

Telefon: 0 233-27567  
Telefax: 0 233-21238  
Az.: 97/N/2023

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

## **Ausschreibung Sondergebiet Neufreimann**

**Flst. 223/54 Gemarkung Freimann  
Friederike-Nadig-Allee, Henny-Seidemann-Straße  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Festlegung der Ausschreibungskriterien  
Konzeptioneller Mietwohnungsbau u. Einzelhandel**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10789**

### **Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 12.10.2023 (VB)** Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Vergabe des Sondergebiets Quartierszentrum im Erbbaurecht für Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und Einzelhandel zur Nahversorgung des Gebiets.
<b>Inhalt</b>	Darstellung der Ausschreibung und des Verfahrens. Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien. Konditionen der Vergabe im Erbbaurecht.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	29,-- Mio. € / Erlöse mangels Bewertung noch nicht bezifferbar.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, ein Ausschreibungsverfahren für das Sondergebiet in Neufreimann durchzuführen. Als Nutzungen werden Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) und Einzelhandel zur Nahversorgung festgelegt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Neufreimann, Sondergebiet, Quartierszentrum, Nahversorgung
<b>Ortsangabe</b>	Neufreimann, Friederike-Nadig-Allee, Henny-Seidemann-Straße 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass	1
2. Beschreibung der Grundstücksflächen	2
3. Erbbaurechtskonditionen	2
4. Grundvoraussetzungen für die Ausschreibung	3
4.1 Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Neufreimann	3
4.2 Grundvoraussetzungen für KMB-Bauträger_innen	4
4.3 Grundvoraussetzungen der Bewerber_innen der Ausschreibung	5
5. Festlegung der Auswahlkriterien	5
6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	7
6.1 Teuerungsausgleich	7
6.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm	7
6.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	8
6.4 Messung des nichtmonetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	9
6.5 Unplanbarkeit und Unabweisbarkeit	9
6.6 Finanzierung	10
7. Dienstbarkeiten	10
8. Entscheidungsvorschlag	10
9. Beteiligung anderer Referate	10
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	11
12. Termine und Fristen	11
13. Beschlussvollzugskontrolle	11
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>12</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>13</b>

Telefon: 0 233-27567  
Telefax: 0 233-21238  
Az.: 97/N/2023

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

## **Ausschreibung Sondergebiet Neufreimann**

**Flst. 223/54 Gemarkung Freimann  
Friederike-Nadig-Allee, Henny-Seidemann-Straße  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Festlegung der Ausschreibungskriterien  
Konzeptioneller Mietwohnungsbau u. Einzelhandel**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10789**

### 2 Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 12.10.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Anlass**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 13449) wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 für Neufreimann (ehem. Bayernkaserne) beschlossen. Dieser ist am 10.04.2019 in Kraft getreten.

Das Sondergebiet Quartierszentrum Neufreimann (SO) dient gemäß Bebauungsplan der Unterbringung von Gewerbe, insbesondere großflächigem Einzelhandel, dem Wohnen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.

Die Ausschreibung des SO soll in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) durch das Kommunalreferat (KR) erfolgen. Entsprechend obliegt auch die Vorberatung über die Ausschreibungskriterien in diesem Fall dem Kommunalausschuss.

## 2. Beschreibung der Grundstücksflächen

Das SO liegt am südlichen Rand des zentralen Stadtplatzes U-1762. Es umfasst eine Grundstücksfläche von 5.496 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von insgesamt 31.500 m<sup>2</sup>. Die über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen dienen der Versorgung des neuen Stadtteils. Die GF für die Nicht-Wohnnutzung (Einzelhandel) beträgt ca. 6.700 m<sup>2</sup> (4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Davon sollen ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung zur Verfügung stehen. Dies entspricht der Fläche eines Vollsortimenters und eines Discounters.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Diese Regelung begrenzt den maximalen Umfang an Einzelhandel auf das angestrebte Maß und soll eine optimale Erreichbarkeit dieser Nutzungen für die Kund\_innen sicherstellen.

Für das Wohnen stehen ca. 24.800 m<sup>2</sup> GF zur Verfügung. Dies entspricht ca. 275 Wohneinheiten (WE).

Im Bebauungsplan wurden für das SO Wandhöhen von 9 - 29,5 m sowie ein Hochpunkt mit 62 - 66,5 m festgesetzt.

## 3. Erbbaurechtskonditionen

Das Grundstück des SO Flst. 223/54 Gemarkung Freimann soll öffentlich ausgeschrieben und im Erbbaurecht vergeben werden. Für die Erbbaurechtsvergabe gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **80 Jahre**.
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung wird vom Bewertungsamt (BewA) ermittelt. Basis des Erbbauzinssatzes ist der feste Grundstückspreis im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) von 1.050 €/m<sup>2</sup> GF.
- Die Einzelhandelsflächen werden zum Höchstgebot ausgeschrieben. Dabei darf der vom BewA ermittelte Erbbauzins nicht unterschritten werden.
- 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 drei Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Anpassung 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 von 2/3 des angemessenen Verkehrswerts vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird.
- Die Landeshauptstadt München (LHM) ist bereit, mit der Erbbaurechtsnehmerin spätestens fünf Jahre vor Ablauf über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung zu verhandeln.

- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen im KMB sowie der gewerblichen Einzelhandelsflächen und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

#### **4. Grundvoraussetzungen für die Ausschreibung**

Die Ausschreibung erfolgt als Konzeptausschreibung mit Preiswettbewerb bzgl. der Miethöhe im KMB. Für die Einzelhandelsflächen geht der gebotene Erbbauzins mit max. 20 % in die Gesamtbewertung mit ein. Die Auswahlkriterien orientieren sich an den für Konzeptausschreibungen entwickelten Kriterien des PLAN.

Für die Ausschreibung gelten folgende Grundvoraussetzungen:

##### **4.1 Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Neufreimann**

- Einhaltung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne
- Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 oder besser
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs und Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das Bauvorhaben
- Anerkennung zur gemeinsamen Planung der „Grünen Gassen“, Einräumung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den bau- feldübergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit
- Zusammenarbeit mit den Managementbeauftragten für das Grundwasser- und Bau- stellenmanagement
- Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen soweit dies möglich und aufgrund des hohen Gewerbeanteils ausreichend ist
- Einhaltung des Ökologischen Kriterienkatalogs inkl. Herstellung der Gebäude als Effizienzhaus 40 nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Gegebenenfalls Pflicht zum Anschluss an die Fernwärme
- Pflicht je Bauquartier für den Einbau von mindestens 2.500 m<sup>3</sup> Recycling-Beton mit der Spezifikation eines aus einer mindestens 30 % recycelten Gesteinskörnung hergestellten Betons (Beton nach Norm) sowie den Einbau von mindestens 500 m<sup>3</sup> Re- cycling-Beton mit der Spezifikation eines aus einer 100 % recycelten Gesteinskör- nung hergestellten Betons (z. B. für die Sauberkeitsschicht, für die es keiner Zustim- mung im Einzelfall bedarf), sofern es hierfür einen bautechnisch geeigneten Verwen- dungszweck gibt. Die Bauunternehmen beziehen den Recyclingbeton in eigener Ver- antwortung vom freien Markt. Es wird auf eine Betonmischanlage auf dem Gelände

der ehem. Bayernkaserne verwiesen, welche mittels Pachtvertrag durch einen privaten Betonproduzenten betrieben wird.

- Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Böden und Substrate aus aufbereitetem Material gemäß der Preisliste des KR, sofern es einen vegetationstechnisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen dafür gibt und zum Zeitpunkt des geplanten Einbaus ausreichende Mengen dieses Materials seitens KR zur Verfügung gestellt werden können.

#### Hinweis:

Im Zuge der Quartiersentwicklung in Neufreimann wurden ein Quartiersmanagement, ein Gewerbeflächenmanagement sowie eine Mobilitätskoordination durch die LHM beauftragt. Diese Maßnahmen dienen der Unterstützung der Bauherr\_innen bzw. der Bewohner\_innen im Zuge der Quartiersentwicklung und sollen die Attraktivität des Quartiers Neufreimann steigern. Es ist vorgesehen, dass die Bauherr\_innen sich künftig an der Finanzierung dieser Aufgaben beteiligen. Derzeit werden alternative Möglichkeiten der Finanzierungsbeteiligung der Bauherr\_innen geprüft. Nach Abschluss der Prüfung wird dem Stadtrat ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet. Sollte der Stadtrat zustimmen, wird diese Finanzierungsbeteiligung in die Vergabeunterlagen des SO Quartierszentrum als Verpflichtung der/des künftigen Grundstückseigentümer\_in/ Bauherr\_in aufgenommen. Die Inhalte und der Umfang der finanziellen Beteiligung müssen vorher entsprechend konkretisiert und im Exposé der Vergabeunterlagen berücksichtigt werden.

#### **4.2. Grundvoraussetzungen für KMB-Bauträger\_innen**

- Anerkenntnis, die nach dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München - WiM VII geltenden Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im KMB einzuhalten, insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Anpassungen während der 80-jährigen Bindung. Die Erstvermietungsmiete liegt bei max. 14,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatliche Nettokaltmiete).
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe bei mind. 60% der Wohnungen; dabei sind sowohl
  - Mieter\_innen, die in Mangelberufen, insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind, und/oder
  - spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/oder
  - Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter\_innenhaushalt lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um max. 50 % übersteigt, zu berücksichtigen.
- Errichtung eines mind. 40 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsraumes (Nutzfläche) für die Bewohner\_innen.
- Verpflichtung mind. 50% der KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 zu errichten.

Die Grundvoraussetzungen werden im Erbbaurechtsvertrag ebenso wie die nachfolgenden Auswahlkriterien – sofern von den Bieter\_innen im Angebot angeboten – vertraglich vereinbart und soweit möglich und erforderlich dinglich gesichert.

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

#### **4.3 Grundvoraussetzungen der Bewerber\_innen der Ausschreibung**

##### **Finanzielle und programmatische Leistungsfähigkeit**

Um die Fertigstellung dieses Großprojekts zu gewährleisten, muss ein\_e finanziell leistungsstarke\_r Investor\_in gefunden werden, der/die die Umsetzung des Projekts realisieren kann. Der/die Investor\_in muss seine/ihre finanzielle Leistungsfähigkeit anhand entsprechender Nachweise (z. B. Eigenkapitalnachweis, Bonitätsbestätigung einer Großbank, Bürgschaften, Sicherheiten, Projektzusagen der finanzierenden Bank, Umsatzzahlen der letzten fünf Jahre und Geschäftsberichte der letzten fünf Jahre) darlegen.

##### **Personelle Leistungsfähigkeit**

Der/die Investor\_in muss seine/ihre personelle Leistungsfähigkeit (Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter\_innen) anhand entsprechender Nachweise belegen (z. B. Darstellung der genauen Betriebs- und Organisationsstruktur unter Angabe eines detaillierten Organigramms, einer aussagekräftigen Personalaufstellung mit Angabe der jeweiligen Qualifikationen sowie einer Übersicht der wichtigen Ansprechpersonen).

##### **Referenzprojekte**

Der/die Investor\_in muss nachweisen können, dass er/sie bereits mit ähnlichen Projekten Erfahrungen gesammelt hat. Es müssen daher mind. drei vergleichbare Referenzprojekte vorgelegt werden, davon mind. ein Referenzprojekt mit einem Kostenvolumen von größer 20 Mio. € für die reinen Baukosten, mindestens ein Referenzprojekt mit einer Geschossfläche (GF) von größer als 10.000 m<sup>2</sup> für ein gemischt genutztes Bauprojekt (vorzugsweise Einzelhandel mit Wohnen). Der Nachweis kann durch Broschüren, Exposés oder ggf. Referenzschreiben erbracht werden.

##### **Mindestpreis (Art. 75 Gemeindeordnung)**

Eine sogenannte Unterwertvergabe ist gem. Art 75 Gemeindeordnung (GO) nicht zulässig. Daher muss das Angebot des/der Investors\_in mindestens so hoch sein, wie der auf Basis des Verkehrswerts ermittelte Erbbauzins (=Ausschlusskriterium). Gefordert wird daher ein Angebot, welches mindestens dem vom BewA ermittelten Erbbauzins entspricht. Für den Fall, dass sich die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages wesentlich verzögert, ist ggf. eine Aktualisierung des Erbbauzinses durch das BewA erforderlich. Die Zahlung eines kapitalisierten Erbbauzinses muss vor Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags erfolgen. Eine Aufteilung nach Baufortschritt o. Ä. ist nicht möglich.

#### **5. Festlegung der Auswahlkriterien**

Folgende, über die Grundvoraussetzungen hinausgehende, dargestellte Auswahlkriterien werden bei der Auswahl des Konzepts zugrunde gelegt. Um die konkurrierenden Bewerbungen zu vergleichen, werden diese nach der hier festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

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

Nach diesem Verfahren wird ein/e Bestbieter\_in bestimmt, die/der den Zuschlag erhält. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierte\_n als Nachrücker\_in festgestellt, die im Falle eines Ausfalls der/des Erstplatzierten nachrangig den Zuschlag erhalten.

### Auswahlkriterien

	<b>Punkte</b>
<b>1. Miethöhe für Wohnungen im KMB</b>	<b>max. 30</b>
<p><b>Höhe des gebotenen Mietpreises</b> (Erstvermietungsmiete – EVM, in €/m<sup>2</sup> Wfl. monatl. nettokalt)</p> <p>max. zulässige EVM 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Grundvoraussetzung)</p> <p>niedrigste gebotene EVM (soweit unter zulässiger EVM i. H. v. 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.)</p> <p>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach folgender Systematik bewertet:</p> <p><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> * 30 Punkte Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</p>	<p>0</p> <p>30</p> <p>30-x</p>
<b>2. Wohnungspolitisches Kriterium</b>	<b>max. 10</b>
<p><b>Sparsamer Wohnflächenverbrauch</b> Umsetzung gemäß Ziff. 7 und 12.1 bis 12.3 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei mind. 75 % der KMB Wohnungen</li> <li>- bei 100 % der KMB Wohnungen</li> </ul>	<p>5</p> <p>10</p>
<b>3. Barrierefreiheit</b>	<b>max. 10</b>
<p><b>Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei 50 % der geplanten Wohnungen (Grundvoraussetzung)</li> <li>- bei 75 % der geplanten Wohnungen</li> <li>- bei 100 % der geplanten Wohnungen</li> <li>- mind. 3 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2 (R)</li> </ul>	<p>0</p> <p>3</p> <p>7</p> <p>3</p>
<b>4. Konzept zu Wohnformen (in Bezug auf Zielgruppen im KMB)</b>	<b>max. 10</b>
<p><b>Vielfalt und Mischung der Bewohner_innenstruktur</b> z. B. durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- besondere Gestaltung und Ausrichtung von Wohnungen für besondere Bedürfnisse der Zielgruppen/Bewohnerschaft</li> <li>- inklusive, integrative und/oder intergenerative Wohnprojekte</li> <li>- prozentualer Anteil Zielgruppenvergabe &gt; 60%</li> </ul>	<p>max. 10</p>
<b>5. Planerisches Kriterium</b>	<b>max. 10</b>

<b>Gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen</b> (über den verpflichtenden Gemeinschaftsraum hinaus) für die Bewohnerschaft und/oder das Quartier	max. 10
<b>6. Erbbauzins Gewerbe (Einzelhandel)</b>	<b>max. 20</b>
<b>Höhe des gebotenen Erbbauzinses (laufend oder kapitalisiert)</b> Höchstgebot	20
<u>Jeweils angebotener Erbbauzins</u> * 20 Punkte Höchst angebotener Erbbauzins	20-x
<b>7. Energetische Kriterien</b>	<b>max. 10</b>
<b>Energieerzeugung mittels Photovoltaik</b> PV Anlagen auf mind. 50 % der Dachflächen mit WH über 25 m PV-Anlagen auf gesamter Dachfläche mit WH über 25 m	5 10
Gesamtpunkte	<b>max. 100</b>

## 6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

### 6.1 Teuerungsausgleich

Mit Beschluss vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) hat die Vollversammlung des Stadtrats mit einem befristeten Teuerungsausgleich für den KMB (befristet auf Grundstückszuschläge zwischen dem 11.03.2020 und dem 31.12.2024) auf die stark gestiegenen Baukosten reagiert. Der Ausgangswert (Stand 4. Quartal 2022) i.H.v. 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird an die Entwicklung des Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern (PIWB) angepasst.

Bei einer angenommenen Wohnfläche im SO von maximal 18.600 m<sup>2</sup> (24.800 m<sup>2</sup> GF / 1,33) würden sich bei einem Teuerungsausgleich von 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 24,2 Mio. € ergeben.

Der PIWB ist im Jahr 2022 um 16,1 % gestiegen. Weitere Preissteigerungen sind zu erwarten. Der Teuerungsausgleich wird voraussichtlich im Jahr 2025 anfallen. Im Sinne des Prinzips der kaufmännischen Vorsicht wird deshalb ein Risikozuschlag von 20 % für Preissteigerungen empfohlen. Dies ergibt einen angenommenen Betrag von ca. 29,0 Mio. € (24,2 Mio. € x 1,20) für den Teuerungsausgleich.

Das SO war bisher in den Berechnungen des PLAN für den Teuerungsausgleich im KMB nicht berücksichtigt, da die Ausschreibung nicht durch das PLAN erfolgt. Deshalb ist eine entsprechende Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms erforderlich.

### 6.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027.

#### Beschreibung des IST-Zustandes

Die Maßnahme Nr. 7671 Rangfolgen-Nr. 36 ist mit 270 Mio. € Gesamtkosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 enthalten.

Darstellung der erforderlichen Änderung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027:

Die Maßnahme Nr. 7671 Rangfolgen-Nr. 36 löst Gesamtkosten i. H. v. 299 Mio. € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 aus.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm ist daher wie folgt zu ändern:

**MIP alt:**

Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB,  
Unterabschnitt 6200, Maßnahmen-Nr. 7671 Rangfolgen-Nr. 36.

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(985)	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Summe	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0

**MIP neu:**

Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB,  
Unterabschnitt 6200, Maßnahmen-Nr. 7671 Rangfolgen-Nr. 36.

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(985)	299.000	0	299.000	15.000	85.000	99.500	99.500	0	0	0
Summe	299.000	0	299.000	15.000	85.000	99.500	99.500	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	299.000	0	299.000	15.000	85.000	99.500	99.500	0	0	0

Abkürzungen:

(985) = Investitionsfördermaßnahmen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

**6.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit**

	befristet
<b>Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs-schemas)</b>	299.000.000,-- von 2023 bis 2026
davon:	
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen	,--

	befristet
(Zeile 21)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	299.000.000,-- von 2023 bis 2026, davon in 2023: 15.000.000 in 2024: 85.000.000 in 2025: 99.500.000 in 2026: 99.500.000
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--

#### 6.4 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen. Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben im KMB (rund 2.800 Wohneinheiten) leistet die LHM einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung für definierte Zielgruppen und zum Erhalt der „Münchner Mischung“ in den neu entstehenden Stadtquartieren.

Eine Evaluation des befristeten Teuerungsausgleichs für den KMB ist mit Blick auf Fallzahlen, Finanzbedarf und aktuelle Marktlage im Jahr 2024 durch das PLAN vorgesehen.

#### 6.5 Unplanbarkeit und Unabweisbarkeit

Die Inhalte der Ausschreibung des SO werden seit geraumer Zeit geprüft. Insbesondere stand bislang noch nicht fest, ob das SO gemeinsam mit dem WA 4 in Neufreimann und einer Quartiersgarage ausgeschrieben werden soll. Da eine Ausschreibung mit einer Quartiersgarage voraussichtlich zu einer europaweiten Ausschreibung führen würde und mit deutlich höherem Abstimmungsbedarf verbunden wäre, wurde im Frühsommer 2023 entschieden, dass das SO allein ausgeschrieben werden soll, um eine zeitnahe Realisierung des Einzelhandels zur Nahversorgung für das neue Bauquartier zu ermöglichen. Eine rechtzeitige Anmeldung der Haushaltsmittel für den benötigten Teuerungsausgleich im KMB für den Eckdatenbeschluss (EDB) zum Haushalt 2024 war daher nicht mehr möglich. Eine Anmeldung für den EDB 2025 ist nicht zielführend, da sich dadurch die gesamte Grundstücksvergabe um ein Jahr verzögern würde und im Übrigen die Haushaltsmittel für den Teuerungsausgleich im KMB auf Grundstücksvergaben bis einschließlich 2024 beschränkt sind. Die Grundstücksvergabe für das SO könnte aber bei einer Verzögerung der Ausschreibung um ein Jahr erst in 2025 erfolgen.

Ohne die o. g. Mittelbereitstellung für den Teuerungsausgleich im KMB ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei einer Ausschreibung Interessenten für die Realisierung des Projekts melden werden.

Insoweit ist die hier beantragte Mittelbereitstellung unplanbar und unabweisbar.

## **6.6 Finanzierung**

Für den befristeten Teuerungsausgleich im KMB wird ein zusätzliches Budget von 29 Mio. € benötigt. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in die Haushaltspläne 2025 und 2026 des PLAN mit aufgenommen.

Diese Mittel werden aus dem Budget des Programms „**Bezahlbares Wohnen und Leben in München**“ finanziert, das der Stadtrat im Rahmen der Beschlussfassung des Eckdatenbeschlusses zum Haushalt 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492 vom 28.07.2021, Nr. 5 des beschlossenen Änderungsantrags) eingerichtet hat.

## **7. Dienstbarkeiten**

Für die Sicherung von Interessen der Allgemeinheit sind Dienstbarkeiten an den gegenständlichen Grundstücken zu bestellen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Sicherung von Wandankern an den neuen Gebäuden für die Tram Münchner Norden zugunsten der Stadtwerke München GmbH (SWM). Darüber hinaus ist auch eine Dienstbarkeit für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsleittechnik erforderlich, da die Straßenbeleuchtung als Überspannungsbeleuchtung ausgeführt wird. Das Thema Dienstbarkeiten wird im Vergabebeschluss nochmals konkretisiert.

## **8. Entscheidungsvorschlag**

Es wird empfohlen, das SO (Flst. 223/54 Gem. Neufreimann) auf der Grundlage der im Vortrag genannten Voraussetzungen und Auswahlkriterien (Ziff. 3 – 7) im Erbbaurecht auszuschreiben. Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Stadtrat in einer erneuten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

## **9. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN abgestimmt.

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei zur Stellungnahme zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahme jedoch noch nicht vor. Diese wird nachgereicht.

## **10. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirks. Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 14.10.2020 mit der Thematik befasst und der Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht zugestimmt. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin**

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **12. Termine und Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die Abstimmungen mit dem PLAN und der Stadtkämmerei erst in der 38. KW abgeschlossen werden konnten.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, damit mit der Ausschreibung des SO gestartet werden kann, um die Nahversorgung für die Bewohner\_innen von Neufreimann schnellstmöglich sicherzustellen und den Bau bezahlbarer Wohnungen im KMB nicht zu verzögern.

### **13. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie - wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

## II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Sondergebiet Quartierszentrum des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (Flst. 223/54 Gemarkung Freimann) mit den in Ziff. 3 – 7 des Vortrags dargestellten Konditionen und Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren auszuschreiben.
2. Als Nutzungen werden Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) mit ca. 24.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) und Einzelhandel zur Nahversorgung mit ca. 6.700 m<sup>2</sup> GF vorgegeben.
3. Der Erbbauzins für die Wohnnutzung wird auf Basis des Festpreises im Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) von 1.050 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) berechnet. Für die Einzelhandelsflächen wird der Mindesterbbauzins auf Basis eines aktuellen Verkehrswertgutachtens ermittelt. Der Erbbauzins kann laufend oder kapitalisiert bezahlt werden.
4. Das Ergebnis der Ausschreibung ist dem Stadtrat erneut zur Entscheidung über die Erbbaurechtsvergabe vorzulegen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Mittel für den Teuerungsausgleich im KMB i. H. v. 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Stand 4. Quartal 2022, wertgesichert nach dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern) aus dem vorhandenen Budget für „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ zu finanzieren und auf der Finanzposition 6200.985.7671.8 zum Haushalt 2025 und 2026 anzumelden. Aus heutiger Sicht wird für das Sondergebiet Quartierszentrum ein Teuerungsausgleich i. H. v. ca. 29 Mio. € hälftig in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 benötigt. Der Teuerungsausgleich berechnet sich nach der tatsächlich hergestellten Wohnfläche.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm ist wie folgt zu ändern:

### MIP alt:

Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB,  
 Unterabschnitt 6200, Maßnahmen-Nr. 7671 Rangfolgen-Nr. 36.

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(985)	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Summe	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0

### MIP neu:

Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB,  
 Unterabschnitt 6200, Maßnahmen-Nr. 7671 Rangfolgen-Nr. 36.

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(985)	299.000	0	299.000	15.000	85.000	99.500	99.500	0	0	0
Summe	299.000	0	299.000	15.000	85.000	99.500	99.500	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	299.000	0	299.000	15.000	85.000	99.500	99.500	0	0	0

7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - GV Nord

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_