

**Ausschreibung der Landeshauptstadt München
für die Vergabe eines Erbbaurechtes oder den Verkauf des Grundstückes**

Dachauer Straße 306-308 in München-Moosach



Luftbild, Quelle: Landeshauptstadt München

**für Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.)
zur Realisierung eines Projektes im München Modell-Genossenschaften
beziehungsweise
für genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats
zur Realisierung eines Projektes im München Modell-Miete**

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage	3
2.	Grundstücksdaten	3
3.	Dienstbarkeiten und Grundbucheintragungen.....	4
4.	Ökologische und energetische Anforderungen	4
5.	Wohnungsbau	5
6.	Vergabe des Grundstückes zum Festpreis	5
6.1	Verkauf	6
6.2	Erbbaurecht.....	6
7.	Ausschreibungsverfahren	7
8.	Grundvoraussetzungen für die Vergabe	8
9.	Auswahlkriterien und Bewertung	9
9.1	Kriterium „Soziales und Wohnformen“	10
9.2	Kriterium „Ökologisches und nachhaltiges Bauen“	11
9.3	Bewertung.....	11
10.	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	12
11.	Bewerbung.....	12
12.	Weiterer Ablauf des Verfahrens	14
13.	Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag und Fristen	15
14.	Kontakt.....	16
15.	Anlagenverzeichnis	16

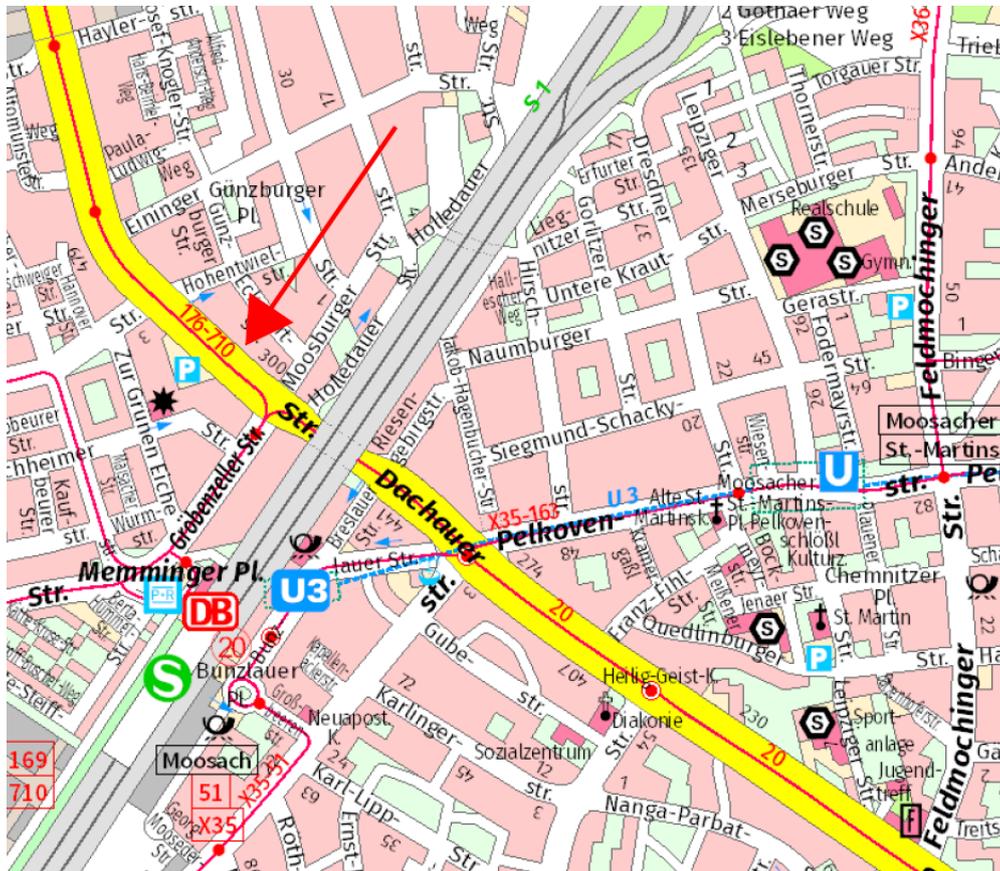
Ende der Angebotsfrist:

Freitag, der 17.01.2025

(siehe Kapitel 11 „Bewerbung“)

1. Lage

Das städtische Grundstück an der Dachauer Straße 306-308 liegt im Stadtteil Moosach. Umgeben von einer vielfältigen städtebaulichen Struktur, in einem der ältesten Stadtviertel Münchens, befindet sich das Grundstück unweit des Memminger Platzes, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden.



Stadtplan, Quelle: Landeshauptstadt München

In unmittelbarer Nähe befinden sich die U- und S-Bahn-Station „München-Moosach“ und bieten eine optimale Verkehrsanbindung an die Innenstadt und das Umland. Die Buslinien 176 und 710 ergänzen die gute Verkehrsinfrastrukturanbindung vor Ort.

Die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schulen im Stadtbezirk ist vorhanden.

2. Grundstücksdaten

Bei der zu vergebenden Fläche handelt es sich um das Flst. 155/26 in der Gemarkung Moosach, mit einer Grundstücksfläche von 674 m². Das unbebaute Grundstück liegt im Innenbereich und im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Dieser setzt eine straßenseitige Baulinie (diese liegt auf der Straßenbegrenzungslinie) und eine rückwärtige Baugrenze fest. Die Tiefe des Bauraumes beträgt 15 m. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein weiterer Bauraum festgesetzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer möglichen Bebauung richtet sich nach § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer möglichen Bebauung beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem sind die städtischen Satzungen zu beachten (siehe hierzu Anlage 4, Vorbescheid).

Eine zulässige Bebauungsvariante wurde mit dem rechtsverbindlichen Vorbescheid vom 12.07.2022 geprüft.

In diesem Vorbescheid wurde ein an die nordwestliche Grundstücksgrenze geplantes und an das auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigte Gebäude angebautes Wohnbauvorhaben mit einer Grundfläche von 273,5 m² und einer Geschossfläche von rund 1.000 m² als zulässig beurteilt. Es nimmt die Gebäudemaße des angrenzenden Gebäudes auf. Die geplante Wandhöhe beträgt 12,85 m, die des Staffelgeschosses 15,85 m (V Vollgeschosse). Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage vorgesehen. Ausgehend von dieser Geschossfläche können ca. 11 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.

Eine Abweichung für die geringfügige Überschreitung der nordwestlichen Abstandsflächen (0,86 m x 0,5 m), die dargestellten Befreiungen von Baulinie und Baugrenze und die Fällung der beiden geschützten Bäume auf dem Baugrundstück wurden in Aussicht gestellt.

Der Vorbescheid ist als Anlage 4 beigefügt.

Der Vorbescheid stellt lediglich eine mögliche Bebauungsvariante dar. Unter Beachtung der rechtlichen Voraussetzungen können auch andere Baukörper entwickelt werden.

Dabei ist sicherzustellen, dass eine (wertrelevante) Geschossfläche von mindestens 1.000 m² auf dem Grundstück realisiert wird.

3. Dienstbarkeiten und Grundbucheintragen

Nachfolgend sind alle derzeit bekannten Rechte aufgeführt, die an der Vertragsfläche zugunsten der Landeshauptstadt München zu bestellen sind:

- Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“
- Dienstbarkeit „umweltfreundliche Energie“

Darüber hinaus bei einem Grundstücksverkauf:

- Vorkaufsrecht (unbefristet)
- Rückkauflassungsvormerkung (befristet)

Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei vorgetragen.

Weitere Informationen sind dem Entwurf des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages (Anlage 6 bzw. 7) zu entnehmen.

4. Ökologische und energetische Anforderungen

Die Käuferin bzw. Erbbaurechtsnehmerin übernimmt mit Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages die Verpflichtung, entsprechend einer generellen Vorgabe des Stadtrates der Landeshauptstadt München, bei der Planung, beim Bau und der späteren Sanierung der Gebäude, im haustechnischen Bereich auch bei der Nutzung der Gebäude sowie bei der Freiflächengestaltung und bei der Abfallbeseitigung in höchstmöglichem Umfang ökologische und baubiologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und zu verwirklichen.

Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Käuferin bzw. Erbbaurechtsnehmerin, die im „**Ökologischen Kriterienkatalog**“ (Anlage 1) aufgeführten Bestimmungen - soweit im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist - bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Gebäude - zu beachten.

Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn und soweit sie dort ausdrücklich benannt sind.

Der Nachweis ist vor Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA III/2 zur Prüfung vorzulegen.

Die Käuferin bzw. Erbbaurechtsnehmerin verpflichtet 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.

Hinweis: Eine Fernwärme-Versorgungsleitung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

5. Wohnungsbau

Das Grundstück wird **ausschließlich** zur Realisierung eines genossenschaftlichen bzw. genossenschaftsähnlichen Wohnprojektes im **München Modell-Genossenschaften** ausgeschrieben.

Bei genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten nach Art des **Mietshäuser-Syndikates** wird an Stelle des München Modell-Genossenschaften nach dem (inhaltlich gleichen) Förderprogramm **München Modell-Miete** gefördert, da die Käuferin bzw. Erbbauberechtigte in diesem Fall die Haus-GmbH ist. Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden dennoch nur vom München Modell-Genossenschaften gesprochen.

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

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.

Ausführliche Regelungen zum München Modell-Genossenschaften wie beispielsweise die Bindungsdauer, Erst- und Wiedervermietungsmiete, Mietanpassungen, Wohnberechtigung und Auskunftspflichten werden in den Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass bei einem Weiterverkauf der Grundstücksfläche bzw. bei einer Weiterveräußerung des Erbbaurechtes die Verpflichtungen auf die/den Rechtsnachfolger*in übergehen.

Maßgeblich für die Bewilligung der Fördermittel im München Modell-Genossenschaften sind die **zum Zeitpunkt der Antragstellung** gültigen Förderbestimmungen der Bewilligungsstelle München.

Die aktuellen Förderbedingungen im München Modell-Genossenschaften sind in den Merkblättern dargestellt, die zu Ihrer Information als Anlagen 2 bis 3 beiliegen.

Die ausgewählten Bieter*innen werden zur Beantragung der Wohnungsbaufördermittel von der Bewilligungsstelle München (PLAN HA III-13) ausführlich beraten.

6. Vergabe des Grundstückes zum Festpreis

Das ausgeschriebene Grundstück wird wahlweise **zum Kauf** oder **im Erbbaurecht** angeboten.

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 10075 vom 05.07.2023) des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

6.1 Verkauf

Das ausgeschriebene Grundstück an der Dachauer Straße 306 - 308 wird zum Festpreis veräußert. Es findet kein Preiswettbewerb statt.

Auf den beigefügten Kaufvertragsentwurf (Anlage 6) wird verwiesen.

Für das **München Modell-Genossenschaften** liegt der lageunabhängige, einheitliche Kaufpreis bei **700 €/m² GF** (erschließungsbeitragsfrei) bei einer **Bindungsdauer von 55 Jahren**. Da es sich dabei um einen Festpreis je m² GF handelt, werden keine Angebote mit einem höheren als dem vorgenannten Kaufpreis erwartet.

Bei einer voraussichtlichen Geschossfläche von ca. 1.000 m² beträgt der vorläufige Kaufpreis für die ausgeschriebene Fläche 700.000 €.

Der endgültige Grundstückskaufpreis ist abhängig vom tatsächlich realisierten Flächenanteil für das München Modell-Genossenschaften und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten. Ebenso kommt eine Kaufpreisnachbesserungsklausel zur Anwendung, wenn das Grundstück intensiver oder höherwertiger baulich genutzt wird, als es in diesem Exposé zugrunde gelegt wurde.

Sonstige Anschlusskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Erdgas, Telefon etc. richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind einschließlich etwaiger, von den Versorgungsunternehmen geforderter Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge u. ä. für den Anschluss an die Leitungsnetze von Strom, Wasser, Erdgas etc. von der Käuferin zusätzlich zu tragen.

Die Käuferin ist verpflichtet, zugunsten der Landeshauptstadt München ein **unbefristetes, dingliches Vorkaufsrecht** sowie eine **befristete Rückauflassungsvormerkung** im Hinblick auf die Bauverpflichtung 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.

6.2 Erbbaurecht

Alternativ wird das ausgeschriebene Grundstück **im Erbbaurecht** vergeben. Auch hier findet kein Preiswettbewerb statt. Bei einem Interesse am Erwerb des Erbbaurechts kann ein allgemeiner Mustererbbaurechtsvertrag zur Verfügung gestellt werden (Anlage 7).

Für die Erbbaurechtsvergabe gelten folgende **vertragliche Rahmenbedingungen**:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **80 Jahre**;
- Während der kompletten Erbbaurechtslaufzeit von 80 Jahren gelten die Bindungen im München Modell-Genossenschaften;
- Die Höhe des Erbbauzinses wird vom Bewertungsamt der Landeshauptstadt München auf Basis des festen Grundstückswertansatzes im München Modell von 700 €/m² Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) ermittelt; Laut Gutachten vom 07.11.2024 beträgt der Erbbauzinssatz derzeit 2,1 % p.a. für eine reine Wohnnutzung. Der Erbbauzins beruht auf einem Gutachten, das bei einer Vergabe

an Genossenschaften maximal 15 Monate gültig ist. Nach Ablauf der 15 Monate behält sich die Landeshauptstadt München eine Aktualisierung und ggf. Anpassung des Erbbauzinses vor.

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 des Erbbaurechtes 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 der Erbbaurechtsnehmerin über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung nach Ablauf des Erbbaurechts zu verhandeln. Die Erbbaurechtsnehmerin hat bis spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts mitzuteilen, dass sie über die Verlängerung des Erbbaurechts verhandeln möchte. Diese Möglichkeit begründet keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung;

Der Grundstücksbewertung wurde aufgrund eines geltenden Vorbescheids eine wertrelevante Geschossfläche von 1.000 m² zugrunde gelegt.

Für das ausgeschriebene Grundstück beträgt der **vorläufige laufende Erbbauzins** unter Berücksichtigung der vorstehenden vertraglichen Rahmenbedingungen **14.700 € p.a.** (**entspricht 14,70 €/m² Geschossfläche**).

Auf Wunsch der Bieterin kann der Erbbauzins kapitalisiert als Einmalbetrag entrichtet werden.

Der endgültige Erbbauzins ist abhängig vom tatsächlich realisierten Flächenanteil für das München Modell-Genossenschaften und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten. Ebenso kommt eine Nachbesserungsklausel zur Anwendung, wenn das Grundstück intensiver oder höherwertiger baulich genutzt wird, als in diesem Exposé zugrunde gelegt wurde.

Sonstige Anschlusskosten für die Versorgung insbesondere mit Strom, Wasser, Erdgas, Telefon etc. richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind einschließlich etwaiger, von den Versorgungsunternehmen geforderter Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge u. ä. für den Anschluss an die Leitungsnetze von Strom, Wasser, Erdgas etc. von der Erbbaurechtsnehmerin zusätzlich zu tragen.

Die Bieterin erklärt sich mit der Abgabe ihres Angebots mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertragsentwurfes, insbesondere zum Erbbauzins und der Bindungsdauer sowie sonstigen schuldrechtlichen Vereinbarungen einverstanden.

Eine verbindliche Entscheidung zur Auswahlalternative „Erbbaurecht“ an Stelle eines Grundstückserwerbs ist mit Abgabe des Angebotes noch nicht erforderlich.

7. Ausschreibungsverfahren

Grundstücksvergaben für den Wohnungsbau, einschließlich solcher für den geförderten Wohnungsbau, werden grundsätzlich mangels Vorliegens eines Bauauftrags ohne Anwendung der Einzelbestimmungen des Vergaberechts durchgeführt.

Es werden aber die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze wie Transparenz, Wettbewerb und das Diskriminierungsverbot beachtet.

Das ausgeschriebene Grundstück wird an **eingetragene Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.)** verkauft bzw. im Erbbaurecht 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 Wohnungsbaugenossenschaften, die zwar noch nicht im Registergericht eingetragen sind, aber bei denen ein positives Ergebnis der Gründungsprüfung des zuständigen Genossenschaftsverbandes vorliegt.

Bei Vertragsabschluss 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. Voraussetzung ist dabei eine Organisationsform, die satzungsmäßig und dauerhaft eine auf die Interessen der Nutzer*innen bzw. der Mieter*innen ausgerichtete Selbstverwaltung und eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen im Sinne des Genossenschaftswesens sicherstellt.

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 eine/n Mietshäuser Syndikats Berater*in, deren Ergebnis von der Regionale Beratung München des Mietshäuser Syndikats, Ligsalzstr. 8, 80339 München schriftlich festgehalten wird und der Bewerbung beizulegen ist.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Landeshauptstadt München muss die Eintragung der Haus-GmbH im Handelsregister vorliegen.

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

8. Grundvoraussetzungen für die Vergabe

Die Bieterin muss nachfolgende zwingende Vergabekriterien in der Bewerbung anerkennen und im Fall des Zuschlags einhalten, um das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück erwerben zu können:

- Errichtung eines Wohnbauvorhabens mit einer wertrelevanten Geschossfläche von mindestens 1.000 m² Geschossfläche;
- Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modell-Genossenschaften mit 700 €/m² GF bzw. Anerkenntnis des Kaufpreises auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modell-Genossenschaften mit 700 €/m² GF;
- Anerkenntnis, die festgelegte Wohnbauart und Förderquote (100 % München Modell-Genossenschaften) umzusetzen;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der Bindungsdauer von 55 Jahren beim Kauf bzw. während der 80-jährigen Erbbaurechtslaufzeit bei Erbbaurechtsvergabe einzuhalten; dies beinhaltet grundsätzlich auch eine Barrierefreiheit der Gebäude nach DIN 18040-2;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2021“ inklusive des energetischen

Mindeststandards für Gebäude (Energiestandard Effizienzhaus 40);

- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen;
- Verpflichtung, die Erstvermietungsmiete während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben und dies auch nicht nachträglich nachzuholen;
- Anerkenntnis, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete mindestens 15 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete verbleibt;
- Verpflichtung, während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung die geltenden städtischen Vorgaben für die Mietanpassungen einzuhalten;
- Anerkenntnis, bei einem Mieter*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der / des neuen Mieterin / Mieters maximal ergeben hätte;
- Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter*innen innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;
- Anerkenntnis, dass die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) auf deren Verlangen vorzulegen sind;
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.

Im Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag werden die Grundvoraussetzungen sowie die angebotenen Auswahlkriterien (Kapitel 9 des Exposés) festgeschrieben und soweit möglich und erforderlich dinglich gesichert.

9. Auswahlkriterien und Bewertung

Um verschiedene Angebote ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, haben die Bieterinnen im Rahmen der Angebotsabgabe die Möglichkeit, das **besondere Konzept** ihres Wohnprojektes darzustellen.

Für die Auswahlentscheidung werden folgende Konzeptkriterien zugrunde gelegt:

- **„Soziales und Wohnformen“** (max. 50 Punkte)
- **„Ökologisches und nachhaltiges Bauen“** (max. 50 Punkte)

Nach der vorgegebenen Bewertungsmatrix können **maximal 100 Punkte** erreicht werden.

Bei der Konzeptbeschreibung ist zu beachten, dass zu beiden Themenbereichen gesonderte und abgrenzbare Ausführungen erwartet werden.

Die Konzeptbeschreibung soll für beide Kriterien insgesamt **sechs Seiten, davon maximal drei Seiten Text (DIN A4) nicht überschreiten**. Zur näheren Erläuterung können beispielsweise Planskizzen (Beispielgrundriss, Regelgeschoss) oder eine Kostenkalkulation (DIN A 4 oder DIN A 3) beigelegt werden (siehe hierzu Kapitel 11, formale Anforderungen an die Bewerbung).

Angebote ohne Vorlage eines entsprechenden Konzeptes bzw. ohne Darstellung der geplanten Maßnahmen für beide Kriterien können nicht bewertet werden.

9.1 Kriterium „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.

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 m²) als auch qualitativ (z. B. Anpassungsfähigkeit, flexible Grundrissplanung, Kooperationspartner*innen) konkret zu beschreiben und somit im Nutzungskonzept darzustellen.

Die **Konzeptqualität** des Bausteins „Soziales und Wohnformen“ wird insbesondere nach den folgenden Aspekten beurteilt:

- Wohnkonzept, z. B. zu
 - Familienfreundliches Wohnen oder
 - Inklusives Wohnen als besondere Wohnform / Wohnprojekt; ggf. mit Kooperationspartner*innen oder
 - Mehrgenerationenwohnen als besondere Wohnform / Wohnprojekt; ggf. mit Kooperationspartner*innen;
- Planerische Umsetzung des Wohnkonzeptes z. B. flexible / hierarchiefreie Grundrisse, Raumqualität
- Beteiligung der Mitglieder bzw. künftigen Bewohnerschaft an Gestaltung und Nutzungen;
- Plausibilität und Angemessenheit auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Konzeptes.

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.

9.2 Kriterium „Ökologisches und nachhaltiges Bauen“

Mit dem Kauf bzw. der Erbbaurechtsnahme an dem Grundstück ist die Bieterin 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;
- Plausibilität und Angemessenheit des Konzepts auch in Hinblick auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Gebäude in Holz-/ Holzhybridbauweise mit einem Mindestanteil von 50 kg nawaros pro m² 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.

9.3 Bewertung

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

Die Beurteilung beider Konzeptkriterien erfolgt jeweils zunächst in **Oberkategorien**:

sehr gutes Konzept	→ max. 50 Punkte,
gutes Konzept	→ max. 43 Punkte,
durchschnittliches Konzept	→ max. 31 Punkte,
unterdurchschnittliches Konzept	→ max. 18 Punkte.

Die Bewertungen werden anschließend im Vergleich mit den anderen Angeboten weiter differenziert.

Jedes Kriterium wird einzeln bewertet. Zudem wird das Gesamtkonzept des Wohnprojektes bewertet. Dabei wird insbesondere auf die Plausibilität der geplanten Maßnahmen insgesamt und auf deren Kosten vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit eines ausschließlichen München Modell-Vorhabens geachtet.

Den **Zuschlag** erhält die Bieterin, die die höchste Punktzahl erreicht. Erreichen mehrere Angebote die gleiche Punktzahl, findet das Losverfahren zwischen den Angeboten mit der höchsten Punktezahl im Gleichrang statt. Die Zweit- und Drittplatzierte werden als Nachrückerinnen festgestellt, für den Fall, dass ein Vertragsabschluss mit der erstplatzierten Bieterin nicht zustande kommt.

10. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bieterinnen ist auf Anforderung die Bonität nachzuweisen.

11. Bewerbung

Die Abgabe des Grundstücks erfolgt an **Baugenossenschaften oder genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats.**

Das Angebot muss das **Gesamtgrundstück** zum Inhalt haben, Teilflächen aus dem ausgeschriebenen Grundstück werden nicht vergeben.

Für die Bewerbung ist der als Anlage 5 beigefügte Angebotsvordruck abzugeben. Alle im Formular vorgesehenen Erklärungen sind auszufüllen und die erforderlichen Anlagen beizulegen.

Das vollständig ausgefüllte Angebot muss vom geschäftsführenden Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft bzw. bei genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten von **allen** Mitgliedern des Hausvereins im Original unterschrieben sein.

Gemeinschaftsbewerbungen von Bietergemeinschaften sind nicht zulässig.

Die vollständige schriftliche Bewerbung muss - **in der nachfolgend beschriebenen Form** - bis

spätestens Freitag, 17.01.2025

bei folgender Adresse eingegangen sein:

**Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11
Blumenstraße 31, Zimmer 447
80331 München**

Eine **persönliche Abgabe** der Bewerbung im Dienstgebäude ist am 17.01.2025 **nur bis 12.00 Uhr** möglich.

Nach 12.00 Uhr bis zum Ablauf der Frist 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 bei der ausschreibenden Stelle (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11) an.

Das Angebot muss an die vorgenannte Adresse adressiert **und in einem verschlossenen, deutlich mit der Aufschrift**

**„NICHT ÖFFNEN Terminsache!
– Angebot Dachauer Straße –“**

gekennzeichneten Umschlag an die vorgenannte Adresse gesendet oder dort abgegeben werden. Bitte verwenden Sie für den Umschlag den Adressvordruck, der dem Angebotsvordruck (Anlage 5) beiliegt.

Vom Ausschreibungsverfahren **ausgeschlossen** werden:

- 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 Ausschreibungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

Das Angebot / die Bewerbung muss mit dem Angebotsvordruck erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Name der Baugenossenschaft bzw. des genossenschaftsähnlichen Wohnprojektes nach Art des Mietshäuser-Syndikates und Benennung einer/eines bevollmächtigten Vertreterin bzw. Vertreters, die/der die Bieterin gegenüber der Landeshauptstadt München rechtsverbindlich vertritt sowie die Angabe einer zustellungsfähigen Korrespondenzadresse;
- Bestätigung des Angebotes in Höhe des Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses;
- Anerkennung der zwingenden Vergabekriterien (Grundvoraussetzungen) gemäß Kapitel 8 dieses Exposés;
- Verbindliche Aussagen zu den optionalen Auswahlkriterien gemäß Kapitel 9 dieses Exposés;
- Das Angebot ist vom geschäftsführenden Vorstand der Baugenossenschaft bzw. bei genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten von allen Mitgliedern des Hausvereins im Original zu unterschreiben;
- Erklärung, im Falle der Auswahl, den Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt unverzüglich zu beurkunden. Gegenstand des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages sind u.a. alle in diesem Exposé geregelten Inhalte;
- Zudem sind eine Kopie der Genossenschafts-Satzung und der Eintragung im Genossenschaftsregister bzw. eine Kopie der von allen Mitgliedern unterschriebenen Satzung des Hausvereins und das Beratungsprotokoll 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.

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 (Anlage 5) 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 soll für beide Auswahlkriterien insgesamt **sechs Seiten, davon maximal drei Seiten Text (DIN A4) nicht überschreiten**. Zur näheren Erläuterung können beispielsweise Planskizzen (Beispielgrundriss, Regelgeschoss) oder eine Kostenkalkulation (DIN A 4 oder DIN A 3) beigelegt werden.
- 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 Bieterinnen, dies gilt auch im Fall einer Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens.

12. Weiterer Ablauf des Verfahrens

Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Prüfung der eingegangenen Bewerbungen hinsichtlich der Einhaltung der formellen und inhaltlichen Anforderungen. Danach werden die Angebote nach der festgelegten Bewertungsmatrix (siehe Kapitel 9 dieses Exposés) ausgewertet.

Wenn und soweit zur Beurteilung und Bewertung einer eingegangenen Bewerbung weitere Stellungnahmen oder Unterlagen von der jeweiligen Bieterin gefordert werden, sind diese innerhalb einer gesondert festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Werden diese Stellungnahmen oder Unterlagen nicht fristgerecht und vollständig vorgelegt, kann dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren führen.

Im Zuge der Angebotsauswertungen werden eine Bestbieterin (mit der höchsten Punktzahl) und die beiden nächstbesten Bieterinnen 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 Bieterinnen, die eine Bewerbung abgegeben haben und nicht vom Verfahren ausgeschlossen wurden, werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11, vom Ergebnis der Ausschreibung schriftlich unterrichtet. Ein Ausschluss wird ebenfalls schriftlich mitgeteilt.

Nach Mitteilung der Auswahlentscheidung und dem Abschluss der anschließenden Vertragsverhandlungen legt das Kommunalreferat dem Kommunalausschuss bzw. der Vollversammlung des Stadtrates den **Verkaufsbeschluss** bzw. **Erbbaurechtsbeschluss** für das ausgeschriebene Grundstück vor.

Die ausgewählte Bieterin wird nach Beschlussfassung vom Kommunalreferat schriftlich darüber informiert, dass der Stadtrat den Verkauf bzw. 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- bzw. Erbbaurechtsbeschluss kann einer ausgewählten Bieterin insbesondere wegen mangelnder Mitwirkung die Option zum Kauf bzw. zur Erbbaurechtsnahme 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 Grundstücksvergabe und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb der vorgesehenen Fristen eingeleitet wurden. In diesem Fall rückt die als Nachrückerin bestimmte Bieterin nach.

13. Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag und Fristen

Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens und Beschlussfassung des Stadtrates schließt das Kommunalreferat mit der ausgewählten Bieterin 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 unmittelbar nach der Beurkundung fällig.
2. Die von der Bieterin angebotenen Konzeptinhalte, deren Darstellung im Angebot zum Zuschlag geführt haben, werden als mit Vertragsstrafe bewehrte 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. Erbbaurechtsvertrages 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 Grundstücksvergabe ist das **Kommunalreferat**. Bei **Fragen zum Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag und den jeweiligen Anlagen** wenden Sie sich bitte bevorzugt per E-Mail an:

Kommunalreferat
Immobilienervice
Grundstücksverkehr Wohnen

Frau Dörr
Tel. (089) 233 - 726418
is-gvwo.kom@muenchen.de

14. 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/grundstueck-dachauer-strasse.html> veröffentlicht.

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

Herr Thim
Tel. (089) 233 - 22755
plan.ha3-11@muenchen.de

15. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München
- Anlage 2: Merkblatt München Modell (Stand: Bewilligungsjahr 2024)
- Anlage 3: Infoblatt „Antragsunterlagen Mietwohnraum“ (Stand: Bewilligungsjahr 2024)
- Anlage 4: Vorbescheid
- Anlage 5: Angebotsvordruck
- Anlage 6: Kaufvertragsentwurf (auf Anfrage)
- Anlage 7: Erbbaurechtsvertragsentwurfsmuster (auf Anfrage)