

© 2026

**Ausschreibung der Landeshauptstadt München
zur Bestellung von Erbbaurechten an
den Grundstücken WA 14 West und WA 14 Süd
in Freiham Nord
(Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068)**



Landeshauptstadt München 2026, GeoInfoWeb

**für
Bauträger*innen des Mietwohnungsbaus**

Inhalt

1. Lage und Entwicklung	3
2. Infrastruktur	4
3. Verkehrliche Erschließung	4
4. Grundstücksdaten	5
5. Baurecht	5
6. Erschließung der Grundstücksfläche	7
7. Bodenverunreinigung	7
8. Bodenarchäologie	7
9. Freiflächengestaltung	7
10. Gestaltungsleitfaden, Beratungsgremium	8
11. Regelungen zum Baugebiet Freiham Nord	9
11.1 Vorgezogene Baumaßnahmen	9
11.2 Artenschutz	9
11.3 Aushubkiese	10
11.4 Beleuchtungskonzept	10
11.5 Markenrechte „Freiham“	10
12. Dienstbarkeiten und Belastungen am Erbbaurecht	10
13. Ökologische und energetische Anforderungen	11
13.1. Ökokatalog	11
13.2 Wärmeversorgung mit M-Fernwärme	11
14. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht	12
15. Ausschreibungsverfahren	13
16. Grundvoraussetzungen für die Vergabe	14
17. Auswahlkriterien und Bewertungsmatrix	15
18. Bewertung	19
19. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	20
20. Bewerbung	20
21. Weiterer Ablauf des Verfahrens	22
22. Erbbaurechtsvertrag und Fristen	24
23. Kontakt	24
24. Anlagenverzeichnis	25

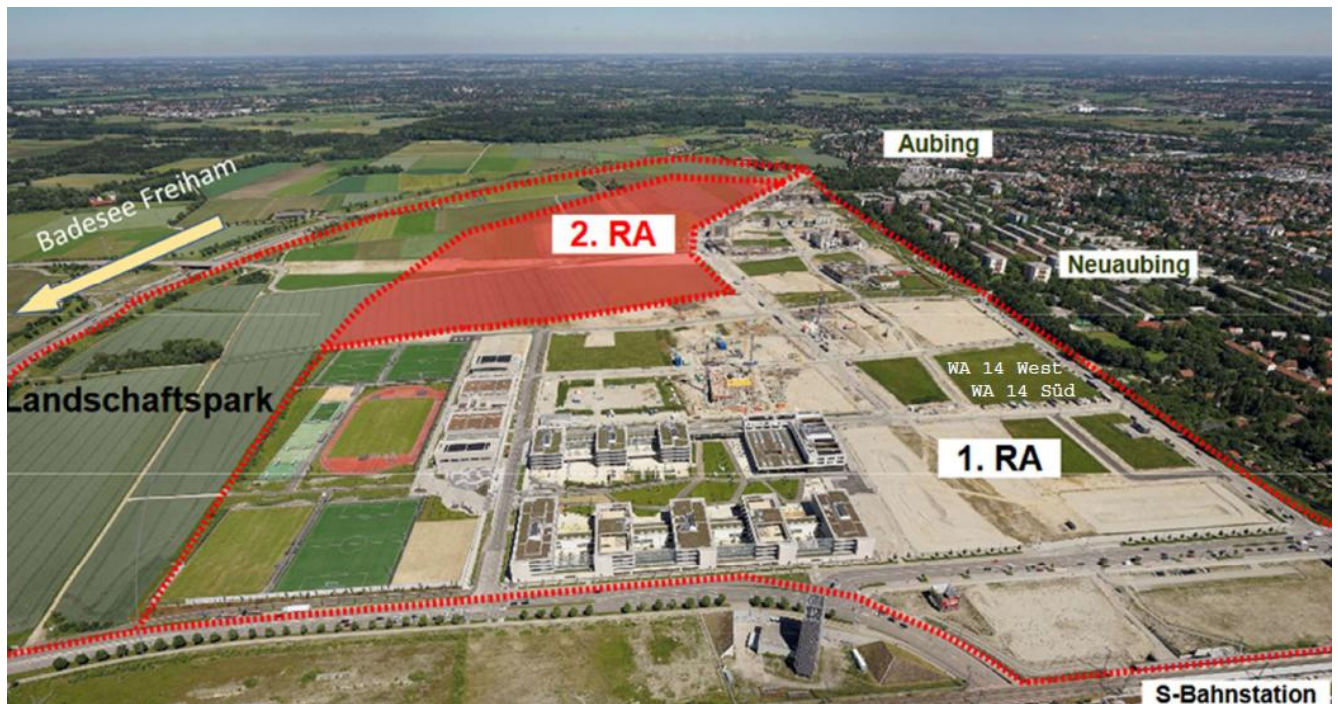
Ende der Angebotsfrist: 12.10.2026

(siehe Kapitel 20 „Bewerbung“)

1. Lage und Entwicklung

Im Stadtentwicklungsgebiet Freiham im Münchner Westen (Anlage 1) entstehen auf 350 Hektar bis zum Jahr 2030 rund 11.500 Wohnungen. In Freiham werden über 25.000 Menschen wohnen und bis zu 15.000 Menschen arbeiten. Es handelt sich um die größte Siedlungsmaßnahme in München in den letzten Jahrzehnten und eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas aktuell. Westlich von Neuauibling entsteht mit Freiham ein kompaktes, grünes und urbanes Wohngebiet mit relativ hohen Dichten, einem Stadtteilzentrum und einer Quartiersmitte.

Freiham Nord wird in zwei Realisierungsabschnitten entwickelt. Für den ersten Realisierungsabschnitt Freiham mit über 4.000 Wohneinheiten hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München 2015 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 als Satzung beschlossen (Anlagen 2 und 3). Der zweite Realisierungsabschnitt mit über 6.000 Wohneinheiten wird sich später nordwestlich an den ersten Realisierungsabschnitt anschließen. Westlich zur Autobahn A 99 hin wird in den nächsten Jahren der großzügige Freihamer Park (Landschaftspark) entstehen.



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blick von Süden, 2023

Mit dieser Konzeptausschreibung wird die Vermarktung des ersten Realisierungsabschnitts abgeschlossen. Hierfür werden nach Beschluss des Stadtrats vom 15.04.2026 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19167) die letzten beiden Wohnbaugrundstücke im zweiten Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnitts vergeben. Auf den Grundstücken WA 14 West und WA 14 Süd mit einem Baurecht von insgesamt rund 16.500 m² Geschossfläche sollen **rund 183 preisgedämpfte Mietwohnungen** entstehen.

2. Infrastruktur

Zur Versorgung des Stadtteils Freiham entsteht nördlich der Bodenseestraße, auf Höhe der S-Bahn-Station Freiham, ein attraktives Stadtteilzentrum mit vielen Läden, Büros und Dienstleistungsangeboten. Zudem werden die Freihamer*innen in der nördlich gelegenen Quartiersmitte in der Grete-Weil-Straße Angebote der Nahversorgung finden. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie ein/e Stadtteilbibliothek, Bildungslokal, kulturelles Bürgerzentrum, Familienzentrum und Gesundheitszentrum sind dort ebenfalls angesiedelt. Verteilt über den ersten Realisierungsabschnitt stellen in den Wohnbauquartieren 13 Kindertagesstätten die Versorgung der Kinderbetreuung sicher. Der Bildungscampus beinhaltet vier Schulen für rund 3.000 Kinder und Jugendliche: eine Realschule, eine Grund- und Förderschule, ein Gymnasium und die städtische Fachoberschule FOS. Im 1. Realisierungsabschnitt gibt es zusätzlich drei Grundschulen. Westlich der Grundstücke sind außerdem ein inklusiver Sportpark mit großzügigen Sportanlagen für Schulzwecke und sonstige Sportveranstaltungen erbaut worden, die seit dem Schuljahr 2019 / 2020 in Betrieb sind.

3. Verkehrliche Erschließung

Für das Baugebiet Freiham wurde 2013 die S-Bahnstation Freiham südlich der Bodenseestraße eröffnet. Die Bodenseestraße teilt den Bereich Wohnen im Norden vom im Süden liegenden Gewerbegebiet. Vom Norden ist Freiham über die S-Bahnstation Aubing erreichbar. Neben den beiden S-Bahnanschlüssen soll Freiham ab Ende der 2030er Jahre auch über eine U-Bahnlinie in Richtung Pasing erschlossen werden. Mit dem wachsenden Zuzug baut die Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) das Busnetz für die Erschließung des Stadtteils und die Anbindung an die S-Bahnen stetig aus.

Im Bereich des Individualverkehrs ist das Baugebiet Freiham über die Bodenseestraße in östlicher Richtung mit dem Münchner Stadtgebiet verbunden. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz wird über drei Anschlussstellen an der A 99 West und an der A 96 erfolgen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Aubinger Allee ist die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Stadtteils. Die 20 Bauquartiere des ersten Realisierungsabschnitts Freiham Nord werden durch ein System von kleineren Erschließungsstraßen ohne Durchgangsverkehr verbunden.

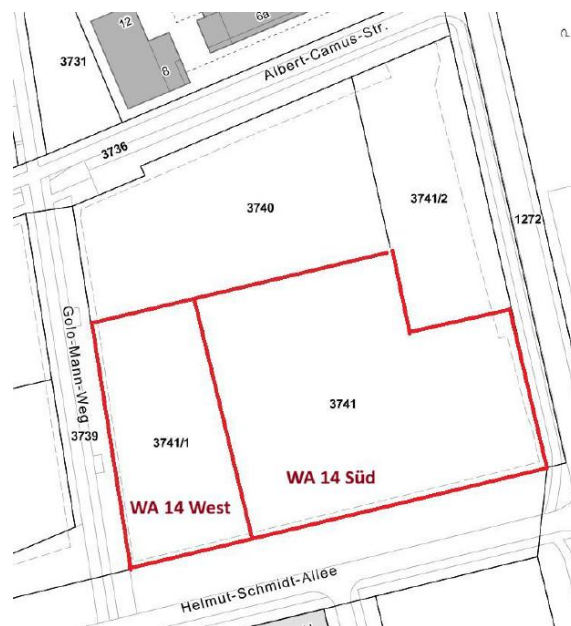
Das Baugebiet ist durch das innere Wegenetz für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen optimal erschlossen. Die Wohnwege sind über die einzelnen Grundstücke hinaus vielfältig verknüpft und fördern dadurch die Kommunikation zwischen den Bewohner*innen.

4. Grundstücksdaten

Mit dieser Ausschreibung werden zwei Grundstücke für den preisgedämpften Mietwohnungsbau ausgeschrieben. Eine Vergabe von Teilflächen findet nicht statt.

WA (Flurstück Nr.)	Grundstück in m ² ca.	Geschossfläche (GF) in m ² gem. Bebauungsplan	+ zusätzliche GF (= Mehrgeschoss- fläche) in m ² gem. Vorbescheid (*)	WE ca. (rechnerisch)
WA 14 West (3741/1)	3.284	5.600	-	62
WA 14 Süd (3741)	7.600	10.600	282	121
Gesamt	10.884	16.200	282	183

(*) Es ergibt sich über den Bebauungsplan hinaus eine Mehrgeschossfläche gemäß Stadtratsbeschluss (Sitzungsvorlage 14-20 / V 06506 vom 06.07.2016) sowie dem vorliegenden Vorbescheid (Anlage 4).



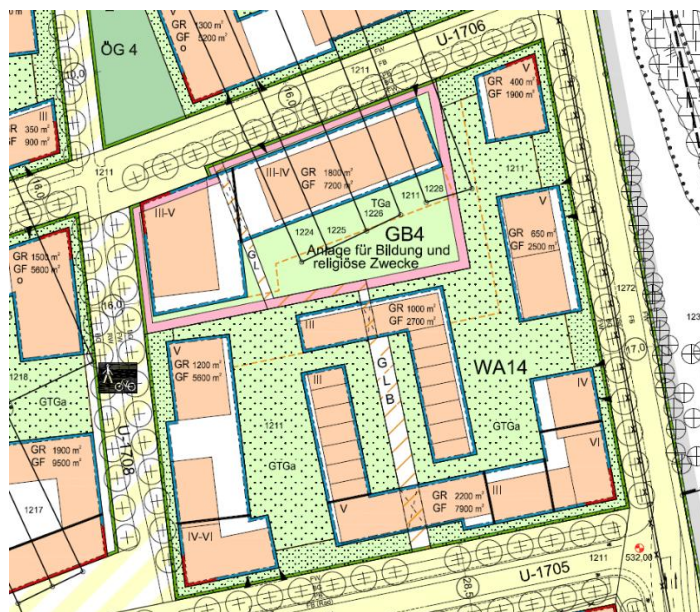
Auszug aus dem GeoInfoWeb der LHM, 2026, mit Einzeichnung der WA

5. Baurecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 der Landeshauptstadt München „Germeringer Weg, Freihamer Weg, Kunreuthstraße, Wiesentfeller Straße, Anton-Böck-Straße, S-Bahnlinie München-Herrsching, Bodenseestraße, verlängerte Freihamer Allee“ (Anlagen 2 und 3: Planteil und Textteil), genannt „Freiham Nord“.

Die wesentlichen Bestimmungen des Bebauungsplans sind nachfolgend aufgeführt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Geschossflächen betragen:
WA 14 West: Die Grundfläche: 1.200 m², Geschossfläche: 5.600 m².
WA 14 Süd: Grundfläche: 3.200 m², Geschossfläche: 10.600 m²
Nach § 7 der Satzung können die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossfläche in bestimmten Fällen überschritten werden. Insbesondere ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Geschossfläche um bis zu 5 % für Gemeinschaftsräume, Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen und für Müllräume zulässig. Diese Überschreitung wird unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Räumlichkeiten hergestellt und nachgewiesen werden nicht bei einer eventuellen Erbbauzinsnachbesserung berücksichtigt, soweit eine dauerhafte Sicherung der Gemeinschaftsräume erfolgt und die Überschreitung planungsrechtlich oder im Rahmen der Befreiung zulässig ist.
- Es sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung festgesetzt; Dachaufbauten für Zugänge zu der Aufenthaltsfläche auf dem Dach sind gemäß § 9 Abs. 7 der Satzung nur im Zusammenhang mit Treppenhäusern zulässig.
- Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Bauräume und den im Plan umgrenzten Flächen nachzuweisen. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein-/Ausfahrtbereiche zulässig und in die Gebäude zu integrieren.
- Die notwendigen Fahrradabstellplätze (gemäß Fahrradabstellplatzsatzung) sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.
- Innerhalb der Baufelder WA 14 West und WA 14 Süd können grundsätzlich bis zu 10 % der Geschossfläche für eine Nichtwohnnutzung verwendet werden.
- Bezüglich vorhandener bzw. erforderlicher Dienstbarkeiten wird auf Kapitel 12 dieses Exposés verwiesen.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068
(nicht zur Maßentnahme geeignet)

6. Erschließung der Grundstücksfläche

Die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Landeshauptstadt München. Anschlusskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon etc. richten sich nach den Bedingungen des jeweiligen Versorgungsunternehmens und sind einschließlich etwaiger von den Versorgungsunternehmen geforderter Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge für den Anschluss an die Leitungsnetze von Strom, Wasser etc. von den Erbbaurechtsnehmer*innen zu tragen.

7. Bodenverunreinigung

Bei den ausgeschriebenen Grundstücksflächen sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

8. Bodenarchäologie

Im Projektgebiet Freiham Nord sind zahlreiche Bodendenkmäler bekannt (Anlage 5). Denkmäler genießen einen umfassenden gesetzlichen Schutz. Jeder Eingriff in den Boden bedarf nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Dies gilt im Projektgebiet auch für Bereiche, in denen bisher kein Bodendenkmal bekannt ist. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Abtragung der obersten Bodenschichten.

Die künftigen Erbbaurechtsnehmer*innen werden deshalb verpflichtet, sämtliche Bodeneingriffe durch archäologische Fachfirmen begleiten zu lassen und das Eigentum an Bodendenkmälern i.S.v. Art. 1 Abs. 4 BayDSchG, das sie gemäß § 984 BGB erwirbt, unentgeltlich an die Landeshauptstadt München zu übertragen. Näheres hierzu kann dem Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6) entnommen werden.

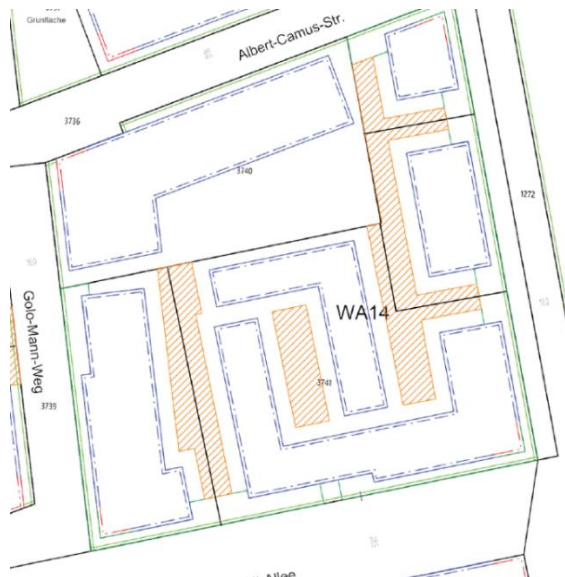
Um den Baubeginn des Wohnbauvorhabens nicht zu verzögern, können die Maßnahmen zur Bodenarchäologie bereits vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags und nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Kommunalreferat, Abteilung Immobilienservice, Städtebauliche Projektentwicklung Freiham (KR-IS-SP-FR) als Vorwegmaßnahme getrennt von den eigentlichen Baumaßnahmen, durchgeführt werden.

9. Freiflächengestaltung

Alle Freiflächen innerhalb der privaten Grundstückflächen sind **barrierefrei** auszubauen. (Siehe hierzu auch „Freiham – ein inklusiver Stadtteil: Planung und Umsetzung von Wohnprojekten“ - Anlage 8)

Gemeinsame Freiflächenplanung

Zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplans Freiham Nord soll darüber hinaus eine einheitliche ebenerdige Freiflächengestaltung im WA 14 – über die Einzelgrundstücke WA 14 West, Süd und Nord - sichergestellt werden. Dabei ist im Rahmen des ersten Bauantrags ein Freiflächenrahmenplan (mit Angabe der Leitidee, Feuerwehrezufahrten, Standorte für Großbäume und Kinderspielplätze) vorzulegen, der die gemeinschaftlich genutzten Hofflächen des jeweiligen Bauquartiers umfasst. Dazu wird auch auf den Feuerweherschließungsplan (Anlage 9) verwiesen. Für die jeweils später beantragten Grundstücke ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan auf dieser Basis vorzulegen. Die Erbbaurechtsnehmer*innen verpflichten sich, die festgelegten gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen innerhalb eines Grundstücks dinglich zu sichern und jeweils den Teil der gemeinsamen Freifläche, der sich auf ihrem (Erbbaurechts-) Grundstück befindet, auf eigene Kosten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen im Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6) wird verwiesen.



Auszug aus dem Freiflächenplan, Landeshauptstadt München

10. Gestaltungsleitfaden, Beratungsgremium

Für das Stadtquartier Freiham Nord wird für die Bebauung ein **Gestaltungsleitfaden "Regelwerk Gebäude und private Freiflächen"** (Anlage 7) zu Grunde gelegt, der die wesentlichen gestalterischen Leitideen für die Gebäude und Freiflächen im Quartier aufzeigt. Der Gestaltungsleitfaden setzt Rahmenbedingungen zur Materialwahl und Farbkonzeption, zur Fassadengestaltung, zu Tiefgaragenzugängen und -entlüftungen sowie zur Gestaltung der Dachlandschaft und der privaten Freiflächen.

Zudem wurde zur Qualitätssicherung der Hochbauvorhaben das **Beratungsgremium Freiham Nord** eingerichtet. Grundlage ist der obengenannte Gestaltungsleitfaden sowie der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068. Es ist erklärtes Ziel, die Bauherr*innen bei ihrer Planung im Sinne einer qualitätsvollen Gestaltung ihrer Bauvorhaben beratend zu unterstützen. Die Vorlage der Planungen in dem Beratungsgremium Freiham Nord ist daher verpflichtend.

11. Regelungen zum Baugebiet Freiham Nord

11.1 Vorgezogene Baumaßnahmen

Im Einzelfall müssen Baumaßnahmen, u. a. für den Straßenbau einschließlich notwendiger Sparten, zeitlich vorgezogen durchgeführt werden. Dabei wird das bestehende Gelände teilweise bis zu 1,50 m aufgeschüttet. Im Bauvollzug muss daher von den Erbbaurechtsnehmer*innen der Grundstücke grundstücksseitig sichergestellt werden, dass die Standsicherheit der Straßen auch bei Bautätigkeit auf dem Baugrundstück und im Bereich der benachbarten Grundstücke gewährleistet bleibt.

Der Ausbaustand zum Zeitpunkt der Ausschreibung: In der nördlich gelegenen Albert-Camus-Straße ist die südliche Gehbahn provisorisch mit einem Asphaltbelag, ansonsten endgültig hergestellt. Die östlich gelegene Wiesentfelser Straße ist noch nicht endgültig hergestellt mit provisorischen Gehbahnen auf der Westseite. Die Helmut-Schmidt-Allee ist lediglich im widmungsfähigen Teilausbau hergestellt (Gehbahnprovisorien / Kiesflächen). Der im Westen befindliche Golo-Mann-Weg (Fahrradstraße) ist endgültig hergestellt.

11.2 Artenschutz

Bei den im Planungsgebiet nachgewiesenen Arten wie der Zauneidechse und der Feldlerche handelt es sich um besonders bzw. streng geschützte Arten. Für die Zauneidechse und die Feldlerche greifen daher die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Ausnahme vom Verbot der Tötung bzw. der Störung und der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bezug auf die Zauneidechse und die Feldlerche im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 06.11.2014 unter Auflagen erteilt. Des Weiteren enthält der Bescheid ergänzende artenschutzrechtliche Regelungen zum Umgang mit der Wechselkröte und dem Flussregenpfeifer im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068. Die Auflagen aus den artenschutzrechtlichen Bescheiden vom 06.11.2014 und 04.03.2016 (Anlage 10) werden vertraglich an die künftigen Erbbaurechtsnehmer*innen weitergegeben. Daher ist insbesondere eine ökologische Bauleitung auch bereits bei bauvorbereitenden Maßnahmen einzuschalten.

Es ist zu beachten, dass die vorgenannten Bescheide ausschließlich gegenüber der Landeshauptstadt München als Adressatin erlassen worden sind und damit ausschließlich gegenüber der Stadt wirken.

Daher müssen die Erbbaurechtsnehmer*innen vor Aufnahme von artenschutzrechtlich relevanten Tätigkeiten eigene Bescheide erwirken. Nähere Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen und der ökologischen Baubegleitung sind dem Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6) zu entnehmen.

11.3 Aushubkiese

Die Landeshauptstadt München hat den während der Bauphase anfallenden Kies aus den ausgeschriebenen Grundstücken vorab verkauft. Der anfallende Kies ist durch die Erbbaurechtsnehmer*innen frei zu einem festen Lagerplatz an der Bodenseestraße 400 anzuliefern. Näheres hierzu regelt der Erbbaurechtsvertrag (Anlage 6).

11.4 Beleuchtungskonzept

Der „Masterplan zum Beleuchtungskonzept Freiham Nord“ (Anlage 11) wird durch die Landeshauptstadt München umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind die beiliegenden „Vorgaben für private, nicht öffentliche, sowie kommerzielle Beleuchtungsanlagen“ zwingend zu beachten.

11.5 Markenrechte „Freiham“

Den Erbbaurechtsnehmer*innen wird gestattet, die für die Maßnahme Freiham Nord entwickelte Bild- und Markenwelt entsprechend dem zur Verfügung gestellten Brand Book zu verwenden. Daneben kann für die Gestaltung und Veröffentlichung der Freiham betreffenden Kommunikations- und Werbemittel das Marken-Design-Manual (ggf. nur in Auszügen) genutzt werden. Weitere Unterlagen über Umfang, Rechte und Pflichten sind dem Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6) zu entnehmen.

12. Dienstbarkeiten und Belastungen am Erbbaurecht

Nachfolgend sind alle derzeit bekannten Dienstbarkeiten und einzutragenden Belastungen am Erbbaurecht aufgeführt, die jeweils an der Vertragsfläche zugunsten der Landeshauptstadt München zu bestellen sind. Weitere Informationen sind dem Entwurf des Erbbaurechtsvertrags zu entnehmen (Anlage 6).

- Unbefristetes dingliches Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaurechtsgrundstücks samt Zubehör gemäß Abschnitt IV des Erbbaurechtsvertragsentwurfs;
- Bei laufenden Erbbauzinsen: Reallast für den Erbbauzins in der in Abschnitt V § 1 Ziffer 1 angegebenen Höhe mit Wertsicherungsklausel gemäß Abschnitt V § 3 und der Vereinbarung für den Fall der Zwangsvollstreckung gemäß Abschnitt V § 4 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs;
- Vormerkung zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers des Erbbaugrundstücks zur Sicherung seines Anspruches auf jeweilige Erhöhung des Erbbauzinses nach näherer Maßgabe der Vereinbarungen in Abschnitt V § 2 (Erhöhung bei intensiverer Nutzung) des Erbbaurechtsvertragsentwurfs
- Dienstbarkeit „Umweltfreundliche Energie“ (Abschnitt VIII § 1 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs);
- Dienstbarkeit „Wärmeversorgung mit M-Fernwärme“ (Abschnitt VIII § 2 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs);
- Dienstbarkeit „Gemeinsame Freiflächen“ (Abschnitt VIII § 3 Ziffer 3 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs);

- WA 14 Süd: Dienstbarkeiten Gehrecht, Leitungsrecht und beschränktes Fahrrecht nebst Reallasten nach Bebauungsplan Nr. 2068 (auch: Abschnitt VIII. § 3 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs).

13. Ökologische und energetische Anforderungen

13.1. Ökokatalog

Die Erbbaurechtsnehmer*innen übernehmen mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrags die Verpflichtung, entsprechend einer generellen Vorgabe des Stadtrates der Landeshauptstadt München in höchstmöglichem Umfang ökologische und baubiologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und zu verwirklichen: Dies gilt für die Planung, den Bau und die Sanierung der Gebäude, im haustechnischen Bereich und für die Nutzung der Gebäude sowie die Freiflächengestaltung und für die Abfallbeseitigung.

Vor diesem Hintergrund verpflichten sich die Erbbaurechtsnehmer*innen, die im „Ökologischen Kriterienkatalog 2025“ (Anlage 12) aufgeführten Bestimmungen - soweit im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist - bis zum Ablauf von 10 Jahren ab jeweiliger Bezugsfertigkeit der Gebäude zu beachten. Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn und soweit sie dort ausdrücklich benannt sind. Der Nachweis über die Einhaltung ist vor Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN-HAIII-2) zur Prüfung vorzulegen.

13.2 Wärmeversorgung mit M-Fernwärme

Freiham Nord wird als erstes Quartier in München großflächig mit einem hocheffizienten Niedertemperatur-Wärmenetz der Stadtwerke München GmbH (SWM) versorgt. Dieses nutzt unter anderem die Restwärme der Geothermie, die nach Beheizung von Freiham Süd und Neuaubing-Westkreuz verbleibt.

Der Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz der SWM ist verpflichtend. Vom Anschlusszwang ausgenommen sind nur Passivhäuser, Nullenergiehäuser mit ausgeglichener Jahres-Endenergiebilanz, oder Plusenergiehäuser.

Für den Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz sind die haustechnischen Anlagen so auszulegen und zu installieren, dass eine maximale Vorlauftemperatur von 60° C ausreichend ist und eine Rücklauftemperatur von 35° C zurückgespeist wird. Es wird empfohlen, Flächenheizungen und eine dezentrale Trinkwassererwärmung in den Gebäuden zu realisieren. Platzbedarf und Leitungslängen sind entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen. Das beiliegende Datenblatt der SWM (Anlage 13) erläutert die technischen Zusammenhänge. Die vollständigen Parameter sind in den technischen Anschlussbedingungen Heizwasser (TAB-Heizwasser) der SWM Versorgungs- GmbH Freiham-Nord enthalten. Eine Beratung zu einer geeigneten Anlagenplanung und zur Rücklauftemperatur kann die SWM Versorgungs- GmbH vermitteln. Die Adressen können dem Faltblatt entnommen werden.

Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung sind generell möglich.

14. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Auf den Erbbaurechtsvertragsentwurf (Anlage 6) wird verwiesen. Die Bieter*innen erklären sich mit der Angebotsabgabe mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags einverstanden.

Für die Erbbaurechtsverträge gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt **80 Jahre**;
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung beträgt derzeit 2,3 %;
Basis des Erbbauzinses für die Wohnnutzung ist der vom Bewertungsamt festgestellte Bodenwert in Höhe von 600,00 €/m² GF;
Der Erbbauzinssatz für die gewerbliche Nichtwohnnutzung beträgt derzeit 4,5 %;
Basis des Erbbauzinses für gewerbliche Nichtwohnnutzung ist der vom Bewertungsamt festgestellte Bodenwert in Höhe von 1.100,00 €/m² GF;
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder **laufend**, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechtes, oder **kapitalisiert** als Einmalbetrag entrichtet werden;
- Bei laufenden Erbbauzinsszahlungen erfolgt die Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Die Kapitalisierungszinssätze (bei Zahlung als kapitalisierter Einmalbetrag) betragen für derzeit für die Wohnnutzung 2,5 % und für die Gewerbeflächen 4,7 %;
- Für die Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird;
- Die Landeshauptstadt München ist bereit, mit den Erbbauberechtigten spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über eine Verlängerung des Erbbaurechts zu verhandeln;
- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Geschossflächenanteilen der Wohnnutzung, der dem Wohnen zugeordneten Nichtwohnnutzungen sowie der gewerblichen Nutzung und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

Die vorstehenden Bodenwerte und Erbbauzinssätze für Wohn- und gewerbliche Nichtwohnnutzung wurden vom städtischen Bewertungsamt mit Gutachten vom 19.06.2026 ermittelt. Das Gutachten hat eine Gültigkeit von maximal sechs Monaten. Danach behält sich die Landeshauptstadt München eine Aktualisierung vor.

Der (vorläufige) Erbbauzins beträgt für die ausgeschriebenen Grundstücke bei nachfolgender Geschossflächenverteilung und reiner Wohnnutzung insgesamt:

Grundstück	Geschossfläche	Jährlicher Erbbauzins	Kapitalisierter Erbbauzins
WA 14 West	5.600 m ²	77.280 €	3.421.600 €
WA 14 Süd	10.882 m ²	150.172 €	6.648.902 €

Nachrichtlich: Falls die Bieter*in einen gewerblichen Anteil in die Bebauung integriert, wird der Erbbauzins für den Gewerbeanteil (Bodenwert und Zinssatz) anhand der konkreten Art und des Umfangs des Gewerbes ermittelt. Aktuell beträgt der jährliche Erbbauzins für Gewerbe **49,50 €/m² GF** und der kapitalisierte Erbbauzins **1.439,00 €/m² GF**.

Hinweis: Die Grundstückswerte stellen die Bodenwerte zum Zeitpunkt der Ausschreibung dar. Im Verlauf des Vergabeverfahrens bis zum Erbbaurechtsvertragsabschluss können sich die Werte ändern. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich die Notwendigkeit einer Aktualisierung der Erbbauzinsen ergeben, um eine Unterwertveräußerung (Art. 75 Gemeindeordnung) zu vermeiden. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt dann zu dem aktualisierten Wert.

Die Bieter*innen stimmen diesen Regelungen mit Abgabe des Angebots zu.

15. Ausschreibungsverfahren

Grundstücksvergaben für den Wohnungsbau werden grundsätzlich mangels Vorliegen eines Bauauftrags ohne Anwendung der Einzelbestimmungen des Vergaberechts durchgeführt. Es werden aber die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze wie Transparenz, Wettbewerb und das Diskriminierungsverbot beachtet.

Die ausgeschriebenen Baufelder werden an private Bauträger*innen für den Mietwohnungsbau vergeben. Von der Bewerbung ausgeschlossen sind Bauträger*innen zur Bebauung mit Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften und städtische Gesellschaften.

16. Grundvoraussetzungen für die Vergabe

Die Bieter*innen müssen nachfolgende zwingende Vergabekriterien in der Bewerbung anerkennen und im Fall des Zuschlags einhalten, um an einem der ausgeschriebenen Grundstücke das Erbbaurecht bestellen zu können:

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form der Bestellung des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2025“;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.

Grundvoraussetzungen für das Quartier Freiham Nord:

- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß den im Exposé angegebenen Größen (beim WA 14 Süd inklusive Mehrgeschossfläche) in vollem Umfang umzusetzen;
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden, Anlage 7) und Vorlage der Planung im Beratungsgremium Freiham;
- Verpflichtung zum Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz Freiham-Nord. Davon ausgenommen sind Passivhäuser, Nullenergiehäuser mit ausgeglichener Jahresendenergiebilanz, oder Plusenergiehäuser;
- Anerkenntnis, bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen, artenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten und das Beleuchtungskonzept zu beachten;

- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer grundstücksübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten;
- Anerkenntnis, dass alle Bauherr*innen der Bauvorhaben im gesamten WA 14 jeweils die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten sichern.

Die Grundvoraussetzungen und die angebotenen, nachfolgenden Auswahlkriterien werden in den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen vertraglich vereinbart und soweit möglich und erforderlich dinglich gesichert.

17. Auswahlkriterien und Bewertungsmatrix

Über die in Kapitel 16 obligatorischen Grundvoraussetzungen hinaus haben die Bieter*innen die Möglichkeit, optionale Angebote zu den nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien zu machen und hierfür maximal 100 Punkte zu erhalten.

Auswahlkriterium „Höhe Erstvermietungsmitte“ (max. 35 Punkte)

Im Hinblick auf die Preiskomponente wird eine maximale Erstvermietungsmitte in Höhe von durchschnittlich 16,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (monatlich, netto kalt) vorgegeben (Grundvoraussetzung). Im Rahmen der Bewerbung kann eine niedrigere durchschnittliche Erstvermietungsmitte angeboten werden, wofür bis zu maximal 35 Punkte vergeben werden. Konkret besteht die Möglichkeit, eine um 2 %, 4 %, 6 %, 8% oder 10 % reduzierte Erstvermietungsmitte anzubieten und hierfür entsprechende Punkte zu erhalten:

Angebote Unterschreitung	EVM pro m² Wfl. (monatlich, netto kalt)	Punkte
-	16,00 €	0
2 %	15,68 €	7
4 %	15,36 €	14
6 %	15,04 €	21
8 %	14,72 €	28
10 %	14,40 €	35

Tabelle 1 Übersicht Auswahlkriterium „Höhe Erstvermietungsmitte“

Auswahlkriterium „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ (max. 30 Punkte)

Im Rahmen der Bewerbung wird darum gebeten, konzeptionelle Ausführungen zu dem Auswahlkriterium „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ zu machen. Hierfür werden bis zu 30 Punkte vergeben.

An dieser Stelle haben die Bieter*innen die Möglichkeit **aufzuzeigen**, wie mit Hilfe einer differenzierten **Mietpreisstruktur** auch preisgünstige Mietwohnungen geschaffen und dauerhaft vermietet werden sollen. Zielgruppe der preisgünstigen Wohnungen sind einkommensschwächere, dem Grunde nach förderberechtigte Haushalte mit gültigem EOF- bzw. MM-Berechtigungsschein. Ziel ist, dass Haushalte mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum finden. Auch ein sparsamer Wohnflächenverbrauch kann darüber hinaus dazu beitragen, die Mieten in der Summe für einzelne Zielgruppen bezahlbarer zu halten. Eine Belegung über das Sozialreferat ist dabei nicht vorgesehen. Die Bieter*innen können jedoch der Landeshauptstadt München ein dinglich gesichertes Belegungsrecht anbieten.

Die angebotene Erstvermietungsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Durchschnittswert. Damit können unterschiedliche Miethöhen für unterschiedliche Wohnungen innerhalb des Gebäudes angeboten werden. Die Abweichungen der einzelnen Mieten dürfen sich maximal innerhalb der unteren und oberen Spanne plus/minus 25 % der angebotenen durchschnittlichen Erstvermietungsmiete bewegen. Hieraus ergeben sich folgende Miethöhen:

Angebotene EVM pro m² Wfl. (monatlich, netto kalt)	untere Spanne minus 25 %	obere Spanne plus 25 %
16,00 €	12,00 €	20,00 €
15,68 €	11,76 €	19,60 €
15,36 €	11,52 €	19,20 €
15,04 €	11,28 €	18,80 €
14,72 €	11,04 €	18,40 €
14,40 €	10,80 €	18,00 €

Tabelle 2 Übersicht Mietpreisstruktur

Darüber hinaus können die Bieter*innen ergänzend darstellen, inwieweit neben der Integration einkommensschwächerer Mieter*innen auch weitere Maßnahmen zur Bildung einer vielfältigen **Bewohner*innenstruktur** umgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang sind Ausführungen zu folgenden Bereichen denkbar:

- Inklusion:
besondere Wohnformen / Wohnprojekte; ggf. mit Kooperationspartner*innen, barrierefreies Wohnen;
- Demografischer Wandel:
z. B. intergeneratives Wohnen, besondere Wohnformen / Wohnprojekte; ggf. mit Kooperationspartner*innen;
- familienfreundliches Wohnen.

Zusätzlich können die Bieter*innen in ihrem Konzept weitere **soziale Maßnahmen mit Wirkung in das Quartier** darstellen und erläutern.

In diesem Zusammenhang sind Ausführungen zu folgenden Bereichen denkbar:

- Nachbarschaftsbildung, Integration in das Quartier:
z. B. quartiersoffene Grün- und Freiflächen; gemeinschaftlich nutzbare multifunktionale Räume;
- Belegung der Erdgeschosszonen z. B. durch Verortung einer aktiven Nichtwohnnutzung bzw. Gewerbenutzung, wenn diese nachweislich auch der Nachbarschaft und der Quartiersbelegung dient.

Im Westen des Bauraums im WA 14 West befindet sich beispielsweise eine vorgelagerte Platzfläche, die sich für eine belebende Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss anbietet.

Die Inhalte des Konzeptes sind durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Komponenten zu hinterlegen. Die Maßnahmen sind sowohl quantitativ (z. B. Anzahl der Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte, Nutzfläche einer aktiven Nichtwohnnutzung), als auch qualitativ (z. B. Belegungssicherung der Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte, Bildung einer vielfältigen Bewohner*innenstruktur, Integration besonderer Wohnformen) konkret zu beschreiben und in einem Nutzungskonzept darzustellen.

Auswahlkriterium „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“ (max. 30 Punkte)

Mit Blick auf die wesentliche Zielstellung der Projekte zur **Schaffung mietpreisreduzierten Wohnraums** sollen die Bieter*innen an dieser Stelle zunächst ihre Maßnahmen vor Allem hinsichtlich der **kostengünstigen und gleichzeitig qualitätvollen Realisierung** der Wohnvorhaben darstellen und erläutern. Dabei können insbesondere auch Kosteneinsparpotenziale infolge einer ganzheitlichen, nachhaltigen und innovativen Vorhabensplanung eine zentrale Rolle spielen wie z. B.

- Umsetzung des Gebäudetyps E (langlebige Qualität bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit);
- Einfach Bauen;
- Wartungsarmut und -freundlichkeit.

Zur Reduzierung von Baukosten kann zudem auf innovative Vergabemodelle im Bauwesen, wie z. B. integrierte Planungsansätze oder wettbewerbliche Dialoge, Bezug genommen werden. Solche Ansätze können helfen, frühzeitig und im Konsens zwischen Planenden und Ausführenden kosteneffiziente Lösungen zu entwickeln, die den Ressourcenverbrauch optimieren und gleichzeitig die Qualität sichern. Insgesamt tragen innovative Vergabemodelle dazu bei, Bauprojekte wirtschaftlicher und nachhaltiger zu gestalten.

Ergänzend haben die Bieter*innen die Möglichkeit, zusätzliche Ausführungen im Hinblick auf die besondere ökologische Qualität und Nachhaltigkeit ihres Wohnungsbauvorhabens zu machen. In diesem Zusammenhang besteht z. B. die Möglichkeit, die Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen anzubieten und die hiermit verbundenen Maßnahmen zu erläutern.

In diesem Zusammenhang sind darüber hinaus Ausführungen zu folgenden Bereichen denkbar:

- Lebenszyklusbetrachtung;
- zirkuläres Bauen;
- Maßnahmen zur Klimaanpassung: Flächenversiegelung, wassersensible Planung;
- Nachhaltigkeitskonzept;
- nachhaltige und ressourcen-schonende Bauweise unter Verwendung ökologischer Baustoffe.

Die einzelnen Inhalte des Konzepts sind durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Komponenten zu hinterlegen. Die Maßnahmen sind sowohl quantitativ (z. B. Angabe über kg / m² Wohnfläche nachwachsender Rohstoffe), als auch qualitativ (z. B. kostengünstige Planung, Vergabemodell, Maßnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit) konkret zu beschreiben und im Nutzungskonzept darzustellen.

Plausibilität des Gesamtkonzeptes (max. 5 Punkte)

Die eingegangenen Angebote werden zuletzt in einer Gesamtbetrachtung der Auswahlkriterien unter dem Gesichtspunkt „Realisierbarkeit und Stimmigkeit“ bewertet. Dafür können bis zu 5 Punkte vergeben werden.

In diesem Zusammenhang werden die Bieter*innen mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gebeten eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Aufwendungen und Erträge vorzulegen (Verwenden Sie dazu bitte das Formblatt „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ aus Anlage 14).

Bewertungsmatrix

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Bewertungsmatrix, nach der die eingehenden Angebote bewertet werden.

Auswahlkriterien	Punkte
1. Höhe Erstvermietungsmiete	max. 35
Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m² Wfl. monatlich, netto kalt) max. zulässige Ø EVM 16,00 €/m² Wfl. = 0 Punkte 15,68 €/m² Wfl. = 7 Punkte 15,36 €/m² Wfl. = 14 Punkte 15,04 €/m² Wfl. = 21 Punkte 14,72 €/m² Wfl. = 28 Punkte 14,40 €/m² Wfl. = 35 Punkte	
2. Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen	max. 30
Bewertung der Konzeptqualität nach insb. folgenden Aspekten: Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, Belegungssicherung, Inklusion, demografischer Wandel, Nachbarschaftsbildung, Sparsamer Wohnflächenverbrauch, belebende Erdgeschosszonen	
3. Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen	max. 30
Bewertung der Konzeptqualität nach insb. folgenden Aspekten: Maßnahmen zur kostengünstigen, ganzheitlichen Vorhabensplanung und -realisierung, einfaches Bauen, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Lebenszyklusbetrachtung	
4. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes	max. 5
Gesamtpunkte	max. 100

18. Bewertung

Die Bewerbung mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält den Zuschlag für das jeweilige Grundstück. Bei Punktegleichheit findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt.

Für jedes der beiden ausgeschriebenen Grundstücke wird nach diesem Verfahren eine **Bestbieterin** bestimmt, die den Zuschlag erhält. Zudem werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker*innen festgestellt, die im Falle eines Ausfalls der erstplatzierten Bieterin den Zuschlag erhalten.

Die Bewertung der Angebote erfolgt durch ein **Gremium** bestehend aus verwaltungsinternen Fachleuten aus den Bereichen Wohnungsbau, Städtebau, Wohnraumförderung, Sozialplanung und Soziale Wohnraumversorgung. Dabei sind dem Gremium die Namen der Bieter*innen nicht bekannt.

Die Beurteilung der konzeptionellen Ausführungen erfolgt zunächst in **Oberkategorien**.

Die Konzepte „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ sowie „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“ werden jeweils beurteilt wie folgt:

sehr gutes Konzept	max. 30 Punkte
gutes Konzept	max. 26 Punkte
durchschnittliches Konzept	max. 18 Punkte
unterdurchschnittliches Konzept	max. 10 Punkte.

Die Bewertungen werden anschließend im Vergleich mit anderen Angeboten der Oberkategorien (sehr gut, gut, durchschnittlich, unterdurchschnittlich) weiter differenziert. Anschließend erfolgt eine übergreifende Bewertung des Gesamtkonzeptes auf Stimmigkeit und Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit des preisreduzierten Mietwohnungsbauvorhabens.

19. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bieter*innen ist **auf gesonderte schriftliche Anforderung** der ausschreibenden Stelle die Bonität nachzuweisen.

20. Bewerbung

Die Abgabe der Grundstücke erfolgt an Bauträger*innen des Mietwohnungsbaus. Das Angebot muss jeweils das **Gesamtgrundstück** zum Inhalt haben, Teilflächen aus den ausgeschriebenen Grundstücken werden nicht vergeben.

Auch Bewerbungen um beide Baugrundstücke (Mehrfachbewerbung) sind zulässig. In diesem Fall sind **beide** Angebotsvordrucke (WA 14 West und WA 14 Süd, Anlagen 15 und 16) auszufüllen.

Die vollständige schriftliche Bewerbung muss **in der nachfolgend beschriebenen Form** bis
spätestens Montag, den 12.10.2026

bei der folgenden Adresse eingegangen sein:

**Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtсанierung und Wohnungsbau, HA III/11
Blumenstraße 31, Zimmer 402
80331 München**

Eine **persönliche Abgabe** der Bewerbung im Dienstgebäude ist am **Montag, den 12.10.2026 bis 15.00 Uhr** möglich. **Nach 15.00 Uhr** ist eine Abgabe nur noch über den Einwurf in den Sonderbriefkasten am Marienplatz 8, München (beim Pförtner am Fischbrunnen) möglich!

Bewerbungen, die nach dem oben genannten Termin eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Zur Fristwahrung kommt es auf den Eingang der ausschreibenden Stelle (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/11) an.

Die Angebote müssen an die vorgenannte Adresse adressiert **und in einem verschlossenen, deutlich mit der Aufschrift**

„NICHT ÖFFNEN – Terminsache!

– Angebot Wohnungsbau in München Freiham –

gekennzeichneten Umschlag an die vorgenannte Adresse gesendet oder dort abgegeben werden. Bitte verwenden Sie für den Umschlag den Adressvordruck, der dem Angebotsvordruck – Anlagen 15 und 16 – beiliegt.

Vom weiteren Vergabeverfahren werden ausgeschlossen:

- Bewerbungen, deren Umschlag **nicht**, wie im vorstehenden Absatz aufgeführt, gekennzeichnet wurde und deshalb im Rahmen der Postzustellung von den Post-Eingangsstellen der Landeshauptstadt München geöffnet wurden.
- Angebote, die **per E-Mail oder Fax** zugeleitet wurden.
- Angebote, die zur Fristwahrung vorab per E-Mail oder Fax gesendet wurden und anschließend ordnungsgemäß im verschlossenen Umschlag eingegangen sind. Dies gilt auch, wenn die postalische Zusendung noch vor Ablauf der Abgabefrist erfolgt.

Diese Arten der Angebotsabgabe verstoßen gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit des Angebotes und dürfen daher im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Das Angebot / die Bewerbung muss mit dem jeweiligen **Angebotsvordruck** (Anlage 15 bzw. 16) erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Name der Bauträgerin / des Bauträgers des Mietwohnungsbaus und Benennung einer/eines bevollmächtigten Vertreter*in, die/der die Bieter*innen gegenüber der Landeshauptstadt München rechtsverbindlich vertritt sowie die Angabe einer zustellungsfähigen Korrespondenzadresse;
- Bestätigung des Angebots in Höhe des jährlichen oder kapitalisierten Erbbauzinses;
- Anerkennung der zwingenden Grundvoraussetzungen gemäß Kapitel 16; Verbindliche Aussagen zu den optionalen Auswahlkriterien gemäß Kapitel 17;
- Das Angebot ist vom bevollmächtigten Vertreter der Bauträgerin / des Bauträgers **im Original** zu unterschreiben;
- Erklärung, im Falle der Auswahl als Bestbieter*in, den Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich notariell zu beurkunden. Gegenstand des Erbbaurechtsvertrags sind u. a. alle in diesem Exposé bezeichneten Inhalte;

Die vorgenannten Angaben sind zwingend. Das Fehlen auch einzelner Angaben bzw. das fehlende Anerkenntnis von einzelnen zwingenden Kriterien führt zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren. Nebenangebote sind nicht zulässig.

Formale Anforderungen:

- Die Bewerbung muss mit dem **Angebotsvordruck** für das jeweilige **Grundstück WA 14 West und/oder WA 14 Süd** (Anlagen 15 und 16) erfolgen.
- Für die beiden Konzeptkriterien „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ und „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“ (siehe Kapitel 17 des Exposés) wird eine **Konzeptbeschreibung** als **Freitext** erwartet. Diese ist als Anlage zum Angebot beizulegen und darf einen Umfang von insgesamt **acht DIN A 4 Seiten** inklusive Anlagen, hiervon maximal vier Seiten Text **nicht überschreiten**. Die Konzeptbeschreibung sollte alle (bewertungs-)relevanten Informationen enthalten. Darüber hinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und von der Wertung ausgeschlossen. Bei Plänen oder Bildern ist die/der jeweilige Urheber*in anzugeben.
- Alle Blätter der Bewerbung sind fortlaufend zu nummerieren und zu lochen. Das Binden oder Heften der Unterlagen ist unzulässig. Mögliche Broschüren oder Verweise auf Referenzprojekte werden nicht zur Bewertung herangezogen.
- Soweit ein Nachweis der Bonität gefordert wird, ist dieser innerhalb der dafür gesondert festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Wird dieser Nachweis nicht fristgerecht vorgelegt, führt dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren.

Hinweise:

- Die im Rahmen des Angebots getroffenen Aussagen sind verbindlich und werden inhaltlich in den Erbbaurechtsvertrag mit aufgenommen; das Konzept ist Teil des Angebots.
- Im Rahmen der Angebotsauswertung erfolgt keine Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit und technischen Umsetzbarkeit der abgegebenen Konzepte;
- Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag oder Ähnliches abgeleitet werden;
- Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen liegen im Geschäftsrisiko der Bieter*innen; dies umfasst auch den Fall einer möglichen Aufhebung der Ausschreibungsverfahren.
- Rückfragen zur Ausschreibung sind jederzeit möglich; FAQ werden veröffentlicht (Kontakt: siehe Kapitel 23).

21. Weiterer Ablauf des Verfahrens

Nach Ablauf der Angebotsfrist werden die im Ausschreibungsverfahren eingegangenen Bewerbungen hinsichtlich der Einhaltung der formellen und inhaltlichen Anforderungen geprüft. Danach werden die Angebote nach der vorab festgelegten Bewertungsmatrix (Kapitel 17 des Exposés) ausgewertet.

Wenn und soweit zur Beurteilung und Bewertung der eingegangenen Bewerbung, insbesondere bezüglich der Angaben zu den Auswahlkriterien weitere Stellungnahmen oder Unterlagen gefordert werden, sind diese innerhalb einer gesondert festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Werden diese Stellungnahmen oder Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt, kann dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren führen. Im Zuge der Angebotsauswertungen werden je Grundstück ein/e Bestbieter*in (mit der höchsten Punktzahl) und die beiden nächstbesten Bieter*innen als Nachrückerinnen ermittelt. Bei Punktegleichheit erfolgt eine Entscheidung per Losverfahren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterrichtet anschließend alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung sowie den zuständigen Bezirksausschuss schriftlich über das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens.

Alle Bieter*innen, die eine Bewerbung eingereicht haben und nicht vom Verfahren ausgeschlossen wurden, werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/11 vom Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens schriftlich unterrichtet. Ein Ausschluss vom Verfahren wird ebenfalls schriftlich mitgeteilt.

Vor dem Abschluss der Angebotsauswertung können keine Auskünfte erteilt werden.

Das Verfahren zwischen dem Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe und der Auswahlentscheidung kann einige Zeit in Anspruch nehmen.

Nach Mitteilung der Auswahlentscheidung und dem Abschluss der anschließenden Erbbaurechtsvertragsverhandlungen legt das Kommunalreferat dem Stadtrat den Beschluss zur **Erbbaurechtsbestellung** für die ausgeschriebenen Grundstücke vor.

Der/die ausgewählte Bieter*in wird nach Beschlussfassung vom Kommunalreferat darüber informiert, dass der Stadtrat über die Vergabe im Erbbaurecht beschlossen hat und die Landeshauptstadt München beabsichtigt, ihr/sein Angebot anzunehmen.

Die **notarielle Beurkundung** kann frühestens nach der Beschlussfassung erfolgen.

Die Beurkundung sollte jedoch **spätestens 12 Monate nach Vergabeentscheidung** (Datum Bauträgerauswahlschreiben) erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Vertragsabschluss eine Überprüfung der Erbbauzinsen für die Wohnnutzung/Nichtwohnnutzungen/Gewerbeanteile notwendig sein kann.

Der Landeshauptstadt München bleibt es unbenommen, das Ausschreibungsverfahren jederzeit abubrechen, oder ganz aufzuheben. Auch nach der Auswahlentscheidung bzw. dem Erbbaurechtsbeschluss kann einer ausgewählten Bieterin bzw. einem ausgewählten Bieter insbesondere wegen mangelnder Mitwirkung die Option zur Bestellung des Erbbaurechts entzogen werden, wenn nicht gegenüber der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11 bzw. Kommunalreferat-Immobilienervice) der Nachweis erbracht wird, dass alle notwendigen Schritte zur Mitwirkung bei der Erbbaurechtsvergabe und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb der vorgesehenen Fristen eingeleitet wurden. In diesem Fall rückt der/die als Nachrücker*in bestimmte Bieter*in nach.

22. Erbbaurechtsvertrag und Fristen

Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens und der Beschlussfassung des Stadtrates schließt das Kommunalreferat mit dem/r ausgewählten Bieter*in einen Erbbaurechtsvertrag mit allen in diesem Exposé geregelten Inhalten ab (vgl. Anlage 6). Die Landeshauptstadt München behält sich vor, bis zum Vertragsabschluss den Vertragsinhalt nachzubessern, zu verändern oder zu ergänzen.

Die wesentlichen Inhalte sind nicht verhandelbar. Insbesondere wird auf folgende verbindliche Vertragsbestandteile hingewiesen:

- Der festgesetzte kapitalisierte Erbbauzins ist als Einmalbetrag **vor** der Beurkundung zur Zahlung fällig. Wird der Erbbauzins laufend gezahlt, ist dieser erstmalig zum Stichtag fällig.
- Die von dem/der Bieter*in angebotenen Konzeptinhalte, deren Darstellung im Angebot zum Zuschlag geführt haben, werden als Verpflichtung in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.
- Um die Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, wird eine vertragliche **Bauverpflichtung** vereinbart, wonach sämtliche Wohnungen bis **spätestens vier Jahre** nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags **bezugsfertig** (ohne Außenanlagen) zu erstellen sind.
- Ein Weiterverkauf des Erbbaurechts darf nur nach vorheriger Zustimmung der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat - Immobilienservice) erfolgen.

Zuständig für die Abwicklung der Grundstücksvergaben ist das Kommunalreferat.

Bei **Fragen zum Erbbaurechtsvertrag**, wenden Sie sich bitte an:

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat, Immobilienservice
Projektentwicklung Freiham
Denisstr. 2, 80335 München

Herr Schweiger
Tel. (089) 233 – 72 84 77
E-Mail:
johannes.schweiger@muenchen.de

23. Kontakt

Bei **Fragen zur Ausschreibung** können Sie uns gerne kontaktieren.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Transparenz in der Verfahrensgestaltung werden die Fragen zentral gesammelt und mit den dazugehörigen Antworten (FAQ) auf unserer Homepage unter <https://stadt.muenchen.de/infos/freiham-bautraeger-des-mietwohnungsbaus-.html> veröffentlicht.

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11
Blumenstraße 31, 80331 München

Frau Henrichs
Tel. (089) 233 – 2 84 34
E-Mail:
plan.ha3-11@muenchen.de

24. Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Stadtplan - Lage Freiham
Anlage 2:	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 - Planteil
Anlage 3:	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 - Textteil
Anlage 4:	Vorbescheid und Verlängerung zum WA 14 Süd
Anlage 5:	Übersichtsplan Bodendenkmäler
Anlage 6:	Entwurf des Erbbaurechtsvertragsentwurfs (auf Anfrage)
Anlage 7:	Freiham – Regelwerk Gebäude und private Freiflächen
Anlage 8:	Freiham – ein inklusiver Stadtteil
Anlage 9:	Feuerweherschließungsplan
Anlage 10:	Artenschutzrechtliche Bescheide
Anlage 11:	Masterplan zum Beleuchtungskonzept Freiham Nord
Anlage 12:	Ökologischer Kriterienkatalog 2025
Anlage 13:	Faltblatt der Stadtwerke München „Niedertemperaturnetz Freiham Nord“
Anlage 14:	Formblatt Wirtschaftlichkeitsberechnung
Anlage 15:	Angebotsvordruck für das WA 14 West
Anlage 16:	Angebotsvordruck für das WA 14 Süd