

Vergabe eines unbebauten Grundstücks

Metzgerstraße 5a, 81667 München

Exposé

unter Denkmalschutz), die überwiegend bereits saniert wurden. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine geschlossene Blockrandbebauung aus und mit der Bebauung der Baulücke wird auch dieser Block geschlossen werden.

3. Grundstücksdaten

3.1. Beschreibung

Das Grundstück Metzgerstraße 5a, 81667 München in Haidhausen (Fl.Nr. 17832/2, Gemarkung München Sektion IX) hat eine Grundstücksgröße von 168 m². Es handelt sich um ein nahezu quadratisches, unbebautes Grundstück unmittelbar an der Metzgerstraße. Die Straßenfrontlänge beträgt 12,6 m und die Grundstückstiefe ca. 13 m.

Die Nachbargebäude Metzgerstraße 5 (Fl.Nr. 17832), deren Eigentümerin derzeit die MGS ist, und Preysingstraße 39 sind jeweils grenzständig zum Grundstück errichtet. Im Nachbargebäude Metzgerstraße 5 befindet sich eine Jugendfreizeiteinrichtung.

3.2. Baurecht

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1707 vom 01.07.1996, in dem jedoch nur Festsetzungen zur Art der Nutzung (Zulässigkeit von Gast- und Vergnügungsstätten) getroffen sind. Entlang der Metzgerstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Ansonsten ist auf dem Grundstück kein Bauliniengefüge vorhanden.

Das Baurecht ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Weiterhin liegt das Grundstück im Erhaltungssatzungsgebiet Haidhausen.

Die MGS hat eine Vorplanung für ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit rund 731 m² Geschossfläche (GF) und rund 490 m² Wohnfläche (inkl. Balkonen und Dachterrasse) bei der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München eingereicht (siehe Anlage 3.2). Mit Vorbescheid vom 19.06.2012 wurde diese Vorplanung als genehmigungsfähig beurteilt. Der Vorbescheid ist derzeit gültig bis zum 19.06.2021.

Exposé

Die für den Vorbescheid eingereichte Vorplanung sieht vor, dass im Erdgeschoss neben der Erschließung des Innenhofs und des Gebäudes auch die Abstellplätze für Mülltonnen, Fahrräder, Kinderwägen und ein Werkstattraum untergebracht werden. Vom 1. bis einschließlich zum 4. Obergeschoss befinden sich Etagenwohnungen, im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss ist eine Maisonette-Wohnung vorgesehen.

Gemäß Vorbescheid fügt sich eine straßenseitige Traufhöhe von ca. 17,45 m hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und ist gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Eine Firsthöhe von ca. 21,25 m wird ebenfalls als genehmigungsfähig beurteilt. **Die in den Planunterlagen zum Vorbescheid dargestellte hofseitige Trauf- und Wandhöhe (TH = 19,28 m, WH = 20,19 m) überschreitet allerdings nach Aussage der Lokalbaukommission den durch die nähere Umgebung vorgegebenen Rahmen und ist damit planungsrechtlich nicht zulässig. Auf eine entsprechende Berücksichtigung dieser Vorgabe ist im Baugenehmigungsverfahren zu achten.**

Die Bieterin hat sich zu verpflichten, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags einen Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde einzureichen. Weiterhin verpflichtet sich die Bieterin innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen der bestandskräftigen und vollzugsfähigen Baugenehmigung unverzüglich mit den Bauarbeiten für die Errichtung des Wohngebäudes zu beginnen. Das Wohngebäude ist bis spätestens **vier Jahre nach Abschluss des Vertrags** bezugsfertig (ohne Außenanlagen) zu errichten.

3.3. Altlasten

Auf dem Grundstück befand sich in der Vergangenheit ein Färberei-, Wäscherei- und Reinigungsbetrieb. Im Boden sind noch Altlasten vorhanden (siehe Anlage 4.1 und 4.2 zum Exposé). Ein Sanierungskonzept zur Beseitigung der Altlasten liegt bereits vor. Die Durchführung der Sanierungsarbeiten noch vor der Veräußerung des Grundstückes ist aus baulichen und ökonomischen Gründen nicht zielführend und soll daher im Zuge der Neubaumaßnahme vorgenommen werden. Eine Altlastensanierung hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Im Kaufvertrag sind die Einzelheiten zur Altlastensanierung und Kostenerstattung näher beschrieben (siehe Anlage 5, Ziffer 7 zum Exposé).

Exposé

3.4. Spielplatz

Der Spielplatznachweis für den genossenschaftlichen Neubau kann aufgrund der beengten Grundstückssituation auf dem Nachbargrundstück (Metzgerstraße 5, Fl.Nr. 17832, Gemarkung München Sektion IX) erfolgen und per Dienstbarkeit gesichert werden. Der Spielplatz ist durch die Genossenschaft auf eigene Kosten entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München und nach Maßgabe der zu erteilenden Baugenehmigung zu errichten und auszustatten. Die Lage und Gestaltung des Spielplatzes als auch dessen Nutzungsmöglichkeiten durch die Nachbarschaft sind mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks (Metzgerstr. 5) abzustimmen. Eine Oberbodenuntersuchung hat ergeben, dass eine Nutzung als Kinderspielfläche ohne Einschränkungen möglich ist (siehe Anlage 4.3 zum Exposé). Weitergehende Regelungen sind im Kaufvertrag beschrieben (siehe Anlage 5, Ziffer 24 zum Exposé).

3.5. Stellplätze

Aufgrund der beengten Grundstückssituation ist die Errichtung von Stellplätzen auf dem Vertragsgrundstück nicht möglich. Für den **Stellplatznachweis sind bereits sechs Plätze in der nahegelegenen Tiefgaragenanlage in der Preysingstraße 62**, die sich derzeit im Eigentum der MGS befindet, reserviert. Die Nutzungsrechte der nach der einzuholenden Baugenehmigung erforderlichen KFZ-Stellplätze sind per Dienstbarkeit in der Tiefgaragenanlage in der Preysingstraße 62 zugunsten des Eigentümers der Metzgerstraße 5a zu sichern (siehe Anlage 5, Ziffer 26 zum Exposé). Die Gestehungskosten belaufen sich auf 21.000 € zuzüglich Mehrwertsteuer je Stellplatz und sind von der Käuferin zu tragen. Zudem sind die laufenden Bewirtschaftungskosten durch den Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen. Die laufenden Bewirtschaftungskosten sind durch eine Reallast „Stellplatzbewirtschaftungskosten“ zugunsten der Eigentümerin des Grundstücks Preysingstraße 60b, 62 (Fl.Nr. 18080) zu sichern. **Diese Kosten sind im Kaufpreis nicht enthalten.**

3.6. Dienstbarkeiten und Reallasten

Nachfolgend sind alle derzeit bekannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten aufgeführt, die an der Vertragsfläche **zugunsten der Landeshauptstadt München** zu bestellen sind. Nähere Informationen sind der jeweiligen Ziffer des Kaufvertragsentwurfes (siehe Anlage 5 zum Exposé) zu entnehmen:

- Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ (Ziffer 13)
- Dienstbarkeit „Energetischer Gebäudestandard“ (Ziffer 15)

Vergabe eines unbebauten Grundstücks

Metzgerstraße 5a, 81667 München

Exposé

- Dienstbarkeit „Gemeinschaftsantenne“ (Ziffer 17)
- Dienstbarkeit „Umweltfreundliche Energie“ (Ziffer 18)
- Dienstbarkeit „Geh- und Radfahrrecht; Mülltransportrecht; Fluchtwegerecht“ (Ziffer 20)
- Dienstbarkeit „Spielplatznutzungsrecht“ (Ziffer 24)
- Reallast „Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht Spielplatz“ für Ersatzvornahme zugunsten der Landeshauptstadt München (Ziffer 24)
- Dienstbarkeit „Stellplatznachweis“ (Ziffer 26)

Des Weiteren sind folgende Grunddienstbarkeiten **zugunsten von Nachbargrundstücken** zu bestellen:

- Grunddienstbarkeit „Geh- und Radfahrrecht; Mülltransportrecht; Fluchtwegerecht“ (Ziffer 20)

Folgende Grunddienstbarkeiten sind **zugunsten des Nachbarn in der Metzgerstr. 5 (Fl.Nr. 17832)** zu bestellen:

- Grunddienstbarkeit „Geh- und Radfahrrecht; Mülltransportrecht; Fluchtwegerecht“ (Ziffer 20)
- Grunddienstbarkeit „Immissionsduldung Jugendfreizeiteinrichtung“ (Ziffer 21)
- Grunddienstbarkeit „Einfriedungsverbot“ (Ziffer 22)

Der Nachbar in der Metzgerstr. 5 (Fl.Nr. 17832) wird folgende Grunddienstbarkeiten **zugunsten der Metzgerstr. 5a (Fl.Nr. 17832/2)** bestellen:

- Grunddienstbarkeit „Spielplatznutzungsrecht“ (Ziffer 24)
- Grunddienstbarkeit „Einfriedungsverbot“ (Ziffer 22)

Ferner wird die Eigentümerin des Grundstücks Preysingstraße 60b, 62, Fl.Nr. 18080, Grundbuch von Haidhausen, Blatt 7416 **zugunsten der Metzgerstraße 5a (Fl.Nr. 17832/2)** folgende Grunddienstbarkeit bestellen:

- Grunddienstbarkeit „Stellplatznachweis“ (Ziffer 26)

Folgende Reallast ist **zugunsten der Eigentümerin des Grundstücks Preysingstraße 60b, 62 (Fl.Nr. 18080)** zu bestellen:

- Reallast „Stellplatzbewirtschaftungskosten“ (Ziffer 26)

Exposé

Bereits in das Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten und Reallasten sind von der Bieterin zu übernehmen.

3.7. Energetische Anforderungen

Die Bieterin verpflichtet sich das Gebäude mindestens im energetischen Standard nach dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ auszuführen. Dies entspricht den bis 31.03.2016 geltenden Fördervoraussetzungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 (Primärenergiebedarf Q_p: 70 %, Transmissionswärmeverlust H'T: max. 85 % des Referenzgebäudes nach EnEV 2013).

Der Nachweis ist vor Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/2 zur Prüfung vorzulegen (siehe Anlage 5, Ziffer 15 zum Exposé).

3.8. Ökologischer Kriterienkatalog

Die Käuferin verpflichtet sich, rechtzeitig die Auflagen des Ökologischen Kriterienkatalogs mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, abzustimmen (siehe Anlage 5, Ziffer 14 zum Exposé).

Der Katalog kann nach Terminvereinbarung bei der Verkäuferin eingesehen werden.

4. Vergabe an eine Baugenossenschaft

Das Grundstück Metzgerstraße 5a wird zur Realisierung von genossenschaftlichem Wohnungsbau nach dem städtischen Förderprogramm München Modell-Genossenschaften angeboten.

Es soll insbesondere der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum dienen. Grundstücke, die unter Anwendung dieses Modells vergeben werden, unterliegen daher besonderen Bindungen. Die ausführlichen Kriterien und Förderbestimmungen zum München Modell-Genossenschaften liegen als Anlage 6 bei.