Bauquartiers **WA 5** (zukünftig vorgetragen als Flurstück 472/583 und 472/585) im Grundbuch des Amtsgerichts München von Schwabing) mit einer Geschossfläche von **2.810 m²** zusammen mit

der Fläche des Bauquartiers **WA 6** (zukünftig vorgetragen als Flurstück 472/584 und 472/586 im Grundbuch des Amtsgerichts München von Schwabing) mit einer Geschossfläche von **2.770 m²**.

Bezüglich erforderlicher Dienstbarkeiten und Reallasten wird auf Kapitel 11 verwiesen.

WA 5 und WA 6



Quelle: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954, zur Maßstabsentnahme nicht geeignet

5. Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954 der Landeshauptstadt München „Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Sankt-Barbara-Kirche (nordwestlich), Verlängerung Heißstraße, inkl. Verkehrsfläche Verlängerung Heißstraße - Kreativquartier an der Dachauer Straße / Schwere-Reiter-Straße, Teilbereich Kreativfeld“ (siehe Anlagen 3, 4).

Die wesentlichen Bestimmungen des **Bebauungsplans** sind nachfolgend auszugsweise aufgeführt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA);
- Maß der baulichen Nutzung: Für das **Bauquartier WA 5** ist eine Geschossfläche von 2.810 m² und eine Grundfläche von 1.070 m² ausgewiesen. Für das **Bauquartier WA 6** ist eine Geschossfläche von 2.770 m² und eine Grundfläche von 1.050 m² ausgewiesen;
- Die jeweils zulässigen Grund- und Geschossflächen dürfen in den in § 3 der Satzung bestimmten Fällen überschritten werden. Insbesondere ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Geschossfläche um bis zu 5 % für die Nutzungen Abstellräume für Fahrräder, Kinderwägen und Mobilitätshilfen im Erdgeschoss, Gemeinschaftsräume und Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe im Erdgeschoss zulässig. Diese Überschreitung wird unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Räumlichkeiten hergestellt und nachgewiesen werden, nicht auf den für das Grundstück zu zahlenden Erbbauzins angerechnet, soweit eine dauerhafte Sicherung der Flächen erfolgt;
- Im gegenüber des WA 6 liegenden MI ist ein Hochpunkt mit einer maximalen Wandhöhe von 32 m festgesetzt. Hier kann von der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um maximal 2 m abgewichen werden. Hinzuweisen ist noch, dass durch den Hochpunkt im gegenüber liegenden MI in einem bis max. 7 m breiten Bereich im Erdgeschoss an der Südwestfassade des Gebäudes im WA 6 keine ausreichende Belichtung und Besonnung von Wohnräumen gemäß DIN 5034-1 erreicht werden kann. In diesem Bereich ist an der südlichen Gebäudeecke Wohnnutzung nur zulässig, sofern mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb dieses Bereichs angeordnet wird;
- In allen Bauquartieren WA kann ein Nichtwohnnutzungsanteil von bis zu 10 % des jeweiligen Baurechts (z.B. Gewerbe) integriert werden;
- Es sind Flachdächer festgesetzt. Der als Dienstbarkeitsfläche gekennzeichnete Bereich (siehe Anlage 3, im Plan schraffiert dargestellt) ist gemäß § 10 der Satzung gemeinschaftlich nutzbar zu gestalten und auf 30 % seiner gesamten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen;

- Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 8 der Satzung in Gemeinschaftstiefgaragen oder in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Bauräume und den im Plan umgrenzten Flächen nachzuweisen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie die Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren;
- Es sind je Gemeinschaftstiefgarage ausschließlich eine Zu- und Ausfahrt zulässig;
- Es gilt die Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München. Die pflichtigen Fahrradabstellplätze sind vorrangig in den Tiefgaragen bzw. innerhalb der Gebäude unterzubringen. Es sind jedoch gemäß § 6 der Satzung bis zu zehn offene Fahrradabstellplätze je Gebäude im Teilbaugebiet oberirdisch zulässig;
- Entlang des Wegekreuzes wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Übrigen wird auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954 (siehe Anlage 4) verwiesen.

6. Bodenverunreinigung

Weite Teile des Kreativquartiers sind im Altlastenkataster des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) als Verdachtsfälle verzeichnet. Darüber hinaus besteht für das gesamte Areal Kampfmittelverdacht.

Im Zuge der Freimachung des Südteils der ehemaligen Luitpoldkaserne, die heute das Kreativfeld darstellt, fand bereits 2008 eine Bodensanierung und Kampfmittelräumung auf den von den Abbruchmaßnahmen betroffenen Teilflächen statt. Eine flächendeckende Bodensanierung und Kampfmittelsuche war seinerzeit aufgrund des umfangreichen und hochwertigen Baumbestandes nicht möglich. Auf den bislang nicht sanierten Teilflächen im Kreativfeld ist daher weiterhin mit unbekanntem künstlichen Bodenmängeln und Kampfmittelverdacht zu rechnen. Für unbekanntem künstlichen Bodenmängel übernimmt die Landeshauptstadt München unter bestimmten Voraussetzungen die Haftung in Form eines Kostenerstattungsanspruchs. Die weitere Kampfmittelsuche und ggf. -räumung obliegt dagegen dem Bieter im Rahmen seiner üblichen Bauherrenverpflichtung. Eine Haftung der Landeshauptstadt München ist hierfür ausgeschlossen.

Weitergehende Informationen sind der jeweiligen Ziffer des Erbbaurechtsvertragsentwurfs (siehe Anlage 8, Ziffer VI, § 2) zu entnehmen.

7. Gemeinschaftlich nutzbare Flachdächer

Für das Baugebiet werden Flachdächer festgesetzt, um die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freibereichen auch auf den Dächern zu ermöglichen. Die tiefergelegenen Dachflächen über den 5-geschossigen Wohngebäuden im WA sollen zur Deckung des Erholungsbedarfs als gemeinschaftlich nutzbare Flachdächer realisiert werden, die für alle Bewohner*innen der jeweiligen Gebäude zugänglich sind (sogenannte „gemeinschaftliche Dachgärten“). Das gemeinschaftliche Nutzungsangebot beinhaltet u.a. Aufenthalts- und Spielflächen sowie Flächen für urbanes Gärtnern. Die gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächer („Dachgärten“) sind auf 30 % ihrer Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen.

Sie werden als Dienstbarkeitsfläche dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft der jeweiligen Gebäude gesichert.

8. Erschließung der Grundstücksfläche und Baubeschränkung

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets liegen im Straßengeviert Heßstraße, Frei-Otto-Straße, Fritz-Schuster-Straße und Günter-Behnisch-Straße. Diese vier Straßen werden bis Ende 2021 als Baustraßen hergestellt.

Es gilt zu beachten, dass aufgrund vertraglicher Regelungen mit dem Voreigentümer (Freistaat Bayern) auf den Baufeldern entlang der Heßstraße, d.h. die Bauquartiere WA 5 und WA 6 betreffend, mit dem Bau **nicht** vor Ablauf des **09.09.2022** begonnen werden darf.

9. Gestaltungsleitfaden

Für das Kreativquartier wird für die Bebauung ein **Gestaltungsleitfaden** „Kreativquartier München - Gestaltungsleitfaden“ (siehe Anlage 10) zu Grunde gelegt, der die wesentlichen gestalterischen Leitideen für die Gebäude und Freiflächen im neuen Quartier aufzeigt. Der Bieter verpflichtet sich im Erbbaurechtsvertrag, den Gestaltungsleitfaden zum Kreativquartier anzuerkennen. Die Umsetzung wird im Rahmen des konsortialen Verfahrens überwacht und sichergestellt.

10. Konsortiales Verfahren - Wegekreuz

Die besondere städtebauliche Situation des Kreativfeldes hat eine Reihe von Abhängigkeiten und Verflechtungen für die einzelnen Bauquartiere bzw. der einzelnen Grundstücke zur Folge. Das erfordert eng abgestimmte, zeitlich parallel laufende Verfahren bei Planung, Baugenehmigung und Bebauung der einzelnen Grundstücksflächen des Kreativfeldes. Dem soll mit einem **konsortialen Verfahren** entsprochen werden.

In erster Linie ergeben sich die Abhängigkeiten durch das im rückwärtigen Bereich im Interesse einer besseren Durchwegung und Erreichbarkeit von Schule und Kita über alle WA-Bauquartiere ausgewiesene **Wegekreuz**. Bei diesem Wegekreuz handelt es sich um einen halböffentlichen Bereich im Anschluss an die vier den WA-Bereich des Kreativfeldes umgebenden Straßen (siehe Anlage 3). Nicht zum Wegekreuz gehören die Freiflächen zwischen den jeweiligen vorderen und rückwärtigen Gebäuden jedes Baufelds, die individuell von jedem/jeder Eigentümer*in bzw. Erbbaurechtsnehmer*in gestaltet werden können. An den Flächen des Wegekreuzes haben alle Baubeteiligten der jeweiligen WA-Bauquartiere des Kreativfeldes mit unterschiedlichen Teilflächen ihren Anteil. **Das Wegekreuz muss in einem einheitlichen Standard erstellt und unter Wahrung dieser Einheitlichkeit unterhalten werden.** Neben dem Wegekreuz ergeben sich weitere Abhängigkeiten der Grundstücke untereinander. Dies betrifft unter anderem Themen wie gemeinsame Tiefgaragen, Feuerwehrzufahrten, sinnvollerweise gemeinsame Mobilitätsbausteine und die Abstimmung zu Gemeinschafts- und Sondernutzungen im Quartier.

Das Abstimmungsverfahren zwischen allen Bauherren (WA 1 bis WA 12) ist daher im Rahmen einer **konsortialen Entwicklung** des Quartiers durchzuführen. Die GEWOFAG übernimmt in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die konzeptionelle Federführung der Entwicklung.

Durch die konsortiale Entwicklung des Kreativfeldes ergeben sich für alle Parteien Vorteile:

- Abgestimmte Planung, Reduzierung der Schnittstellen und Abstimmungsprozesse gegenüber Einzelplanungen;
- Zeitgewinn durch Vorbereitung des Vergabeverfahrens und Vorleistung der GEWOFAG;
- Einzelne konkurrierende Planungsverfahren wären kostenintensiver als ein gemeinsames Verfahren;
- Einheitliche Gestaltung der Freiflächen und Wohnwege innerhalb des Wegekreuzes;
- Flächen- und kostensparende Gesamtlösung der Erschließung, Tiefgaragenzu- und -abfahrten, Entlüftung, Entwässerung und Kinderspielflächen (Vermeidung von Doppelungen);
- Weitere Kosten- und Zeitersparnis durch gemeinsame Bauausführung auf freiwilliger Basis möglich.

Der Ablauf sowie der Inhalt der konsortialen Entwicklung ist im Folgenden beschrieben und kann zusätzlich den Anlagen 5, 6, 7 entnommen werden.

Phase 0

In Phase 0 wird die GEWOFAG das Büro zur Verfahrensbetreuung, das Büro zur Betreuung der Bauherrngemeinschaft (Bauherren Jour-Fixe) sowie den/die Landschaftsarchitekten*in für die halböffentliche Freifläche (Wegekreuz) der Leistungsphasen 1-4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (im Folgenden: HOAI) ausschreiben und beauftragen.

Phase 1

Diese Phase dient als Kick-Off-Phase der Vorstellung der gemeinsamen Ziele und Gremien. Diese Phase beinhaltet die **Konstituierung des Bauherren Jour-Fixes**. Ebenso wird die **begleitende Kommission** zur Qualitätssicherung gegründet.

Phase 2

Hier stellen die beteiligten Bauherren nach ihren individuellen Ansprüchen ihr Planerteam zusammen. Federführend für alle Bauherren hat die GEWOFAG in Phase 0 einen/eine Landschaftsarchitekten*in für die Planung der gemeinsamen Freiflächen (Wegekreuz) der Leistungsphasen 1-4 der HOAI beauftragt.

Am Ende der Phase 2 findet ein Kick-Off-Termin mit allen Planerteams der Bauherren und der begleitenden Kommission statt, um **gemeinsame Ziele, Rahmenbedingungen und Qualitäten für die folgende Vorentwurfsplanung** der konsortialen Entwicklung in Abstimmung mit allen Bauherren festzulegen.

Phase 3 und 4

In den Phasen 3 und 4 werden der Vorentwurf (Leistungsphase 2 der HOAI) und die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 der HOAI) ausgearbeitet.

Innerhalb dieser beiden Leistungsphasen findet jeweils **ein Workshop** mit den Bauherren und den Planern*innen statt, in dem die Entwurfsinhalte, die Planungsziele, die Gestaltungsqualitäten und die Schnittstellen ausgearbeitet werden. Am Ende der jeweiligen beiden Leistungsphasen wird sich die begleitende Kommission beraten, die Einhaltung der definierten Ziele und Qualitäten prüfen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung aussprechen.

Das Bauherren Jour-Fixe findet je nach Planungs- und Baufortschritt voraussichtlich in einem drei- bis vier-wöchentlichen Turnus statt und wird von einem von der GEWOFAG beauftragten Büro organisiert und geleitet. Teilnehmer*innen sind vorrangig die Bauherren selbst, bei Bedarf

können aber auch weitere Planer*innen und Vertreter*innen der städtischen Referate eingeladen werden. Neben Planungsthemen und baurechtlichen Angelegenheiten werden insbesondere die übergeordneten Themen (u.a. Holzhybrid- bzw. Holzbauweise, Unterhaltung und Ausführung des Wegekreuzes, Baufelduntersuchung, Baustellenmanagement, Spartenkoordination, koordinierte Verkehrssicherung, Mobiliätskonzepte, Verteilung sozialer und gewerblicher Einrichtungen, das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), quartiersübergreifender Klimaschutz) bearbeitet.

Das konsortiale Verfahren endet mit Einreichung der abgestimmten Bauanträge. Eine Verpflichtung zur gemeinsamen Bauausführung besteht hierdurch nicht. Eine Weiterführung der Bauherren Jour-Fixe wird über das konsortiale Verfahren hinaus bis zur Fertigstellung der Gesamtentwicklungsmaßnahme angestrebt.

Die Kosten für das konsortiale Verfahren zur Qualitätssicherung (Verfahrensbetreuung, Kick-Off-Veranstaltungen, Workshops und Sitzungen der begleitenden Kommission) trägt die Landeshauptstadt München. Die Kosten für die regelmäßigen **Bauherren Jour-Fixe**, die von einem eigens dafür beauftragten Büro begleitet werden sowie die **Kosten für die Planungsleistungen (Leistungsphasen 1-4 der HOAI) des/der Landschaftsarchitekten*in** für die gemeinsame halböffentliche Freifläche (Wegekreuz) müssen hingegen **anteilig** von allen Bauherren (WA 1 bis WA 12) übernommen werden. Der Bieter verpflichtet sich, die jeweiligen Kosten innerhalb von sechs Wochen nach Mitteilung der Auswahlentscheidung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung an die GEWOFAG zu überweisen. Die anteiligen Beträge können dem Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (siehe Anlage 8, Ziffer VII, § 17) entnommen werden.

11. Dienstbarkeiten und Reallasten

Auszugsweise sind folgende beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten am Erbbaurecht zugunsten der Landeshauptstadt München zu bestellen. Weitergehende Informationen sind der jeweiligen Ziffer des Erbbaurechtsvertragsentwurfs (siehe Anlage 8) zu entnehmen:

- Dienstbarkeit „**Gemeinschaftsraum**“ (gem. § 3 der Satzung des Bebauungsplans – falls angeboten, siehe Anlage 8, Ziffer V, § 2)
- Dienstbarkeit „**Umweltfreundliche Energie**“ (siehe Anlage 8, Ziffer VII, § 12a)
- Dienstbarkeit „**KfW-Effizienzhaus 55**“ (falls angeboten, siehe Anlage 8, Ziffer VII, § 13)
- Dienstbarkeit „**Gehrecht**“ (siehe Anlage 8, Ziffer XI, § 1)
- Dienstbarkeit „**Gemeinschaftsantennen**“ (siehe Anlage 8, Ziffer XI, § 2)
- Dienstbarkeit „**Geh- und Nutzungsrecht Dachgärten**“ (siehe Anlage 8, Ziffer XI, § 3)

- Dienstbarkeit „**Einwirkungsduldungsverpflichtung**“ (siehe Anlage 8, Ziffer XI, § 5)

12. Ökologische Anforderungen

Der Bieter übernimmt die Verpflichtung, entsprechend einer generellen Vorgabe des Stadtrats der Landeshauptstadt München bei der Planung, beim Bau und Sanierung der Gebäude, im haustechnischen Bereich auch bei der Nutzung der Gebäude sowie bei der Freiflächengestaltung und bei der Abfallbeseitigung in höchstmöglichem Umfang ökologische und baubiologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und zu verwirklichen.

Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Bieter, die im „**Ökologischen Kriterienkatalog**“ der Landeshauptstadt München (siehe Anlage 9) aufgeführten Bestimmungen - soweit im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist - bis zum Ablauf von zehn Jahren ab jeweiliger Bezugsfertigkeit der Gebäude zu beachten.

Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn und soweit sie dort ausdrücklich benannt sind. Der Nachweis ist vor Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung bzw. Freistellungsverfahren dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA III/2 zur Prüfung vorzulegen.

13. Holzhybrid- oder Holzbauweise

Der Stadtrat hat das Kreativfeld als Standort für eine Holzbausiedlung beschlossen. Im Kreativfeld sind daher alle Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohnnutzung in qualifizierter Holz- bzw. Holzhybridbauweise zu bebauen.

Der jeweilige Bieter wird von der Landeshauptstadt München im Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, einen **Mindestanteil von 50 kg nachwachsender Rohstoffe (nawaros) pro m² Wohnfläche** zu verbauen (zur Berechnung siehe Anlage 13). Darunter fallen nur Rohstoffe, die konstruktiv im Tragwerk verbaut sind sowie Rohstoffe als großflächige Fassadenbekleidungen. Bauteile wie beispielsweise Parkettböden, Innentüren oder nachwachsende Rohstoffe in den Freianlagen (Zäune, Pergolen, Nebengebäude, Dachbegrünungen etc.) zählen hingegen nicht dazu.

Die Holzbauweise erfordert einen integrierten Planungsansatz. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt, im Holzbau erfahrene Fachplaner*innen (Holzbau, Brandschutz, Bauphysik etc.) zu beauftragen. Der Baustoff Holz muss nachweislich aus nachhaltiger Bewirtschaftung kommen. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass heimische Hölzer mit FSC-, PEFC- oder Naturland-Zertifizierung zum Einsatz kommen. Als Nachweis der

Nachhaltigkeit der Baustoffe werden ausschließlich Zertifikate anerkannt, die bis zur Fertigstellung des Holzbaus gültig sind. Ausgeschlossen ist Tropenholz, auch mit den o.g. Zertifizierungen.

Fördermittel für die Mehraufwendungen der Holzbauweise können über das Förderprogramm Energieeinsparung (FES) des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) beantragt werden (siehe Kapitel 6.1 des Richtlinienheftes Münchner Förderprogramm Energieeinsparung, Stand: 01.04.2019).

14. Mobilitätskonzept

Zu den Grundvoraussetzungen der Grundstücksvergabe zählt auch die Beantragung einer stark reduzierten Anzahl an Kfz-Stellplätzen. Diese starke Einschränkung an Kfz-Abstellmöglichkeiten bedingt, dass eine entsprechende Anzahl von Haushalten sich für ein autofreies Leben entscheidet. Dafür bedarf es eines wirkungsvollen Mobilitätskonzeptes mit abgestimmten Maßnahmen zur Förderung der alternativen Mobilität und zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs. Neben der bereits beschriebenen guten ÖPNV-Anbindung spielt insbesondere der Fahrradverkehr sowie die geteilte und vernetzte Mobilität eine besondere Rolle.

Die maßgebende Größe für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist der sogenannte Mobilitätsfaktor. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der tatsächlich hergestellten Kfz-Stellplätze zu den gemäß städtischer Richtlinien herzustellenden Stellplätzen (in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnbauart insbesondere in Bezug auf die reduzierten Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau). Dieser Mobilitätsfaktor soll **0,5 oder besser** betragen (siehe Kapitel 18). Für die individuell einzureichenden Mobilitätskonzepte wird dort auf die Regelungen der Lokalbaukommission (LBK) verwiesen. Tatsächlich gibt es bei einem so niedrigen Mobilitätsfaktor aber einen großen Spielraum hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Mobilitätskonzepte in Bezug auf die spezifischen Vorstellungen, Anforderungen und Zwänge des Bauherren des jeweiligen Baufelds. Da diese Bestimmungen vor allem für Einzelvorhaben konzipiert wurden, ist es für die Entwicklung von Gesamtquartieren sehr wichtig, sich frühzeitig hinsichtlich der geplanten Maßnahmen abzustimmen und zu kooperieren. Nur so lassen sich die jeweiligen Mobilitätsangebote sinnvoll miteinander verknüpfen und somit auch Synergieeffekte für das Quartier zu schaffen. Dies wird Teil des unter Kapitel 10 beschriebenen konsortialen Verfahrens sein, an dem das Mobilitätsreferat (MOR) ebenfalls beteiligt sein wird.

Der Bieter verpflichtet sich zu folgender Umsetzung:

- Reduzierung des Stellplatzschlüssels durch Verpflichtung eines Mobilitätsfaktors von 0,5 (oder besser) bei der Lokalbaukommission;
- Anerkennung zur Beteiligung an einem gemeinsamen und gesamten Mobilitätskonzept sowie zur Umsetzung der Ergebnisse sowohl baulich (Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, weitere Angebote aus dem Mobilitätskonzept) als auch betrieblich (Betrieb von Mobilitätsangeboten, alternativ zum privaten PKW).

15. Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) sind verbindliche Bindungen einzuhalten und Festlegungen zu beachten.

15.1 Ausstattungsstandard, Wohnungsgrößen und Belegung

15.1.1 Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen im KMB müssen durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Angesichts der festgesetzten preisgedämpften Miete ist davon auszugehen, dass keine Luxusausstattungen eingebaut werden. Es erfolgt deshalb keine Festlegung der Ausstattungsmerkmale.

15.1.2 Wohnungsgrößen

Es ist ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypologien und -größen zu errichten.

Für die zu errichtenden Wohnungen gelten folgende Größenvorgaben:

- 1-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe von 25 m² bis 45 m² Wohnfläche zulässig.
 - 2-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe bis maximal 70 m² Wohnfläche zulässig.
 - 3-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe bis maximal 95 m² Wohnfläche zulässig.
 - 4-Zimmer-Wohnungen sind nur in einer Größe bis maximal 120 m² Wohnfläche zulässig.
- Für jeden weiteren Raum sind maximal 15 m² Wohnfläche zulässig.

Soweit im Rahmen des Angebots das **Kriterium „Sparsamer Wohnflächenverbrauch“** (siehe Kapitel 19.1) gewählt wird, muss die Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen

entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) anerkannt werden; insoweit sind die Vorgaben der WFB 2012 Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 einzuhalten (siehe Anlage 12).

Die Wohnflächen sind nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der aktuellen Fassung zu ermitteln. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel anzurechnen. Geringfügige Über- und Unterschreitungen der zulässigen Wohnfläche sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt München zulässig.

Der Bieter verpflichtet sich, die Planungen vor Einreichung der Baugenehmigung bzw. vor dem Freistellungsverfahren dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, zur Prüfung vorzulegen. Soweit im Rahmen der Vorlage Änderungen erforderlich sind, müssen diese übernommen und umgesetzt werden.

Bei der Planung der Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen (siehe Kapitel 15.5) mit einer Wohnfläche von ca. 290 bis 360 m² sind abweichend davon die Vorgaben des Sozialreferates zu beachten und umzusetzen.

15.1.3 Belegung

Die Wohnungen sind bei der Erstvermietung und bei der Wiedervermietung wie folgt zu belegen:

Wohnungsgröße	Mindesthaushaltsgröße
bis 60 m ² Wohnfläche	eine Person
bis 75 m ² Wohnfläche	zwei Personen
bis 90 m ² Wohnfläche	drei Personen
bis 105 m ² Wohnfläche	vier Personen
bis 120 m ² Wohnfläche	fünf Personen

Größere Wohnungen sind entsprechend mit mindestens einer weiteren Person je 15 m² Wohnfläche zu belegen. Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

Soweit im Rahmen des Angebots das **Kriterium „Sparsamer Wohnflächenverbrauch“** (siehe Kapitel 19.1) gewählt wird, sind die Wohnflächenobergrenzen entsprechend den Wohn-

raumförderungsbestimmungen und die entsprechende Belegung (WFB 2012, Ziffer 22.2) einzuhalten (siehe Anlage 12). Der Nachweis einer angemessenen Belegung ist während der gesamten Bindungsdauer nach Aufforderung durch die Landeshauptstadt München von dem Erbbauberechtigten zu erbringen.

15.2 Bindungsdauer

Der Bieter verpflichtet sich mit Abgabe seines Angebots, die Wohnungen während der Laufzeit des Erbbaurechts (**80 Jahre**) nur zu den in den folgenden Ziffern festgelegten Bindungen zu vermieten.

15.3 Aufteilungsverbot

Der Bieter verpflichtet sich, während der Bindungsdauer die Wohnungen nicht in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen.

15.4 Verbot der Eigenbedarfskündigung

Eigenbedarfskündigungen sind während der Bindungsdauer ausgeschlossen.

15.5 Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe

Der Bieter verpflichtet sich, während der Laufzeit des Erbbaurechts mindestens 60 % der entstehenden KMB-Wohnungen an **Beschäftigte in Mangelberufen** insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst zu vermieten (siehe Anlage 11).

Darüber hinaus ist eine **Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen** mit 8 bis 10 Bewohner*innen zu errichten.

Der Abschluss von Generalmietverträgen ist grundsätzlich zulässig; allerdings ist darauf zu achten, dass nicht alle Wohnungen eines Vorhabens nur an einen Generalmieter*in vergeben werden. Aufschläge auf die festgelegte Erstvermietungsmiete (siehe Kapitel 15.6 und 19.2) sind dabei nicht zulässig.

15.6 Begrenzung der Erstvermietungsmitte

Die Erstvermietungsmitte ist auf **höchstens 13,50 €** pro m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt) begrenzt (Höchstmitte). Der Bieter kann im Rahmen der Grundstücksausschreibung ein Angebot mit einer niedrigeren Erstvermietungsmitte abgeben (siehe Kapitel 19.2). Diese wird dann als verbindlich einzuhaltende Erstvermietungsmitte vertraglich festgelegt (festgelegte Erstvermietungsmitte).

Um die Vor- bzw. Nachteile der Lage einzelner Wohneinheiten in die Gestaltung der Mieten einfließen lassen zu können, ist innerhalb des Objekts eine unterschiedliche Miethöhe möglich. Die Abweichung darf maximal plus/minus fünf 5 % von der festgelegten Erstvermietungsmitte betragen. Der Durchschnitt aller Mieten für die KMB-Wohneinheiten im Objekt darf aber die festgelegte Erstvermietungsmitte nicht überschreiten. Dies ist nach Aufforderung der Landeshauptstadt München durch den Erbbauberechtigten nachzuweisen.

15.7 Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex

Der Bieter verpflichtet sich, die Mietanpassungen nur wie folgt vorzunehmen und in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen:

Die festgesetzte Erstvermietungsmitte darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) [$\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100$ = prozentual zulässig Mietsteigerung] zu verlangen. Hierbei ist für den "Indexwert neu" der Jahresdurchschnittswert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den "Indexwert alt" der Jahresdurchschnittswert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Eine Nachholung der Erhöhung für die ersten 5 Jahre ist nicht zulässig.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet. Der so errechnete Wert darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.

Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557a BGB.

15.8 Modernisierungsumlage

Die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen wird auf maximal 3 € pro m² Wohnfläche begrenzt. Die bei Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Kosten dürfen nur innerhalb von sechs Jahren nach Durchführung der Maßnahme auf die Mieterhaushalte umgelegt werden. Die Umlage ist nach Amortisation zwingend wieder zurückzunehmen. Die Regelungen des BGB finden insoweit keine Anwendung.

15.9 Begrenzung der Wiedervermietungsrente

Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete (monatlich, netto kalt) vereinbart werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 15.7) zum Zeitpunkt der Wiedervermietung ergeben hätte. Bei einer Wiedervermietung vor dem Beginn des 6. Bindungsjahres ist die Erstvermietungsrente anzusetzen.

15.10 Verbindliche Zustimmung und Regelungen im Erbbaurechtsvertrag

Den vorgenannten Bindungen muss der Bieter mit Abgabe seines Angebots bei der Grundstücksausschreibung verbindlich zustimmen. Die Ausgestaltung dieser Bindungen als Verpflichtung des Erbbauberechtigten und die Sicherung durch geeignete Instrumente (z.B. Vertragsstrafen, Heimfall) bleiben dem Erbbaurechtsvertrag vorbehalten. Soweit erforderlich und rechtlich zulässig, erfolgt eine dingliche Sicherung.

Durch entsprechende Regelungen im Erbbaurechtsvertrag wird sichergestellt, dass bei einer Weiterveräußerung die Verpflichtungen auf den/die Rechtsnachfolger*in übergehen bzw. der Erstbieter sich nur durch eine Weitergabe entlasten kann.

Eine Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt München.

16. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Das ausgeschriebene Grundstück wird ausschließlich **im Erbbaurecht** vergeben. Auf den als Anlage 8 beigefügten Entwurf des Erbbaurechtsvertrags wird verwiesen. Die Anlagen zum Erbbaurechtsvertrag können beim Kommunalreferat angefordert werden. Der Bieter erklärt sich mit der Angebotsabgabe mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags einverstanden.

Für die Erbbaurechtsvergabe gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **80 Jahre**;
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung beträgt 1,75 %;
Basis des Erbbauzinses ist der feste Grundstückwert von 1.050 €/m² Geschossfläche im Konzeptionellen Mietwohnungsbau;
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder **laufend**, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechts, oder **kapitalisiert** als Einmalbetrag entrichtet werden;
- Bei laufenden Erbbauzinsszahlungen erfolgt die 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 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Für die Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswerts vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird;
- Die Landeshauptstadt München ist bereit, mit dem Erbbauberechtigten spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung zu verhandeln;
- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von der tatsächlich im KMB realisierten Geschossfläche (sowie ggf. Gewerbe) und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten (siehe Anlage 8, Ziffer V, § 1).

Der Erbbauzins beträgt für das ausgeschriebene Grundstück bei nachfolgender Geschossverteilung insgesamt:

Baufeld	Geschossfläche (Wohnen)	Jährlicher Erbbauzins	Kapitalisierter Erbbauzins
WA 5 und WA 6	5.580 m ²	102.532,50 €	4.136.468,65 €

Nachrichtlich: **Falls** der Bieter einen gewerblichen Anteil in die Wohnbebauung integriert, wird der Erbbauzins für den Gewerbeanteil anhand der konkreten Umsetzung vom Bewertungsamt ermittelt.

17. Ausschreibungsverfahren

Grundstücksvergaben für den Wohnungsbau werden grundsätzlich mangels Vorliegen eines Bauauftrags ohne Anwendung der Einzelbestimmungen des Vergaberechts durchgeführt. Es

werden aber die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze wie Transparenz, Wettbewerb und das Diskriminierungsverbot beachtet.

Das ausgeschriebene Baufeld wird an **Bauträger oder Investoren für den Mietwohnungsbau** vergeben. Von der Bewerbung ausgeschlossen sind Bauträger zur Bebauung mit Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften, Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats sowie Baugenossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften.

Wichtig: Der Ausschluss gilt nicht für Baugenossenschaften (auch solche in Gründung), die aufgrund ihres satzungsgemäßen Zwecks Bauträgern oder Investoren für den Mietwohnungsbau gleichstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich juristische Personen genossenschaftlich zusammenschließen, um gemeinsam Mietwohnungen zu errichten und die (künftigen) Bewohner*innen keine direkten Nutzungsverträge mit der Genossenschaft abschließen können.

18. Grundvoraussetzungen für die Vergabe

Der Bieter muss nachfolgende zwingende Vergabekriterien in der Bewerbung anerkennen und im Falle eines Zuschlags einhalten, um das Erbbaurecht an der ausgeschriebenen Grundstücksfläche erhalten zu können:

- Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechts;
- Anerkenntnis des festgelegten Erbbauzinses (laufend oder kapitalisiert), der sich aus dem festen Grundstückswert des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (sowie dem Verkehrswert für einen möglichen Gewerbeanteil) ergibt;
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen;
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere die Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 13,50 €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Verpflichtung zur Umsetzung der zielgruppenorientierten Vergabe bei mindestens 60 % der KMB-Wohnungen. Darunter fallen Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich der Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst;
- Verpflichtung zur Errichtung einer Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen mit 8 bis 10 Bewohner*innen;

- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen;
- Anerkenntnis, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“;
- Verpflichtung zur Mitwirkung im konsortialen Verfahren insbesondere hinsichtlich der Themen Wegekrenz, Tiefgaragen und Fassadengestaltung;
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit, Teilnahme an Gremien, Bauherren Jour-Fixe und die gemeinsame Planung der halböffentlichen Freifläche (Wegekrenz) durch einen/eine von der GEWOFAG beauftragten/e Landschaftsarchitekten*in für die Leistungsphasen 1-4 der HOAI sowie
- Verpflichtung zur anteiligen Kostenbeteiligung für das von der GEWOFAG beauftragte Büro für die Begleitung der Bauherren Jour-Fixe sowie für den/die Landschaftsarchitekten*in für die Planung der halböffentlichen Freifläche (Wegekrenz) für die Leistungsphasen 1-4 der HOAI innerhalb von sechs Wochen nach Mitteilung der Auswahlentscheidung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Die anteiligen Beträge können dem Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (siehe Anlage 8, Ziffer VII, § 17) entnommen werden;
- Anerkenntnis des Gestaltungsleitfadens für das Kreativquartier;
- Anerkenntnis der Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954;
- Verpflichtung zur Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,5 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission (vgl. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Lokalbaukommission/Kundeninfo/Mobilitaetskonzept.html>);
- Verpflichtung zur Bereitstellung von Lademöglichkeiten von E-Fahrzeugen auf mindestens 50 % der Kfz-Stellplätze - zumindest als Nachrüstopion;
- Anerkenntnis, sich am gemeinsamen und gesamten Mobilitätskonzept für ein autoarmes Kreativfeld inhaltlich und finanziell nach Maßgaben des unter Kapitel 10 beschriebenen Verfahrens zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (Investition Tiefgarage, Investition Fahrradabstellanlagen, weitere Angebote aus dem Mobilitätskonzept) als auch betrieblich (Betrieb von Mobilitätsangeboten, alternativ zum privaten PKW) umzusetzen;
- Anerkenntnis, die Wohnbebauung in Holzhybrid- oder Holzbauweise mit einem Mindestanteil von 50 kg nachwachsender Rohstoffe (nawaros) je m² Wfl. umzusetzen;

- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz.

Im Erbbaurechtsvertrag werden die Grundvoraussetzungen sowie die angebotenen, nachfolgenden Auswahlkriterien (siehe Kapitel 19) festgeschrieben und soweit möglich und erforderlich dinglich gesichert.

19. Auswahlkriterien

Um die verschiedenen Angebote auch ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, werden zu den nachfolgenden Punkten Aussagen erwartet. Diese konzeptbezogenen Angebote gehen über die Grundvoraussetzungen hinaus und dienen als Auswahlkriterien. Die frist- und formgerecht eingegangenen Angebote werden dabei nach der als Anlage 14 beiliegenden Bewertungsmatrix ausgewertet und gereiht.

19.1 Wohnungspolitisches Kriterium

Der Bieter kann für die KMB-Wohnungen anbieten, die Wohnflächenobergrenzen und Belegung der Wohnungen gegenüber den allgemeinen Regelungen des KMB weiter zu reduzieren. Er kann sich verpflichten, der Anwendung der Regelungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) Ziffern 8 und 22.1 bis 22.3 (siehe Anlage 12) zuzustimmen. Damit sind die festgelegten Wohnflächen ebenso wie die Belegung der Wohnung mit einer entsprechenden Haushaltsgröße einzuhalten. Die Ziffern 22.4 bis 22.12 der WFB 2012 sind im KMB nicht verpflichtend.

Die Anwendung der technischen Anforderungen der WFB 2012 (Wohnungsgröße und Wohnungsbelegung) kann in einer Staffelung von

- bei mindestens 50 % der KMB-Wohnungen → **5 Punkte**
- bei mindestens 75 % der KMB-Wohnungen → **15 Punkte**
- bei 100 % der KMB-Wohnungen → **20 Punkte**

erfolgen.

Bei diesem Kriterium können **maximal 20 Punkte** erreicht werden.

19.2 Miethöhe im KMB

Die Ausschreibung der Grundstücksfläche erfolgt mit einem Preiswettbewerb in Bezug auf die Erstvermietungsmiete. Der Bieter kann hierbei eine **niedrigere** Miete als die maximal zulässige Erstvermietungsmiete von 13,50 €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) anbieten.

Die Bepunktung erfolgt mittels der nachstehenden Berechnungsmethode:

Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m² Wfl. monatlich, netto kalt)

Maximal zulässige EVM 13,50 €/m² Wfl. **= 0 Punkte**

Niedrigste gebotene EVM: **= 50 Punkte**
(soweit unter zulässiger EVM i. H. v. 13,50 €/m² Wfl.)

Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach folgender Systematik bewertet:

Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM * 50 Punkte

Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM

Dies bedeutet beispielhaft bei vier Angeboten mit folgenden Mietgeboten:

A: 12,50 €	→ niedrigster Wert	→ 50 Punkte
B: 13,00 €	→ anteilige Verteilung zwischen 12,50 € und 13,50 € → - 0,50 €	→ 25 Punkte
C: 13,25 €	→ anteilige Verteilung zwischen 12,50 € und 13,50 € → - 0,25 €	→ 13 Punkte
D: 13,50 €	→ Grundvoraussetzung; kein Gebot	→ 0 Punkte

Falls der Bieter im Rahmen des Auswahlkriteriums „Miethöhe im KMB“ eine niedrigere monatliche Erstvermietungsmiete als 13,50 €/m² Wfl. anbietet, ist eine nachvollziehbare, plausible und ausgeglichene **Wirtschaftlichkeitsberechnung** samt Darstellung der Aufwendungen und Erträge vorzulegen. Angebote ohne Vorlage einer solchen Wirtschaftlichkeitsberechnung können beim Kriterium „Miethöhe im KMB“ nicht gewertet werden und erhalten in einem solchen Fall 0 Punkte.

Bei diesem Kriterium können **maximal 50 Punkte** erreicht werden. Sollten sich aufgrund der jeweiligen Angebote Zwischenwerte in der Bepunktung ergeben, wird kaufmännisch auf volle Punktwerte gerundet.

19.3 Planerisches Kriterium

Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen für das Quartier

Ein gutes Miteinander in der Nachbarschaft ist wichtig für eine funktionierende Stadtgesellschaft. Es können Räume geschaffen werden, die später gemeinschaftlich genutzt werden oder die auch anderen Nachbarn zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellt werden können wie zum Beispiel ein Gemeinschaftsraum, eine Fahrradwerkstatt oder ein Quartierscafé.

Von dem Bieter ist darzustellen, ob und ggf. welche **gemeinschaftsfördernden baulichen Angebote** in dem Vorhaben für das Quartier realisiert werden sollen, die über die im Bebauungsplan festgesetzten Mindeststandards (im Bebauungsplan sind gemeinschaftlich nutzbare Flachdächer für die Bewohnerschaft des Gebäudes als Dienstbarkeitsflächen festgesetzt) hinausgehen. Es ist dabei darzustellen, ob es sich hierbei um eine gewerbliche oder nicht-kommerzielle Nutzung handelt. Bei einem gewerblichen Konzeptvorschlag ist aufzuzeigen, welche Art der gewerblichen Nutzung im Projekt umgesetzt werden soll.

Es ist ein konkretes **Nutzungskonzept** für die gemeinschaftlichen Flächen/Räume vorzulegen. Soweit möglich, sind verbindliche Größen und die Lage anzugeben. Zudem ist darzulegen, wie die Umsetzung und der Betrieb über die vorgesehene Nutzungsdauer von mindestens zehn Jahren gewährleistet und gesichert werden können. Der Bieter hat die Möglichkeit, sein Konzept (**auf max. zwei DIN A 4 Seiten Text**) darzustellen und zu erläutern. Daneben können Planskizzen o. Ä. beigelegt werden. Es ist dabei der/die jeweilige Urheber*in anzugeben.

Bei diesem Kriterium können abhängig von Art, Umfang und Qualität **maximal 10 Punkte** erreicht werden.

19.4 Energetische Kriterien

Energieerzeugung mittels Photovoltaik

Entsprechend des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954 stehen die Flachdächer für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Verfügung, die nicht als gemeinschaftlich nutzbare Flächen festgesetzt sind. Dies betrifft die Dächer der 6-geschossigen Wohngebäude sowie die Dachaufbauten (Treppen- und Abstellräume, Technik) bei den 5-geschossigen Flachdächern.

Für die Energieerzeugung auf den Dachflächen mittels Photovoltaik (z.B. Mieterstrommodell) gilt folgende Bepunktung:

- PV-Anlagen auf mindestens 30 % der Dachflächen der 6-geschossigen Gebäudeteile → **5 Punkte**
- PV-Anlagen auf mindestens 50 % der Dachflächen der 6-geschossigen Gebäudeteile → **10 Punkte**

Bei diesem Kriterium können **maximal 10 Punkte** erreicht werden.

KfW Effizienzhaus 55 oder besser

Mit dem Ökologischen Kriterienkatalog verpflichtet sich der Bieter, die Wohngebäude so auszuführen, dass diese mindestens dem (bis 31.03.2016 geltenden) Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 entsprechen.

Der Bieter kann jedoch im Rahmen seiner Bewerbung anbieten, das Vorhaben mit einem höheren energetischen Standard umzusetzen:

- **KfW-Effizienzhaus 55** oder besser

Bei diesem Kriterium können **10 Punkte** erreicht werden.

Auf die Fördermöglichkeiten bei der KfW-Bank und im Förderprogramm Energieeinsparung (FES) des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) wird hingewiesen. Ab dem 01.07.2021 kann eine Kredit- oder Zuschussförderung für effiziente Neubauten von Wohngebäuden (BEG WG) bei der KfW beantragt werden. Entsprechende technische Anforderungen und Antragsunterlagen sind gesondert bei der KfW und/oder im RKU einzuholen.

19.5 Bewertung

Mit den vorgenannten Auswahlkriterien können insgesamt maximal 100 Punkte erreicht werden. In der als Anlage 14 beigefügten Bewertungsmatrix sind diese nochmals zusammenfassend dargestellt.

Den Zuschlag erhält der Bieter, der die höchste Punktzahl erreicht. Erreichen mehrere Angebote die gleiche Punktzahl, findet ein Losverfahren zwischen den Angeboten mit der

höchsten Punktezahl im Gleichrang statt. Entsprechend werden der Zweit- und Drittplatzierte als Nachrücker festgestellt für den Fall, dass ein Vertragsabschluss mit dem Erstplatzierten nicht zustande kommt.

20. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bieters ist **auf Anforderung** die Bonität nachzuweisen.

21. Bewerbung

Die Abgabe des Grundstücks erfolgt an **Bauträger oder Investoren für den Mietwohnungsbau** (siehe Kapitel 17).

Das Angebot muss das **Gesamtgrundstück** (Baufeld WA 5 und WA 6) zum Inhalt haben, Teilflächen aus der Vergabefläche werden nicht vergeben.

Die vollständige schriftliche Bewerbung muss **in der nachfolgend beschriebenen Form** bis

spätestens Freitag, den 30.07.2021

bei folgender Adresse eingegangen sein:

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11
Blumenstraße 31, Zimmer 446, 80331 München

Eine **persönliche Abgabe** der Bewerbung im Dienstgebäude ist am Freitag, den 30.07.2021 **nur bis 12.00 Uhr** möglich. Nach 12.00 Uhr ist eine Abgabe nur noch über den Einwurf in den Sonderbriefkasten am Marienplatz 8, München (beim Pförtner am Fischbrunnen) möglich!

Bewerbungen, die nach dem oben genannten Termin eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Zur Fristwahrung kommt es auf den Eingang der ausschreibenden Stelle (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/11) an.

Das Angebot muss an die vorgenannte Adresse adressiert und in einem verschlossenen, deutlich mit der Aufschrift

„NICHT ÖFFNEN - Terminalsache!

- Angebot Kreativfeld - WA 5 und WA 6“

gekennzeichneten Umschlag an die vorgenannte Adresse gesendet oder dort abgegeben werden. Bitte verwenden Sie für den Umschlag den Adressvordruck, der dem Angebotsvordruck - Anlage 15 - beiliegt.

Vom weiteren Vergabeverfahren werden ausgeschlossen:

- Bewerbungen, deren Umschlag **nicht** wie im vorstehenden Absatz ausgeführt, gekennzeichnet wurde und deshalb im Rahmen der Postzustellung von der Post-Eingangsstelle der Landeshauptstadt München geöffnet wurden;
- Angebote, die per **E-Mail oder Fax** zugeleitet wurden;
- Angebote, die zur Fristwahrung vorab per E-Mail oder Fax gesendet wurden und anschließend ordnungsgemäß im verschlossenen Umschlag eingegangen sind. Dies gilt auch, wenn die postalische Zustellung noch vor Ablauf der Abgabefrist erfolgt.

Diese Arten der Angebotsabgabe verstoßen gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit des Angebots und dürfen daher im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Das Angebot/die Bewerbung muss mit dem Angebotsvordruck (siehe Anlage 15) erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Name des Bieters und Benennung eines/einer **bevollmächtigten Vertreter*in**, der/die den Bieter gegenüber der Landeshauptstadt München rechtsverbindlich vertritt sowie die Angabe einer zustellungsfähigen Korrespondenzadresse;
- Bestätigung des Angebots in Höhe des jährlichen oder kapitalisierten Erbbauzinses;
- Anerkennung der zwingenden Grundvoraussetzungen gemäß Kapitel 18;
- Verbindliche Aussagen zu den Auswahlkriterien gemäß Kapitel 19;
- Das Angebot ist von dem/der Geschäftsführer*in **im Original** zu unterschreiben;
- Erklärung, im Falle einer Auswahl, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich notariell zu beurkunden. Gegenstand des Erbbaurechtsvertrags sind u.a. alle in diesem Exposé bezeichneten Inhalte.

Die vorgenannten Angaben sind zwingend. Das Fehlen auch einzelner Angaben bzw. das fehlende Anerkenntnis von einzelnen zwingenden Kriterien führt zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren. Nebenangebote sind nicht zulässig.

Soweit ein Nachweis der Bonität gefordert wird, ist dieser innerhalb der dafür gesondert festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Wird dieser Nachweis nicht fristgerecht vorgelegt, führt dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren.

Hinweise:

- Die im Rahmen des Angebots getroffenen Aussagen sind verbindlich und werden inhaltlich in den Erbbaurechtsvertrag mit aufgenommen;
- Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o. Ä. abgeleitet werden;
- Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen liegen im Geschäftsrisiko des Bieters;
- Rückfragen zur Ausschreibung sind jederzeit möglich (Kontakt: siehe Kapitel 24).

22. Weiterer Ablauf des Verfahrens

Wenn und soweit zur Beurteilung und Bewertung der eingegangenen Bewerbungen weitere Stellungnahmen oder Unterlagen gefordert werden, sind diese innerhalb einer gesondert festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Werden diese Stellungnahmen oder Unterlagen nicht fristgerecht und vollständig vorgelegt, kann dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren führen.

Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Prüfung der Bewerbungen hinsichtlich der Einhaltung der formellen und inhaltlichen Anforderungen. Danach werden die gültigen Bewerbungen nach der vorab festgelegten Bewertungsmatrix (siehe Anlage 14) ausgewertet und ein Bestbieter (mit der höchsten Punktzahl) und der nächstbeste Bieter als Nachrücker ermittelt. Bei Punktegleichheit erfolgt eine Entscheidung im Losverfahren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterrichtet nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung sowie des zuständigen Bezirksausschusses schriftlich über das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens.

Alle Bieter, die eine Bewerbung abgegeben haben und nicht vom Verfahren ausgeschlossen wurden, werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/11 - vom Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens schriftlich unterrichtet. Ein Ausschluss vom Verfahren wird ebenfalls schriftlich mitgeteilt.

Vor dem Abschluss der Angebotsauswertung können keine Auskünfte erteilt werden. Das Verfahren zwischen der Frist zur Angebotsabgabe und der Auswahlentscheidung kann einige Zeit in Anspruch nehmen.

Nach der Mitteilung über die Auswahlentscheidung und dem Abschluss der anschließenden Vertragsverhandlungen legt das Kommunalreferat dem Kommunalausschuss und der Vollversammlung des Stadtrats den Erbbaurechtsbeschluss vor. Der ausgewählte Bieter wird nach Beschlussfassung vom Kommunalreferat schriftlich darüber informiert, dass der Stadtrat über die Ausschreibung beschlossen hat und die Landeshauptstadt München beabsichtigt, sein Angebot anzunehmen.

Die notarielle Beurkundung kann frühestens nach Beschlussfassung erfolgen.

Der Landeshauptstadt München bleibt es unbenommen, das Ausschreibungsverfahren jederzeit abzubrechen oder ganz aufzuheben. Auch nach der Auswahlentscheidung bzw. dem Erbbaurechtsbeschluss kann der ausgewählte Bieter insbesondere wegen mangelnder Mitwirkung der Zuschlag entzogen werden, wenn nicht gegenüber der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11 bzw. Kommunalreferat) der Nachweis erbracht wird, dass alle notwendigen Schritte zur Vorbereitung der Erbbaurechtsvergabe und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb der vorgesehenen Fristen eingeleitet wurden. In diesem Fall rückt der vorab als Nachrücker bestimmte Bieter nach.

23. Erbbaurechtsvertrag und Fristen

Nach dem Erbbaurechtsbeschluss des Stadtrats schließt das Kommunalreferat mit dem ausgewählten Bieter einen Erbbaurechtsvertrag ab. Die wesentlichen Inhalte sind nicht verhandelbar. Die Landeshauptstadt München behält sich vor, bis zum Vertragsabschluss den Vertragsinhalt nachzubessern, zu verändern oder zu ergänzen.

Insbesondere wird auf folgende Besonderheiten hingewiesen:

1. Der festgesetzte kapitalisierte Erbbauzins ist als Einmalbetrag **vor** der Beurkundung zur Zahlung fällig.
2. Um die Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, wird eine vertragliche Bauverpflichtung vereinbart, wonach sämtliche Wohnungen bis spätestens zum **10.09.2025** (innerhalb von 3 Jahren ab Ablauf der Baubeschränkung (10.09.2022)) **bezugsfertig** (ohne Außenanlagen) zu erstellen sind.
3. Alle individuellen konzeptbezogenen Angebote, deren Zusage im Angebot zur Vergabe geführt haben, werden als Verpflichtung in den Vertrag aufgenommen.

Zuständig für die Abwicklung der Grundstücksvergabe ist das Kommunalreferat.

Bei **Fragen zum Erbbaurechtsvertrag** und dessen Anlagen, wenden Sie sich bitte an:

Landeshauptstadt München
Immobilienervice
Grundstücksverkehr Wohnen
Denisstraße 2, 80335 München

Herrn Korkesch
Tel. (089) 233 - 2 64 13
Fax (089) 233 - 2 12 38
is-gvwo.kom@muenchen.de

24. Kontakt

Bei **Rückfragen zur Ausschreibung** können Sie uns gerne kontaktieren:

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11
Blumenstraße 31, 80331 München

Frau Baum
Tel. (089) 233 - 2 86 82
Fax (089) 233 - 2 80 78
plan.ha3-11@muenchen.de

25. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Stadtplan
Anlage 2	Übersicht Gesamtmaßnahme Kreativquartier
Anlage 3	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 - Planteil
Anlage 4	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 - Textteil
Anlage 5	Ablauf konsortiale Entwicklung
Anlage 6	Überblick konsortiale Entwicklung
Anlage 7	Gremien konsortiale Entwicklung
Anlage 8	Entwurf des Erbbaurechtsvertrags
Anlage 9	Ökologischer Kriterienkatalog
Anlage 10	Gestaltungsleitfaden Kreativquartier
Anlage 11	Übersicht „Mangelberufe“ KMB
Anlage 12	Auszug aus den Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2012
Anlage 13	Nawaro Berechnungstabelle (Muster)
Anlage 14	Bewertungsmatrix WA 5 und WA 6
Anlage 15	Angebotsvordruck WA 5 und WA 6