



FAQ

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Transparenz in der Verfahrensgestaltung werden die Fragen zentral gesammelt und mit den dazugehörigen Antworten (FAQ) veröffentlicht.

Stand 01.10.2026

Frage:

Können Stellplätze reduziert werden?

Antwort:

Ja. Auf den Baufeldern WA 14 West und WA 14 Süd sind mietpreisgebundene Wohnungen zu realisieren. Für Wohnungen dieser Art gilt nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München grundsätzlich ein **Stellplatzschlüssel von 0,8**. Dieser kann durch ein Mobilitätskonzept weiter reduziert werden (vgl. § 14 Abs. 3 der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068; Anlage 3 des Exposés).

Frage:

Der Stadtrat hat für den „Preisgedämpften Mietwohnungsbau – PMB“ eine maximale Miete von 16,80 € festgelegt. Kann diese hier auch angesetzt werden?

Antwort:

Nein. Die Miete von 16,80 € je m² Wohnfläche bezieht sich ausschließlich auf den PMB, der nur im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) auf privaten Grundstücken zur Anwendung kommt. Bei den Baufeldern WA 14 West und WA 14 Süd handelt es sich um städtische Grundstücke, für deren Ausschreibung die Rahmenbedingungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 15.04.2026 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19167) gelten. **Die durchschnittliche, maximale Erstvermietungsrente für das gesamte Vorhaben darf 16,00 € je m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt) nicht überschreiten.**

Frage:

Kann der Erbbauzins während der Projektentwicklung bis zur Übergabe ausgesetzt werden?

Antwort:

Nein. Der festgesetzte kapitalisierte Erbbauzins ist als Einmalbetrag unmittelbar vor der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages zur Zahlung fällig. Wird der Erbbauzins laufend gezahlt, ist dieser erstmalig mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages fällig (Exposé, Seite 24).

Frage:

Kann ein Anteil der Wohnungen als freifinanzierte Mietwohnungen geplant werden?

Antwort:

Alle zu realisierenden Wohnungen sind freifinanziert, da keine Wohnungsbaufördermittel ausgereicht werden. Jedoch unterliegen sämtliche Wohnungen einer **Mietpreisbindung während der gesamten Erbbaurechtslaufzeit**.

Frage:

Kann man sich auch auf beide Baufelder bewerben?

Antwort:

Ja. Für jedes Baufeld muss aber eine **separate Bewerbung** abgegeben werden. Die Grundstücksvergabe erfolgt für jedes Baufeld gesondert an den Bestbieter / die Bestbieterin (vgl. Exposé, Seite 19-20).

Frage:

Sind die Mietbindungen verhandelbar, um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu verbessern?

Antwort:

Nein. Die Mietbindungen der Grundstücksausschreibung sind Bestandteil der zwingenden Vergabekriterien und nicht verhandelbar (vgl. Exposé, Seite 14).

Frage:

Besteht bei der Planung das Erfordernis, die Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB) zu berücksichtigen?

Antwort:

Nein. Die Einhaltung der technischen Vorgaben der WFB 2023 ist keine Grundvoraussetzung.

Frage:

Kann der Beginn der Erbbauzinszahlung zur Reduzierung der Finanzierungskosten während der Bauzeit an die Bezugsfertigkeit der Wohnungen und Beginn der Mietzahlung gekoppelt werden?

Antwort:

Nein. Die Kopplung der Fälligkeit an die Bezugsfertigkeit ist nicht möglich. Der festgesetzte kapitalisierte Erbbauzins ist als Einmalbetrag unmittelbar vor der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages zur Zahlung fällig. Wird der Erbbauzins laufend gezahlt, ist dieser erstmalig mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages fällig (vgl. Exposé, Seite 24).

Frage:

Welche Möglichkeit besteht öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen?

Antwort:

Städtische und staatliche **Wohnungsbaufördermittel** werden für diese Modellausschreibung nicht ausgereicht. Für andere öffentliche Fördermittel sind die entsprechenden Förderstellen direkt zu kontaktieren (z.B. www.kfw.de).

Frage:

Muss der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages spätestens ein Jahr nach der Grundstücksvergabe durch die Stadt München erfolgen?

Antwort:

Die notarielle Beurkundung kann frühestens nach der Beschlussfassung des Stadtrates zur Erbbaurechtsbestellung erfolgen. Die Beurkundung sollte jedoch spätestens 12 Monate nach Vergabeentscheidung (Datum Bauträgerauswahlschreiben) erfolgen. (vgl. Exposé, Seite 23) Es handelt sich nicht um eine Ausschlussfrist; allerdings sind Verzögerungen seitens der ausgewählten Bieterin plausibel zu begründen.

Frage:

Inwieweit können die Grundstücke vom zukünftigen Erbbaurechtsnehmer bereits vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages genutzt werden?

Antwort:

Um den Baubeginn der Wohnbauvorhaben nicht zu verzögern, können Maßnahmen zur Bodenarchäologie bereits vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags und nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Kommunalreferat als Vorwegmaßnahme getrennt von den eigentlichen Baumaßnahmen, durchgeführt werden. (vgl. Exposé, Seite 7)

Frage:

Inwieweit kann das Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden?

Antwort:

Im Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren wird der ausgewählten Bieterin eine Beratung durch das Servicezentrum der Lokalbaukommission empfohlen.

Ein zügiges Baugenehmigungsverfahren kann durch die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Freistellungsverfahren) und das Einreichen vollständiger Antragsunterlagen erreicht werden.

Frage:

Welche Möglichkeiten gibt es die Baunebenkosten zu reduzieren (z. B. Reduzierung der Baugenehmigungsgebühren, Befreiung von den Straßenreinigungsgebühren bis zur Bezugsfertigkeit des Projektes)?

Antwort:

Die Erhebung von Gebühren ist verbindlich in Gebührensatzungen geregelt. Für die Bauvorhaben auf den ausgeschriebenen Grundstücken gibt es keine besonderen Ausnahmen.

Frage:

Ist die Bewerbung einer noch zu gründenden Projektgesellschaft zulässig? Wenn ja: wie sind die Bieterbezeichnung sowie die Angaben zu Empfangs- und Vertretungsbevollmächtigten im Angebotsvordruck in diesem Fall vorzunehmen?

Antwort:

Ja, eine Bewerbung einer Gesellschaft in Gründung ist zulässig. Hinter der Bezeichnung der Bieterin bzw. des Bieters ist der Zusatz i.G. (in Gründung) einzufügen. Die zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe bekannten Empfangs- und Vertretungsbevollmächtigten der in Gründung befindlichen Gesellschaft sind namentlich mit vollständigen Kontaktdaten anzugeben. Die Bestellung des Erbbaurechtes erfolgt jedoch nur zugunsten der uneingeschränkt rechtsfähigen Gesellschaft nach entsprechender Eintragung im Handelsregister.

Allgemeiner HINWEIS:

Angebote, die unter Bedingungen oder mit Einschränkungen abgegeben werden, können nicht berücksichtigt werden und werden vom Ausschreibungsverfahren ausgeschlossen. Angebote müssen vergleichbar und eindeutig sein, sie werden im Falle des Zuschlags Vertragsinhalt.