
Rückfragen (vorab beim Markt Holzkirchen eingegangen)
Stand 15.07.2021, ergänzt nach dem Kolloquium am 19.07.2021

- 1. Inwiefern berücksichtigt die Marktgemeinde, dass das geplante Projekt eine relativ kleine Wohnanlage ist und daher Größenbedingt nur wenige Gemeinwohlkriterien realistisch, dauerhaft und zuverlässig von der Bewohnergemeinschaft umgesetzt werden können?**

Antwort: Der Marktgemeinde ist bewusst, dass nicht alle Zielsetzungen erfüllt werden können. Es geht darum, dass die Genossenschaften in ihren Konzepten eigene einzelne Schwerpunkte setzen.

- 2. Welche Dauer wird es beim Erbbauzins geben?
Genossenschaften schreiben ihre Immobilien über 80 Jahre ab, somit wäre bei der Dauer 80 Jahre + Zeit bis Bezug, also 85 Jahre (oder eben gleich 90 oder 99 Jahre) eine sinnvolle Größe, um nicht durch kürzere Laufzeiten eine höhere Abschreibung (und damit höhere Mieten) zu erzeugen.**

Antwort: Die Dauer des Erbbauzinses soll 80 Jahre betragen. Der Erbbaurechtsvertrag wird erst am Ende der Reservierungsphase mit Baueingabe geschlossen.

- 3. Verkehrswert bei Ablauf und Heimfall
Der Erbbaurechtsvertrag macht noch keine Angaben über die Höhe der Entschädigung des Erbbaurechtsgebers. Üblich sind hier 100% des Verkehrswertes, da sonst die Marktgemeinde im Risiko steht, vom Erbbaurechtsnehmer ein „maximal vernachlässigtes“ Gebäude zurückzuerhalten, da jede Investition in den letzten 30 Jahren zu einem Verlust führt (nämlich der Differenz von 100% des Verkehrswertes zur ggf. geringeren Entschädigung).**

Antwort: Bei der Entschädigung wird zwischen zwei Fällen entschieden:

Entschädigung bei Heimfall: Heimfall liegt meist beim Erbbaurechtsnehmer, deswegen wird hier ein Abschlag eingerechnet, üblich ist ein Abschlag von 1/3.

Entschädigung bei Zeitablauf: hier werden 100% des Verkehrswertes entschädigt (sofern der Vertrag nicht verlängert wird).

- 4. Ist die Dienstbarkeit, also das Geh- und Fahrrecht, örtlich bestimmt? Dies könnte für die Planung relevant sein. Kann die Marktgemeinde die Originalurkunde (auch in Auszügen) bereitstellen oder die Inhalte kommunizieren?**

Antwort: Im Grundbuchauszug Blatt 3682 für die Fl.Nr. 3917/9 ist ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Kanalleitungsrecht für das Grundstück Fl.Nr. 3918 aufgeführt. Die Grundbuchauszüge liegen den Bewerbungsunterlagen als Anlage bei.

5. **Die Verpflichtung im Erbbaurechtsvertrag, den *gesamten* Wärmebedarf aus der Fernwärme zu beziehen, schließt Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung damit aus. Ist das so gewollt? Hinweis: bautechnisch halten wir dies für sinnvoll, ausschließlich die Fernwärme zu nutzen und Sonnenkollektoren damit auszuschließen. Wir wünschen lediglich die Klarstellung.**

Antwort: Ein Anschlusszwang besteht, die Gemeinde möchte allerdings alle Formen der erneuerbaren Energien unterstützen und wird den Erbbaurechtsvertrag entsprechend anpassen, dass nicht der gesamte Wärmebedarf durch Fernwärme bezogen werden muss.

Die Nutzung wäre dann konzeptabhängig, Sonnenkollektoren auf dem Dach wären möglich. Bei der Errichtung eines Passivhauses (Werte eines Passivhauses; Kilowattstunden) oder Plusenergiehauses kann von der Anschlussverpflichtung abgesehen werden.

6. **Im Bewerbungsbogen kreuzt man als Bewerber an, dass man den Entwurf des Erbbaurechtsvertrags zur Kenntnis nimmt und „anerkennt“. Welche rechtliche Verbindlichkeit wünscht die Marktgemeinde insb. mit der Anerkennung zu erreichen?**

Antwort: Wir möchten sichergehen, dass Sie die vorgeschlagenen Vertragsinhalte zur Kenntnis genommen haben und diese insoweit anerkennen, dass die wesentlichen Inhalte des Erbbaurechtsvertrages nicht verhandelbar sind. Es wird lediglich Ergänzungen in einzelnen Absätzen geben, v.a. durch das Ausfüllen der Datensätze.

7. **In der Bewerbung sollen Angaben zur Miete und zu den Baukosten getätigt werden. Hierzu stellen sich folgende Fragen:**

a. Kann die Marktgemeinde Informationen zum Baugrund bereitstellen? Ein bautechnisch schwieriger Untergrund ist ein enormer Kostenfaktor und beeinflusst die Miete sehr stark.

Antwort: Der Gemeinde liegen keine Informationen zum Baugrund auf den jeweiligen Grundstücken vor. Eine Einholung von Gutachten seitens der Gemeinde ist nicht geplant.

Aufgrund bestehender Untersuchungen für das gesamte Planungsgebiet, welche im Zuge des Bebauungsplans gemacht wurden, wird davon ausgegangen, dass keine Schwierigkeiten auftreten.

Auf unserer Homepage finden Sie eine kurze Zusammenfassung zur Einschätzung zum Baugrund: <https://www.holzkirchen.de/maitz>.

Aufgrund fehlender spezifischer Untersuchungen sind alle Angaben ohne Gewähr.

Uns ist bewusst, dass in der Grobkostenschätzung solche Details nicht aufgenommen werden können. Dies ist auch nicht gefordert.

b. Die Marktgemeinde kommt den Bewerbern beim Erbbauzins sehr stark entgegen und zeigt damit ein hohes Engagement. Dennoch erzeugt die beschriebene Regelung das Risiko, dass sich der Erbbauzins bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses erhöht. Wir schätzen das Kostenrisiko hier auf rund 50 ct Miete pro qm Wohnfläche. Soll bei der Mietangabe dieses Risiko mit eingepreist werden?

Antwort: Da die Gemeinde mit der Konzeptvergabe leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen möchte, wird der Zinssatz im Falle eines höheren Verkehrswertes der Grundstücke angepasst, sodass der Pachtzins von 20.475 Euro gleichbleibt.

Im 3-Jahres-Rhythmus kann der Zins angepasst werden. Eine Veränderung tritt jedoch erst ein, wenn die Indexveränderung im Vergleich zum Verbraucherindex Deutschland zu einer Erhöhung oder Verminderung um mindestens 10% führt.

Bei der Mietkostenschätzung für die Bewerbung können Sie davon ausgehen, dass der Zinssatz auch bei einem höheren Verkehrswert der Grundstücke für Sie so angepasst wird, dass der bisher angesetzte Pachtzins bestehen bleibt. Eine Einpreisung ist daher nicht erforderlich.

c. Wie soll bei der Kostenangabe und der Zielmiete mit den Kostensteigerungen im Bau umgegangen werden? Wenn die Eingabe des Bauantrages bis August 2023 erfolgt, dann wäre Baubeginn erst 2024 (bzw. wenn das Landratsamt sehr schnell prüft auch Ende 2023). Aus heutiger Sicht könnte das einer Kostensteigerung von mindestens 20% gegenüber den heutigen Baukosten bedeuten. Soll bei den Baukosten und der Mietangabe dieses Risiko mit eingepreist werden?

Antwort: Im Rahmen der Grobkostenschätzung können Angaben zu möglichen Kostensteigerungen gemacht werden. Z.B. mit der Angabe, dass Kostensteigerungen Auswirkungen auf die Miete in einer bestimmten Höhe haben können.

8. Weshalb wurde das Merkblatt „München Modell-Genossenschaften“ beigelegt? Die Wohnraumförderung erfolgt doch im Lkr. Miesbach nicht nach dem München Modell. Ist hierbei etwas zu berücksichtigen?

Antwort: Das Grundstück wird zu einem reduzierten Zins ausgeschrieben, um die Schaffung leistbaren Wohnens zu ortsüblichen Mieten zu ermöglichen. Beihilferechtlich wird diese Reduktion durch einen Freistellungsbeschluss mittels eines Betrauungsaktes abgesichert. In diesem Betrauungsakt müssen Zielgruppen für leistbaren Wohnraum angegeben werden. Die Marktgemeinde orientiert sich hierbei u.a. an dem München Modell. Zur Orientierung, welche Einkommensgrenzen hier festgelegt sind, liegt das Merkblatt den Anlagen bei.

Sollten Sie im Rahmen Ihres Projektes eine Wohnraumförderung beantragen, erfolgt diese über den Landkreis Miesbach.

9. Auf dem Grundstück sind bis zu 12 oberirdische Stellplätze möglich. Ist eine Tiefgarage verpflichtend, wenn wir mit Mobilitätskonzept mit diesen Stellplätzen auskommen?

Antwort: Die Errichtung einer Tiefgarage ist nicht verpflichtend. Es wird vielmehr gewünscht, dass von einem Mobilitätskonzept und einer Stellplatzreduzierung Gebrauch gemacht wird.

10. In der Reservierungsphase kann die Marktgemeinde jederzeit aussteigen, erwartet jedoch von der Genossenschaft, die komplette Planung mit Architekten und Fachplanern bis zur Eingabereife durchzuführen. Diese Planung wird rund 250.000 bis 350.000 Euro kosten.

a. Welche Sicherheiten kann die Marktgemeinde der Genossenschaft in diesem Zeitraum geben?

Antwort: Während der Reservierungsphase verpflichtet sich die Marktgemeinde, die Grundstücke an keine anderen Parteien zu veräußern. Die Genossenschaft ist aufgrund eines überzeugenden Konzeptes in die Reservierungsphase gekommen. Die Marktgemeinde steigt nur aus, wenn sich das Konzept so verändert, dass es keine Gemeinsamkeiten mehr gibt und die wesentlichen Konzeptbausteine, weswegen das Konzept in die Reservierungsphase gekommen ist, nicht mehr erkennbar sind bzw. auch keine Alternativen gefunden wurden.

Die Reservierungsphase ist ein dialogisches Verfahren. Die Konzepte können in dieser Phase in Abstimmung mit der Gemeinde verfeinert und konkretisiert werden. Die Reservierungsphase bietet weiterhin die Möglichkeit, nicht alles in der Bewerbungsphase vorlegen zu müssen.

b. Wann würde die Gemeinde die Reservierungsphase aufheben? Kann sie sich hier binden, z.B. indem sie klare Kriterien definiert? Die Ausschreibungsunterlage sagt lediglich "sollte [...] das Konzept [...] nicht zufriedenstellend weiterentwickelt werden, kann die Marktgemeinde aus sachlichem Grund aufheben". Das ist sehr weich formuliert und bietet den Bewerbern praktisch keine Sicherheit für die Investition von mehreren 100.000 Euro. Wann genau ist die Weiterentwicklung des Konzepte "nicht zufriedenstellend"? Welche sachlichen Gründe wären Abbruchgründe? Welche nicht?

Antwort: Aus Erfahrung wird die Reservierungsphase nur aufgehoben, wenn wesentliche Bestandteile des Konzeptes bei der Überarbeitung alternativlos wegfallen bzw. wenn kein adäquater Ersatz gefunden werden kann. Eine Alternativenfindung ist auch noch innerhalb der Reservierungsphase möglich.

Wir wählen ein Konzept aufgrund bestimmter Bestandteile und Schwerpunkte aus. Fallen diese in der Reservierungsphase raus, können wir gegenüber den anderen Teilnehmern im Nachhinein keinen fairen Wettbewerb mehr garantieren. In so einem Fall müssten wir die Reservierungsphase aufheben.

11. Wozu benötigt die Marktgemeinde zusätzlich zur Aufhebungsmöglichkeit in der Reservierungsphase noch ein Rücktrittsrecht im Erbbaurechtsvertrag?

Antwort: Das Rücktrittsrecht für den Erbbaurechtsvertrag gilt nach Abschluss des Vertrages, da auch nach Abschluss gewährleistet werden muss, dass die Konzeptbausteine aufrecht erhalten bleiben und umgesetzt werden.

12. Der Verkehrswert der beiden Grundstücke (heute 3.510.000,00 €) wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwar aktualisiert, der jährliche Pachtzins von 20.475 € bleibt jedoch erhalten, weil der Zinssatz von 0,65% angepasst wird? Danach ändert sich der Pacht-Zins (20475 €/Jahr) etwa im 3 Jahres-Rhythmus entsprechend dem Verbraucherindex Deutschland?

Antwort: Da die Gemeinde mit der Konzeptvergabe leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen möchte, wird der Zinssatz im Falle eines höheren Verkehrswertes der Grundstücke angepasst, sodass der Pachtzins von 20.475 Euro gleichbleibt. Im 3-Jahres-Rhythmus kann, wie Sie bereits erläutert haben, der Zins angepasst werden. Eine Veränderung tritt jedoch erst ein, wenn die Indexveränderung im Vergleich zum Verbraucherindex Deutschland zu einer Erhöhung oder Verminderung um mindestens 10% führt.

13. Inwieweit betreffen die Dienstbarkeiten für Flst. 3918 (Geh- und Fahrrecht, Kanalleitungsrecht) das Flst. 3917/9 konkret (auch im Hinblick auf eine evtl. Tiefgarage)?

Antwort: Die aufgeführten Dienstbarkeiten beziehen sich auf die angrenzenden Flurstücke 3917/3 (Straße) und 3917/13 (Grünstreifen parallel zur Staatsstraße) und sind mittlerweile obsolet. Die Dienstbarkeiten haben somit keine Bedeutung für unsere Grundstücke. Es ist die Löschung dieser Dienstbarkeiten geplant.

14. Welche Dachneigung haben die Nachbarhäuser?

Antwort: Laut geltendem Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 24-28° zulässig. Benachbarte Gebäude dürfen in ihrer Dachneigung um max. 2° voneinander abweichen.

Die benachbarten Häuser haben folgende Dachneigung:

An der Maitz 6 und 8 – 28°

Maitz 2 – 25°

15. Bewerbungsbogen: (S.3)

Anzahl von Einheiten zur Nicht Wohnnutzung:

Wie ist Nicht Wohnnutzung definiert? Entspricht eine Einheit einem Raum (also z.B. Gemeinschaftsraum, Werkstatt jeweils ein Raum=eine Einheit)? Gibt es einen Unterschied zwischen Räumen im EG und UG?

Antwort: Die Nicht-Wohnnutzung soll den Bewohnern der Anlage für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Hierzu können Gemeinschaftsräume oder Werkstätten zählen. Die Nicht-Wohnnutzung beinhaltet keine Wirtschaftsräume wie z.B. gemeinschaftliche Waschräume oder Heizräume.

Die Nicht-Wohnnutzung wird in erster Linie qualitativ und nicht quantitativ bewertet. Es geht um das gemeinschaftliche Konzept, welches die Nicht-Wohnnutzung verfolgt. Eine Bewertung kann z.B. auch in qm-Angaben erfolgen und nicht in Einheiten.

16. Betrauungsakt: (S.4 f.)

Mangelberufe: Gibt es eine Liste an Berufen, die für dieses Kriterium zu Grunde gelegt werden(neben dem genannten Erziehungs- und Pflegedienst)?

Antwort: Sollten Sie das Kriterium der Mangelberufe in Ihrer Bewerbung aufführen, werden wir die Anwendbarkeit anhand der Bewerbung prüfen. Das Kriterium wird flexibel gehandhabt. Eine Liste steht nicht zur Verfügung.

17. Spezielle Wohnformen:

Vorrangig können Wohnungen auch an spezielle Wohnformen vergeben werden. So wie es im Betrauungsakt beschrieben ist, sind wir uns nicht ganz sicher, ob sich das auf einzelne Wohnungen bezieht, die z.B. als WG inklusive, intergenerative, integrative Wohnformen sind, oder ob sich das auf das Haus/die Anlage als Ganzes bezieht.

Antwort: Die speziellen Wohnformen können sich auch auf einzelne Wohnungen/ Bestandteile der Anlage beziehen.

Im Betrauungsakt werden mehrere Kriterien aufgeführt. Um laut EU-Beihilferecht abgesichert zu sein, muss das Konzept von den im Betrauungsakt aufgeführten Kriterien 60% erfüllen. Sofern Sie nur die speziellen Wohnformen realisieren, müssten hier 60% der Anlage solche Wohnformen aufweisen.

18. Prüfung von Einkommensgrenzen:

Bei EOF Wohnungen werden alle 3 Jahre das Haushaltseinkommen geprüft und ggf. das Nutzungsrecht für die Wohnung entzogen. Bei Genossenschaftswohnungen im München Modell wird das Einkommen nur bei Vergabe (und Neuvergabe von München Modell Wohnungen) der Wohnungen geprüft, das Nutzungsrecht erlischt nach unseren Informationen nicht mit Überschreiten der Einkommensgrenze. Wie ist das für das Grundstück an der Maitz geplant?

Antwort: Während im Betrauungsakt geregelt ist, dass jährlich geprüft werden soll, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Anforderungen dieses Betrauungsakts erfüllt und eine Überkompensierung ausgeschlossen ist, ist eine formale Kontrolle der übrigen Regelungen wie z.B. auch der Einhaltung der Zielgruppen etc. nicht geregelt. Entsprechende Kontroll-Vorgaben enthält auch der Freistellungsbeschluss nicht.

Dennoch besteht ein Interesse der Gemeinde an der Einhaltung sämtlicher Vorgaben während der Dauer der Betrauung bzw. ist diese verpflichtet, die beihilferechtlichen Vorgaben ihrerseits einzuhalten. Daher behält sich die Gemeinde Holzkirchen vor, eine Nachprüfung, bei begründeten Anhaltspunkten, dass die übrigen Vorgaben ggf. nicht mehr zureichend erfüllt sind, vom Betrauten entsprechend Rechenschaft zu verlangen.

19. Einkommensgrenzen und unterschiedliche Lebensphasen:

Wir haben den Eindruck, dass sich bei den angegebenen Einkommensgrenzen abhängig von der Lebenssituation eine große Schere auftut. Die Einkommensgrenzen sind bei Paaren mit Kindern so großzügig angesetzt, dass hier sogar Top-Verdiener Zielgruppe wären, insbesondere, wenn nicht beide Elternteile voll erwerbstätig sind. Auf der anderen Seite sind z.B. bei jungen berufstätigen Menschen, voll erwerbstätigen Paaren vor der Familiengründung oder Eltern von erwachsenen Kindern die Einkommensgrenzen so niedrig, dass sich gleichzeitig die Frage stellt, wie man mit so einem niedrigen erlaubten Einkommen wiederum die wohnungsbezogenen Pflichtanteile finanzieren soll. Liegt der Fokus dieses finanziellen Kriteriums hauptsächlich auf Paaren (auch Top Verdienende) mit jüngeren Kindern? Wie kann z.B. Mehrgenerationenwohnen, das auch im Konzeptverfahren als Ziel der Gemeinde angeführt wird, durch diese 4 Kriterien für die vorrangige Wohnungsvergabe repräsentiert werden? Fällt das unter Wohnungsvergabe an spezielle Wohnformen?

Antwort: Mit der Konzeptvergabe sollen nicht nur Geringverdiener, sondern auch Haushalte mit mittlerem Einkommen erreicht werden. Das München Modell basiert auf der einkommensorientierten Förderung des Freistaats Bayern mit einem Zuschlag von 25 % und entspricht damit einem allgemein gültigen Vergleichswert.

Die Einkommensgrenzen stellen eines der Kriterien dar, welche durch die EU-beihilferechtliche Begründung erforderlich sind. Die Einkommensgrenzen stellen damit keine alleinige Zielgruppe der Konzeptvergabe dar, sondern sind nur ein Kriterium zur Prüfung von leistbarem Wohnraum neben vielen weiteren (Beschäftigte in Mangelberufen, Kleinhaushalte mit speziellen Wohnfor-

men, spezifische Wohnprojekte). Weiterhin gelten die Einkommensgrenzen, sofern Sie dieses Kriterium bei Ihrer Bewerbung ansetzen, nur für 60% der zukünftig Wohnenden.

Ein Mehrgenerationenwohnen würde unter das Kriterium spezifische Wohnprojekte fallen und damit einem der aufgeführten Kriterien entsprechen.

Im Betrauungsakt sind mehrere Kriterien aufgeführt, die Sie für Ihr Konzept ansetzen können. Es müssen nicht alle Kriterien erfüllt werden. Weiterhin müssen nur 60% des Konzeptes diese Kriterien aufweisen. Eine Kombination der verschiedenen Kriterien ist möglich.

Rückfragen während des Kolloquiums:

- 1. Betrauungsakt: Bezieht sich die unter §1 Punkt 3 genannte Vergabequote von 60% auf die Fläche oder die Wohneinheiten? Wie ist die Gewichtung der Kriterien?**

Antwort: Die Quote bezieht sich analog zur Vorgehensweise bei der Einheimischen-Quote auf Wohneinheiten. Erfüllt man beispielsweise 30% über das Kriterium Einkommen und 30% über das Kriterium spezielle Wohnformen, wäre die Quote erfüllt. Es kann jedes Kriterium herangezogen werden, es ist kein Kriterium verpflichtend zu erfüllen.

- 2. Ist das Wegerecht (Dienstbarkeit auf Fl.Nr. 3917/9) weggefallen und damit obsolet?**

Antwort: Ja, vgl. Antwort Frage 13.

- 3. Im Bebauungsplan ist zwischen dem östlichen Grundstück ein kleines Zwischenstück sichtbar. Ist dies ein allgemeiner Weg? Wann soll der Weg gebaut werden?**

Antwort: Die Festsetzung im Bebauungsplan zeigt hier einen Grünstreifen und eine Fuß- und Radwegeverbindung. Der Weg ist für den Bauabschnitt 3 geplant, eventuell auch vorher.

- 4. Wird zur Erfüllung des Betrauungsaktes das Kriterium spezielle Wohnformen herangezogen, z.B. in Form von Mehrgenerationenwohnen, müssen dann 60% Mehrgenerationenwohnen hergestellt werden?**

Antwort: Es besteht keine Notwendigkeit, die komplette Quote von 60% mit Mehrgenerationenwohnen zu erfüllen. Die Quote von 60% kann auch durch Hinzuziehen weiterer Kriterien erreicht werden.

- 5. Kann man das Projekt als Ganzes als Mehrgenerationenwohnen widmen, d.h. für alle Wohneinheiten?**

Antwort: Eine Widmung des Projektes als Ganzes als Mehrgenerationenwohnen, d.h. für alle Wohneinheiten, ist möglich. Die komplette Belegung der Wohneinheiten mit Mehrgenerationenwohnen ist, ebenso wie bei anderen Schwerpunkten und Zielsetzungen, konzeptionell darzulegen.

6. Gibt es Vorgaben für prozentuale Anteile zwischen Jung und Alt für die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens?

Antwort: Mehrgenerationenwohnen ist ein unbestimmter Begriff. Das Konzept hierfür und der vorgesehene Mix ist dem Gremium vorzustellen. Das Gremium ist von dem Konzept des Mehrgenerationenwohnens zu überzeugen. Das Gremium trifft dann auch die Entscheidung.

7. Ist die Herstellung von weniger Stellplätzen begrüßenswert?

Antwort: Bei kleineren Wohnungen sind weniger Stellplätze notwendig. Grundsätzlich ist eine Reduktion der Stellplätze von 25% verpflichtend. Darüber hinaus können die Stellplätze mittels eines Mobilitätskonzeptes um weitere 30% reduziert werden. Wenn das Mobilitätskonzept darstellt, dass über eine Reduzierung von 55% hinaus noch weniger Stellplätze nötig sind, wäre eine Befreiung vorstellbar. Der Gemeinde ist dieser Aspekt sehr wichtig.