

Wohnen in München

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HA-III-11

**Angebot für das Baugrundstück  
MU 1(6)  
im 1. Bauabschnitt Neufreimann**

(Im verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift „**Nicht Öffnen – Terminsache!**“ einzureichen)

**Angebot**

Bauträger\*in für den Mietwohnungsbau

---

(Name der Bieter\*in/des Bieters)

zur Bestellung eines Erbbaurechts  
durch die Landeshauptstadt München für das

**Baugrundstück MU 1(6)  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989**

**Flurstück Nr. 223/55  
Gemarkung Freimann**

(Bitte ausfüllen und unterzeichnen, da Bestandteil der Angebotsunterlagen)

---

**Ende der Angebotsfrist: 04.11.2026**

## 1. Bieter\*in

1.1.Name:

---

1.2.Anschrift:

---

1.3.Telefon:

---

1.4.Fax:

---

1.5.E-Mail:

---

1.6.Empfangsbevollmächtigte/r Vertreter\*in gegenüber der  
Landeshauptstadt München:

---

## 2. Objekt

Grundstück: **Flurstück 223/55 – Gemarkung Freimann**  
mit einer Geschossfläche von **19.900 m<sup>2</sup>**

## 3. Erbbaurecht

Das Grundstück wird im Erbbaurecht mit einer **80-jährigen Laufzeit** zur Verfügung gestellt.  
Der vorläufige Erbbauzins für dieses Grundstück beträgt **310.320,00 €** jährlich,  
oder **12.986.900,00 €** als kapitalisierter Erbbauzins (Einmalbetrag).

Diese Werte basieren auf einer zu realisierenden Gesamtgeschossfläche von insgesamt  
**19.900 m<sup>2</sup>, davon**  
**18.900 m<sup>2</sup>** Geschossfläche für **Wohnnutzung**;  
**1.000 m<sup>2</sup>** Geschossfläche für **gewerbliche Nichtwohnnutzung**

### Anpassung bei abweichender Planung und Aktualisierung

Uns ist bekannt, dass die Höhe des Erbbauzinses bei abweichenden Planungen entsprechend angepasst wird und sich im Verlauf des Vergabeverfahrens bis zum Erbbaurechtsvertragsabschluss eine Aktualisierung des Erbbauzinses durch das städtische Bewertungsamt ergeben kann.

☐ **Ja**

#### 4. Grundvoraussetzungen

Wir erkennen die **Grundvoraussetzungen** für die Vergabe gem. Ziffer 18 des Exposés an und verpflichten uns mit der Erbbaurechtsnahme an dem Grundstück:

4.1. die Geschossfläche von 19.900 m<sup>2</sup> in vollem Umfang umzusetzen;

☐ **Ja**

4.2. zur Anerkenntnis des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses für Wohnnutzung, (laufend oder kapitalisiert)

☐ **Ja**

4.3. zur Anerkenntnis des gesondert vom Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses für gewerbliche Nichtwohnnutzungsanteile, (laufend oder kapitalisiert)

☐ **Ja**

4.4. zur Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs 2025“

☐ **Ja**

4.5. zur Anerkenntnis einer maximal zulässigen Erstvermietungsmitte in Höhe von **durchschnittlich 16,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (monatlich, netto kalt); Die Abweichungen der einzelnen Mieten dürfen sich maximal innerhalb einer Spanne von plus/minus 25% der Erstvermietungsmitte bewegen;

☐ **Ja**

4.6. zur 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;

☐ **Ja**

4.7. zur 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;

☐ **Ja**

4.8. zur 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;

☐ **Ja**

4.9. zur 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;

☐ **Ja**

4.10. zur Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben;

☐ **Ja**

- 4.11.** zur Anerkennung der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;  
☐ **Ja**
- 4.12.** zur Anerkennung, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt;  
☐ **Ja**

### **Grundvoraussetzungen für das Siedlungsgebiet Neufreimann**

- 4.13.** zur Anerkennung der Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989;  
☐ **Ja**
- 4.14.** zur Anerkennung zur Einhaltung des Gestaltungsleitfadens;  
☐ **Ja**
- 4.15.** zur Anerkennung der Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 oder besser und Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Bewohner\*innenmobilität entsprechend den Vorgaben des Mobilitätsreferates;  
☐ **Ja**
- 4.16.** zur Anerkennung zur gemeinsamen Freiflächengestaltung der „Grünen Gassen“ mit den jeweils benachbarten Bauherr\*innen, Einräumung eines „Gehrechts“ bzw. „Geh- und Radfahrrechtes“ laut Bebauungsplan zugunsten der Allgemeinheit;  
☐ **Ja**
- 4.18** zur Anerkennung der Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung bei den baufeldübergreifenden Themen im Neubaugebiet Neufreimann: Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit; sowie an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept;  
☐ **Ja**
- 4.18.** zur Anerkennung der Verpflichtung zur Zusammenarbeit mit den Beauftragten für die Grundwasserkoordination und Baustellenkoordination;  
☐ **Ja**
- 4.19.** zur Anerkennung der Verpflichtung zur Benutzung von Unterflurcontainern auf öffentlichen Verkehrsflächen für den privaten Hausmüll der Bewohnerschaft;  
☐ **Ja**
- 4.20.** zur Anerkennung der Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM;  
☐ **Ja**
- 4.21.** zur Anerkennung der 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;  
☐ **Ja**

## 5. Auswahlkriterien

Über die in den Ziffern 4 des Angebots genannten Grundvoraussetzungen hinaus bieten wir das Folgende verbindlich an:

*(Nur Zutreffendes ankreuzen!)*

### 5.1. Höhe Erstvermietungsmitte

Eine gegenüber der max. zulässigen Erstvermietungsmitte von durchschnittlich 16,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (monatlich, netto kalt) reduzierte Erstvermietungsmitte von

- ☐ 15,68 €/m<sup>2</sup> Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 15,36 €/m<sup>2</sup> Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 15,04 €/m<sup>2</sup> Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 14,72 €/m<sup>2</sup> Wfl. (monatlich, netto kalt)
- ☐ 14,40 €/m<sup>2</sup> Wfl. (monatlich, netto kalt)

### 5.2. Konzept „Soziales, Bewohner\*innenstruktur und Wohnformen“

- ☐ **Ja** (siehe Anlage \_\_\_\_)

### 5.3. Konzept „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“

- ☐ **Ja** (siehe Anlage \_\_\_\_)

### 5.4. „Plausibilität des Konzepts“

Eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Aufwendungen und Erträge (Formblatt, Anlage 9 des Exposés) liegt bei.

- ☐ **Ja** (siehe Anlage \_\_\_\_)

## 6. Einverständniserklärung

Wir erklären, den Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München unverzüglich nach der Beschlussfassung des Stadtrats über die Vergabe des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvergabebechluss) **notariell zu beurkunden**. Die **Grundvoraussetzungen** und die **angebotenen Auswahlkriterien** werden **Bestandteil** des Erbbaurechtsvertrags.

- ☐ **Ja**

## 7. Anlagen

- ☐ **Anlage**      Konzeptbeschreibung „Soziales, Bewohner\*innenstruktur, Wohnformen“
  - ☐ **Anlage**      Konzeptbeschreibung „Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen“
  - ☐ **Anlage**      Wirtschaftlichkeitsberechnung
  - ☐ weitere Anlagen
- 
- 
- 

## Unterschrift der Bieterin / des Bieters

---

Ort, Datum

Unterschrift

### Erklärung der / des Vertretungsbevollmächtigten:

Als ordnungsgemäß bestellte/r Vertreter\*in der Bieterin / des Bieters

---

geschäftsansässig:

---

erkläre ich,

\_\_\_\_\_ (Vor- und Nachname), dass bezüglich der von mir vertretenen Gesellschaft die oben genannten Auskünfte / Erklärungen der Wahrheit entsprechen. Sollten sich die gemachten Angaben ändern, verpflichte ich mich, diese Änderungen nach Bekanntwerden der ausschreibenden Stelle (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/11) unaufgefordert und umgehend mitzuteilen.

Ort, Datum

-

Vertreter/in der Bieterin / des Bieters

## Adressvordruck

Bitte schicken Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen

in einem verschlossenen und wie folgt gekennzeichneten Briefumschlag zu:

Wichtiger Hinweis:

Alle Blätter inkl. Anlagen sind fortlaufend zu nummerieren

---

**NICHT ÖFFNEN -  
Terminsache!**

**Angebot**  
Wohnungsbau in Neufreimann  
**MU 1(6)**

An die  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtsanierung und Wohnungsbau, HA III/11  
Zimmer 446 / 4. Stock  
Blumenstr. 31  
80331 München

---

**Ende der Angebotsfrist: Mittwoch, der 04.11.2026**