



Informationsblatt für Käufer*innen und Bauträger*innen von gefördertem **Eigenwohnraum**

Stadsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III
Blumenstraße 31
80331 München

I. Antragsunterlagen Eigenwohnraum

für die technische Prüfung von gefördertem Eigenwohnraum für Selbstnutzer*innen.

A. Planung

A.1 Antragsunterlagen Planung (Teil 1/2)

Für eine zügige Prüfung der Förderfähigkeit Ihres Antrags reichen Sie folgende Pläne und Berechnungen über PLAN HA III/13 einfach ausgefertigt ein, bzw. stellen Sie diese Ihren kaufinteressierten Personen für die Antragsstellung zur Verfügung. Planunterlagen, Berechnungen und Verkaufspreise sind übereinstimmend mit gleichem Stand, zeitgleich und vollständig einzureichen:

Lageplan	- Maßstab 1:1.000 in der Kopie des amtlichen Lageplanes
Grundrisse	- Maßstab 1:100 für alle Geschosse inkl. Keller und Tiefgarage, Dachaufsichten - Raumstempel mit Raumbezeichnung und Grundflächen (m ²) - "Wohnungsstempel" mit Wohnungstyp, Wohnungsnummer, Personenzahl und farbiger Kennzeichnung der Wohnbauarten, die zu fördernden Wohnungen sind deutlich kenntlich zu machen - Terrassen, Loggien und Balkone sind in der Regel zu ¼ der jeweiligen Fläche anzurechnen - Bemaßungen, Möblierung aller Räume mit handelsüblichen Möbeln (inklusive Waschmaschine)
Ansichten, Schnitte	Maßstab 1:100

Berechnungen	- Nachvollziehbare Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) als liches Fertigmaß (EDV-Berechnungen werden bei Vorlage von min. 5 ausführlichen Darstellungen mit Flächenabzügen und -anrechnungen anerkannt.) - Wohnflächenübersicht mit Angabe der Wohnungstypen und Wohnungsnummern, Gliederung nach Wohnbauarten - Berechnung der Geschossfläche (GF) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit grafischer Darstellung, Gliederung nach Wohnbauarten und ggf. Nichtwohnnutzungen, Ausnahmen vom Bebauungsplan gesondert dargestellt
---------------------	---

Sonstiges	- Kopie des Baugenehmigungsbescheids (ggf. nachzureichen) - Angaben zu Baubeginn und Bezugsfertigkeit der Wohnungen
------------------	--

Formulare für Wohnungskäufer*innen (**Stabau Ia**) sowie die zitierten Planungsgrundlagen sind auf der Website des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abzurufen:

- <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohneigentum/index.php>

A.2 Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung sind

- die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (**WFB 2023**) und das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Förderung von Eigenwohnraum - im Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie - im Bayerndarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm“ vom April 2023.

Insbesondere wird auf WFB Nr. 46 "Besondere technische Anforderungen" verwiesen.

Dem Förderantrag liegt das jeweils gültige Informationsblatt "Antragsunterlagen Eigenwohnraum" zugrunde.

Die Merk- und Informationsblätter sind auf folgenden Websites abzurufen:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/technische-beratung-wohnungsbau.html>
- <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/wohneigentum/index.php>

A.2.1 Wohnflächenobergrenzen, Wohnungsaufteilungsschlüssel

Die Wohnflächenobergrenzen dürfen **nicht** überschritten werden.

Die angemessene **Wohnfläche** für die Eigentumsförderung ist in folgender Tabelle dargestellt (siehe auch WFB 2023 Nr. 46.4 und 46.5).

Zahl der Haushaltsangehörigen	Max. Anzahl der Individualräume (Schlafräume, Kinderzimmer)	Max. Wohnfläche	
		ETW	Familienheim
2 bis 4	5	120 m ²	145 m ²
5	6	135 m ²	160 m ²
Für jede zusätzliche Person	+ 1 zusätzlicher Individualraum	max. + 15 m ²	

Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche allgemein bis zu **15 m²** mehr betragen, wenn Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. Der weiteren **Familienplanung** ist mit einer entsprechenden zusätzlichen Wohnfläche Rechnung zu tragen.

Die Eigentumsförderung ist hinsichtlich der Einkommensgrenzen und Förderhöhen in besonderem Maß auf Haushalte mit Kind(ern) ausgerichtet. Die Nachfrage liegt auf Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern. Sofern 2-Zimmer-Wohnungen angeboten werden sollen, ist dies mit der Bewilligungsstelle abzuklären.

A.2.2 Raumgrößen und Möblierung

Im Sinne der **Nr. 7.1** der WFB 2023 ist im Bereich des Geschoss-Eigentumswohnungsbaus die Förderung von Wohnungen mit überdurchschnittlichen **Komfortangeboten** wie beispielsweise internen Treppenverbindungen von den Wohngeschossen in angrenzende große Keller- oder Speicherräume, die auch als Hobbyräume genutzt werden könnten, **ausgeschlossen**. Bei Eigenheimen werden solche Räume in der Regel nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

Gemäß WFB Nr. 46.10 sind **Individualräume** für eine Person mindestens **10 m²**, für zwei Personen mindestens **14 m²** groß zu planen. Eine **Möblierung** mit handelsüblichen Möbeln soll möglich sein.

A.2.3 Barrierefreiheit

Die Vorschriften der **DIN 18040-2** zum Barrierefreien Bauen sind seit **01.07.2013** als Technische Baubestimmung in die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** eingeführt und nach Maßgabe des Art. 48 BayBO entsprechend zu berücksichtigen. Die **Infobroschüre** „Barrierefrei Bauen“ der Lokalbaukommission (**LBK**) bietet einen Überblick über die Planungsgrundlagen:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/barrierefrei-bauen.html>

A.2.4 Stellplätze

Für geförderten Eigenwohnraum sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu schaffen, in der Regel **ein Stellplatz je Wohnung**.

Wir weisen darauf hin, dass bei Bauvorhaben ab 10 Wohneinheiten die Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden können. Das Formblatt (Mobilitäts-Antrag) mit Erläuterungen ist auf der Website der HA IV (Lokalbaukommission) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzurufen:

- <https://stadt.muenchen.de/infos/lokalbaukommission-formulare.html>

B. Verkaufspreise

B.1 Antragsunterlagen Verkaufspreise (Teil 2/2)

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:

Preisliste	<ul style="list-style-type: none">- Verkaufspreis (€/m² Wfl.) und Gesamtpreis (€) je Wohnung- alle Angaben in einer Wohnungsübersicht als Auflistung der Wohnungen, mit Angabe der Gesamtzahl und der Gesamtfläche aller Wohnungen- Preis je Stellplatz
-------------------	---

Für das **Bayerndarlehen aus dem Bayerische Zinsverbilligungsprogramm**, das **Bayerische Wohnungsbauprogramm**, beim **freifinanzierten Wohnungsbau** sowie im **Zweiterwerb**, wird aktuell keine Kostenobergrenze je m² Wohnfläche festgesetzt. Eine Förderung setzt jedoch einen Eigenkapitalanteil von mindestens 25% der Gesamtkosten voraus. (Nr. 44.1 WFB 2023). Förderfähige Kosten siehe Nr. 40 WFB 2023.

Hinweise

Wir weisen auf weitere Fördermöglichkeiten hin, wie beispielsweise auf das städtische Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (**FKG**) sowie auf die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (**KfW**) und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**). Informationen sind im Internet abrufbar unter:

- <https://stadt.muenchen.de/service/info/sachgebiet-foerderprogramm-klimaneutrale-gebaeude/10338836/>
- www.kfw.de
- <http://www.bafa.de/bafa/de/energie/>

Ansprechpartner*innen der Bewilligungsstelle im PLAN HA III

Um die grundsätzliche Förderfähigkeit Ihres Vorhabens zu erreichen, empfehlen wir, sich bereits **frühzeitig im Vorfeld** des endgültigen Antrags und des Bauantrags mit der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III abzustimmen.

Antragstellung und Finanzierungsfragen, PLAN HA III/13:
plan.ha3-13@muenchen.de, 089 / 233-28847

Technische Beratung und Prüfung:

PLAN HA III/21, Stadtgebiete 4, 9-11,20-25:
plan.ha3-21@muenchen.de, 089 / 233-24896

PLAN HA III/22, Stadtgebiete 1-3, 5-8,12-19:
plan.ha3-22@muenchen.de, 089 / 233-28173

(Beratung jeweils nach telefonischer Vereinbarung)