Telefon: 0 233-22755

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Preisreduzierter Mietwohnungsbau auf städtischen Grundstücken

Ausschreibungsbeschluss für
zwei Modellprojekte in Freiham Nord, WA 14 West, WA 14 Süd und
ein Modellprojekt in Neufreimann, MU 1(6)
mit insgesamt circa 380 preisreduzierten Mietwohnungen

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19167

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Ausschreibung von zwei Wohnbaugrundstücken WA 14 West, WA 14 Süd im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 "Freiham Nord"; Ausschreibung eines Wohnbaugrundstückes MU 1(6) im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 „Neufreimann“.
Inhalt	Darstellung der Vergabeflächen; Erläuterung der Konditionen im Rahmen der Grundstücksüberlassungen im Erbbaurecht; Erläuterung der Ausschreibung mittels eines modellhaften Preis-Konzeptverfahrens; Festlegung der Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für die Grundstücksausschreibungen.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungs-vorschlag	Bereitstellung der Wohnbaugrundstücke WA 14 West, WA 14 Süd im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 "Freiham Nord" sowie des Wohnbaugrundstückes MU 1(6) im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 „Neufreimann“ jeweils für die Ausschreibung mittels Preis-Konzeptverfahren im Erbbaurecht. Bitte an das Kommunalreferat, die jeweiligen laufenden Erbbauzinsen für Grundstücke WA 14 West und WA 14 Süd in Freiham Nord sowie für das MU 1(6) in Neufreimann auf Basis der dieser Ausschreibungen zugrunde liegenden Auflagen und Bindungen vor Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen durch das städtische Bewertungsamt ermitteln zu lassen. Bitte an das Kommunalreferat, nach Abschluss der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren die Bestellung der Erbbaurechte vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Ausschreibungsbeschluss, Freiham Nord, Neufreimann, Preisreduzierter Mietwohnungsbau
Ortsangabe	Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Telefon: 0 233-22755

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Preisreduzierter Mietwohnungsbau auf städtischen Grundstücken

Ausschreibungsbeschluss für
zwei Modellprojekte in Freiham Nord, WA 14 West, WA 14 Süd und
ein Modellprojekt in Neufreimann, MU 1(6)
mit insgesamt circa 380 preisreduzierten Mietwohnungen

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19167

Anlagen:

1. Lageplan Freiham Nord
2. Übersichtsplan Freiham Nord, 2. Bauabschnitt mit Kennzeichnung der Vergabeflächen WA 14 West, WA 14 Süd
3. Lageplan Neufreimann
4. Übersichtsplan Neufreimann, 1. Bauabschnitt mit Kennzeichnung der Vergabefläche MU 1(6)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin ... 2
1. Anlass ... 2
2. Vergabeflächen ... 3
3. Überlassung der Grundstücke im Erbbaurecht - Konditionen ... 4
4. Ausschreibung im Preis-Konzeptverfahren ... 4
5. Grundvoraussetzungen ... 5
6. Auswahlkriterien ... 7
7. Klimaprüfung ... 9
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten ... 9
II. Antrag der Referentin ... 10
III. Beschluss ... 13

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Die Landeshauptstadt München verfolgt eine klare wohnungspolitische Zielsetzung: Bezahlbaren und qualitätvollen (Miet-)Wohnraum schaffen und erhalten. Um diesem Auftrag zu gerecht zu werden, hat der Stadtrat zuletzt am 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ fortgeschrieben und die programmatischen und finanziellen Rahmenbedingungen für den Zeitraum 2023 bis 2028 geschaffen. Dabei wurde mit Blick auf die Wohnraumschaffung auf städtischen Flächen die bewährte Programmlandschaft aus Einkommensorientierter Förderung, München Modell-Miete und Konzeptionellem Mietwohnungsbau fortgeführt.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben allerdings die finanziellen Abhängigkeiten der o.g. Programmlandschaft, speziell hinsichtlich der staatlichen und kommunalen Fördermittelausstattung, deutlich gemacht. In diesem Zusammenhang wird auf die Darstellung im Rahmen der Beschlussfassung des Stadtrates vom 17.12.2025 „Dritte Programmanpassung – Wohnen in München VII […]“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) verwiesen. Aufgrund des de facto Stopps der staatlichen Wohnungsbauförderung bei gleichzeitig angespanntem kommunalem Haushalt ist eine grundlegende Überarbeitung der städtischen Wohnraumförderung und der Programmlandschaft notwendig. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde vor diesem Hintergrund mit o.g. Beschluss vom 17.12.2025 federführend beauftragt, eine Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms vorzulegen. Entsprechende Vorbereitungen für eine nachhaltige Aufstellung der kommunalen Wohnungsbauförderung finden bereits statt.

Infolge der aktuellen unwägbaren förderrechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Ausschreibung städtischer Wohnbaugrundstücke für den geförderten und konzeptionellen Mietwohnungsbau gegenwärtig nicht möglich. Es bedarf daher alternativer Modelle, um trotz begrenzter Mittelverfügbarkeiten die Wohnraumschaffung in den großen städtischen Neubauquartieren kontinuierlich weiter zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund wird dem Stadtrat im Folgenden die Ausschreibung von drei städtischen Wohnbaugrundstücken in Freiham und Neufreimann zur Umsetzung von Modellprojekten zum Bau von insgesamt rund 380 preisreduzierten Mietwohnungen ohne Einsatz staatlicher bzw. kommunaler Wohnungsbaufördermittel vorgeschlagen.

2. Vergabeflächen

Freiham Nord, 1. Realisierungsabschnitt

Die auszuschreibenden **Grundstücksflächen WA 14 West und WA 14 Süd** befinden sich im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 der Landeshauptstadt München „Germeringer Weg (südlich), Freihamer Weg (westlich), Kunreuthstraße (westlich), Wiesentfelser Straße (westlich), Anton-Bock-Straße (beiderseits), S-Bahnlinie München - Herrsching (nördlich), Bodenseestraße (nördlich), verlängerte Freihamer Allee (östlich)“. Beide Flächen sind unweit des Freihamer Angers, der zentralen Fuß- und Radwegachse, verortet und befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum, zur Quartiersmitte und zum Bildungscampus Freiham (Anlagen 1 und 2).

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 weist für den Bauraum des **WA 14 West** eine Geschossfläche von 5.600 m² aus. Hiermit wird die Schaffung von ca. 60 Wohnungen ermöglicht. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine aufgelockerte Blockrandbebauung von vier bis sechs Geschossen angestrebt. Das Baufeld markiert den Auftakt des Freihamer Angers und bildet den Übergang von den Wohngebieten zum Stadtteilzentrum. Im Westen des Bauraums befindet sich zudem eine vorgelagerte Platzfläche, daher bietet sich dieser Bereich prinzipiell für eine belebende Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss an.

Für das **WA 14 Süd** steht eine Geschossfläche von 10.880 m² zur Verfügung (entspricht ca. 117 Wohnungen). Es wird die Umsetzung mehrerer Baukörper in offener Blockstruktur mit drei bis sieben Geschossen angestrebt.

Bei beiden Flächen handelt es sich um die letzten noch nicht vergebenen Wohnbaugrundstücke („WA - Allgemeines Wohngebiet“) im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord. Vorangegangene Ausschreibungsverfahren waren hier bislang aus vorwiegend wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgreich.

Neufreimann, 1. Bauabschnitt

Das **Bauquartier MU 1(6)** befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 der Landeshauptstadt München „Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich), Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich)“. Es liegt zwischen dem Grünboulevard und der südlichen Ringstraße in unmittelbarer Lage zum Stadtplatz (Anlagen 3 und 4). Der Bebauungsplan weist für den Bauraum des MU 1(6) eine Geschossfläche von insgesamt 19.900 m² aus. Als „Urbanes Gebiet“ (MU) ist neben Wohnen (ca. 200 Wohnungen) auch (nichtstörendes) Gewerbe und die anteilige Umsetzung weiterer Nichtwohnnutzungen zulässig. Der verpflichtende Nichtwohnnutzungsanteil beträgt mindestens 1.000 m² GF im Erdgeschoss entlang der südlichen Ringstraße (Friederike-Nadig-Allee). Ziel ist eine belebte Erdgeschosszone zu entwickeln, die der Gebietskategorie Urbanes Gebiet entspricht und einen angemessenen Teil an Nichtwohnnutzung innerhalb des MU 1(6) umsetzt.

Städtebauliche Qualitätssicherung

Sowohl in Freiham Nord als auch in Neufreimann ist seitens der Bauherr*innen der jeweilige Gestaltungsleitfaden mit gestalterischen Empfehlungen zur Architektur- und Freiflächenplanung zu beachten. Auf die Durchführung von Realisierungswettbewerben wird zur Vermeidung weiterer Kosten bei den Wohnungsbauvorhaben MU 1(6) in Neufreimann bzw. den Wohnungsbauvorhaben im WA 14 West und WA 14 Süd in Freiham Nord verzichtet. Vor diesem Hintergrund und um die städtebauliche Qualität zu sichern, werden die Bieter*innen für die auszuschreibenden Baufelder verpflichtet, ihre Planungen in den Beratergruppen Freiham Nord bzw. Neufreimann zur Beratung

vorzulegen.

3. Überlassung der Grundstücke im Erbbaurecht - Konditionen

Die in Ziffer 2 des Vortrags genannten Baufelder werden öffentlich ausgeschrieben und ausschließlich im Erbbaurecht gegen Zahlung eines laufenden Erbbauzinses (wahlweise kapitalisierten Erbbauzinses) vergeben.

Der Ausschreibung wird je Baufeld ein fester Erbbauzins zugrunde gelegt, der vom städtischen Bewertungsamt u.a. auf der Grundlage der Bindungen für den preisreduzierten Mietwohnungsbau ermittelt wird.

Für die Erbbaurechtsvergaben gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 80 Jahre;
- Der Erbbauzins ist laufend, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechtes, zu entrichten (wahlweise auch kapitalisiert als Einmalbetrag);
- Die Höhe des Erbbauzinses wird gutachterlich vom Bewertungsamt der Stadt München auf Basis des individuell zu ermittelnden Verkehrswertes für die Bebauung mit preisreduzierten Mietwohnungen bestimmt;
- Für die Umsetzung von kleinteiliger gewerblicher Nutzung wird der Erbbauzins gutachterlich vom Bewertungsamt der Stadt München ermittelt;
- Die Erbbauzinsanpassung bei laufendem Erbbauzins erfolgt 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, der durch ein Gutachten ermittelt wird;
- Die Landeshauptstadt München ist bereit, mit der Erbbaurechtsnehmerin spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über eine Verlängerung der Grundstücksüberlassung zu verhandeln. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht.
- Der endgültige Erbbauzins je Vorhaben ist abhängig von den tatsächlich realisierten Flächenanteilen für den mietpreisreduzierten Wohnungsbau und ggf. Nicht-Wohnnutzung und bleibt den Geschossflächenabrechnungen vorbehalten.

4. Ausschreibung im Preis-Konzeptverfahren

Die Ausschreibung städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgte bisher grundsätzlich mittels Konzeptausschreibungen auf der Basis fester Grundstückswerte zur Schaffung von Wohnraum in der Einkommensorientierten Förderung, dem München Modell und/oder im Konzeptionellen Mietwohnungsbau.

Wegen der besonderen Zielstellung, Modellvorhaben mit mietpreisreduzierten Wohnungen ohne Fördermitteleinsatz zu realisieren, wird von dem o.g. Vergabemix (mit gefördertem und Konzeptionellem Mietwohnungsbau) und der Durchführung von reinen Konzeptausschreibungen an dieser Stelle bewusst Abstand genommen.
Die Ausschreibung soll stattdessen in einem einstufigen Preis-Konzeptverfahren in Bezug auf die **Höhe der Erstvermietungsmiete** und einem **Konzeptteil** erfolgen (Näheres hierzu in Ziffer 6 des Vortrags der Referentin). Gleichzeitig werden die verpflichtenden Grundvoraussetzungen reduziert, um zusätzliche preistreibende Anforderungen zu vermeiden. Infolge dieses modellhaften Vorgehens auf den drei Vergabeflächen ist es der Landeshauptstadt München möglich, rd. 30 Mio. Euro an kommunalen Wohnungsbau-fördermitteln einzusparen.

Die Zielgruppe der Bauherr*innen, an die diese Wohnbauflächen ausgeschrieben werden sollen, wird bewusst offen gehalten, um einen möglichst großen Bewerber*innenkreis anzusprechen und um einen umfassenden Eindruck der Situation am Markt und der Akzeptanz eines solchen Wettbewerbes zu erhalten. Die Erbbaurechtsnahme an den Grundstücken soll daher sowohl Baugenossenschaften, genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten nach Art des Miethäuser-Syndikats, Bauträger*innen des Mietwohnungsbaus, als auch sonstigen Investor*innen möglich sein. Zulässig sind ebenso Bieter*innengemeinschaften bzw. Konsortialbewerbungen, beispielsweise aus Baugenossenschaften und Bauträger*innen bzw. Investor*innen.

Von der Bewerbung ausgeschlossen sind lediglich Bauherr*innen, die eine Bebauung mit Eigentumswohnungen beabsichtigen, und sämtliche städtische Gesellschaften.

Die Bewerber*innen werden im Rahmen der Ausschreibung aufgefordert, die unter Ziffer 5 des Vortrags aufgeführten Grundvoraussetzungen für den Erwerb des Erbbaurechtes an den ausgeschriebenen Grundstücken anzuerkennen. Darüber hinaus werden zum Zwecke der Bewertung unterschiedlicher Angebote die Auswahlkriterien entsprechend Ziffer 6 des Vortrags festgelegt.

5. Grundvoraussetzungen

Zwingende Grundvoraussetzung für die Bewertung der abgegebenen Angebote ist das im Angebot zur Erbbaurechtsnahme an den Grundstücksflächen WA 14 West, WA 14 Süd in Freiham sowie MU 1(6) in Neufreimann enthaltene Anerkenntnis insbesondere der folgenden Punkte.

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2025";
- Festlegung einer maximal zulässigen Erstvermietungsmiete in Höhe von **durchschnittlich 16,00 €/m² Wohnfläche** (monatlich, netto kalt);
- Anerkenntnis, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
- Anerkenntnis, bei einem Mieter*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der neuen Mieter*innen maximal ergeben hätte;
- Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter*innen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen;
- Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;

- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass für diese mietpreisgebundenen Wohnungen grundsätzlich gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ein Stellplatzschlüssel von 0,8 gilt, der von den Bauherren durch ein entsprechendes Mobilitätskonzept weiter reduziert werden kann.

Quartiersspezifische Grundvoraussetzungen:

Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Freiham Nord
– nur relevant für die Vergabeflächen WA 14 West und WA 14 Süd -

Über die Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 hinaus:

- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord" (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Beratergremium Freiham;
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham;
- Anerkenntnis bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen;
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten;
- Anerkenntnis die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen im WA 14 durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten zu sichern;
- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham Nord“ sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept mitzuwirken und beides aktiv mitzugestalten;
- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM.

Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Neufreimann
– nur relevant für die Vergabefläche MU 1(6) -

Über die Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 hinaus:

- Beachtung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne und Vorlage der Planung im Beratergremium Neufreimann;
- Anerkenntnis zur Abstimmung der Planung der gemeinsamen „Grünen Gassen“ mit den Nachbarn,
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den baufeldübergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätskoordination und -management, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit;
- Zum Ausgleich der gemäß § 22 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 bereits reduzierten Kfz-Stellplatzanzahl sind Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Bewohner*innenmobilität entsprechend den Vorgaben des Mobilitätsreferates umzusetzen;
- Anerkenntnis zur Zusammenarbeit mit den Beauftragten für das Grundwassermanagement und Baustellenmanagement;
- Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen, soweit diese zur Verfügung gestellt werden können;
- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM.

Eine detaillierte Darstellung der Grundvoraussetzungen mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im Exposé der Ausschreibung.
Die Grundvoraussetzungen werden im Erbbaurechtsvertrag ebenso wie die in Ziffer 6 des Vortrags dargestellten Auswahlkriterien – sofern von den Bewerber*innen angeboten – vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

6. Auswahlkriterien

Über die in Ziffer 5 des Vortrags dargestellten obligatorischen Grundvoraussetzungen hinaus, haben die Bieter*innen die Möglichkeit, optionale Angebote zu den nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien zu machen und hierfür entsprechende Punkte zu erhalten.

Auswahlkriterium „Höhe Erstvermietungsmiete“ (max. 35 Punkte)

Im Hinblick auf die Preiskomponente wird eine maximale Erstvermietungsmiete in Höhe von durchschnittlich 16,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (monatlich, netto kalt) vorgegeben (Grundvoraussetzung). Im Rahmen ihrer Bewerbung können die Bieter*innen eine niedrigere durchschnittliche Erstvermietungsmiete anbieten und dafür bis zu 35 Punkte erhalten. Konkret besteht die Möglichkeit, eine um 2 %, 4 %, 6 %, 8 % oder 10 % reduzierte Erstvermietungsmiete anzubieten.

Dabei versteht sich die angebotene Erstvermietungsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche als Durchschnittswert. Damit können unterschiedliche Miethöhen angeboten werden. Ziel ist, dass Haushalte mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten Zugang zu bezahlbaren Wohnraum im Wohnbauvorhaben finden. Die Abweichung darf maximal plus/minus 25 % von der angebotenen durchschnittlichen Erstvermietungsmiete betragen. Hieraus ergeben sich folgende Miethöhen:

Angebotene Unterschreitung	EVM pro m² Wfl. (monatlich, netto kalt)	untere Spanne minus 25%	obere Spanne plus 25 %
-	16,00 €	12,00 €	20,00 €
2 %	15,68 €	11,76 €	19,60 €
4 %	15,36 €	11,52 €	19,20 €
6 %	15,04 €	11,28 €	18,80 €
8 %	14,72 €	11,04 €	18,40 €
10 %	14,40 €	10,80 €	18,00 €

Tabelle 1 Übersicht Auswahlkriterium „Höhe Erstvermietungsmiete“

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

Im Rahmen ihrer Bewerbung werden die Bieter*innen gebeten, konzeptionelle Ausführungen zu dem Auswahlkriterium „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ zu leisten und dafür bis zu 30 Punkte zu erhalten.

Die Bieter*innen haben an dieser Stelle unter anderem die Möglichkeit aufzuzeigen, wie mithilfe einer differenzierten Mietpreisstruktur auch preisgünstige Mietwohnungen (s. Tabelle 1) geschaffen und gezielt an einkommensschwächere Mieter*innen, d.h. dem Grunde nach an förderberechtigte Haushalte mit gültigem EOF- bzw. MM-Berechtigungsschein, dauerhaft vermietet werden sollen. Eine Belegung über das Sozialreferat erfolgt in diesem Fall nicht. Die Bieter*innen können jedoch optional der Landeshauptstadt München ein Belegungsrecht einräumen.

Zudem können in den Ausführungen der Bieter*innen konzeptionelle Angebote zu den Bereichen Inklusion, demografischer Wandel, familienfreundliches Wohnen, Nachbarschaftsbildung sowie der sparsame Wohnflächenverbrauch Berücksichtigung finden. Ergänzend können die Bieter*innen Maßnahmen zur Belebung der jeweiligen

Erdgeschosszonen durch Verortung einer aktiven Nichtwohnnutzung bzw. Gewerbenutzung anbieten und konzeptionell erläutern.

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

Darüber hinaus können die Bieter*innen konzeptionelle Angebote zum Kriterium „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“ machen und dafür bis zu 30 Punkte erhalten.

Mit Blick auf die wesentliche Zielstellung der Modellprojekte zur Schaffung mietpreisreduzierten Wohnraums werden die Bieter*innen an dieser Stelle aufgefordert, ihre Maßnahmen hinsichtlich der kostengünstigen Realisierung der Wohnvorhaben darzustellen und zu erläutern. Dabei können insbesondere auch Kosteneinsparpotenziale infolge einer ganzheitlichen, nachhaltigen und innovativen Vorhabensplanung eine zentrale Rolle spielen.

Zur Reduzierung von Baukosten kann etwa auf innovative Vergabemodelle im Bauwesen, wie z.B. integrierte Planungsansätze oder wettbewerbliche Dialoge, Bezug genommen werden. Solche Ansätze können helfen, frühzeitig und im Konsens kosteneffiziente Lösungen zu entwickeln, die den Ressourcenverbrauch optimieren und gleichzeitig die Qualität sichern. Insgesamt tragen innovative Vergabemodelle dazu bei, Bauprojekte wirtschaftlicher und nachhaltiger zu gestalten, was besonders im Kontext der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum von großer Bedeutung ist. Auch Ansätze wie der des Gebäudetyps-e, der unter anderem auf eine einfache, jedoch qualitätvolle Bauweise und langlebige Lösungen setzt, bringen langfristige wirtschaftliche Vorteile über den gesamten Lebenszyklus eines (Wohn-)Gebäudes mit sich. Nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Instandhaltungs- und Reparaturkosten können somit erheblich gesenkt werden. Einfache Gebäudetypen, die Funktionalität und Anpassungsfähigkeit in den Vordergrund stellen, fördern nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit, sondern sichern auch langfristig die wirtschaftliche Rentabilität.

Ergänzend haben die Bieter*innen die Möglichkeit, zusätzliche Ausführungen im Hinblick auf die besondere ökologische Qualität und Nachhaltigkeit (Lebenszyklus) ihrer geplanten Wohnungsbauvorhaben zu leisten. In diesem Zusammenhang besteht bspw. die freiwillige Möglichkeit, die Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen anzubieten und die hiermit verbundenen Maßnahmen zu erläutern. Mit Blick auf das Baufeld MU 1(6) in Neufreimann haben die Bieter*innen die konkrete Möglichkeit, Recycling-Beton sowie Böden und Substrate aus aufbereitetem Material von der Landeshauptstadt München abzunehmen und in ihrem geplanten Vorhaben zu verbauen.

Plausibilität des Gesamtkonzeptes (max. 5 Punkte)

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

In diesem Zusammenhang werden die Bieter*innen mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gebeten ein nachvollziehbares Kosten- und Finanzierungskonzept mit Angaben zu den erwarteten Gesamtherstellungskosten, der geplanten Finanzierung sowie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Aufwendungen und Erträge vorzulegen.

Bewertung

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

Auswahlkriterien	**Punkte**
1. Höhe Erstvermietungsmiete	**max. 35**
Höhe des gebotenen Mietpreises **(Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m² Wfl. monatlich, netto kalt)** max. zulässige Ø EVM 16,00 €/m² Wfl. = 0 Punkte 2 % Unterschreitung (= 0,32 €/m² Wfl.) = 7 Punkte 4 % Unterschreitung (= 0,64 €/m² Wfl.) = 14 Punkte 6 % Unterschreitung (= 0,96 €/m² Wfl.) = 21 Punkte 8 % Unterschreitung (= 1,28 €/m² Wfl.) = 28 Punkte 10 % Unterschreitung (= 1,60 €/m² Wfl.) = 35 Punkte	
2. Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen	**max. 30**
Bewertung der Konzeptqualität nach insb. folgenden Aspekten: Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, Belegungssicherung, Inklusion, demografischer Wandel, Nachbarschaftsbildung, Sparsamer Wohnflächenverbrauch, belebende Erdgeschosszonen	
3. Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen	**max. 30**
Bewertung der Konzeptqualität nach insb. folgenden Aspekten: Maßnahmen zur kostengünstigen, ganzheitlichen Vorhabensplanung und -realisierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Lebenszyklusbetrachtung	
4. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes	**max. 5**
Gesamtpunkte	**max. 100**

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

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

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Anhörung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann sowie der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied haben jedoch jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Bickelbacher, sowie der zuständige Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Höpner haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 14 West und WA 14 Süd des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 (Freiham Nord) sowie das MU 1(6) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (Neufreimann) entsprechend den in Ziffern 5 und 6 des Vortrags aufgeführten und nachfolgend dargestellten Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien für eine Vergabe im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren auszuschreiben.

   Für die Ausschreibungen werden folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

   - Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses;
   - Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2025";
   - Festlegung einer maximal zulässigen Erstvermietungsmiete in Höhe von durchschnittlich 16,00 €/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt);
   - Anerkenntnis, dass unter der Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr (gerechnet ab Erstbezug) Mietanpassungen maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland vorgenommen werden können, mit der Maßgabe, dass die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
   - Anerkenntnis, bei einem Mieter*innenwechsel höchstens die Miete netto kalt zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss der neuen Mieter*innen maximal ergeben hätte;
   - Anerkenntnis, dass sich bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland die Miete zum Schutz der Mieter*innen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültige Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen darf;
   - Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen;
   - Anerkenntnis, dass die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen sind;
   - Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;
   - Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag

eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben.

Für die Grundstücksflächen WA 14 West und WA 14 Süd im Siedlungsgebiet Freiham werden über die Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 hinaus folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord" (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Beratergremium Freiham;
- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham;
- Anerkenntnis bodenarchäologische Untersuchungen vorzunehmen;
- Anerkenntnis, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten;
- Anerkenntnis die Nutzung der gemeinsamen ebenerdigen Freiflächen im WA 14 durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten zu sichern;
- Anerkenntnis, an einer Quartiersvernetzung „Freiham Nord“ sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept mitzuwirken und beides aktiv mitzugestalten;
- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM.

Für die Grundstücksfläche MU 1(6) im Siedlungsgebiet Neufreimann werden über die Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 hinaus folgende Grundvoraussetzungen festgelegt:

- Beachtung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne und Vorlage der Planung im Beratergremium Neufreimann;
- Anerkenntnis zur Abstimmung der Planung der gemeinsamen „Grünen Gassen“ mit den Nachbarn;
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den baufeldübergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätskoordination und -management, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit;
- Zum Ausgleich der gemäß § 22 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 bereits reduzierten Kfz-Stellplatzanzahl sind Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Bewohner*innenmobilität entsprechend den Vorgaben des Mobilitätsreferates umzusetzen;
- Anerkenntnis zur Zusammenarbeit mit den Beauftragten für das Grundwassermanagement und Baustellenmanagement;
- Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen, soweit diese zur Verfügung gestellt werden können;
- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM.

Für die Ausschreibungen werden folgende Auswahlkriterien festgelegt:

Auswahlkriterien	**Punkte**
1. Höhe Erstvermietungsmiete	**max. 35**
Höhe des gebotenen Mietpreises **(Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m² Wfl. monatlich, netto kalt)** max. zulässige Ø EVM 16,00 €/m² Wfl. = 0 Punkte 2 % Unterschreitung (= 0,32 €/m² Wfl.) = 7 Punkte 4 % Unterschreitung (= 0,64 €/m² Wfl.) = 14 Punkte 6 % Unterschreitung (= 0,96 €/m² Wfl.) = 21 Punkte 8 % Unterschreitung (= 1,28 €/m² Wfl.) = 28 Punkte 10 % Unterschreitung (= 1,60 €/m² Wfl.) = 35 Punkte	
2. Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen	**max. 30**
Bewertung der Konzeptqualität nach insb. folgenden Aspekten: Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, Belegungssicherung, Inklusion, demografischer Wandel, Nachbarschaftsbildung, Sparsamer Wohnflächenverbrauch, belebende Erdgeschosszonen	
3. Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen	**max. 30**
Bewertung der Konzeptqualität nach insb. folgenden Aspekten: Maßnahmen zur kostengünstigen, ganzheitlichen Vorhabensplanung und -realisierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Lebenszyklusbetrachtung	
4. Realisierbarkeit und Stimmigkeit des Gesamtkonzeptes	**max. 5**
Gesamtpunkte	**max. 100**

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die jeweiligen laufenden und kapitalisierten Erbbauzinsen für die Grundstücke WA 14 West und WA 14 Süd jeweils Freiham Nord sowie für das MU 1(6) in Neufreimann auf Basis der dieser Ausschreibungen zugrunde liegenden Bindungen für eine Wohnbebauung und eine gewerbliche Nichtwohnnutzung kurz vor Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen durch das städtische Bewertungsamt ermitteln zu lassen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, nach Abschluss der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren die Bestellung der Erbbaurechte vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann
4. An den Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV-Wo
7. An das Kommunalreferat – IS-SP-FR
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAI/22
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Sozialreferat
18. An die Stadtkämmerei

    je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

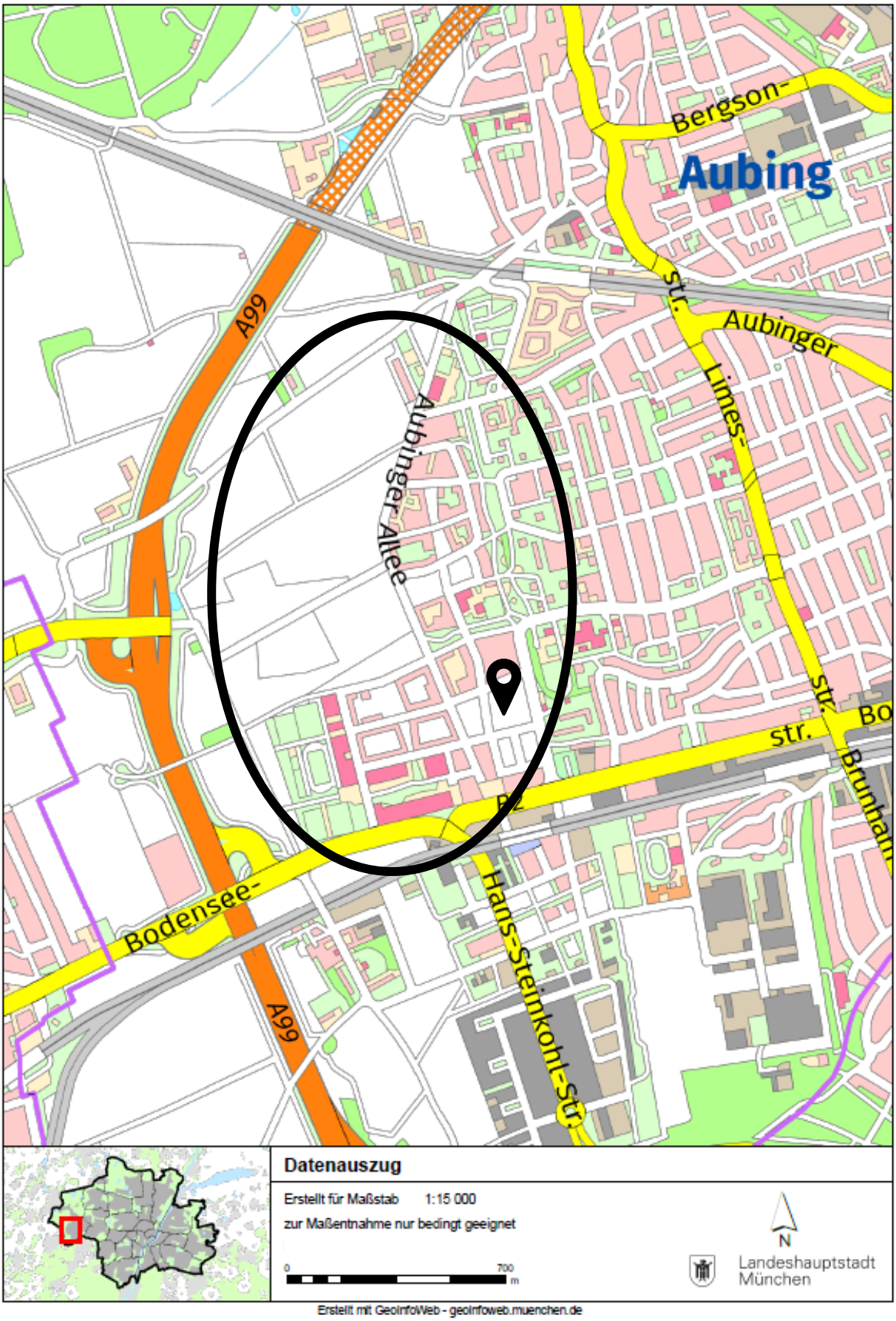
19. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11

    zum Vollzug des Beschlusses.

Am

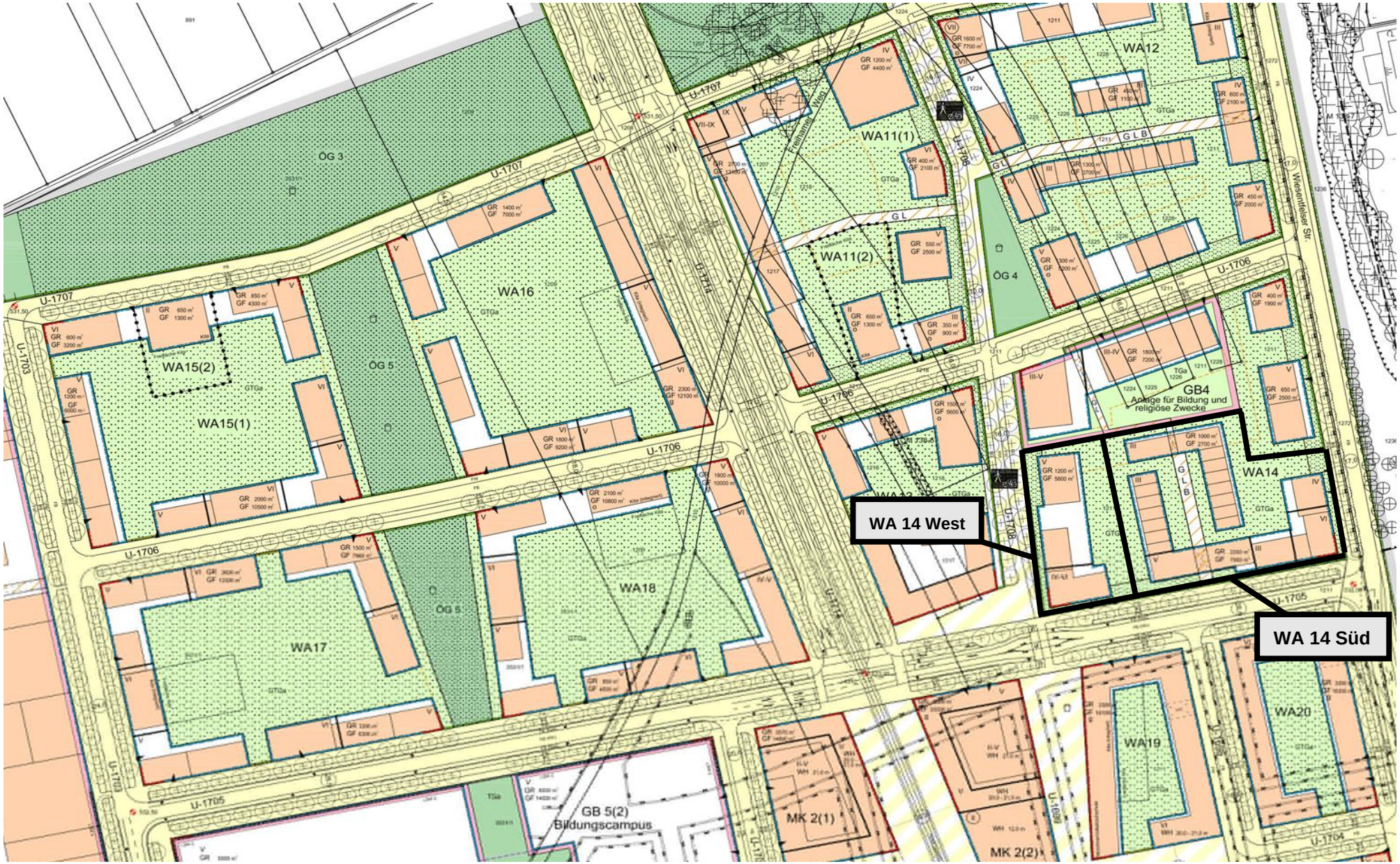
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG3

Lageplan Freiham Nord **Anlage 1**

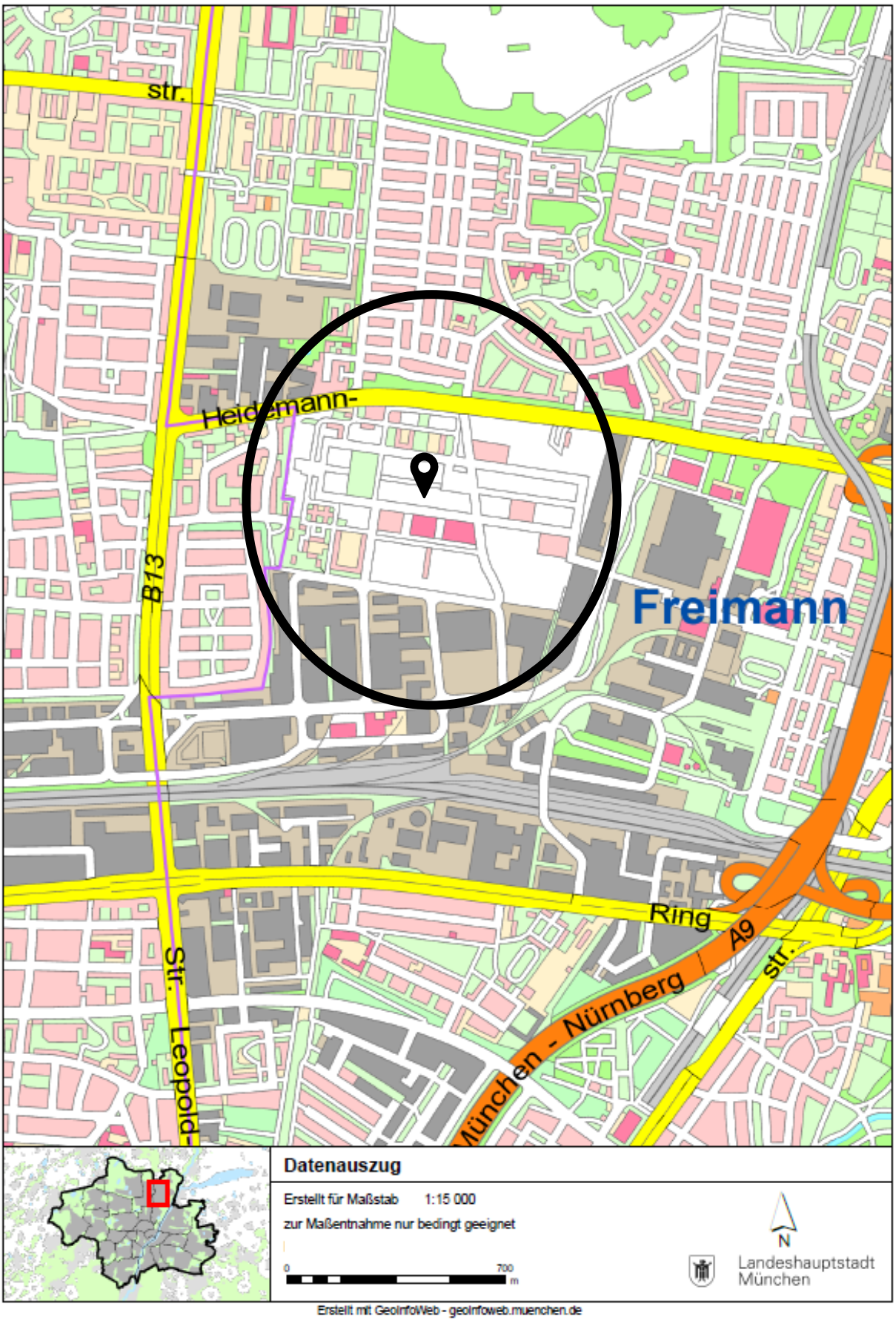


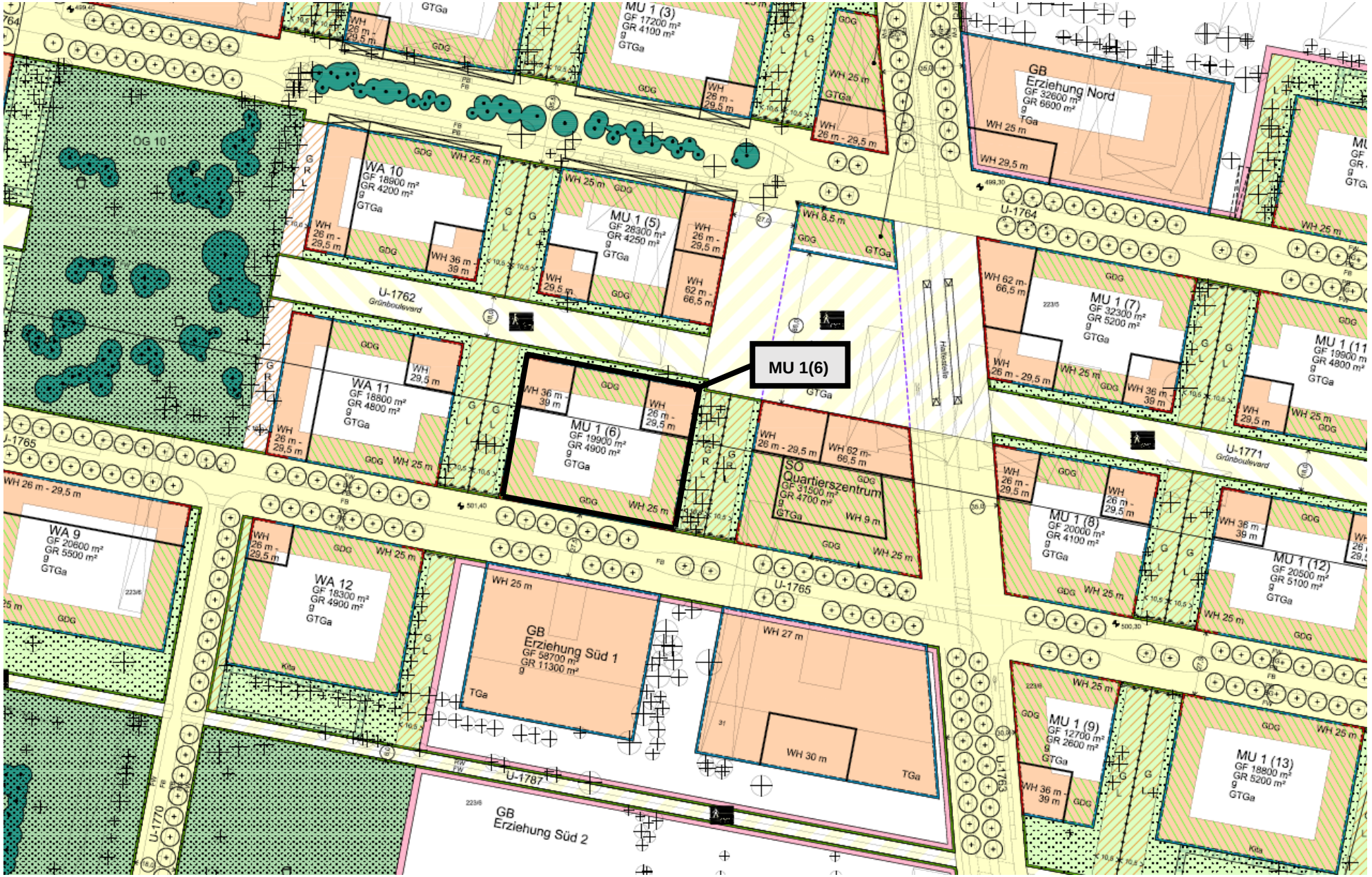
Erstellt mit GeoInfoWeb - geoinfoweb.muenchen.de

Übersichtsplan Freiham Nord, 2. Bauabschnitt mit Kennzeichnung der Vergabeflächen WA 14 West, WA 14 Süd **Anlage 2**



Lageplan Neufreimann **Anlage 3**



Erstellt mit GeoInfoWeb - geoinfoweb.muenchen.de

Übersichtsplan Neufreimann, 1. Bauabschnitt mit Kennzeichnung der Vergabefläche MU 1(6) **Anlage 4**