

Wohnen in München

**Referat für
Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HA-III-11

Angebot für das WA 20
Freiham Nord - 1. Realisierungsabschnitt, 2. Bauabschnitt

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

Angebot

der Wohnungsbaugenossenschaft / des genossenschaftsähnlichen
Wohnprojekts nach Art des Mietshäuser-Syndikats

.....

.....

(Name des*r Bieter*in)

zur Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt München für das

Baugrundstück WA 20

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068

Flurstück Nr. 1211/22

Gemarkung Aubing-Lochhausen-Langwied

Bitte ausfüllen und unterzeichnen, da Bestandteil der Angebotsunterlagen

Ende der Angebotsfrist: 31.03.2025

1. Bieter*in

Name der Wohnungsbaugenossenschaft / des genossenschaftsähnlichen
Wohnprojekts nach Art des Mietshäuser-Syndikats

Anschrift

Telefon

E-Mail

Empfangsbevollmächtigte*r Vertreter*in gegenüber der
Landeshauptstadt München

Nur bei einer Wohnungsbaugenossenschaft:

eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht, unter Nr.

Bietergemeinschaft

Nein

Ja mit:

Name:

Eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht, unter Nr.

Ja: Der Bietergemeinschaftsvertrag liegt als Anlage bei

2. Objekt

Grundstück: **Flurstück Nr. 1211/22 Gemarkung Aubing-Lochhausen-Langwied**
mit einer **Geschossfläche (GF) von 16.300 m²**, davon

25,0 % in der Einkommensorientierten Förderung (EOF),
32,5 % im München-Modell (Miete / Genossenschaften, MMG),
42,5 % im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB).

3. Bodenwerte

Wir sind bereit, die folgenden Bodenwerte bei einem Kauf des Grundstücks zu bezahlen oder **alternativ** den auf diesen Werten basierenden Erbbauzins (jeweils

erschließungsbeitragsfrei) zu entrichten:

EOF	400,- €/m ² GF
MMG	700,- €/m ² GF
KMB	1.050,- €/m ² GF

Ja

4. Vergabealternativen: Kauf oder Erbbaurecht

4.1 Kauf

Der vorläufige Kaufpreis für dieses Grundstück beträgt **12.611.950,-€** bei einer Bindungsdauer für alle Wohnbauarten von 55 Jahren ab Bezugsfertigkeit.

4.2 Erbbaurecht

Alternativ zum Kauf kann das Grundstück im Erbbaurecht mit einer 80-jährigen Laufzeit zur Verfügung gestellt werden.

Der vorläufige Erbbauzins für dieses Grundstück beträgt **264.851,-€** jährlich, oder **9.648.020,-€** als kapitalisierter Erbbauzins (Einmalbetrag) bei Bindungsdauern für die EOF von 55 Jahren (ab Bezugsfertigkeit) und für das MM und den KMB von 80 Jahren, endend spätestens mit Ablauf des Erbbaurechts.

4.3 Anpassung bei abweichender Planung

Die Werte von 4.1 und 4.2 basieren auf einer zu realisierenden Geschossfläche von 16.300 m², mit der eine vollständige Wohnnutzung zu den vorgegebenen Anteilen der Wohnbauarten gemäß Ziffer 2 umgesetzt wird. Uns ist bekannt, dass die Höhe des Kaufpreises bzw. 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

5. Verbindliche Festlegung

Wir möchten das Grundstück erwerben und sind bereit, den unter Ziffer 4.1 des Angebots genannten Kaufpreis zu bezahlen. An einem Erbbaurecht sind wir nicht interessiert.

Ja ODER

Wir haben noch keine verbindliche Entscheidung getroffen, ob wir das Grundstück im Erbbaurecht zu den unter Ziffer 4.2 des Angebots genannten Konditionen übernehmen oder alternativ zu den unter Ziffer 4.1 genannten Konditionen erwerben möchten.

Ja

6. Grundvoraussetzungen

Wir erkennen die Grundvoraussetzungen für die Vergabe gemäß Kapitel 18 des Exposés an und verpflichten uns mit dem Erwerb des Grundstücks, alternativ mit der Erbbaurechtsnahme an dem Grundstück:

6.1 eine wertrelevante Geschossfläche von mindestens 16.300 m² umzusetzen;

Ja

6.2 die vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten wie folgt einzuhalten:

25 % EOF

32,5 % MMG

42,5 % KMB

Ja

6.3 die Vorgaben des Ökologischen Kriterienkatalogs 2021 inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (Energiestandard Effizienzhaus 40 nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)) einzuhalten;

Ja

6.4 die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer einzuhalten;

Ja

6.5 die Förderrichtlinien für das München Modell während der Bindungsdauer einzuhalten;

Ja

6.6 die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau während der Bindungsdauer einzuhalten;

Ja

6.7 die zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im KMB bei mindestens 60 % der Wohnungen umzusetzen und die Wohnungen an folgende Zielgruppen zu vermieten:

- Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere aus den Bereichen der freien Wohlfahrtspflege und der öffentlichen Daseinsvorsorge und/oder
- spezifische Wohnformen z.B. für Senior*innen und/oder
- Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze gemäß Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) + maximal 50 % erfüllen;

Ja

6.8 einen Anteil von mindestens 50 % der geplanten KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 umzusetzen;

Ja

6.9 die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung bzw. Nutzungsüberlassung zu informieren und die entsprechenden

Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen;

Ja

6.10 die Erstvermietungsrenten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben und dies auch nicht nachträglich nachzuholen;

Ja

6.11 unter Beachtung der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (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 vorzunehmen, mit der Maßgabe, dass die Miete im KMB die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet bzw. in der EOF um mindestens 25 % und im MMG um mindestens 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete verbleibt;

Ja

6.12 während der gesamten Bindungsdauer bei der Wiedervermietung die geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten;

Ja

6.13 bei einem Mieter*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der/r neuen Mieter*in maximal ergeben hätte;

Ja

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

Ja

6.15 die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München vorzulegen;

Ja

6.16 die Wohnanlage nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen;

Ja

6.17 bei Weiterveräußerung sämtliche im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben;

Ja

Grundvoraussetzungen für das Quartier Freiham Nord

6.18 das „Regelwerk Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) zu beachten und die Planung dem Beratungsgremium Freiham Nord vorzulegen;

Ja

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

Ja

6.20 bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen, artenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten und das Beleuchtungskonzept zu beachten;

Ja

6.21 an einer Quartiersvernetzung „Freiham-Nord“ und einer baufeldübergreifenden Koordination der Mobilitätsangebote mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten;

Ja

6.22 ein individuelles Mobilitätskonzept zu erstellen mit Maßnahmen zur Reduzierung der Zahl gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Kfz-Stellplätze um mind. ein Drittel.

Ja

Besonderheiten im WA 20

6.23 nur im Fall einer **Bietergemeinschaft** das Grundstück kooperativ und in einem einheitlichen Architektur- und Freiraumkonzept zu entwickeln; sowie grundbuchrechtliche Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte und erforderlichenfalls Absicherung des Ausschlusses der Duldung eines Überbaurechts;

6.24 die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen im WA 20 durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten zu sichern;

Ja

7. Auswahlkriterien

Über die in Ziffer 6 des Angebots genannten Grundvoraussetzungen hinaus bieten wir das Folgende verbindlich an:

(Bitte nur Zutreffendes ankreuzen)

7.1 Besonderes Konzept

Wir verfolgen mit unserem Wohnprojekt das besondere Konzept:

Ökologisches und nachhaltiges Bauen

als Schwerpunkt bzw. Nicht-Schwerpunkt

und

Soziales und Wohnformen

als Schwerpunkt bzw. Nicht-Schwerpunkt

Das Konzept gem. Kapitel 19 des Exposé (max. **8 DIN A 4 Seiten** inklusive Anlagen, hiervon max. 4 Seiten Text) liegt als Anlage ___ bei.

Ja

7.2 Mietpreiskriterium für Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)

Wir verpflichten uns eine (gegenüber der max. zulässigen Erstvermietungsmiete von 15,00 €/m² Wohnfläche) **reduzierte Erstvermietungsmiete**

in Höhe von maximal _____ €/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt) für die KMB-Wohnungen zu verlangen.

Ja

Eine ausgeglichene Teil-Wirtschaftlichkeitsberechnung für den **KMB** liegt als Anlage _____ bei.

8. Einverständniserklärung

Wir erklären – im Falle einer Auswahl - den Grundstücksverkauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich nach der Beschlussfassung des Stadtrats über den Verkauf bzw. die Erbbaurechtsbestellung (Verkaufsbeschluss bzw. Erbbaurechtsbeschluss) **notariell zu beurkunden**. Die **Grundvoraussetzungen** und die **angebotenen Auswahlkriterien** werden **Bestandteil des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags**. Uns ist bekannt, dass vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags nochmals eine Überprüfung des Erbbauzinssatzes notwendig werden kann, was ggf. zu einer Erhöhung des Erbbauzinses führt.

Ja

9. Anlagen

Folgende Anlagen liegen der Bewerbung bei:

- Kopie der Genossenschafts-Satzung und der Eintragung im Genossenschaftsregister (nur bei einer **Wohnungsbaugenossenschaft**)
ODER
- Kopie der von allen Mitgliedern unterschriebenen Satzung des Hausvereins und das Beratungsprotokoll des Mietshäuser-Syndikates, Regionale Beratung München (nur bei einem **Mietshäuser-Syndikat**)
- ggf. besonderes Konzept

Erklärung der / des Vertretungsbevollmächtigten

Als ordnungsgemäß bestellte*r Vertreter*in des*r
Bieter*in oder der Bietergemeinschaft

_____ geschäftsansässig:

_____ erkl

äre 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 20

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: Freitag, der 31.03.2025