

**Ausschreibung der Landeshauptstadt München
zur Bestellung eines Erbbaurechts
am Grundstück MU 1(6)
im 1. Bauabschnitt in Neufreimann
(ehemalige Bayernkaserne)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989**



Quelle: ARGE MAX DUDLER / HILMER SATTLER MIT AGS GARTEN

**für
Bauträger*innen des Mietwohnungsbaus**

Inhalt

1. Lage und Entwicklung	3
2. Infrastruktur	3
3. Verkehrliche Erschließung.....	3
4. Grundstücksdaten	4
5. Baurecht.....	4
6. Bodenverunreinigung / Altlasten und Kampfmittel	5
7. Qualitätssicherung	6
8. Dienstbarkeiten und Belastungen am Erbbaurecht.....	6
9. Ökologische Anforderungen	7
10. Grundwasser	7
11. Grüne Gassen	8
12. Aktive Erdgeschosszonen - Nichtwohnnutzung	8
13. Mobilitätskonzept.....	9
14. Unterflurcontainer	10
15. Wärmeversorgung mit M-Fernwärme	10
16. Grundstücksvergabe und Erbbaurechtskonditionen.....	10
17. Ausschreibungsverfahren	11
18. Grundvoraussetzungen für die Vergabe	12
19. Auswahlkriterien und Bewertungsmatrix	14
20. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.....	18
21. Bewerbung	18
22. Weiterer Ablauf des Verfahrens	21
23. Erbbaurechtsvertrag und Fristen	22
24. Kontakt	23
25. Anlagenverzeichnis	23

Ende der Angebotsfrist: 04.11.2026

(siehe Kapitel 21 „Bewerbung“)

1. Lage und Entwicklung

Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sowie auf der östlich angrenzenden ehemaligen Gewerbefläche wird ein urbanes Stadtquartier mit rund 5.500 Wohnungen entstehen, das gut mit seiner Umgebung vernetzt ist und attraktive Angebote für die neue Bewohnerschaft aber auch für die bestehende Nachbarschaft bietet.

Das neue Stadtquartier trägt jetzt den Namen „**Neufreimann**“.

Das etwa 58 Hektar große Neufreimann liegt südlich der Heidemannstraße und nördlich des Euro-Industrie Parks, etwa 7 km nördlich vom Stadtzentrum entfernt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann (siehe Anlage 1). Aufgrund der Größe des Siedlungsgebietes ist eine abschnittsweise Vorgehensweise erforderlich. Deshalb wurden für Neufreimann drei nacheinander zu realisierende Bauabschnitte gebildet.

Im ersten Bauabschnitt entstehen insgesamt ca. 1.450 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten, eine Schulanlage, ein Familienzentrum und öffentliche Grün- und Freiflächen.

Vier der insgesamt acht Baufelder im ersten Bauabschnitt wurden bereits an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH, die mit den Planungen und dem Bau bereits begonnen hat, vergeben. Die übrigen Baufelder wurden, bis auf das MU 1(6), bereits an Baugenossenschaften und KMB-Bauträger vergeben. Im zweiten Bauabschnitt, in dem insgesamt rund 1.620 Wohnungen entstehen sollen, wurden, wie im ersten Bauabschnitt, bereits 4 Baufelder an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH vergeben, die dort mit den Planungen ebenfalls bereits begonnen hat.

2. Infrastruktur

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit hoher Dichte, dessen öffentlicher Raum neben der Wohnnutzung auch durch sonstige Nutzungen geprägt ist. Zur Versorgung des Quartiers soll auf dem Stadtplatz mit Trambahnhaltestelle eine Vielzahl an Läden, Büros und Dienstleistungen entstehen. Zudem wird ein Quartierszentrum später die Nahversorgung abrunden. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen – wie Stadtteilbibliothek, Münchner Volkshochschule, Alten – und Servicezentrum, Bildungslokal, Familien- und Beratungszentrum, offene Jugendeinrichtung – werden im Quartier untergebracht. Verteilt über den Gesamtbereich werden in den Bauquartieren zwölf Kindertagesstätten die Kinderbetreuung sicherstellen. Die schulische Versorgung übernehmen zwei Grundschulen, ein Gymnasium sowie eine Förder-/Sing- und Musikschule. Diese sind bereits errichtet.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücksfläche wird über die zukünftig zwischen der Heidemannstraße (nördlich) und dem Helene-Wessel-Bogen (südlich) liegende, in Nord Süd Richtung verlaufende, Magistrale (Henny-Seidemann-Str.) und die daran angeschlossene, durch das Planungsgebiet laufenden, Ringstraßen (Helmut-Kohl-Allee und Friederike-Nadig-Allee), über welche der motorisierte Individualverkehr abgewickelt wird, erschlossen.

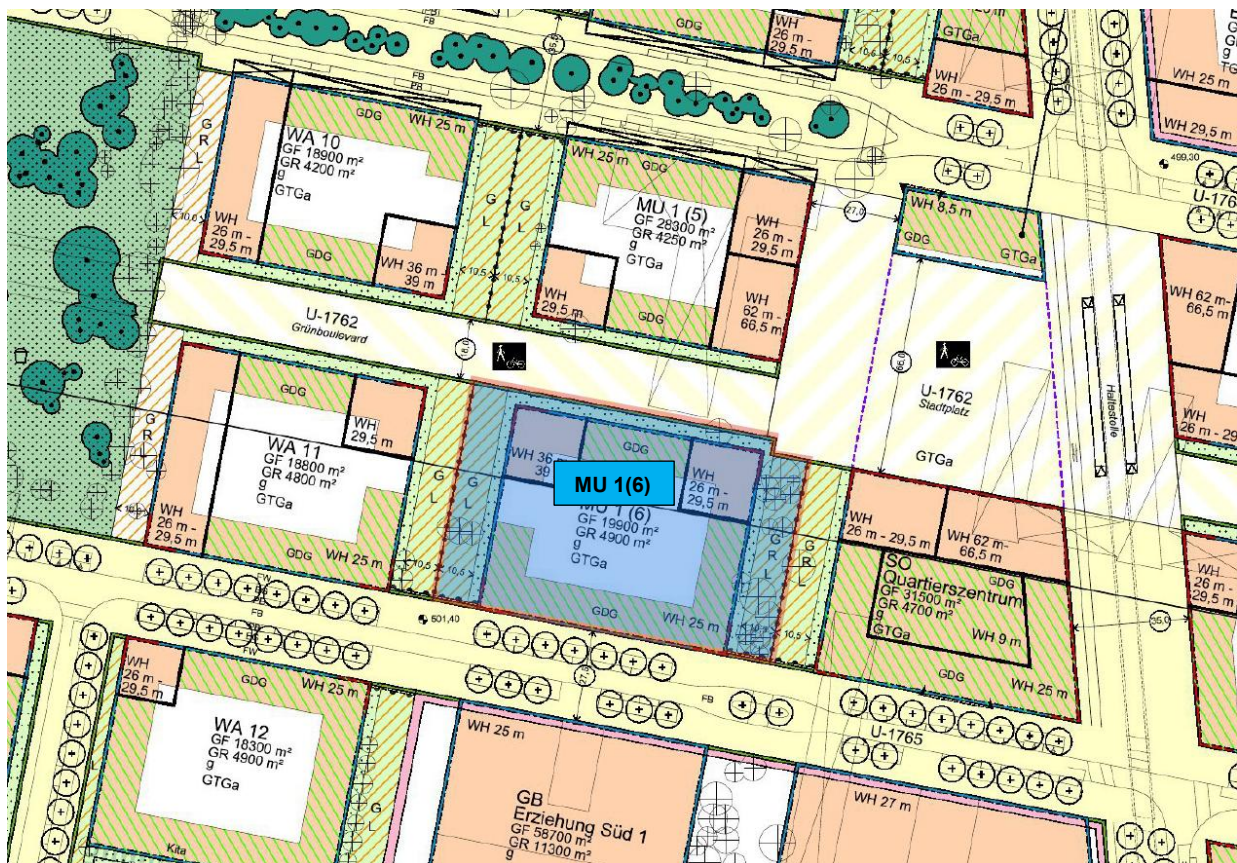
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über zwei neue Trambahnlinien. Die TRAM23 verläuft von Süden in Verlängerung des Domagk Parks zum

U-Bahnhalte Kieferngarten langfristig nach Westen zum U-Bahnhalte Am Hart.
 Die TRAM24 verkehrt über Heidemannstraße nach Westen zum U-Bahnhalte Am Hart.
 Zusätzlich wird eine Quartiersbuslinie in der Ringstraße eingerichtet.

Die provisorische Herstellung der Erschließungsstraßen in der Bauphase ist bereits erfolgt

4. Grundstücksdaten

Das Bauquartier **MU 1(6)** mit einer **Geschossfläche von insgesamt 19.900 m²** besteht aus dem Grundstück Flurnummer 223/55 der Gemarkung Freimann.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 (nicht zur Maßentnahme geeignet)
 Bezüglich erforderlicher Dienstbarkeiten und Belastungen wird auf Kapitel 8 verwiesen.

5. Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 der Landeshauptstadt München „Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich), Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich) – ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne“ (siehe Anlagen 2 und 3).

Die wesentlichen Bestimmungen des Bebauungsplans sind nachfolgend auszugsweise aufgeführt:

- ➔ Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU);
- ➔ Maß der baulichen Nutzung: Für die Bauräume ist jeweils die zulässige Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Diese dürfen in den in § 7 der Satzung bestimmten Fällen überschritten werden. Insbesondere ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Geschossfläche um bis zu drei von Hundert für Gemeinschaftsräume, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen zulässig. Diese Überschreitung wird unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Räumlichkeiten hergestellt und nachgewiesen werden, nicht auf den für das jeweilige Grundstück zu zahlenden Erbbauzins angerechnet, soweit eine dauerhafte Sicherung der Gemeinschaftsräume erfolgt. Zusätzlich können die festgesetzten Geschossflächen um bis zu drei vom Hundert für die Realisierung eines zweiten Rettungswegs oder von Sicherheitstreppehäusern überschritten werden;
- ➔ Entlang der Ringstraße (Friedericke-Nadig-Allee) ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig. Eine Wohnnutzung kann zugelassen werden, wenn mindestens ein Anteil von 10 vom Hundert der im jeweiligen Teilgebiet zulässigen Geschossfläche durch andere Nutzungen als Wohnen verwendet wird;
- ➔ Es sind Flachdächer festgesetzt;
- ➔ Dachgärten und -terrassen sind auf Dachflächen von Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe als Höchstmaß bis 25 m vorgesehen. Die Flächen sind gemeinschaftlich nutzbar zu gestalten und mindestens 2/3 der Flächen sind mit einer Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen;
- ➔ Auf Dachflächen mit festgesetzten Wandhöhen über 25 m ist eine vollständige Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts zulässig;
- ➔ Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München sind nur 0,8 Stellplätze je Wohneinheit real herzustellen.
- ➔ Fahrradabstellplätze sind abweichend von den Regelungen der Fahrradabstellsatzung in erhöhter Anzahl (ein Stellplatz je 30 m² Wohnfläche) nachzuweisen;

Im Übrigen wird auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (siehe Anlage 3) verwiesen.

6. Bodenverunreinigung / Altlasten und Kampfmittel

Im Umgriff des Bebauungsplans standen vormals Gebäude der inzwischen aufgelassenen ehemaligen Bayernkaserne. Die Gebäude einschließlich Fundamente sind abgetragen. Die im Zuge der Freimachung des Areals festgestellten Bodenmängel wurden im Rahmen der öffentlich-rechtlich bestimmten Notwendigkeit beseitigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge der Neubebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans noch weitere bisher nicht bekannte Bodenmängel bei Bodenbewegungen festgestellt werden. Für unbekannte künstliche Bodenmängel übernimmt die Landeshauptstadt München unter bestimmten Voraussetzungen die Haftung in Form eines Kostenerstattungsanspruchs.

Weitergehende Informationen sind der jeweiligen Ziffer des Erbbaurechtsvertragsentwurfs (siehe Anlage 4, Abschnitt VI, § 2) zu entnehmen.

7. Qualitätssicherung

Für die Bebauung ist der Gestaltungsleitfaden „**Masterplan und Gestaltungsleitfaden Bayernkaserne München**“ (siehe Anlage 5) zu Grunde zulegen, der die wesentlichen gestalterischen Leitideen für die Gebäude und privaten Freiflächen im neuen Quartier aufzeigt. Der Gestaltungsleitfaden setzt Rahmenbedingungen zur Materialauswahl und Farbkonzeption, zur Fassadengestaltung, zu Tiefgaragenzugängen und -entlüftungen sowie zur Gestaltung der Dachlandschaft und der privaten Freiflächen.

Zudem wurde zur Qualitätssicherung der Hochbauvorhaben ein Beratungsgremium eingerichtet. Grundlage ist der obengenannte Gestaltungsleitfaden sowie der Bebauungsplan. Es ist erklärtes Ziel, die Bauherr*innen bei ihrer Planung im Sinne einer qualitätsvollen Gestaltung ihrer Bauvorhaben beratend zu unterstützen. **Die Vorlage der Planungen im Beratungsgremium ist daher verpflichtend.**

8. Dienstbarkeiten und Belastungen am Erbbaurecht

8.1 Auszugsweise sind folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten am Erbbaurecht zugunsten der Landeshauptstadt München zu bestellen:

- Dienstbarkeit „Umweltfreundliche Energie“ (siehe Anlage 4, Abschnitt VIII, § 1)
- Dienstbarkeit sowie eine Reallast „Gehrecht“ bzw. „Geh- und Radfahrrecht“ (siehe Anlage 4, Abschnitt VIII, § 2 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs)
- Dienstbarkeit sowie eine Reallast „Geh- und Nutzungsrecht Dachgarten“ (siehe Anlage 4, Abschnitt VIII § 3, des Erbbaurechtsvertragsentwurfs)
- Ggf. Dienstbarkeit „Gemeinschaftsraum“ (siehe Anlage 4, Abschnitt V; § 2 Nr. 1d) bei Inanspruchnahme Bonus GF laut Bebauungsplan
- Vormerkung zugunsten der Grundstückseigentümerin zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses nach Abschnitt V § 2 (Erhöhung bei intensiverer Nutzung)

Bei laufenden Erbbauzinsen:

- Reallast für den Erbbauzins nach Abschnitt V § 1 Ziffer 1 mit Wertsicherungsklausel nach V § 3 und Vereinbarung für den Fall der Zwangsvollstreckung gem. Abschnitt V § 4.

Das im Bebauungsplan festgesetzte „Leitungsrecht“ ist inzwischen nicht mehr notwendig.

8.2 Dingliches Vorkaufsrecht

- Unbefristetes dingliches Vorkaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München (siehe Anlage 4 Abschnitt VI des Erbbaurechtsvertragsentwurfs)

Weitergehende Informationen zu den Grundbucheklärungen sind dem Erbbaurechtsvertragsentwurf (Anlage 4) unter den jeweiligen, oben genannten Ziffern und dem Abschnitt XII zu entnehmen.

9. Ökologische Anforderungen

Die Bieter*innen übernehmen die Verpflichtung, entsprechend einer generellen Vorgabe des Stadtrats der Landeshauptstadt München, bei der Planung, beim Bau und 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 verpflichten sich die Bieter*innen, die im „**Ökologischen Kriterienkatalog 2025**“ der Landeshauptstadt München (siehe Anlage 6) aufgeführten Bestimmungen – soweit im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist – bis zum Ablauf von zehn Jahren ab jeweiliger 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 bzw. **vor** dem Freistellungsverfahren dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/2, zur Prüfung vorzulegen.

10. Grundwasser

Der Bebauungsplan weist eine hohe bauliche Dichte auf, was sich auch auf die Unterbauung der Baufelder mit möglicherweise mehreren Untergeschossen auswirkt. Daher hat die Landeshauptstadt München Grundwassergutachten erstellen lassen und eine Grundwasserkoordination eingerichtet, um mögliche Auswirkungen der Bebauung auf den Grundwasserfluss und erforderliche Maßnahmen zu prüfen. Für jedes Baufeld wurde ein Einzelgutachten erstellt, um zu klären, inwieweit die jeweilige Baumaßnahme mit den Untergeschossen in das Grundwasser eintaucht. Das Einzelgutachten für das MU 1(6) ist diesem Exposé als Anlage 7 beigelegt und als Bestandteil der Ausschreibung zu beachten. Individuelle bauliche Maßnahmen zur Bewältigung der Grundwassersituation auf den jeweiligen Baugrundstücken ergeben sich nach einer Gesamtbetrachtung in den Gutachten zum heutigen Zeitpunkt erst ab einer Einbautiefe mit zwei Untergeschossen. Verbindliche Aussagen über zukünftige Entwicklungen, insbesondere Grundwasserwechselwirkungen zwischen den Baufeldern je nach Baufortschritt können zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht gemacht werden.

Zur Sicherstellung der wirkungsvollen Umsetzung wurde daher ein effizientes Betriebskonzept im Sinne einer Grundwasserkoordination für den Zeitraum der Bautätigkeiten des neuen Quartiers eingerichtet. Die Grundwasserkoordination wurde dabei durch die Landeshauptstadt München implementiert und dient dazu, die Verantwortlichkeiten aus der Bauherrenschaft und

der Verwaltung in der Koordinierung der jeweiligen einzelnen Maßnahmen und der erforderlichen Genehmigungsprozesse zu unterstützen. Die Baubeteiligten sind daher zur Mitwirkung an der Grundwasserkoordination verpflichtet. Zusätzliche Kosten für die Baubeteiligten entstehen daraus nicht.

Es bleibt den jeweiligen Baubeteiligten dennoch weiter selbst vorbehalten, die konkrete technische Fachplanung zur Bewältigung des Grundwassers zu entwickeln, erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eigenverantwortlich vorzulegen und Maßnahmen zur regelmäßigen, dauerhaften Messung des Grundwasserstandes umzusetzen.

Als Grundlage dafür erhalten die Bauherr*innen die vorgenannten Einzelgutachten für die jeweiligen Baugrundstücke. Sofern sich aus den Gutachten Auflagen bzw. Vorgaben zur Beachtung der Grundwasserthematik ergeben, sind diese von den Baubeteiligten verbindlich einzuhalten.

Die Grundwasserkoordination überprüft die technischen Fachplanungen zur Grundwasserbewältigung auf deren Wirksamkeit und unterstützt somit die wasserrechtlichen Genehmigungsbehörden und Bauherr*innen. Hierzu wird ein digitales Grundwasserrechenmodell erstellt, welches die Wirksamkeit der jeweiligen Fachplanungen auf das Bauvorhaben sowie der benachbarten Bauvorhaben aufzeigen soll.

Weiterhin soll die Grundwasserkoordination unterstützende erste Ansprechpartner*in für alle Fragen rund um die Grundwasserbewältigung auch für die jeweiligen Fachplaner*innen und Baubeteiligten sein.

11. Grüne Gassen

Der Bebauungsplan sieht zwischen den Gebäuden der Blockrandbebauung sogenannte „grüne Gassen“ vor, für die eine Freiflächenplanung zu erstellen ist. Die Grundstücksgrenze zwischen den Baufeldern verläuft in der Mitte dieser grünen Gassen, so dass sich diese Bereiche jeweils zur Hälfte im Eigentum der beiden angrenzenden Baubeteiligten befinden. Ziel ist es, hier eine gemeinsame private Freifläche für alle Parteien zu schaffen.

Die Baubeteiligten müssen sich daher verpflichten, diese Flächen gemeinsam zu planen. Sofern zwei Baubeteiligte ihre Projekte zeitlich deutlich versetzt realisieren, wird der erste Baubeteiligte verpflichtet, ein Freiflächengestaltungskonzept zu erarbeiten, das dann später von dem zweiten Baubeteiligten übernommen werden muss.

In den grünen Gassen ist im Bebauungsplan ein „Gehrecht“ bzw. ein „Geh- und Radfahrrecht“ zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, was die Nutzung durch die Bewohner*innen des jeweils benachbarten Bauquartiers ermöglicht, sowie eine Querung durch Fußgänger*innen als auch Radfahrer*innen erlaubt. Das hier im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht ist inzwischen nicht mehr notwendig.

12. Aktive Erdgeschosszonen - Nichtwohnnutzung

Der Straßenraum in Neufreimann soll mit einer vielfältigen und urbanen Nutzung ein Ort der Begegnung sein und der Vernetzung der Bevölkerung dienen. Im Satzungstext zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, in welchen Bereichen bzw. Bauräumen im Erdgeschoss

(oder im Erdgeschoss und im jeweiligen darüber liegenden 1. Obergeschoss) ausschließlich Nichtwohnnutzungen möglich sind. Die Bereiche sind in einem Übersichtsplan (Anlage 8) als „Bekannte Nichtwohnnutzung“ blau gekennzeichnet. In den Bereichen, in denen „Wohnen“ nicht zulässig ist, sollen in erster Linie Nutzungen umgesetzt werden, die der Belebung des neuen Stadtteils und der Versorgung der Bewohnerschaft dienen (nicht störendes Gewerbe, Läden, Büros, Dienstleistung, Gastronomie, soziale und kulturelle Nutzungen („aktive Erdgeschosszonen“)). Dies gilt besonders für die Erdgeschossflächen entlang der Ringstraße (nördlich Friederike-Nadig-Allee).

Darüber hinaus können in den Bereichen der Nichtwohnnutzung jedoch auch in einem angemessenen Umfang (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadengesamtlänge) Nutzungen wie Neben- und Abstellräume der gewerblichen Nutzungen sowie wohnungsbezogene Nebenflächen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume und Treppenaufgänge und Tiefgaragenrampen („passive Erdgeschosszonen“) entstehen. Für das MU 1(6) ist entlang der südlichen Gebäudefront an der Ringstraße eine solche Nichtwohnnutzung dementsprechend festgesetzt (Anlage 8).

Im Gestaltungsleitfaden (Anlage 5) ist für die Erdgeschosse deshalb durchgängig eine Sockelhöhe von 3,65m vorgegeben.

Die Landeshauptstadt München hat darüber hinaus ein **Gewerbeflächenmanagement** für alle Nichtwohnnutzungen im Sinne „aktiver Erdgeschosse“ zur Unterstützung der Bauherr*innen und Gewerbetreibenden eingerichtet. Dies umfasst insbesondere die Erstellung eines Nutzungskonzeptes ggf. mit Aufbau einer koordinierten Vermarktung sowie die Begleitung der Gewerbetreibenden und Bauherr*innen. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Teilnahme an diesem Gewerbeflächenmanagement. Zusätzliche Kosten aus der Mitwirkung entstehen nicht.

13. Mobilitätskonzept

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass von den nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Kfz-Stellplätzen je Wohneinheit lediglich 0,8 (80 %) real hergestellt werden müssen. Dafür ist ein Mobilitätskonzept umzusetzen.

Zur Gewährleistung der Mobilitätsziele für das Planungsgebiet Neufreimann verpflichten sich die Baubeteiligten daher zur aktiven Mitwirkung an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept bei dessen Planung und Umsetzung. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur **Mitwirkung** bei der Erarbeitung eines abgestimmten Gesamtkonzepts sowie zur Umsetzung der einzelnen durch das Konzept auf dem eigenen Grundstück vorgesehenen Mobilitätsbausteine.

Für Nichtwohnnutzungen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.

14. Unterflurcontainer

Im neuen Bauquartier soll der private Hausmüll der Bewohnerschaft grundsätzlich über Unterflurcontainer auf öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt werden. Die Baubeteiligten und die Erbbauberechtigten der Grundstückfläche verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass die künftigen Bewohner*innen für die Entsorgung des privaten Hausmülls ausschließlich die bereitgestellten Unterflurcontainer in den öffentlichen Verkehrsflächen verwenden. Die Kosten für die Errichtung der Unterflurcontainer, sowie für deren Einbau und Unterhalt übernimmt der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWM). Hierfür ist durch die Bauherr*innen (zusätzlich zu den Entsorgungsgebühren) eine Standplatzgebühr zu entrichten. Für die Entsorgung von sonstigem Müll (Gewerbe etc.) können andere Vereinbarungen getroffen werden.

15. Wärmeversorgung mit M-Fernwärme

Das Areal wird durch die Stadtwerke München (SWM) mit Fernwärme versorgt. M-Fernwärme hat einen niedrigen Primärenergiefaktor und ist als Ersatzmaßnahme gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) zugelassen.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist verpflichtend. Die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mit anderen Energieträgern ist im Regelfall ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung sind möglich.

16. Grundstücksvergabe und Erbbaurecht

Auf den Erbbaurechtsvertragsentwurf (Anlage 4) wird verwiesen. Die Bieter*innen erklären sich mit der Angebotsabgabe mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags einverstanden.

Für die Erbbaurechtsverträge gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **80 Jahre**;
- Der Erbbauzinssatz für die Wohnnutzung beträgt derzeit 2,3 %;
Basis des Erbbauzinses für die Wohnnutzung ist der vom Bewertungsamt festgestellte Bodenwert in Höhe von 600, 00 €/m² GF;
- Der Erbbauzinssatz für die gewerbliche Nichtwohnnutzung beträgt derzeit 4,5 %:
Basis des Erbbauzinses für die gewerbliche Nichtwohnnutzungen ist der vom Bewertungsamt festgestellte Bodenwert in Höhe von 1.100,00 €/m² GF;
- Der Erbbauzins kann wahlweise entweder **laufend**, d.h. über die gesamte Zeit des Erbbaurechts, oder **kapitalisiert** als Einmalbetrag entrichtet werden;
- Bei laufenden Erbbauzinsszahlungen erfolgt die Erbbauzinssanpassung 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;

- Die Kapitalisierungszinssätze (bei Zahlung als Einmalbetrag) betragen derzeit für die Wohnnutzungen 2,5 % und für die Gewerbeflächen 4,7 %;
- 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 den Erbbauberechtigten spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über eine Verlängerung der Grundstücksüberlassung zu verhandeln;
- Der endgültige Erbbauzins ist abhängig von den tatsächlich realisierten Geschossflächenanteilen der Wohnnutzung, der dem Wohnen zugeordneten Nichtwohnnutzungen sowie der gewerblichen Nutzung und bleibt der Geschossflächenabrechnung vorbehalten.

Die vorstehenden Bodenwerte und Erbbauzinssätze für die Wohn- und gewerbliche Nichtwohnnutzung wurden vom städtischen Bewertungsamt mit Gutachten vom 06.07.2026 ermittelt. Das Gutachten hat eine Gültigkeit von maximal sechs Monaten. Danach ist eine Aktualisierung durch das städtische Bewertungsamt erforderlich, um eine Unterwertveräußerung gem. Art. 75 Gemeindeordnung zu vermeiden.

Der (vorläufige) Erbbauzins beträgt für das ausgeschriebene Grundstück bei nachfolgender Geschossflächenverteilung insgesamt:

Baufeld MU 1(6)	Geschossfläche	Jährlicher Erbbauzins	Kapitalisierter Erbbauzins
Wohnen	18.900 m ²	260.820,00 €	11.547.900,00 €
Gewerbliche Nichtwohnnutzung *	1.000 m ²	49.500,00 €	1.439.000,00 €
Gesamt	19.900 m ²	310.320,00 €	12.986.900,00 €

) *Nachrichtlich: Der hier genannte Erbbauzins für die gewerbliche Nichtwohnnutzung basiert auf der Annahme, dass die im Bebauungsplan als Nichtwohnnutzung festgesetzte Geschossfläche im Erdgeschoss (vgl. Kapitel 12 Aktive Erdgeschosszonen - Nichtwohnnutzung) **vollständig** als Gewerbe realisiert wird. Die tatsächliche Höhe des Erbbauzinses für die Nichtwohnnutzung ist aber abhängig von den Plänen zur Umsetzung der Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss.

Hinweis: Die Grundstückswerte stellen die Bodenwerte zum Zeitpunkt der Ausschreibung dar. Im Verlauf des Vergabeverfahrens bis zum Erbbaurechtsvertragsabschluss können sich die Werte ändern. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt dann zu dem aktualisierten Wert. Die Bieter*innen stimmen diesen Regelungen mit Abgabe des Angebots zu.

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.

Das ausgeschriebene Baufeld wird an private Bauträger*innen für den Mietwohnungsbau vergeben. Von der Bewerbung ausgeschlossen sind Bauträger*innen zur Bebauung mit Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften und städtische Gesellschaften.

18. Grundvoraussetzungen für die Vergabe

Die Bieter*innen müssen nachfolgende zwingende Vergabekriterien in der Bewerbung anerkennen und im Falle eines Zuschlags einhalten, um die ausgeschriebenen Grundstücksflächen erhalten zu können:

Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form der Bestellung des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses;
- Anerkenntnis der Grundstücksvergabe ausschließlich in Form der Bestellung des Erbbaurechtes und Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses;
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2025“;
- Anerkenntnis einer maximal zulässigen Erstvermietungsrente in Höhe von **durchschnittlich 16,00 €/m² Wohnfläche** (monatlich, netto kalt); die Abweichungen der einzelnen Mieten dürfen sich maximal innerhalb einer Spanne von plus/minus 25% der Erstvermietungsrente bewegen;
- 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.

Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Neufreimann:

- Anerkenntnis der Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.1989;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne;
- Anerkenntnis der Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 oder besser;
- 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 gemeinsamen Freiflächengestaltung der „Grünen Gassen“ mit den jeweils benachbarten Bauherr*innen, Einräumung eines „Gehrechts“ bzw. „Geh- und Radfahrrechtes“ laut Bebauungsplan zugunsten der Allgemeinheit;
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den baufeldübergreifenden Themen im Neubaugebiet Neufreimann: Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit, sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept;
- Anerkenntnis zur Zusammenarbeit mit den Beauftragten für die Grundwasserkoordination und Baustellenkoordination;
- Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen für den privaten Hausmüll der Bewohnerschaft;
- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM;
- Verpflichtung entlang der Ringstraße (Friederike-Nadig-Allee) im Erdgeschoss aktive (wie z.B. Läden, Gemeinschaftsräume) und passive (wie z.B. Fahrradabstellräume) Nichtwohnnutzung zu realisieren;
der Anteil von passiven Erdgeschosszonen soll sich auf max. 1/3 der gesamten Fassadenlänge beschränken;

Im Erbbaurechtsvertrag werden die Grundvoraussetzungen sowie die angebotenen nachfolgenden Auswahlkriterien (siehe Kapitel 19) festgeschrieben und soweit möglich und erforderlich dinglich gesichert.

19. Auswahlkriterien und Bewertungsmatrix

Über die in Ziffer 18 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 Erstvermietungsmitte“ (max. 35 Punkte)

Im Hinblick auf die Preiskomponente ist eine maximale Erstvermietungsmitte in Höhe von durchschnittlich 16,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (monatlich, netto kalt) vorgegeben (Grundvoraussetzung). Im Rahmen der Bewerbung kann eine niedrigere durchschnittliche Erstvermietungsmitte angeboten werden, wofür bis zu maximal 35 Punkte vergeben werden. Konkret besteht die Möglichkeit, eine um 2 %, 4 %, 6 %, 8 % oder 10 % reduzierte Erstvermietungsmitte anzubieten und hierfür entsprechende Punkte zu erhalten:

Angebote	Unterschreitung	EVM pro m ² Wfl. (monatlich, netto kalt)	Punkte
-		16,00 €	0
2 %		15,68 €	7
4 %		15,36 €	14
6 %		15,04 €	21
8 %		14,72 €	28
10 %		14,40 €	35

Tabelle 1 Übersicht Auswahlkriterium „Höhe Erstvermietungsmitte“

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

Im Rahmen Ihrer Bewerbung wird darum gebeten, konzeptionelle Ausführungen zu dem Auswahlkriterium „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ zu machen. Hierfür werden bis zu 30 Punkte vergeben.

An dieser Stelle haben die Bewerber*innen die Möglichkeit **aufzuzeigen**, wie mit Hilfe einer differenzierten **Mietpreisstruktur** auch preisgünstige Mietwohnungen geschaffen und dauerhaft vermietet werden sollen. Zielgruppe der preisgünstigen Wohnungen sind einkommensschwächere, dem Grunde nach förderberechtigte Haushalte mit gültigem EOF- bzw. MM-Berechtigungsschein. Ziel ist, dass Haushalte mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum finden. Auch ein sparsamer Wohnflächenverbrauch kann darüber hinaus dazu beitragen, die Mieten in der Summe für einzelne Zielgruppen bezahlbarer zu halten. Eine Belegung über das Sozialreferat ist dabei nicht vorgesehen. Die Bieter*innen können jedoch der Landeshauptstadt München ein dinglich gesichertes Belegungsrecht einräumen/anbieten. Die angebotene Erstvermietungsmitte pro

Quadratmeter Wohnfläche ist der Durchschnittswert. Damit können unterschiedliche Miethöhen für unterschiedliche Wohnungen innerhalb des Gebäudes angeboten werden. Die Abweichungen der einzelnen Mieten dürfen sich maximal innerhalb der unteren und oberen Spanne plus/minus 25% der angebotenen durchschnittlichen Erstvermietungsmiete bewegen. Hieraus ergeben sich folgende Miethöhen:

Angebote EVM pro m ² Wfl. (monatlich, netto kalt)	untere Spanne minus 25 %	Obere Spanne plus 25 %
16,00 €	12,00 €	20,00 €
15,68 €	11,76 €	19,60 €
15,36 €	11,52 €	19,20 €
15,04 €	11,28 €	18,80 €
14,72 €	11,04 €	18,40 €
14,40 €	10,80 €	18,00 €

Tabelle 2 Übersicht Mietpreisstruktur

Darüber hinaus können die Bewerber*innen ergänzend darstellen, inwieweit neben der Integration einkommensschwächerer Mieter*innen auch weitere Maßnahmen zur Bildung einer ausgewogenen **Bewohner*innenstruktur** umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sind Ausführungen zu folgenden Bereichen denkbar:

- Inklusion, besondere Wohnformen / Wohnprojekte; ggf. mit Kooperationspartner*innen, barrierefreies Wohnen
- Demografischer Wandel, z.B. Intergeneratives Wohnen, besondere Wohnformen/ Wohnprojekte; ggf. mit Kooperationspartner*innen
- familienfreundliches Wohnen.

Zusätzlich können die Bewerber*innen in ihrem Konzept weitere **soziale Maßnahmen mit Wirkung in das Quartier** darstellen und erläutern. In diesem Zusammenhang sind Ausführungen zu folgenden Bereichen denkbar:

- Nachbarschaftsbildung, Integration in das Quartier; z.B. quartiersoffene Grün- und Freiflächen; gemeinschaftlich nutzbare multifunktionale Räume;
- Belegung der Erdgeschosszonen z.B. durch Verortung einer aktiven Nichtwohnnutzung bzw. Gewerbenutzung, wenn diese nachweislich auch der Nachbarschaft und der Quartiersbelegung dient.

Die Inhalte des Konzeptes sind durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Komponenten zu hinterlegen. Die Maßnahmen sind sowohl quantitativ (z.B. Anzahl der Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte, Nutzfläche einer aktiven Nichtwohnnutzung) als auch qualitativ (z.B. Belegungssicherung der Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte, Bildung einer ausgewogenen Bewohner*innenstruktur, Integration besonderer Wohnformen) konkret zu beschreiben und somit im Nutzungskonzept darzustellen.

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

Mit Blick auf die wesentliche Zielstellung der Modellprojekte zur Schaffung mietpreisreduzierten Wohnraums sollen die Bieter*innen an dieser Stelle zunächst ihre Maßnahmen hinsichtlich der **kostengünstigen und gleichzeitig qualitätvollen Realisierung** der Wohnvorhaben darstellen und erläutern. Dabei können insbesondere auch Kosteneinsparpotenziale infolge einer ganzheitlichen, nachhaltigen und innovativen Vorhabensplanung eine **zentrale Rolle** spielen, wie z.B. mittels

- Umsetzung des Gebäudetyps-e
(langlebige Qualität bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit);
- Einfach Bauen;
- Wartungsarmut und -freundlichkeit.

Zur Reduzierung von Baukosten kann zudem auf innovative Vergabemodelle im Bauwesen, wie z.B. integrierte Planungsansätze oder wettbewerbliche Dialoge, Bezug genommen werden. Solche Ansätze können helfen, frühzeitig und im Konsens zwischen Planenden und Ausführenden 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.

Ergänzend haben die Bieter*innen die Möglichkeit, zusätzliche Ausführungen im Hinblick auf die besondere ökologische Qualität und Nachhaltigkeit ihres Wohnungsbauvorhabens zu leisten. In diesem Zusammenhang besteht z. B. die Möglichkeit, die Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen anzubieten und die hiermit verbundenen Maßnahmen zu erläutern. In Neufreimann besteht hierzu die besondere Möglichkeit, **vor Ort Recycling-Beton sowie Böden und Substrate aus aufbereitetem Material** von der Landeshauptstadt München abzunehmen und in ihrem geplanten Vorhaben zu verbauen. In diesem Zusammenhang sind darüber hinaus Ausführungen zu folgenden Bereichen denkbar:

- Lebenszyklusbetrachtung;
- zirkuläres Bauen;
- Maßnahmen zur Klimaanpassung: Flächenversiegelung, wassersensible Planung;
- Grünstrukturen in den Freiflächen, auf den Dächern und an den Fassaden;
- Vorstellung eines Nachhaltigkeitskonzepts;
- nachhaltige und ressourcen-schonende Bauweise unter Verwendung ökologischer Baustoffe;

Die einzelnen Inhalte des Konzepts sind durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Komponenten zu hinterlegen. Die Maßnahmen sind sowohl quantitativ (z. B. Angabe über kg pro m² Wohnfläche nachwachsender Rohstoffe) als auch qualitativ (z. B. kostengünstige Planung, Vergabemodell, Maßnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit) konkret zu beschreiben und im Nutzungskonzept darzustellen.

Plausibilität des Gesamtkonzeptes (max. 5 Punkte)

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

In diesem Zusammenhang werden die Bieter*innen mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gebeten, eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Aufwendungen und Erträge vorzulegen (Verwenden Sie dazu bitte das Formblatt „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ aus Anlage 9).

Bewertungsmatrix

Auf dieser Grundlage ergibt sich zusammengefasst 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 €/m ² Wfl. = 0 Punkte 15,68 €/m ² Wfl. = 7 Punkte 15,36 €/m ² Wfl. = 14 Punkte 15,04 €/m ² Wfl. = 21 Punkte 14,72 €/m ² Wfl. = 28 Punkte 14,40 €/m ² 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

Tabelle 3 Bewertungsmatrix

Kapitel 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 Konzeptkriterien erfolgt zunächst in **Oberkategorien**.

Die Kriterien „Soziales, Bewohner*innenstruktur und Wohnformen“ sowie „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“ werden jeweils beurteilt wie folgt:

sehr gutes Konzept →	max. 30 Punkte,
gutes Konzept →	max. 26 Punkte,
durchschnittliches Konzept	max. 18 Punkte,
unterdurchschnittliches Konzept	max. 10 Punkte.

Die Bewertungen 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 vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit des preisreduzierten Mietwohnungsbauvorhabens (Kapitel 18).

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 Punktezahl 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 des Bieters ist **auf Anforderung** die Bonität nachzuweisen.

21. Bewerbung

Die Abgabe des Grundstückes MU 1(6) erfolgt an Bauträger*innen für den Mietwohnungsbau.

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

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

spätestens Mittwoch, den 04.11.2026

bei folgender Adresse eingegangen sein:

**Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11
Blumenstraße 31, Zimmer 446
80331 München**

Eine **persönliche Abgabe** der Bewerbung im Dienstgebäude ist am **Mittwoch, den 04.11.2026 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 bei 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 Neufreimann,
Baufeld MU 1(6) -**

gekennzeichneten Umschlag an die vorgenannte Adresse gesendet oder dort abgegeben werden. Bitte verwenden Sie für den Umschlag den Adressvordruck, der dem Angebotsvordruck - Anlage 10 – beiliegt.

Vom weiteren Vergabeverfahren werden ausgeschlossen:

- Angebote, deren Umschlag **nicht** wie im vorstehenden Absatz ausgeführt, gekennzeichnet wurden und deshalb im Rahmen der Postzustellung von der Post-Eingangsstelle 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 Zustellung noch vor Ablauf der Abgabefrist erfolgt.

Diese Arten der Angebotsabgabe verstoßen gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit des Angebots und dürfen daher im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Das Angebot/die Bewerbung muss mit dem Angebotsvordruck (Anlage 10) erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Name der Bauträgerin / des Bauträgers des Mietwohnungsbaus 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 jährlichen oder kapitalisierten Erbbauzinses;
- Anerkennung der zwingenden Grundvoraussetzungen gemäß Kapitel 18;
- Verbindliche Aussagen zu den Auswahlkriterien gemäß Kapitel 19;
- Das Angebot ist vom bevollmächtigten Vertreter der Bauträgerin / des Bauträgers **im Original** zu unterschreiben;
- Erklärung, im Falle einer Auswahl als Bestbieter*in den Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich notariell zu beurkunden. Gegenstand des Erbbaurechtsvertrags sind u.a. alle in diesem Exposé bezeichneten Inhalte;

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 MU 1(6)** erfolgen (Anlage 10)
- Für die beiden Konzeptkriterien „Soziales, Bewohner*innenstruktur, Wohnformen“ und „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“ (siehe Kapitel 19 des Exposés) wird eine **Konzeptbeschreibung** als **Freitext** erwartet. Diese ist als Anlage zum Angebot beizulegen und darf einen Umfang von insgesamt **acht DIN A 4 Seiten** inklusive Anlagen, hiervon maximal vier Seiten Text **nicht überschreiten**. Die Konzeptbeschreibung sollte alle (bewertungs-)relevanten Informationen enthalten. Darüber hinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und von der Wertung ausgeschlossen. Bei Plänen oder Bildern ist die/der jeweilige Urheber*in anzugeben.
- 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 Erbbaurechtsvertrag mit aufgenommen; das Konzept ist Teil des Angebots.
- 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 oder Ähnliches 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; FAQ werden veröffentlicht (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 (Kapitel 19 des Exposés) ausgewertet.

Wenn und soweit zur Beurteilung und Bewertung der eingegangenen Bewerbungen 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 Angebotsauswertung wird eine/ein Bestbieter*in (mit der höchsten Punktzahl) und die/der nächstbeste Bieter*in als Nachrücker*in ermittelt. Bei Punktegleichheit erfolgt eine Entscheidung im Losverfahren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterrichtet anschließend alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung sowie des zuständigen Bezirksausschusses 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.

Vor dem Abschluss der Angebotsauswertung können keine Auskünfte erteilt werden. Das Verfahren zwischen der Frist zur Angebotsabgabe und der Auswahlentscheidung kann einige Zeit in Anspruch nehmen.

Nach der Mitteilung über die Auswahlentscheidung und dem Abschluss der anschließenden Erbbaurechtsvertragsverhandlungen legt das Kommunalreferat dem Stadtrat den Beschluss zur **Erbbaurechtsbestellung** für das ausgeschriebene Baugrundstück vor. Der/die ausgewählte Bieter*in wird nach Beschlussfassung vom Kommunalreferat schriftlich darüber informiert, dass der Stadtrat über die Vergabe im Erbbaurecht beschlossen hat und die Landeshauptstadt München beabsichtigt, das Angebot anzunehmen.

Die **notarielle Beurkundung** kann frühestens nach Beschlussfassung erfolgen. Die Beurkundung sollte jedoch **spätestens 12 Monate nach Vergabeentscheidung** (Datum Bauträgerauswahlschreiben) erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Vertragsschluss eine Überprüfung der Erbbauzinsen für die Wohnnutzung/ Nichtwohnnutzung/Gewerbeanteile notwendig sein kann.

Der Landeshauptstadt München bleibt es unbenommen, das Ausschreibungsverfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben. Auch nach der Auswahlentscheidung bzw. dem Erbbaurechtsvergabeentschluss kann dem/der ausgewählten Bieter*in insbesondere wegen mangelnder Mitwirkung der Zuschlag entzogen werden, wenn nicht gegenüber der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11 bzw. Kommunalreferat - Immobilienservice) 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 die/der vorab als Nachrücker*in bestimmte Bieter*in nach.

23. Erbbaurechtsvertrag und Fristen

Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens und der Beschlussfassung des Stadtrates schließt das Kommunalreferat mit dem/r ausgewählten Bieter*in einen Erbbaurechtsvertrag mit allen in diesem Exposé geregelten Inhalten ab (vgl. Anlage 4). 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 Besonderheiten hingewiesen:

- Der festgesetzte kapitalisierte Erbbauzins ist als Einmalbetrag **vor** der Beurkundung zur Zahlung fällig. Wird der Erbbauzins laufend gezahlt, ist dieser erstmalig zum Stichtag fällig.
- Die von dem/der Bieter*in angebotenen Konzeptinhalte, deren Darstellung im Angebot zum Zuschlag geführt haben, werden als Verpflichtung in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.
- Um die Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, wird eine vertragliche **Bauverpflichtung** vereinbart, wonach sämtliche Wohnungen bis **spätestens 4 Jahre** nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages **bezugsfertig** (ohne Außenanlagen) zu erstellen sind.
- Ein Weiterverkauf des Erbbaurechts darf nur nach vorheriger Zustimmung der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat – Immobilienservice) erfolgen.

Zuständig für die Abwicklung der Grundstücksvergabe ist das Kommunalreferat.
Bei **Fragen zum Erbbaurechtsvertrag** und dessen Anlagen, wenden Sie sich bitte an:

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat, Immobilienservice
Grundstücksverkehr Wohnen
Denisstraße 2, 80335 München

Frau Rothofer
Tel. (089) 233 – 72 78 27
E-Mail:
is-gvwo.kom@muenchen.de

24. Kontakt

Bei **Rückfragen 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/neufreimann-bautraeger-mietwohnungsbau.html> veröffentlicht.

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

Herr Heppekausen
Tel. (089) 233 - 2 66 72
E-Mail:
plan.ha3-11@muenchen.de

25. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Stadtplan
Anlage 2	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 – Planteil
Anlage 3	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 – Textteil
Anlage 4	Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (auf Anfrage)
Anlage 5	Masterplan und Gestaltungsleitfaden Bayernkaserne München
Anlage 6	Ökologischer Kriterienkatalog 2025
Anlage 7	Grundwasser-Einzelgutachten MU 1(6)
Anlage 8	Übersichtsplan Nichtwohnnutzung
Anlage 9	Formblatt Wirtschaftlichkeitsberechnung
Anlage 10	Angebotsvordruck MU 1(6)