

**Ausschreibung der Landeshauptstadt München  
zur Bestellung von Erbbaurechten an oder  
zum Verkauf der Grundstücke  
WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost, WA 20  
in Freiham Nord  
(Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068)**



© Landeshauptstadt München

**für  
Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.)  
und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach  
Art des Mietshäuser-Syndikats**

## Inhalt

1. Lage und Entwicklung .....	3
2. Infrastruktur .....	4
3. Verkehrliche Erschließung .....	4
4. Grundstücksdaten .....	5
5. Baurecht .....	6
6. Erschließung der Grundstücksfläche.....	7
7. Bodenverunreinigung.....	8
8. Bodenarchäologie.....	8
9. Gestaltungsleitfaden .....	8
10. Freiflächengestaltung .....	9
11. Regelungen zum Baugebiet Freiham Nord .....	10
11.1 Vorgezogene Baumaßnahmen.....	10
11.2 Artenschutz .....	10
11.3 Aushubkiese .....	10
11.4 Beleuchtungskonzept.....	11
11.5 Markenrechte „Freiham“ .....	11
12. Besonderheiten bei den WA 13 und WA 20 .....	11
12.1. Gemeinsame Tiefgarage im WA 13.....	11
12.2. Bietergemeinschaft im WA 20.....	12
13. Dienstbarkeiten .....	13
14. Ökologische und energetische Anforderungen.....	13
14.1. Ökokatalog .....	13
14.2 Wärmeversorgung mit M-Fernwärme .....	14
15. Wohnbauarten.....	14
16. Vergabe der Grundstücke .....	16
16.1. Verkauf .....	16
16.2. Erbbaurecht.....	18
17. Ausschreibungsverfahren.....	20
18. Grundvoraussetzungen für die Vergabe .....	21
19. Auswahlkriterien und Bewertungsmatrix.....	23
19.1 Besonderes Konzept .....	24
19.2 Mietpreiskriterium im KMB.....	26
19.3 Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzepts.....	27
19.4 Bewertung .....	27
20 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit .....	28
21. Bewerbung .....	28
22. Weiterer Ablauf des Verfahrens.....	31
23. Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag und Fristen.....	32
24. Kontakt .....	33
25. Anlagenverzeichnis .....	34

**Ende der Angebotsfrist: Montag, 31.03.2025**

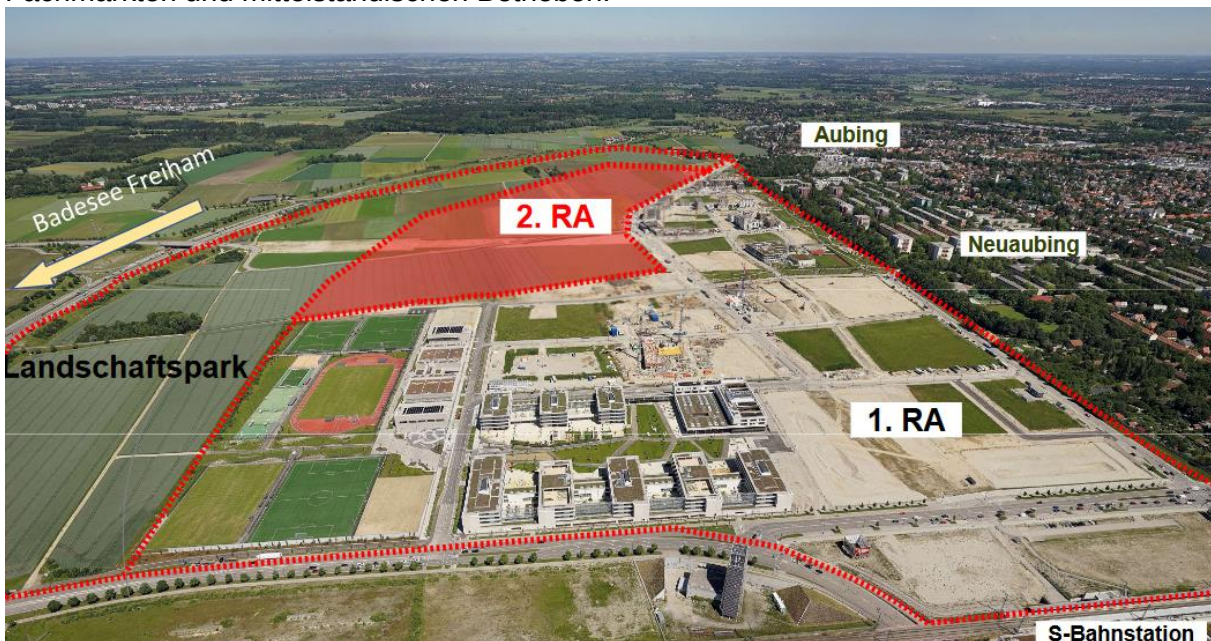
(siehe Kapitel 21 „Bewerbung“)

## 1. Lage und Entwicklung

In Freiham entsteht auf 350 Hektar ein neuer Stadtteil, in dem über 25.000 Menschen leben und fast 15.000 arbeiten werden. Es handelt sich um die größte Siedlungsmaßnahme in München in den letzten Jahrzehnten. Am westlichen Münchner Stadtrand entsteht mit Freiham (Anlage 1) 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 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München 2015 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 als Satzung beschlossen (Anlagen 2 und 3). Der zweite Realisierungsabschnitt wird sich später nordwestlich an den ersten Realisierungsabschnitt anschließen. Westlich zur Autobahn A 99 hin wird in den nächsten Jahren ein großzügiger Landschaftspark entstehen.

Das Baugebiet Freiham Nord (mit dem Schwerpunkt Wohnen) schließt mit der Bodenseestraße und der parallel verlaufenden S-Bahnlinie S 8 ab. Südlich davon befindet sich das bereits größtenteils realisierte Gewerbegebiet Freiham Süd mit einer Vielzahl an Fachmärkten und mittelständischen Betrieben.



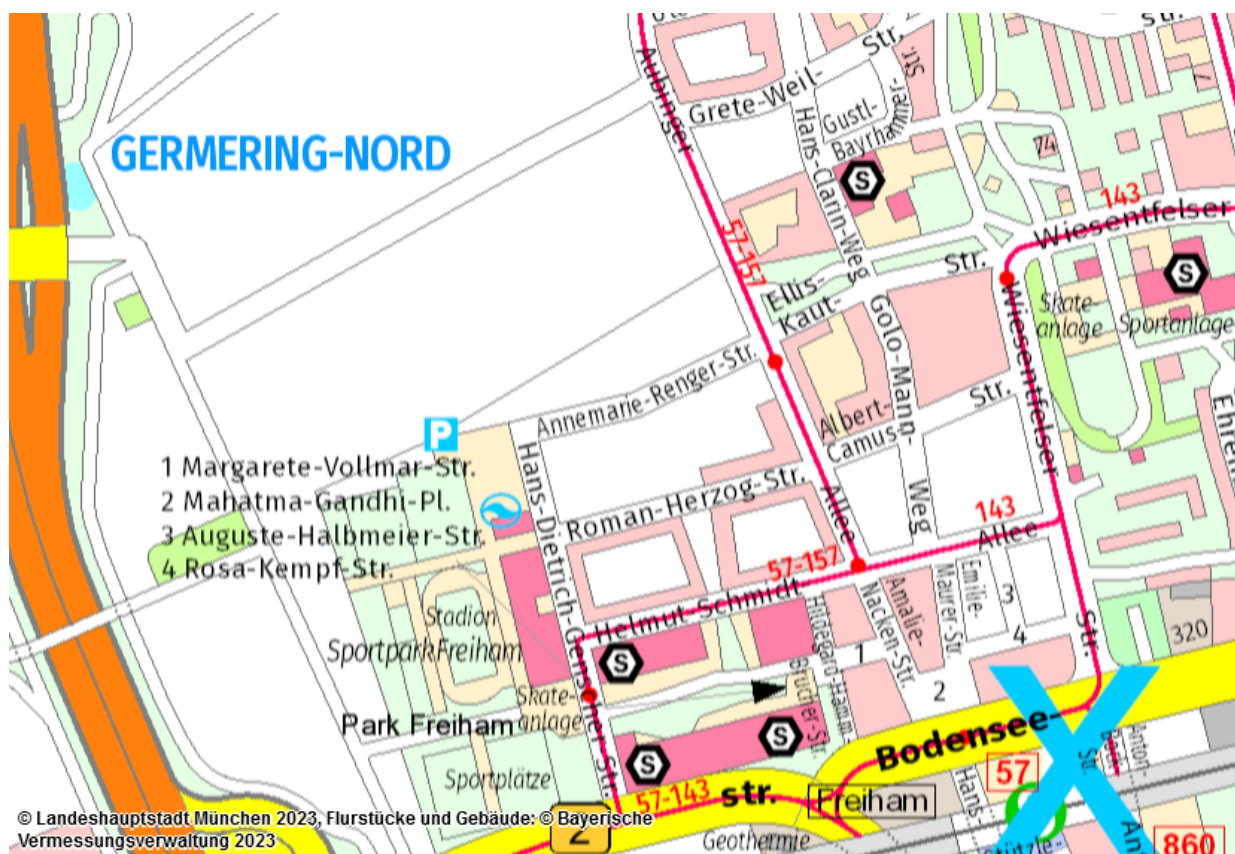
© Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blick von Süden, 2023

Mit dieser Konzeptausschreibung soll die Vermarktung des ersten Realisierungsabschnittes weitgehend abgeschlossen werden. Hierfür sollen die letzten fünf Grundstücke vergeben werden: **WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost und WA 20** mit einem Baurecht von insgesamt rund 49.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. rund 525 Wohneinheiten. Zielgruppe sind Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats, im Folgenden zur besseren Lesbarkeit nur als **Baugenossenschaften** bezeichnet.

**Wahlweise können die Grundstücke im Eigentum oder als Erbbaurecht erworben werden.** Das Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurechtsvergabe wurde befristet für die Zielgruppe der Baugenossenschaften wieder eingeführt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820 vom 10.07.2024) und modifiziert insoweit den dieser Ausschreibung zugrunde liegenden Ausschreibungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785 vom 20.09.2023).

## 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.



S= Schule

## 3. Verkehrliche Erschließung

Für das Baugebiet Freiham wurde 2013 eigens die S-Bahnstation Freiham (S 8) südlich der Bodenseestraße eröffnet. Die Bodenseestraße teilt den Bereich Wohnen im Norden vom im Süden liegenden Gewerbegebiet. Vom Norden ist Freiham über die S-Bahn Aubing (S4)

erreichbar. Neben den beiden S-Bahnanschlüssen soll Freiham ab Mitte der 2030er Jahre auch über eine U-Bahnlinie in Richtung Pasing erschlossen werden. Mit dem wachsenden Zuzug baut die Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) die Buslinien 57, 143 und 157 für die Erschließung des Stadtteils und die Anbindung an die S-Bahnen stetig aus. Weiterhin werden innovative Nahverkehrskonzepte wie on demand services und automatisierte Verkehrsangebote für eine optimale Anbindung und eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartier getestet.

Im Bereich des Individualverkehrs wird das Neubaugebiet Freiham über die Bodenseestraße in östlicher Richtung mit dem westlichen 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 Haupterschließungsstraße innerhalb des Stadtteils. Die 20 Bauquartiere des ersten Realisierungsabschnittes Freiham Nord werden durch ein System von kleineren Erschließungsstraßen ohne Durchgangsverkehr verbunden.

Das Neubaugebiet 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 folgende fünf Grundstücke für **genossenschaftlichen Wohnungsbau** ausgeschrieben:

WA (Flurstück Nr.)	Grundstück in m <sup>2</sup> ca.	Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup> gem. Bebauungsplan	+ zusätzliche GF (=Mehrgeschoss- flächen) in m <sup>2</sup> gem. Vorbescheiden (*)	WE ca. (rechnerisch)
WA 13 Nord (3737)	3.897	5.600	-	60
WA 13 Süd (3738)	3.444	9.500	1.990	120
WA 14 Nordost (3741/2)	3.264	4.400	600	55
WA 14 Südost (3741)	7.600	10.600	282	115
WA 20 (1211/22)	5.460	16.300	-	175

(\*) Es ergeben sich über den Bebauungsplan hinaus Mehrgeschossflächen gemäß Stadtratsbeschluss (Sitzungsvorlage 14-20 / V 06506 vom 06.07.2016) sowie den vorliegenden Vorbescheiden (Anlage 4).



© Landeshauptstadt München, Geodatenservice 2024

## 5. Baurecht

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 der Landeshauptstadt München „Germeringer Weg, Freihamer Weg, Kunreuthstraße, Wiesentfeler 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 auszugsweise aufgeführt:

- ➔ Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ➔ Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Geschossflächen (GF) betragen:

**WA 13 Nord:** Grundfläche 1.500 m<sup>2</sup> und 5.600 m<sup>2</sup> GF

**WA 13 Süd:** Grundfläche 1.900 m<sup>2</sup> und 9.500 m<sup>2</sup> GF

**WA 14 Nordost:** Grundfläche 1.050 m<sup>2</sup> und 4.400 m<sup>2</sup> GF

**WA 14 Südost:** Grundfläche 3.200 m<sup>2</sup> und 10.600 m<sup>2</sup> GF

**WA 20:** Grundfläche 3.300 m<sup>2</sup> und 16.300 m<sup>2</sup> GF

- Nach § 7 der Satzung können die festgesetzten Grund- und Geschossflächen in bestimmten Fällen überschritten werden. Insbesondere ist eine Überschreitung der gemäß Bebauungsplan (ohne Mehrgeschossfläche) 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 auf den für das Grundstück zu zahlenden Erbbauzins bzw. Kaufpreis angerechnet, soweit für Gemeinschaftsräume eine dauerhafte Sicherung der Flächen erfolgt.
- 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.
- Für das WA 13 ist lediglich eine Tiefgaragen-Zu/Abfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
- In den WAs können grundsätzlich bis zu 10 % der Geschossfläche für eine Nichtwohnnutzung verwendet werden. Aus stadtplanerischer Sicht bietet es sich an, in Erdgeschosszonen Nichtwohnnutzungen zu etablieren. Dies gilt insbesondere für WA 13 Süd, das den südlichen Endpunkt des Freihamer Angers und den Übergang von den Wohngebieten zum Stadtteilzentrum bildet.
- Bezüglich vorhandener bzw. erforderlicher Dienstbarkeiten wird auf Kapitel 13 dieses Exposés verwiesen.

Im Übrigen wird auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Anlage 3) verwiesen.

Darüber hinaus gibt es noch weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen; Freiraumnutzung und Begrünung der Dachflächen).

## 6. Erschließung der Grundstücksfläche

Die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Landeshauptstadt München. In der ersten Baustufe wurden die Baustraßen hergestellt, in der zweiten Baustufe erfolgt die endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen.

Sonstige 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 Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen zusätzlich 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 Käufer\*innen bzw. 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 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), das sie gemäß § 984 BGB erwirbt, unentgeltlich an die Landeshauptstadt München zu übertragen. Näheres hierzu kann dem Entwurf des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags (Anlagen 6 bzw. 7) entnommen werden.

Um den Baubeginn des Wohnbauvorhabens nicht zu verzögern, können die Maßnahmen zur Bodenarchäologie bereits vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags 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. Auf einer Teilfläche des WA 20 wurde bereits archäologische Untersuchungen durchgeführt. Die hierfür bereits entstandenen Kosten sind von\*m der\*m Erwerber\*in bzw. Erbbaurechtsnehmer\*in zu tragen und im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag (Anlage 6 bzw. 7) beschrieben.

## 9. Gestaltungsleitfaden

Für das neue Stadtquartier Freiham Nord wird für die Bebauung ein **Gestaltungsleitfaden "Regelwerk Gebäude und private Freiflächen"** (Anlage 8) zu Grunde gelegt, der die wesentlichen gestalterischen Leitideen für die Gebäude und Freiflächen im neuen 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. Von der Durchführung von Realisierungswettbewerben für die Grundstücke WA 13 und WA 20 – wie ursprünglich im Rahmenplan von 2013 vorgesehen – wird ausnahmsweise abgesehen.

## 10. Freiflächengestaltung

Alle Freiflächen innerhalb der privaten Grundstückflächen sind **barrierefrei** auszubauen. (Siehe hierzu auch „Freiham – ein inklusiver Stadtteil: Planung und Umsetzung von Wohnprojekten“ - Anlage 9)

### Gemeinsame Freiflächenplanung

Zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplans Freiham Nord soll darüber hinaus in den geteilten Grundstücke WA 13 Nord und WA 13 Süd sowie WA 14 Nordost und WA 14 Südost in Abstimmung mit den benachbarten Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen (insbesondere auch des WA 14 West) eine einheitliche ebenerdige Freiflächengestaltung 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 10) verwiesen. Für die jeweils später beantragten Grundstücke ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan auf dieser Basis vorzulegen.

Die Käufer\*innen bzw. 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 Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6 bzw. 7) wird verwiesen.

### Freiraumnutzungen auf Dachflächen und Fassadenbegrünung

Die Dachflächen der Grundstücke WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost und WA 14 Südost sind jeweils zu mindestens 25 % intensiv zu begrünen, § 34 Abs. 8 der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Anlage 3).

Im WA 20 sind es mindestens 75 %, § 34 Abs. 9 der Satzung. Zudem sind im WA 20 die den Innenhöfen zugewandten Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen, § 34 Abs. 6 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068.

Die Freianlagen auf den Dachflächen sind im Bereich der intensiv genutzten Freiflächen als gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen bzw. Dachgärten den jeweiligen Bewohner\*innen zur Verfügung zu stellen. Die Dachterrassen sind barrierefrei über den Aufzug zu erschließen („Freiham – ein inklusiver Stadtteil“, Anlage 9). Die Nutzung als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für die Bewohnerschaft wird durch eine Dienstbarkeit gesichert.

## **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 Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen des Grundstücks grundstücksseitig sichergestellt werden, dass die Standsicherheit der Straßen auch bei Bautätigkeit auf dem Baugrundstück und im Bereich der benachbarten Grundstücke gewährleistet bleibt.

### **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 (Änderungsbescheid zum Bescheid vom 06.11.2014) werden vertraglich an die künftigen Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen weitergegeben. Daher ist insbesondere eine ökologische Bauleitung auch bereits bei bauvorbereitenden Maßnahmen einzuschalten. Es ist zu beachten, dass die vorgenannten Bescheide vom 06.11.2014 und 04.03.2016 (Anlage 11) ausschließlich gegenüber der Landeshauptstadt München als Adressatin der Bescheide erlassen worden sind und damit ausschließlich gegenüber der Stadt wirken. Daher müssen die Käufer\*innen bzw. 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 Kauf – bzw. Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6 bzw. 7 i.V.m. Anlage 11) zu entnehmen.

### **11.3 Aushubkiese**

Die Landeshauptstadt München hat den während der Bauphase anfallenden Kies aus dem ausgeschriebenen Grundstück vorab verkauft. Der anfallende Kies ist durch die Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen frei zu einem festen Lagerplatz an der Bodenseestraße 400 anzuliefern. Näheres hierzu regelt der Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag (Anlage 6 bzw. 7).

## **11.4 Beleuchtungskonzept**

Der „Masterplan zum Beleuchtungskonzept Freiham Nord“ (siehe Anlage 12) 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 Käufer\*innen bzw. 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 Kauf – bzw. Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6 bzw. 7) zu entnehmen.

## **12. Besonderheiten bei den WA 13 und WA 20**

### **12.1. Gemeinsame Tiefgaragenschließung im WA 13**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 sieht für das Grundstück WA 13 eine „Gemeinschaftstiefgarage“ vor. Die gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist im nördlichen Bereich des WA 13 Nord an der Albert-Camus-Straße festgesetzt. Die Tiefgarage des WA 13 Süd kann daher nur über die Tiefgarageneinfahrt im WA 13 Nord erschlossen werden.

Die künftigen Bauherr\*innen von WA 13 Nord und WA 13 Süd sind daher verpflichtet, gemeinsam dafür Sorge zu tragen, dass die Tiefgaragenschließung für das WA 13 Süd über das Grundstück WA 13 Nord baulich und rechtlich dauerhaft sichergestellt ist.

Da die beiden Grundstücke getrennt vergeben werden (können), sind auf den jeweiligen Grundstücken eigenständige Gebäude mit eigenständigen Tiefgaragen zu errichten, die eine Zu- und Durchfahrt in der Tiefgarage des WA 13 Nord zum Tiefgaragenbauwerk auf dem WA 13 Süd ermöglichen. Die Planungen sind im Fall von verschiedenen Erbbaurechtsnehmer\*innen bzw. Erwerber\*innen für das WA 13 Nord und das WA 13 Süd miteinander unter Einbindung der jeweils zuständigen Stellen der Landeshauptstadt München abzustimmen.

Die Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen des WA 13 Nord verpflichten sich, unabhängig vom Planungsstand oder Baufortschritt auf dem WA 13 Süd, ihre Tiefgarage baulich so herzustellen, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit in die Garage des WA 13 Süd bereits vorbereitet ist bzw. jederzeit unproblematisch hergestellt werden kann.

Wegen der notwendigen, aufeinander abzustimmenden gegenseitigen Dienstbarkeiten sowie der damit verbundenen Rechtsfragen ist für die besondere rechtliche Ausgestaltung der Regelungen in den Grundstücksverträgen eine rechtliche Beratung erforderlich. Die Kosten hierfür müssen die ausgewählten Bewerber\*innen gemeinsam tragen. Die Landeshauptstadt

München darf selbst keine Rechtsberatung vornehmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Situation einer gemeinsamen Tiefgaragenerschließung weisen wir für den Fall einer Vergabe im Erbbaurecht auf § 1 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz hin. Zu dessen Auslegung bestehen in der juristischen Literatur unterschiedliche Auffassungen; von vereinzelt Autoren wird dabei eine solche Konstellation für unzulässig gehalten.

Die Landeshauptstadt München erklärt sich bereit, an der Bestellung notwendiger Dienstbarkeiten mitzuwirken. Die erforderlichen Unterlagen sind eigenverantwortlich von den ausgewählten Bewerber\*innen zu erstellen.

Für die planerischen und vertraglichen Abstimmungen zwischen den künftigen Bauherr\*innen von WA 13 Süd und WA 13 Nord mit der Landeshauptstadt München stimmen die Beteiligten diesbezüglich trilateralen Gesprächen und einem gemeinsamen Beurkundungstermin beim selben Notariat zu, das von den Bewerber\*innen ausgewählt wird, die den Zuschlag erhalten.

#### **Wichtiger Hinweis:**

Das WA 13 Nord kann allein vergeben werden (bzw. auch dann, wenn das WA 13 Süd nicht vergeben werden kann). Das WA 13 Süd kann hingegen wegen der Tiefgaragenerschließung über das WA 13 Nord nur dann vergeben werden, wenn auch das WA 13 Nord vergeben wird.

Für den Fall eines Scheiterns der Vergabe des WA 13 Nord wird die Landeshauptstadt München auch die Ausschreibung des WA 13 Süd aufheben. Schadensersatzansprüche können in diesem Fall gegenüber der Landeshauptstadt München nicht geltend gemacht werden. **Es wird daher begrüßt, wenn sich Interessent\*innen für das WA 13 Süd gleichzeitig auch für das WA 13 Nord bewerben.**

## **12.2. Bietergemeinschaft im WA 20**

Auf das Grundstück WA 20 dürfen sich neben einzelnen Baugenossenschaften auch Bietergemeinschaften bestehend aus maximal zwei Baugenossenschaften und/oder genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten bewerben.

Im Falle der Vergabe des WA 20 an eine Bietergemeinschaft bestehend aus zwei Bieter\*innen muss sich diese zunächst auf eine Realteilung des Baugrundstücks WA 20 verständigen. Die geplante Aufteilung ist mit der Landeshauptstadt München abzustimmen, um möglichst eine eigenständige planungsrechtliche Erschließbarkeit der jeweiligen Tiefgaragen auf beiden Grundstücksteilen sicherzustellen. Andernfalls ist auch hier eine Sicherung der Erschließung durch Dienstbarkeiten und die gemeinschaftliche Beurkundung in einem Notartermin analog Nr. 15.2 erforderlich. Alternativ ist der Verkauf der Gesamtfläche WA 20 an eine Bietergemeinschaft grundsätzlich möglich. Die Vergabe eines Gesamterbbaurechts an die Bietergemeinschaft ist hingegen ausgeschlossen. Sämtliche Kosten der Grundstücksaufteilung, einschließlich evtl. erforderlicher Rechtsberatung, sind von der Bietergemeinschaft zu tragen. Die Landeshauptstadt München selbst darf diesbezüglich keine rechtliche Beratung vornehmen.

Die Bietergemeinschaft muss in jedem Fall eine verantwortliche Ansprechstelle bzw. eine Projektsteuerung bevollmächtigen, mit der Landeshauptstadt München über das Gesamtgrundstück WA 20 zu verhandeln.

Für den Fall einer Gemeinschaftsbewerbung ist ein **Bietergemeinschaftsvertrag** vorzulegen, der u.a. zwingend die Flächenverteilung sowie Art und Umfang der Zusammenarbeit regelt.

## 13. Dienstbarkeiten

Nachfolgend sind alle derzeit bekannten Dienstbarkeiten aufgeführt, die jeweils an der Vertragsfläche zugunsten der Landeshauptstadt München zu bestellen sind. Weitere Informationen sind dem Entwurf des Kauf – bzw. Erbbaurechtsvertrags zu entnehmen (Anlage 6 bzw. 7).

- Dienstbarkeiten **Wohnbindungsrechte für EOF und MMG/MMM**
- Dienstbarkeit **Gemeinschaftsraum**
- Dienstbarkeit **Umweltfreundliche Energie**
- Dienstbarkeit **Wärmeversorgung mit M-Fernwärme**
- WA 14 Südost: Dienstbarkeit **Gerecht, Leitungsrecht und beschränktes Fahrtrecht nach Bebauungsplan Nr. 2068**
- Dienstbarkeit **Gemeinsame Freifläche**
- Dienstbarkeit **Dachterrassennutzung**
- WA 13 Nord und WA 13 Süd und ggf. WA 20: aufeinander abgestimmte Dienstbarkeiten **Tiefgaragenein-/Ausfahrt, Mitbenutzung Fahrwege; Ausschluss Duldungsrecht Überbau**

## 14. Ökologische und energetische Anforderungen

### 14.1. Ökokatalog

Die Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen übernehmen mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags 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 Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen, die im „**Ökologischen Kriterienkatalog 2021**“ (siehe Anlage 13) 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.

Die Käufer\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen verpflichten sich - als energetische Mindestanforderung – die Gebäude so auszuführen, dass diese dem Standard eines **Effizienzhauses 40** nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen. Dieser energetische Standard entspricht den Vorgaben aus dem Ökologischen Kriterienkatalog.

## 14.2 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 Neuauubing-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 14) 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.

## 15. Wohnbauarten

Sämtliche Grundstücke werden zur Realisierung von genossenschaftlichen Wohnbauprojekten in einer Mischung von jeweils

- **25,0 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)**
- **32,5 % München Modell-Genossenschaften (MMG) (\*) und**
- **42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)**

ausgeschrieben.

Die künftigen Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen müssen bei Abschluss des Miet- bzw. Nutzungsvertrags die Voraussetzungen für die jeweilige Wohnbauart nachweisen.

Bei den KMB-Wohneinheiten sind mindestens 60 % der Wohnungen zielgruppenorientiert zu vergeben. Dabei sind die Wohneinheiten mit folgenden Zielgruppen zu belegen:

-----  
*(\*) Bei genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten nach Art des Mietshäuser-Syndikats erfolgt die Förderung an Stelle des München Modell-Genossenschaften nach dem inhaltsgleichen Förderprogramm München Modell-Miete, da Käufer\*in bzw. Erbbaurechtsnehmer\*in in diesem Fall die Haus-GmbH ist. Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden dennoch nur vom München Modell-Genossenschaften gesprochen.*

- 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) + 50 %

Die übrigen KMB-Wohnungen können ohne Zielgruppenvorgabe und somit frei belegt werden. Beim Auswahlkriterium „Soziales und Wohnformen“ (siehe Kapitel 19.1 des Exposés) können zur zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe weitere konkrete Ausführungen gemacht werden.

### **Bindungen für EOF-, München Modell- und KMB-Wohnungen**

Die Bindungen für die EOF, das München Modell sowie für den KMB sind im Entwurf des Kauf – bzw. Erbbaurechtsvertrags (Anlage 6 bzw. 7, sowie Kapitel 16) geregelt. Den dargestellten Bindungen und Festlegungen müssen die Bieter\*innen bei Abgabe ihres Angebots verbindlich zustimmen. Die Ausgestaltung dieser Bindungen als Verpflichtung der Bieter\*innen und die Sicherung durch geeignete Instrumente (z.B. Vertragsstrafen) bleiben dem Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag vorbehalten. Soweit erforderlich und rechtlich zulässig, erfolgt eine dingliche Sicherung. Durch entsprechende Regelungen im Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag wird sichergestellt, dass bei einer Weiterveräußerung die Verpflichtungen auf die/den Rechtsnachfolger\*in übergehen bzw. die/der Erstbieter\*in sich nur durch eine Weitergabe entlasten kann. Eine Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt München.

**Die Miet- und Genossenschaftswohnungen sind von den Bieter\*innen vollständig bezugsfertig herzustellen und schlüsselfertig zu übergeben. Eigenleistung in Form von Selbsthilfe durch die Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen ist grundsätzlich nicht zulässig.**

Wir weisen darauf hin, dass alle im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau verwendeten Begrifflichkeiten aus dem Mietrecht (z.B. Mietvertrag) von den Begriffen des Genossenschaftsrechts abweichen können. Die Regelungsinhalte sind aber vollumfänglich zu übernehmen.

### **Förderung von EOF- und München Modell-Wohnungen**

Maßgeblich für die Bewilligung der Fördermittel (Darlehen und/oder Zuschüsse) in der EOF und im München Modell sind die **zum Zeitpunkt der Antragstellung** jeweils gültigen Förderbestimmungen der Bewilligungsstelle München.

Die Förderbedingungen aus dem zurückliegenden Bewilligungsjahr 2024 sind zu Ihrer Orientierung in den beiliegenden Merkblättern (Anlagen 15 bis 17) dargestellt.

Wir müssen Sie allerdings darauf hinweisen, dass vom Freistaat Bayern für 2025

**Änderungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) angekündigt** worden sind, die sowohl die technischen Anforderungen als auch wirtschaftliche Aspekte der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF) betreffen. **Die WFB 2023 werden daher für Vorhaben auf den hier ausgeschriebenen Flächen nicht mehr anwendbar sein.**

Die ausgewählten Bieter\*innen werden zur Beantragung von staatlichen und kommunalen Wohnungsbaufördermitteln von der Bewilligungsstelle München ausführlich beraten.

**Hinweis:**

Im Rahmen der Antragstellung für die Förderprogramme sind neben der jeweiligen (Teil-) Wirtschaftlichkeitsberechnung für das München Modell und die EOF auch eine ausgeglichene Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung für das Vorhaben vorzulegen. Um Wohnungsbaufördermittel beantragen zu können, sollte der Eigenkapitaleinsatz bei Antragstellung mindestens 25 % der Gesamtkosten betragen.

**Befristeter Teuerungsausgleich im konzeptionellen Mietwohnungsbau**

Für die entstehenden KMB-Wohnungen kann der vom Stadtrat beschlossene befristete Teuerungsausgleich (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 25 / V 08870 vom 22.03.2023 i.V.m. Verlängerung der Befristung gem. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 1388 vom 10.07.2024) beantragt werden.

**16. Vergabe der Grundstücke****16.1. Verkauf**

Die ausgeschriebenen Grundstücke WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost und WA 20 werden zum festgelegten Bodenwert veräußert. Es findet kein Preiswettbewerb statt.

Auf den beigefügten Kaufvertragsentwurf (Anlage 6) wird verwiesen.

Für die **Einkommensorientierte Förderung** liegt der lageunabhängige, einheitliche Kaufpreis bei **400,- €/m<sup>2</sup> GF** (erschließungsbeitragsfrei) bei einer **Bindungsdauer von 55 Jahren**.

Für das **München Modell** liegt der lageunabhängige, einheitliche Kaufpreis bei **700,- €/m<sup>2</sup> GF** (erschließungsbeitragsfrei) bei einer **Bindungsdauer von 55 Jahren**.

Für den **Konzeptionellen Mietwohnungsbau** liegt der lageunabhängige, einheitliche Kaufpreis bei **1.050,- €/m<sup>2</sup> GF** (erschließungsbeitragsfrei) bei einer **Bindungsdauer von 55 Jahren**.

Nachrichtlich: Für **gewerblich genutzte Flächen** beträgt der festgelegte Bodenwert derzeit **1.400,- €/m<sup>2</sup> GF** (erschließungsbeitragsfrei). Der Gewerbepreis stellt den Baulandwert zum Zeitpunkt der Ausschreibung dar. Im Verlauf des Vergabeverfahrens bis zum Kauf kann sich der Preis verändern. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich wegen eines zu langen Zeitraumes (maximal 15 Monate) zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Abschluss des Kauf die Notwendigkeit einer Aktualisierung des Gewerbepreises ergeben, um eine Unterwertveräußerung (Art. 75 Gemeindeordnung) zu vermeiden. Der Verkauf erfolgt dann zu dem aktualisierten Grundstückspreis. Die Bieter\*innen stimmen dieser Regelung mit Abgabe eines Angebots zu.



Da es sich für die unterschiedlichen Wohnbauarten jeweils um Festpreise je m<sup>2</sup> GF handelt, werden **keine Angebote mit höheren als den jeweils vorgenannten Kaufpreisen erwartet.**

In der nachstehenden Tabelle sind die Geschossflächen und die vorläufigen Kaufpreise für die ausgeschriebenen Grundstücke aufgeführt:

<b>WA 13 Nord</b>	GF in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
EOF	1.400	560.000
MMG	1.820	1.274.000
KMB	2.380	2.499.000
<b>Gesamt</b>	<b>5.600</b>	<b>4.333.000</b>
<b>WA 13 Süd</b>	GF in m <sup>2</sup>	
EOF	2.873	1.149.200
MMG	3.734	2.613.800
KMB	4.883	5.127.150
<b>Gesamt</b>	<b>11.490</b>	<b>8.890.150</b>
<b>WA 14 Nordost</b>	GF in m <sup>2</sup>	
EOF	1.250	500.000
MMG	1.625	1.137.500
KMB	2.125	2.231.250
<b>Gesamt</b>	<b>5.000</b>	<b>3.868.750</b>
<b>WA 14 Südost</b>	GF in m <sup>2</sup>	
EOF	2.720	1.088.000
MMG	3.537	2.475.900
KMB	4.625	4.856.250
<b>Gesamt</b>	<b>10.882</b>	<b>8.420.150</b>
<b>WA 20</b>	GF in m <sup>2</sup>	
EOF	4.075	1.630.000
MMG	5.298	3.708.600
KMB	6.927	7.273.350
<b>Gesamt</b>	<b>16.300</b>	<b>12.611.950</b>

Der endgültige Grundstückskaufpreis ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen für die EOF, das München Modell, sowie den KMB (sowie ggf. Gewerbe) und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

Ebenso kommt eine Kaufpreisnachbesserungsklausel zur Anwendung, wenn das Grundstück intensiver baulich genutzt wird, als es in diesem Exposé zugrunde gelegt wurde.

Die Käufer\*innen sind verpflichtet, zugunsten der Landeshauptstadt München ein **unbefristetes, dingliches Vorkaufsrecht** eintragen zu lassen.

Die Bieter\*innen erklären sich mit der Abgabe eines Angebots mit den Regelungen des Kaufvertragsentwurfes, insbesondere zum Kaufpreis sowie sonstigen schuldrechtlichen Vereinbarungen einverstanden.

## 16.2. Erbbaurecht

Alternativ werden die ausgeschriebenen Grundstücke WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost und WA 20 im **Erbbaurecht** zu den nachfolgenden Konditionen vergeben. Auf den beigefügten Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (Anlage 7) wird verwiesen.

Die Bieter\*innen erklären sich mit Angebotsabgabe mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags einverstanden. Diese sind insbesondere:

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 80 Jahre.
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung beträgt derzeit **2,10 %** laut Gutachten des Bewertungsamts vom 03.09.2024. Das Gutachten hat eine Gültigkeit von maximal 15 Monaten. Danach behält sich die Landeshauptstadt München eine Aktualisierung vor.
- Basis des Erbbauzinses sind die festen Grundstückswerte (erschließungsbeitragsfrei) i.H.v.  
**400 €/m<sup>2</sup>** Geschossfläche in der EOF bei einer **Bindungsdauer von 55 Jahren**,  
**700 €/m<sup>2</sup>** Geschossfläche im MMG bei einer **Bindungsdauer von 80 Jahren** (ab Beginn des Erbbaurechts) und  
**1.050 €/m<sup>2</sup>** Geschossfläche im KMB bei einer **Bindungsdauer von 80 Jahren** (ab Beginn des Erbbaurechts).
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder **laufend**, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechts, oder **kapitalisiert** als Einmalbetrag entrichtet werden.  
Bei laufenden Erbbauzinszahlungen 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.
- Für die Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes vereinbart. Dieser wird durch ein Gutachten ermittelt, falls zwischen den Vertragsparteien über die Höhe der Entschädigung keine Einigung erzielt wird.
- Die Landeshauptstadt München ist bereit, mit den Erbbaurechtsnehmer\*innen über eine anschließende Verlängerung des Erbbaurechts zu ggf. veränderten Konditionen zu verhandeln. Die Erbbaurechtsnehmer\*innen haben bis spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts mitzuteilen, dass sie über die Verlängerung des Erbbaurechts verhandeln möchten. Diese Möglichkeit begründet keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung.

Der (vorläufige) Erbbauzins beträgt bei Einhaltung der in Kapitel 15 vorgegeben Anteile der einzelnen Wohnbauarten für die ausgeschriebenen Grundstücke:

WA 13 Nord	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Jährlicher Erbbauzins in €	Kapitalisierter Erbbauzins in €
EOF	1.400	11.760,00	428.400,00
MMG	1.820	26.754,00	974.591,80
KMB	2.380	52.479,00	1.911.711,20
<b>Gesamt</b>	<b>5.600</b>	<b>rd. 90.993,00</b>	<b>rd. 3.314.703,00</b>

<b>WA 13 Süd</b>	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Jährlicher Erbbauzins in €	Kapitalisierter Erbbauzins in €
EOF	2.873	24.133,20	879.138,00
MMG	3.734	54.889,80	1.999.519,60
KMB	4.883	107.670,15	3.922.220,92
<b>Gesamt</b>	<b>11.490</b>	<b>rd. 186.693,00</b>	<b>rd. 6.800.879,00</b>

<b>WA 14 Nordost</b>	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Jährlicher Erbbauzins in €	Kapitalisierter Erbbauzins in €
EOF	1.250	10.500,00	382.500,00
MMG	1.625	23.887,50	870.171,25
KMB	2.125	46.856,25	1.706.885,00
<b>Gesamt</b>	<b>5.000</b>	<b>rd. 81.244,00</b>	<b>rd. 2.959.556,00</b>

<b>WA 14 Südost</b>	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Jährlicher Erbbauzins in €	Kapitalisierter Erbbauzins in €
EOF	2.720	22.848,60	832.320,00
MMG	3.537	51.993,90	1.894.028,13
KMB	4.625	101.981,25	3.714.985,00
<b>Gesamt</b>	<b>10.882</b>	<b>rd. 176.823,00</b>	<b>rd. 6.441.333,00</b>

<b>WA 20</b>	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Jährlicher Erbbauzins in €	Kapitalisierter Erbbauzins in €
EOF	4.075	34.230,00	1.246.950,00
MMG	5.298	77.880,60	2.837.026,00
KMB	6.927	152.740,35	5.564.043,48
<b>Gesamt</b>	<b>16.300</b>	<b>rd. 264.851,00</b>	<b>rd. 9.648.020,00</b>

Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen für den Wohnungsbau in der EOF, im MMG und im KMB sowie ggf. umgesetzter gewerblicher Nichtwohnnutzungen und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

**Nachrichtlich:** Falls die Bieter\*in einen gewerblichen Anteil in die Bebauung integriert, wird der Erbbauzins für den Gewerbeanteil (Baulandwert und Zinssatz) anhand der konkreten Art und des Umfangs des Gewerbes ermittelt. Aktuell beträgt der Erbbauzinssatz für Gewerbe 4,40 % p.a. Dies entspricht einem jährlichen Erbbauzins für Gewerbe von **61,60 €/m<sup>2</sup> GF** und einem kapitalisierten Erbbauzins von **1.302,47 €/m<sup>2</sup> GF**.

Der laufende sowie der kapitalisierte Erbbauzinssatz kann sich im Verlauf des Vergabeverfahrens bis zum Erbbaurechtsvertragsabschluss ändern. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich die Notwendigkeit einer Aktualisierung der Erbbauzinsen durch das städtische Bewertungsamt ergeben, um eine Unterwertveräußerung (Art. 75 Gemeindeordnung) zu vermeiden. Gleiches gilt für den Bodenwert bei gewerblicher Nutzung. Die Erbbaurechtsvergabe erfolgt dann zu dem aktualisierten Erbbauzins.

Die Bieter\*innen erklären sich mit der Abgabe eines Angebots mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertragsentwurfes, insbesondere zum Erbbauzins und den Bindungsdauern sowie sonstigen schuldrechtlichen Vereinbarungen einverstanden.

## 17. 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 Grundstücke werden an **eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften** vergeben. Der Bewerbung sind daher eine Kopie der Genossenschafts-Satzung und eine Bescheinigung über die Eintragung im Genossenschaftsregister beizulegen. Bewerben können sich auch in Gründung befindliche Baugenossenschaften, die zwar noch nicht im Registergericht eingetragen sind, aber bei denen ein positives Ergebnis der Gründungsprüfung des zuständigen Genossenschaftsverbands vorliegt. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Landeshauptstadt München muss jedoch die Eintragung im Genossenschaftsregister vorliegen.

**Hinweis:** Von der Bewerbung **ausgeschlossen** sind Baugenossenschaften, die aufgrund ihres satzungsmäßigen Zwecks Bauträgern oder Investoren für den Mietwohnungsbau gleichstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich juristische Personen genossenschaftlich zusammenschließen, um gemeinsam Mietwohnungen zu errichten und die (künftigen) Bewohner\*innen keine direkten Nutzungsverträge mit der Genossenschaft abschließen können.

Daneben können sich auch **genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats** bewerben. Deren Organisationsform muss satzungsgemäß dauerhaft und auf die Interessen der Mieter\*innen ausgerichtet sein. Ferner muss eine Selbstverwaltung sowie eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen im Sinne des Genossenschaftswesens sicherstellt sein. Zum Bewerbungszeitpunkt muss mindestens ein entsprechender Hausverein mit Satzung gegründet sein. Voraussetzung dafür ist eine fundierte Beratung der Gruppe unter Berücksichtigung der konkreten Ausschreibungsbedingungen dieses Exposés durch einen/eine Mietshäuser-Syndikat Berater\*in, dessen/deren Ergebnis von der Regionale Beratung München des Mietshäuser Syndikats, Ligsalzstr. 8, 80339 München schriftlich festgehalten wird und der Bewerbung ebenfalls beizulegen ist. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Landeshauptstadt München muss jedoch die Eintragung der Haus-GmbH im Handelsregister vorliegen.

Beide Zielgruppen werden der Einfachheit halber im Exposé **unter dem Begriff der „Baugenossenschaften“ zusammengefasst.**

## 18. Grundvoraussetzungen für die Vergabe

Der/die Bieter\*in muss nachfolgende zwingende Vergabekriterien in der Bewerbung anerkennen und im Fall des Zuschlags einhalten, um eines der ausgeschriebenen Grundstücke erwerben oder das Erbbaurecht daran bestellen zu können.

### Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- **Alternative Erbbaurecht:** Anerkenntnis der Vergabe in Form des 80-jährigen Erbbaurechts sowie Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der EOF mit 400 €/m<sup>2</sup> GF, des MMG mit 700 €/m<sup>2</sup> GF und des KMB mit 1.050 €/m<sup>2</sup> GF.  
**Alternative Kauf:** Anerkenntnis der festen Grundstückswertansätze der EOF mit 400 €/m<sup>2</sup> GF, des MMG mit 700 €/m<sup>2</sup> GF und des KMB mit 1.050 €/m<sup>2</sup> GF.
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“. Dieser beinhaltet insbesondere die Verpflichtung, den Energiestandard Effizienzhaus 40 nach GEG umzusetzen.
- Anerkenntnis, dass die Wohnungen einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen.
- Anerkenntnis, die vorgesehenen Anteile der Wohnbauarten wie folgt einzuhalten:  
25 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)  
32,5 % München Modell-Genossenschaften (MMG)  
42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für die Einkommensorientierte Förderung während der Bindungsdauer von 55 Jahren einzuhalten (Kauf und Erbbaurechtsnahme).
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer im Falle des Kaufs von 55 Jahren bzw. im Falle der Erbbaurechtsnahme während der 80-jährigen Erbbaurechtslaufzeit einzuhalten.
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau während der Bindungsdauer im Falle des Kaufs von 55 Jahren bzw. während der 80-jährigen Erbbaurechtslaufzeit einzuhalten; insbesondere die Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungs- miete sowie der Mietanpassungen. Die Erstvermietung liegt bei maximal 15,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (netto kalt).
- Umsetzung einer zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe im KMB bei mindestens 60 % der Wohnungen an
  - 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) + 50 % erfüllen.
- Errichtung eines Anteils von 50 % der geplanten KMB-Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2.
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter\*innen (bei Mietshäuser-Syndikaten) bzw. Nutzer\*innen (bei Wohnungsbaugenossenschaften) 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 sowie Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen.
- Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben und dies auch nicht nachträglich nachzuholen.
- 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 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.
- Verpflichtung, die während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten.
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer\*innen weiterzugeben.

**Grundvoraussetzungen für das Quartier Freiham Nord:**

- Anerkenntnis, die Geschossfläche gemäß den im Exposé angegebenen Größen (inklusive Mehrgeschossfläche) in vollem Umfang umsetzen.
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) 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.
- Verpflichtung zur Erstellung eines individuellen Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen zur Reduzierung der Zahl gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Kfz-Stellplätze um mindestens ein Drittel.
- Verpflichtung der Bauherr\*innen der Bauvorhaben **WA 13 Nord und WA 13 Süd** zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie grundbuchrechtliche Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte und Absicherung des Ausschlusses der Duldung eines Überbaurechts.
- Anerkenntnis, dass **alle** Bauherr\*innen der Bauvorhaben im **WA 13 und WA 14** jeweils die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten sichern.
- Für den Fall einer **Bietergemeinschaft** im **WA 20**: Anerkenntnis der Bauherr\*innen im WA 20, das Grundstück kooperativ und in einem einheitlichen Architektur- und Freiraumkonzept zu entwickeln; sowie erforderlichenfalls grundbuchrechtliche Absicherung der Tiefgaragenzu- und Durchfahrtsrechte und ggf. Absicherung des Ausschlusses der Ausführung des Überbaurechts.

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

## 19. Auswahlkriterien und Bewertungsmatrix

Über die zwingenden Grundvoraussetzungen hinaus können die Bieter\*innen freiwillig Angebote zu den nachfolgend dargestellten Auswahlkriterien zur Konzeptqualität ihres Vorhabens machen.

Baugenossenschaften können mit der Bewerbung eigene Schwerpunkte für ihr individuelles Projekt setzen, um sich von anderen Mitbewerber\*innen abzuheben.

Dabei sollen sich die Anforderungen an den Umfang des Konzeptes deutlich zwischen den jeweiligen Schwerpunkten und den jeweiligen Nicht-Schwerpunkten unterscheiden. Zu beiden Themenbereichen werden Ausführungen erwartet. Zur näheren Erläuterung können beispielsweise Planskizzen oder eine Kostenkalkulation dem Angebot beigelegt werden (siehe dazu auch „Formale Anforderungen“, Kapitel 21).

Folgende Auswahlkriterien sollen bei der Bewertung konkurrierender Angebote für ein Grundstück zugrunde gelegt werden:

		Punkte
<b>1. Besonderes Konzept</b>		<b>max. 70</b>
Zwischen der Alternative 1 und Alternative 2 kann frei gewählt werden:		
Alternative 1	Alternative 2	
<b>Ökologisches und nachhaltiges Bauen</b> (Schwerpunkt) und	<b>Soziales und Wohnformen</b> (Schwerpunkt)  und	<b>max. 55</b> (für den Konzept-Schwerpunkt)
<b>Soziales und Wohnformen</b> (als Nicht-Schwerpunkt)	<b>Ökologisches und nachhaltiges Bauen</b> (als Nicht-Schwerpunkt)	<b>max. 15</b> (für den Nicht-Schwerpunkt)
<b>2. KMB – Mietpreiskriterium</b>		<b>max. 20</b>
Miethöhe für Wohnungen im KMB: Angebot einer monatlichen Erstvermietungsmiete von < 15,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche		
<b>3. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzepts</b>		<b>max. 10</b>
<b>Gesamtpunkte</b>		<b>max. 100</b>

### 19.1 Besonderes Konzept

#### Auswahlkriterium ökologisches und nachhaltiges Bauen

Mit dem Kauf bzw. der Erbbaurechtsnahme an dem Grundstück sind die Bieter\*innen bereits verpflichtet, die Wohngebäude entsprechend den Vorgaben des Ökologischen Kriterienkatalogs zu errichten und dabei bereits einen hohen energetischen Gebäudestandard einzuhalten.

Für besonders ökologische und nachhaltige Vorhaben können darüber hinaus weitere Aspekte eine Rolle spielen, die in die Bewertung der **Konzeptqualität** des Bausteins „Ökologisches und nachhaltiges Bauen“ einfließen können. Insbesondere können folgende Aspekte in einem Gesamtkonzept eine Rolle spielen:

- Verwendung nachwachsender Rohstoffe und recyclingfähiger Baustoffe;
- Lebenszyklusbetrachtung;
- zirkuläres Bauen;
- Maßnahmen zur Klimaanpassung: Flächenversiegelung, wassersensible Planung;
- Grünstrukturen in den Freiflächen, auf den Dächern und an den Fassaden;
- Vorstellung eines Nachhaltigkeitskonzepts;
- kostengünstige und flexible Planung;
- nachhaltige und ressourcen-schonende Bauweise unter Verwendung ökologischer Baustoffe;
- CO<sub>2</sub>-neutrale Energie- und Wärmeversorgung.



Die einzelnen Inhalte des Konzepts sind durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Komponenten zu hinterlegen. Die Maßnahmen sind sowohl quantitativ als auch qualitativ konkret zu beschreiben und im Nutzungskonzept darzustellen.

Gebäude in Holz-/ Holzhybridbauweise mit einem Mindestanteil von 50 kg nawaros pro m<sup>2</sup> Wohnfläche können zudem über das städtische Förderprogramm „Holzwohnungsbau in München“ gefördert werden, klimaneutrale Gebäude im sozialen Wohnungsbau über das Förderprogramm klimaneutrale Gebäude (FKG). Maßgeblich sind jedoch jeweils die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Förderrichtlinien, sowie die Mittelverfügbarkeit.

### **Auswahlkriterium Soziales und Wohnformen**

Im Themenbereich „Soziales und Wohnformen“ sind beispielsweise Angebote zu gemeinschaftsfördernden Maßnahmen für Bewohner\*innen, Konzepten für familienfreundliches Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen bzw. integrative Wohnformen denkbar.

Bei der **Konzeptqualität** des Bausteins „Soziales und Wohnformen“ können insbesondere folgende Aspekte in einem Gesamtkonzept eine Rolle spielen:

- Inklusion: besondere Wohnform / Wohnprojekt; ggf. mit Kooperationspartner\*innen;
- Intergeneratives Wohnen: besondere Wohnform / Wohnprojekt; ggf. mit Kooperationspartner\*innen;
- Planerische Umsetzung des Wohnkonzeptes z.B. flexible / hierarchiefreie Grundrisse;
- Belegung der Erdgeschosszonen durch Nichtwohnnutzung (zur Gewerbenutzung vgl. Kapitel 16)
- Art und Vielfalt der angebotenen Räumlichkeiten;
- Qualität der Räumlichkeiten: insbesondere Ausstattung und Nutzbarkeit;
- Beteiligung der Mitglieder bzw. künftigen Bewohnerschaft an Gestaltung und Nutzungen;
- sparsamer Wohnflächenverbrauch und Bezahlbarkeit

Eine Möglichkeit der flexiblen Wohnraumgestaltung sind die sogenannten „Wohnlabore“. Diese wurden mit dem Beschluss zu „Wohnen in München VII - Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 07705 vom 07.12.2022) als Reihe von Pilotprojekten eingeführt. Bei den Wohnlaboren werden gezielt einzelne Fördervoraussetzungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) aufgeweicht, um einen Innovationsraum zu bieten und neue Ansätze für Wohnkonzepte auszuprobieren. Damit kann der zunehmenden Individualisierung und dem damit einhergehenden steigenden Wunsch nach Austausch, gegenseitiger Unterstützung und Gemeinschaft Rechnung getragen werden, immer vor dem Hintergrund des sparsamen Flächenverbrauchs und der Bezahlbarkeit.

Die einzelnen Inhalte des Konzeptes sind durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Komponenten zu hinterlegen. Die Maßnahmen sind sowohl quantitativ (z.B. Raumgröße oder gemeinschaftliche Freiflächen in m<sup>2</sup>) als auch qualitativ (z.B. Anpassungsfähigkeit, flexible Grundrissplanung, Kooperationspartner) konkret zu beschreiben und somit im Nutzungskonzept darzustellen.

## 19.2 Mietpreiskriterium im KMB

Die Ausschreibung der Grundstücksfläche erfolgt mit einem Preiswettbewerb in Bezug auf die Erstvermietungsmiete im Konzeptionellen Mietwohnungsbau. Die Bieter\*innen können hierbei eine niedrigere Miete als die monatliche Höchstmiete von 15,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (netto kalt) anbieten. Die hier angebotene Miete ist bei der Erstvermietung **verbindlich** einzuhalten – unabhängig vom tatsächlichen Fertigstellungstermin der Wohnungen.

Die **Bepunktung** der angebotenen Erstvermietungsmiete erfolgt mittels der nachstehenden **Berechnungsmethode**:

Höhe des gebotenen Mietpreises:

(Erstvermietungsmiete (= EVM)) in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, netto kalt):

Maximal zulässige EVM:	15,00 €	= 0 Punkte
Niedrigste gebotene EVM:	14,25 €	= 20 Punkte
(soweit unter zulässiger EVM i.H.v. 15,00 €)		

Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen, werden nach folgender Systematik bewertet:

Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM \* 20 Punkte

Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM

### Beispiel:

Vier Angebote mit folgenden Mietpreisgeboten:

A: 14,25 € → niedrigster Wert	20 Punkte
B: 14,50 € → anteilige Verteilung (14,50 € - 15,00 €): $0,50 * 20 / 0,75 = (13,33)$	13 Punkte
C: 14,75 € → anteilige Verteilung (14,75 € - 15,00 €): $0,25 * 20 / 0,75 = (6,66)$	7 Punkte
D: 15,00 € → Grundvoraussetzung: kein Gebot	0 Punkte

Falls die Bieter\*innen im Rahmen des Auswahlkriteriums „Miethöhe im KMB“ eine niedrigere monatliche Erstvermietungsmiete als 15,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. anbieten, ist eine **nachvollziehbare, plausible und ausgeglichene Teilwirtschaftlichkeitsberechnung** (d.h. nur KMB-Anteil, ohne EOF und München Modell) samt Darstellung der Aufwendungen/Kosten und Erträge (z.B. Angaben zu Genossenschaftseinlagen) darzustellen und beizufügen. Bitte verwenden Sie dafür ausschließlich das beiliegende Formblatt zur Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 18).

Angebote ohne Vorlage einer solchen Teilwirtschaftlichkeitsberechnung können beim Kriterium „Miethöhe im KMB“ nicht gewertet werden und erhalten in einem solchen Fall **0 Punkte**. Sollte diese Berechnung nicht nachvollziehbar oder unrealistisch sein, so wird dieses Kriterium ebenfalls mit **0 Punkten** bewertet.

Bei diesem Kriterium können **maximal 20 Punkte** erreicht werden. Sollten sich aufgrund der jeweiligen Angebote Zwischenwerte in der Bepunktung ergeben, wird kaufmännisch auf volle Punktwerte gerundet.

### 19.3 Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzepts

Das Gremium (siehe Kapitel 19.4) bewertet jedes eingereichte Gesamtkonzept auch hinsichtlich Stimmigkeit, Mehrwert für das Quartier, Plausibilität und Realisierbarkeit der geplanten Maßnahmen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit. Bei diesem Kriterium können **maximal 10 Punkte** erreicht werden.

### 19.4 Bewertung

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 Themenbereiche erfolgt zunächst in **Oberkategorien**.

Der **Schwerpunktbereich** wird beurteilt wie folgt:

sehr gutes Konzept →	max. 55 Punkte,
gutes Konzept →	max. 48 Punkte,
durchschnittliches Konzept	max. 34 Punkte,
unterdurchschnittliches Konzept	max. 20 Punkte.

Der **Nicht-Schwerpunktbereich** wird beurteilt wie folgt:

sehr gutes Konzept →	max. 15 Punkte,
gutes Konzept →	max. 13 Punkte,
durchschnittliches Konzept →	max. 9 Punkte,
unterdurchschnittliches Konzept →	max. 5 Punkte.

Die Bewertungen der Schwerpunkt und Nicht-Schwerpunktebereiche 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 (vgl. Kapitel 19.3).

Den **Zuschlag** erhält die/der Bieter\*in, die/der die höchste Punktzahl erreicht. Erreichen mehrere Angebote die gleiche Punktzahl, findet das Losverfahren zwischen den Angeboten mit der höchsten Punktzahl im Gleichrang statt. Entsprechend werden die Zweit- und Drittplatzierte als Nachrücker\*innen festgestellt, für den Fall, dass ein Vertragsabschluss mit der/dem Erstplatzierten nicht zustande kommt.

## 20. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bieter\*innen ist auf Anforderung die Bonität nachzuweisen.

## 21. Bewerbung

Die Abgabe der Grundstücke erfolgt an **Wohnungsbaugenossenschaften oder genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats**. Das Angebot muss jeweils das **Gesamtgrundstück** zum Inhalt haben, Teilflächen aus den ausgeschriebenen Grundstücken werden nicht vergeben.

Wir begrüßen es, wenn sich Bieter\*innen gleichzeitig für das **WA 13 Nord** und das **WA 13 Süd** bewerben.

Das WA 13 Nord kann auch alleine vergeben werden, da es grundsätzlich ohne das WA 13 Süd funktioniert. Das WA 13 Süd kann jedoch nicht alleine vergeben werden, da die Tiefgaragenschließung von der/m Bauherr\*in des WA 13 Nord hergestellt werden muss. Geht also für das WA 13 Nord keine Bewerbung ein bzw. kann **kein Zuschlag** erteilt werden, kann auch für das benachbarte Grundstück WA 13 Süd kein Zuschlag erteilt werden.

Die Ausschreibung ist dann wegen der nicht umsetzbaren Tiefgaragenschließung über das nördliche Grundstück aufzuheben. Die Bewerber\*innen für das Grundstück WA 13 Süd können daraus keine Schadenersatzansprüche gegenüber der Landeshauptstadt München herleiten.

Auch bei einer Bewerbung auf die **WA 13 Nord und WA 13 Süd** sind **beide** Angebotsvordrucke (WA 13 Nord und WA 13 Süd, Anlagen 19 und 20) auszufüllen.

**Gemeinschaftsbewerbungen** sind **ausschließlich** für das Grundstück **WA 20** zulässig, d.h. **maximal** zwei Baugenossenschaften können sich als Bietergemeinschaft zusammenschließen und **eine gemeinsame Bewerbung** für das WA 20 abgeben. Die Vergabe des Grundstücks WA 20 an die beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften erfolgt nur gemeinsam. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die Regelungen für Bietergemeinschaften in Kapitel 12.2.

Für die Vergabeflächen WA 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost und WA 14 Südost sind Gemeinschaftsbewerbungen **nicht** zulässig.

Die vollständige schriftliche Bewerbung muss **in der nachfolgend beschriebenen Form** bis **spätestens Montag, den 31.03.2025**

bei der folgenden Adresse eingegangen sein:

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

Eine **persönliche Abgabe** der Bewerbung im Dienstgebäude ist am **Montag, den 31.03.2025 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 19 bis 23 – 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 Angebotsvordruck erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Name der Wohnungsbaugenossenschaft bzw. des genossenschaftsähnlichen Wohnprojekts nach Art des Mietshäuser-Syndikats 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 Grundstückskaufpreises bzw. des jährlichen oder kapitalisierten Erbbauzinses;

- Anerkennung der zwingenden Grundvoraussetzungen;
- Verbindliche Aussagen zu den optionalen Auswahlkriterien
- Das Angebot ist vom geschäftsführenden Vorstand der Baugenossenschaft bzw. bei genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten von allen Mitgliedern des Hausvereins im Original zu unterschreiben; bei Bietergemeinschaften sind Unterschriften von allen an der Bietergemeinschaft Beteiligten erforderlich;
- Erklärung, im Falle einer Auswahl, einen Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich notariell zu beurkunden. Gegenstand des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags sind u.a. alle in diesem Exposé bezeichneten Inhalte;
- Zudem sind eine Kopie der Genossenschafts-Satzung sowie der Eintragung im Genossenschaftsregister bzw. eine Kopie der von allen Mitgliedern unterschriebenen Satzung des Hausvereins und des Beratungsprotokolls des Mietshäuser-Syndikats, Regionale Beratung München vorzulegen;
- Für die sich in Gründung befindlichen Baugenossenschaften ist das positive Ergebnis der Gründungsprüfung des zuständigen Genossenschaftsverbandes, die Genossenschafts-Satzung und eine aktuelle Mitgliederliste vorzulegen;
- Nur für das **WA 20**: Für den Fall einer Gemeinschaftsbewerbung ist ein **Bietergemeinschaftsvertrag** vorzulegen, der u.a. zwingend die Flächenverteilung sowie Art und Umfang der Zusammenarbeit regelt.

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 13 Nord, WA 13 Süd, WA 14 Nordost, WA 14 Südost, WA 20** (Anlagen 19 bis 23) erfolgen.
- Die Konzeptbeschreibung wird als **Freitext** erwartet und ist dem Angebotsvordruck als Anlage beizulegen. Zur Erläuterung des Konzepts dürfen Planskizzen, Tabellen hinzugefügt werden. Bei Plänen oder Bildern ist die/der jeweilige Urheber\*in anzugeben.
- Die Konzeptbeschreibung darf insgesamt (inklusive Anlagen) **acht DIN A4-Seiten**, davon maximal vier Seiten Text nicht überschreiten. Darüber hinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und von der Wertung ausgeschlossen.

- Alle Blätter der Bewerbung sind fortlaufend zu nummerieren und zu lochen. Das Binden oder Heften der Unterlagen ist unzulässig.
- Mögliche Broschüren oder andere 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 Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit aufgenommen;
- 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 o. Ä. 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 (Kontakt: siehe Kapitel 24).

## **22. 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 (siehe Kapitel 19 dieses 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 wird 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.

Nach Mitteilung der Auswahlentscheidung und dem Abschluss der anschließenden Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertragsverhandlungen legt das Kommunalreferat dem Kommunalausschuss bzw. der Vollversammlung des Stadtrates den **Verkaufs- bzw. Erbbaurechtsbeschluss** für das ausgeschriebene Grundstück 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 Angebot anzunehmen.

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

Auch nach der Auswahlentscheidung bzw. dem Verkaufs- oder Erbbaurechtsbeschluss kann einer ausgewählten Bieter\*in insbesondere wegen mangelnder Mitwirkung die Option zum Kauf bzw. zur Bestellung des Erbbaurechts entzogen werden, wenn nicht gegenüber der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11 bzw. Kommunalreferat) 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.

Das Verfahren für den Kauf bzw. die Vergabe des Erbbaurechts an dem Grundstück **WA 13 Süd** muss aufgehoben werden, wenn kein gültiges Angebot für das WA 13 Nord abgegeben wurde bzw. kein Zuschlag erteilt wird. Denn aufgrund der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 im nördlichen Bereich des WA 13 Nord festgesetzten gemeinsamen Tiefgaragenzu- und Abfahrt ist das WA 13 Süd nur dann nutzbar, wenn auch das WA 13 Nord realisiert wird.

## 23. Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag und Fristen

Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens und Beschlussfassung des Stadtrates schließt das Kommunalreferat mit dem/r ausgewählten Bieter\*in einen Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit allen in diesem Exposé geregelten Inhalten ab. 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:

1. Der festgesetzte Kaufpreis bzw. der kapitalisierte Erbbauzins ist als Einmalbetrag **vor** der Beurkundung zur Zahlung fällig. Wird der Erbbauzins laufend gezahlt, ist dieser erstmalig zum Stichtag fällig.
2. Die von dem/der Bieter\*in angebotenen Konzeptinhalte, deren Darstellung im Angebot zum Zuschlag geführt haben, werden als Verpflichtung in den Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.



3. Um die Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, wird eine vertragliche Bauverpflichtung vereinbart, wonach sämtliche Wohnungen bis spätestens drei Jahre nach Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags bezugsfertig (ohne Außenanlagen) zu erstellen sind.
4. Ein Weiterverkauf des Erbbaurechts darf nur nach vorheriger Zustimmung der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat - Immobilienservice) erfolgen. Beim Weiterverkauf des Grundstückseigentums greift ein unbefristetes Vorkaufsrecht der Landeshauptstadt München.

Zuständig für die Abwicklung der Grundstücksvergaben ist das Kommunalreferat.

Bei **Fragen zum Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag**, wenden Sie sich bitte an:

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

Herr Schweiger  
Tel. (089) 233 – 2 84 77  
E-Mail:  
johannes.schweiger@muenchen.de

## 24. 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 auf unserer Homepage unter <https://stadt.muenchen.de/infos/freiham-genossenschaften.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

## 25. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan - Lage Freiham
  - Anlage 2: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 - Planteil
  - Anlage 3: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 - Textteil
  - Anlage 4: Vorbescheide zu WA 13 Süd (4a), WA 14 Nordost (4b), WA 14 Südost (4c)
  - Anlage 5: Übersichtsplan Bodendenkmäler
  - Anlage 6: Kaufvertragsentwurf (auf Anfrage)
  - Anlage 7: Muster des Erbbaurechtsvertragsentwurfs (auf Anfrage)
  - Anlage 8: Freiham – Regelwerk Gebäude und private Freiflächen
  - Anlage 9: Freiham – ein inklusiver Stadtteil
  - Anlage 10: Feuerweherschließungsplan
  - Anlage 11: Artenschutzrechtliche Bescheide
  - Anlage 12: Masterplan zum Beleuchtungskonzept Freiham Nord
  - Anlage 13: Ökologischer Kriterienkatalog 2021
  - Anlage 14: Faltblatt der Stadtwerke München „Niedertemperaturnetz Freiham Nord“
  - Anlage 15: Merkblatt EOF 2024
  - Anlage 16: Merkblatt MM 2024
  - Anlage 17: Antragsunterlagen Mietwohnraum 2024
  - Anlage 18: Formblatt „Teilwirtschaftlichkeitsberechnung - KMB“
  - Anlage 19: Angebotsvordruck für das WA 13 Nord
  - Anlage 20: Angebotsvordruck für das WA 13 Süd
  - Anlage 21: Angebotsvordruck für das WA 14 Nordost
  - Anlage 22: Angebotsvordruck für das WA 14 Südost
  - Anlage 23: Angebotsvordruck für das WA 20
-