

Angebot für das WA 14 Süd

Freiham Nord - 1. Realisierungsabschnitt, 2. Bauabschnitt

(Im verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift "**Nicht Öffnen – Terminsache!**" einzureichen)

Angebot

Bauträger*in für den Mietwohnungsbau

.....

.....

(Name der Bieterin / des Bieters)

zur Bestellung eines Erbbaurechts
durch die Landeshauptstadt München für das

Baugrundstück WA 14 Süd

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068

Flurstück Nr. 3741

Gemarkung Aubing-Lochhausen-Langwied

Bitte ausfüllen und unterzeichnen, da Bestandteil der Angebotsunterlagen

Ende der Angebotsfrist: 12.10.2026

1. Bieter*in

Name der Bieterin / des Bieters

Anschrift

Telefon

E-Mail

Empfangsbevollmächtigte*r Vertreter*in gegenüber der
Landeshauptstadt München

2. Objekt

Grundstück: **Flurstück Nr. 3741 Gemarkung Aubing-Lochhausen-Langwied**
mit einer **Geschossfläche von 10.882 m²**

3. Erbbaurecht

Das Grundstück wird im Erbbaurecht mit einer **80-jährigen Laufzeit** zur Verfügung gestellt. Der vorläufige Erbbauzins für dieses Grundstück beträgt **150.172 €** jährlich, oder **6.648.902 €** als kapitalisierter Erbbauzins (Einmalbetrag) bei einer zugrunde gelegten Geschossfläche von 10.882 m² mit **reiner Wohnnutzung**.

Anpassung bei abweichender Planung und Aktualisierung

Uns ist bekannt, dass die Höhe des Erbbauzinses bei abweichenden Planungen entsprechend angepasst wird und sich im Verlauf des Vergabeverfahrens bis zum Erbbaurechtsvertragsabschluss eine Aktualisierung des Erbbauzinses durch das städtische Bewertungsamt ergeben kann.

☐ **Ja**

4. Grundvoraussetzungen

Wir erkennen die Grundvoraussetzungen für die Vergabe gemäß Kapitel 16 des Exposés an und verpflichten uns mit der Erbbaurechtsnahme an dem Grundstück:

4.1 die Geschossfläche von mindestens 10.882 m² in vollem Umfang umzusetzen;

☐ **Ja**

4.2 zur Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form der Bestellung des Erbbaurechtes und zur Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses;

☐ **Ja**

4.3 zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2025“;

☐ **Ja**

4.4 zur Anerkenntnis einer maximal zulässigen Erstvermietungsrente in Höhe von durchschnittlich 16,00 €/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt); Die Abweichungen der einzelnen Mieten dürfen sich maximal innerhalb einer Spanne von plus/minus 25 % der Erstvermietungsrente bewegen;

☐ **Ja**

4.5 zur Anerkenntnis, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;

☐ **Ja**

4.6 zur Anerkenntnis, bei einem Mieter*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der neuen Mieter*innen maximal ergeben hätte;

☐ **Ja**

4.7 zur Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter*innen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;

☐ **Ja**

4.8 zur 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;

☐ **Ja**

4.9 zur Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;

☐ **Ja**

4.10 zur Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;

☐ **Ja**

4.11 zur Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;

☐ **Ja**

Grundvoraussetzungen für das Quartier Freiham Nord

4.12 zur Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden, Anlage 7 zum Exposé) zu beachten und Vorlage der Planung im Beratungsgremium Freiham;

☐ **Ja**

4.13 zum Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz Freiham-Nord. Davon ausgenommen sind Passivhäuser, Nullenergiehäuser mit ausgeglichener Jahres-Endenergiebilanz, oder Plusenergiehäuser;

☐ **Ja**

4.14 zur Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen, artenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten und das Beleuchtungskonzept zu beachten;

☐ **Ja**

4.15 zur Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten;

☐ **Ja**

4.16 zur Anerkenntnis, dass alle Bauherr*innen der Bauvorhaben im WA 14 jeweils die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten sichern.

☐ **Ja**

5. Auswahlkriterien

Über die in Ziffer 4 des Angebots genannten Grundvoraussetzungen hinaus bieten wir das Folgende verbindlich an:

(Bitte nur Zutreffendes ankreuzen)

5.1 Höhe Erstvermietungsmitte

Eine gegenüber der max. zulässigen Erstvermietungsmitte von durchschnittlich 16,00 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt) reduzierte Erstvermietungsmitte von

- ☐ 15,68 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 15,36 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 15,04 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 14,72 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 14,40 €/m² Wfl. (monatlich, netto kalt)

5.2 Konzept „Soziales, Bewohner*innenstruktur und Wohnformen“

☐ **Ja** (s. Anlage __)

5.3 Konzept „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“

☐ **Ja** (s. Anlage __)

5.4. Plausibilität des Konzepts

Eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Aufwendungen und Erträge (Formblatt, Anlage 14 des Exposés) liegt als Anlage __ bei.

☐ **Ja**

6. Einverständniserklärung

Wir erklären, den Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich nach der Beschlussfassung des Stadtrats über die Erbbaurechtsbestellung **notariell zu beurkunden**. Die **Grundvoraussetzungen** und die **angebotenen Auswahlkriterien** werden **Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags**.

☐ **Ja**

7. Anlagen

- ☐ Anlage __ Konzeptbeschreibung „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“
- ☐ Anlage __ Konzeptbeschreibung „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“
- ☐ Anlage __ Wirtschaftlichkeitsberechnung
- ☐ Weitere Anlagen

Unterschrift(en) der Bieter*in:

Ort, Datum

Name und Unterschrift

Erklärung der / des Vertretungsbevollmächtigten:

Als ordnungsgemäß bestellte*r Vertreter*in der

Bieter*in

geschäftsansässig:

erkläre ich,

(Vor- und Nachname), dass bezüglich der von mir vertretenen Gesellschaft die oben genannten Auskünfte / Erklärungen der Wahrheit entsprechen. Sollten sich die gemachten Angaben ändern, verpflichte ich mich, diese Änderungen nach Bekanntwerden der ausschreibenden Stelle (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11) unaufgefordert und umgehend mitzuteilen.

Ort, Datum

-

Vertreter*in der Bieter*in

Adressvordruck

Bitte schicken Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen
in einem **verschlossenen** und wie folgt **gekennzeichneten** Briefumschlag zu.

Wichtiger Hinweis:

Alle Blätter des Angebots inkl. Anlagen sind fortlaufend zu nummerieren.



**NICHT ÖFFNEN -
Terminsache!**

ANGEBOT
Wohnungsbau in Freiham
WA 14 Süd

An die
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11
Zimmer 402 / 4. Stock
Blumenstr. 31
80331 München

Ende der Angebotsfrist: Montag, der 12.10.2026