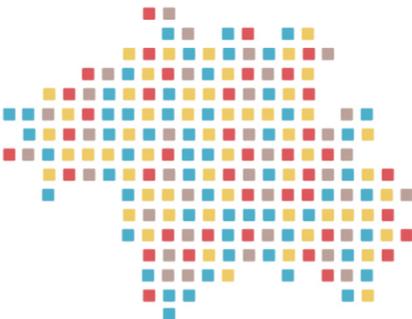




# Infoabend Prinz- Eugen-Park am 16. 11. 2015



**mitbauzentrale münchen**  
Beratung für  
gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Stattbau München GmbH  
im Auftrag der



Landeshauptstadt  
München

# Angebote der mitbauzentrale



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Information und Beratung

- Einzel- und Gruppenberatung
- Themenbezogene Infoabende
- Fachveranstaltungen
- Infomaterial und Internet

## Vernetzung

- Wohnprojektstage
- Projektbörse auf der Website

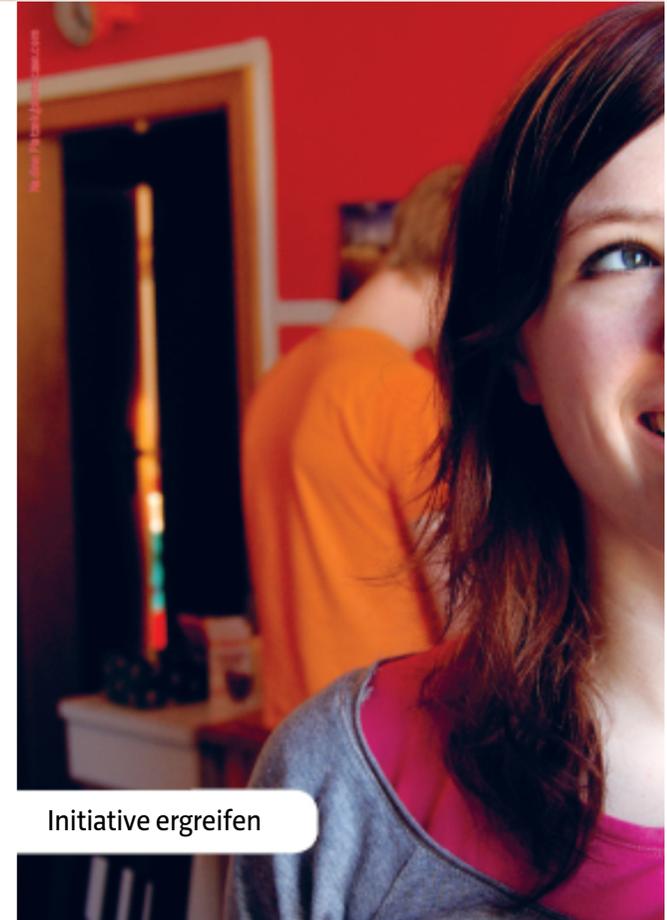


# Mehr als ein Dach über dem Kopf!



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- Eigeninitiative
- Innovative Wohnkonzepte
- Gemeinsam Planen
- Hohe Bauqualität
- Aktive Hausgemeinschaft
- Nachbarschaft gestalten
- Langfristig kostengünstig Wohnen



Initiative ergreifen

# Definition Baugemeinschaft



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- **Zweckgemeinschaft von Bauwilligen**  
Organisation unter Vereinbarung verbindlicher gemeinsamer Ziele
- **Grunderwerb**  
Jedes Baugemeinschaftsmitglied kauft direkt bei der Stadt
- **Projektplanung**  
Aktive Beteiligung aller Mitglieder bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren
- **Verträge und Kosten**  
für alle Mitglieder offen einsehbar und beeinflussbar
- **Bauherrenrisiko**  
Jedes Mitglied trägt Risiko einer Kostenmehrung



Die Mischung macht's

# Stadträumliche Lage



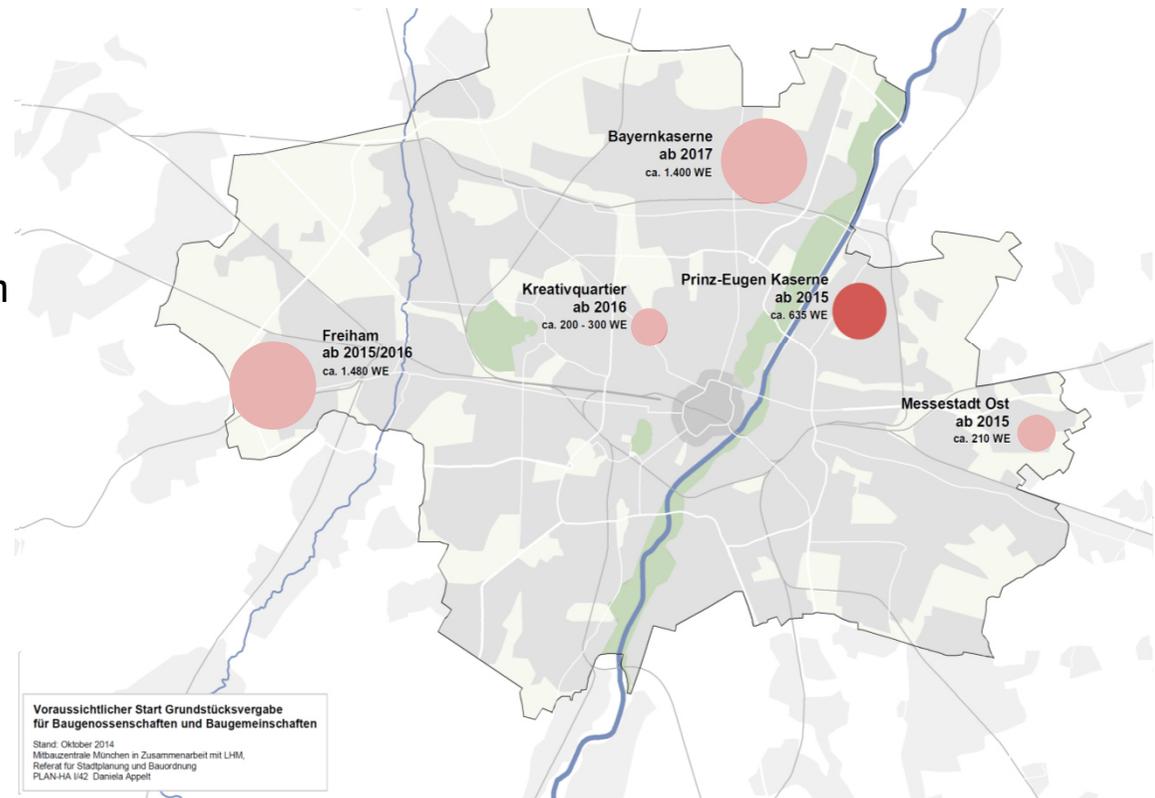
mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Das neue Stadtquartier im Münchner Nord - Osten

13. Stadtbezirk  
Bogenhausen,  
Stadtteil Oberföhring

Isarwehr mit  
Englischer Garten 2 km  
Stadtzentrum 5 km  
Stadtteilzentrum  
Arbellapark 2 km

U-Bahn Arbellapark  
Tramlinie 16 nach  
St. Emmeram



# Quartier – Prinz Eugen Park



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

**Größe:**  
gesamt ca. 30 ha  
Bauland ca. 15 ha  
öffentl. Grünfläche ca. 12 ha

**Wohnen:**  
ca. 1.800 WE (GF ca. 196.000 m<sup>2</sup>)  
davon ca. 450 WE  
(GF ca. 52.800 m<sup>2</sup>) als  
ökologische Mustersiedlung

**Gewerbe:**  
Geschossfläche ca. 5.000 m<sup>2</sup>  
Nahversorgung, Einzelhandel,  
Gastronomie, Büros



# Quartier



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Weitere Nutzungen:

- 6 Kindertagesstätten
- Grundschule mit Hort und Tagesheim
- Dreifachturnhalle mit Schwimmbad,
- Alten- und Servicezentrum
- 13. Bürger- und Kulturtreff



# Städtebau- Wohnungstypologien



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Cosimastraße 5-geschossige  
Bebauung

Wohncluster mit unter-  
schiedlichen Typologien

- 1 bis 3 geschossige Atrium-  
und Reihenhäuser
- 4 geschossige Stadthäuser
- 5 geschossige lineare  
Geschosswohnungsbauten  
mit 7 geschossigen Türmen
- zentraler Wohnhof je  
Cluster

Erschließung über Fuß und  
Radwegenetz

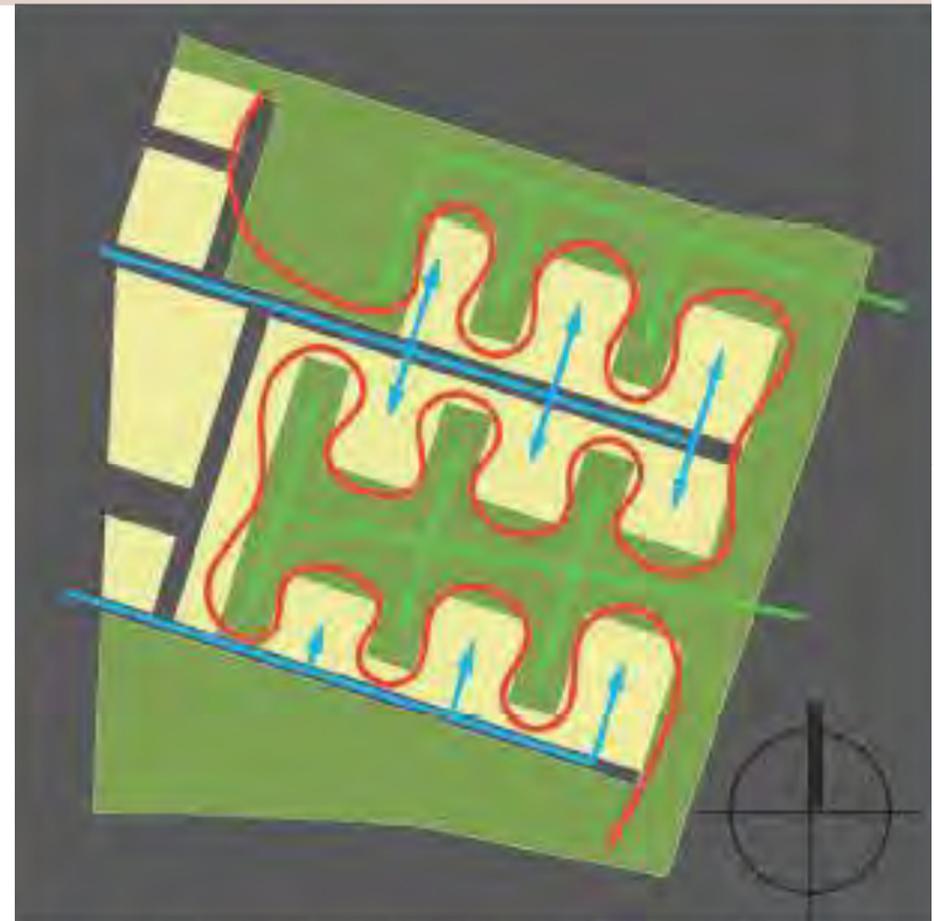


# Grün und Freiräume



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- weitgehender Erhalt der bestehenden und quartiersprägenden Landschaft mit wertvollen Biotopen und altem Baumbestand zusammen mit großflächigen Wiesen
- Naturnah gestaltete öffentliche Grünflächen reichen in die Wohncluster hinein
- Verzahnung von Bebauung und Landschaft



# Ökologische Mustersiedlung Energie und Ökologie



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Anforderungen ökologische  
Mustersiedlung:

- Holzbauweise
- Mindeststandard KfW  
Effizienzhaus 70
- Versorgung über Fernwärme
- Besondere Anforderungen an  
Ressourceneinsatz,  
Mobilitätsangebot und  
Nutzung
- Deutliche Reduzierung des  
CO<sub>2</sub> footprints



# Baufelder - Verortung



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



## Bauträger KMB

(100% KMB)  
Bauquartiere  
WA 5 (Ost)  
WA 6  
WA 8 (Ost)

## Genossenschaft

(ca.: 20% EOF, 40% MM, 40% KMB)  
Bauquartiere  
WA 3 (Ost)  
WA 8 (West)  
WA 10 (Ost) und (West)  
WA 11 (Ost)  
WA 16 (West)

## Baugemeinschaften

(80% freifinanz., 20% Eigenwohnraum)  
Bauquartiere  
WA 5 (West)  
WA 14 (Ost)  
WA 15 (Ost) und (West)  
WA 16 (Ost)

## Bauträger Eigentum

(80% freifinanz., 20% Eigenwohnraum)  
Bauquartiere  
WA 3 (West)  
WA 4 (West)  
WA 9 (Ost)

## Gewofag / GWG

(45% EOF, 35% MM, 20% KMB)  
Bauquartiere  
WA 1 [Kita-Standort]  
WA 2 [Kita-Standort]  
WA 7 [Kita-Standort]  
WA 9 (West) [Kita-Standort]  
WA 11 (West)  
WA 13 [Kita-Standort]  
WA 14 (West) GWG [Kita-Standort]

## Stadi-Bau

(40% MM, 60% KMB)  
Bauquartier  
WA 4 (Ost)

## IKG

(Wohnbauarten variabel)  
Bauquartier  
WA 12

Stand 14.04.2014

# Baufelder - Parzellierung



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- Teilung der Cluster jeweils in die Baufelder A und B
- Gesonderte Ausschreibung jedes einzelnen Baufeldes
- Bewerbung auf ein Baufeld alleine oder gemeinsam mit anderen Baugemeinschaften in Bietergemeinschaft möglich
- gemeinsame Planung der Wohnhöfe von Baufeld A und B (Abstimmung bei Planung)
- Gemeinsame Tiefgarage von Baufeld A und B nicht zwingend, aber sinnvoll
- Gemeinsame Energiekonzepte von Baufeld A und B in Ökologischer Mustersiedlung möglich



# Baufelder - Zuordnung



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Anteil Wohnen				
Bauquartier	Zielgruppe	GF gesamt (WE)	Förderung	ff ohne Bindung
WA 13	Gewofag	15.660 (168)	EOF, MüMoM, KMB	nein
WA 14 (West)	GWG	5.280 (57)	EOF, MüMoM, KMB	nein
WA 14 (Ost)	Baugemeinschaften	4.430 (40)	nein	ja
WA 15 (West)	Baugemeinschaften	6.980 (64)	nein	ja
WA 15 (Ost)	Baugemeinschaften	4.980 (45)	nein	ja
WA 16 (West)	Genossenschaften	7.695 (80)	EOF, MüMoG, KMB	nein
WA 16 (Ost)	Baugemeinschaften	5.505 (50)	nein	ja
Flächenanteil Baugemeinschaft/ Baugenossenschaft ökologische Mustersiedlung				
Geschossfläche Ökologische Mustersiedlung				
Baugemeinschaften		21.895 m <sup>2</sup>		
Genossenschaften		7.695 m <sup>2</sup>		
Anteil in % Prinz Eugen Park gesamt				
Baugemeinschaften		15,00%		
Genossenschaften		23,90 %		
gesamt		38,90 %		

EOF:  
Einkommen-  
orientierte Förderung

MüMoG:  
München Modell  
Genossenschaften

MüMoM:  
München Modell  
Miete

KMB: Konzeptioneller  
Mietwohnungsbau

ff: freifinanziert

# Zuordnung – sozialer Mix



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Aufteilung nach Wohnungsarten

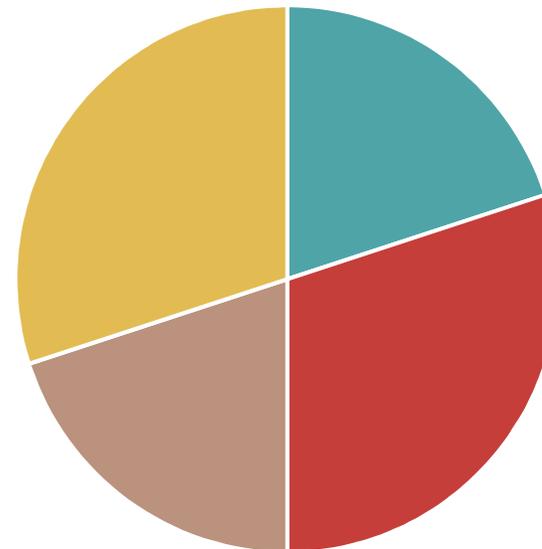
geförderter Wohnungsbau 50%

freifinanzierter Wohnungsbau 50%

Einkommensorientierte  
Förderung/KomPro  
30%

Freifinanzierter Wohnungsbau  
ohne Bindung  
20%

München Modell Miete, MM  
Genossenschaften und  
Eigenwohnraum  
20%



Konzeptioneller  
Mietwohnungsbau  
30%

# Grundstücksausschreibung



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- Ausschreibung der Grundstücke der Ökologischen Mustersiedlung ab Anfang 2016
- **Ausschreibungsunterlagen** nebst Exposé und Kaufpreisen dann unter [www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html)
- **zweistufiges Verfahren:** (Abweichungen bei Ökologischer Mustersiedlung)
  - 1. Stufe zwingende Grundvoraussetzungen
  - 2. Stufe freiwillige Angebote zu speziellen Auswahlkriterien
- **Bewerberkreis:**  
eingetragene Genossenschaften bzw. Baugemeinschaften mit stabiler „Kerngruppe“
- **Grundstückspreis für Genossenschaft**
  - München Modell Genossenschaften: 375,00 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)
  - Einkommensorientierte Förderung: 281,20 €/m<sup>2</sup> GF
  - KMB Ermittlung durch das Bewertungsamt
- **Grundstückspreis für Baugemeinschaften**
  - Verkehrswert freifinanzierter Wohnungsbau, Ermittlung durch das Bewertungsamt

# Grundstücksausschreibung

Grundvoraussetzungen ökologische Mustersiedlung



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Allgemeine Grundvoraussetzungen:

- **Kaufpreisanerkenntnis**  
Kaufpreis in Höhe der Verkehrswerte für die Geschossflächen des freifinanzierten Wohnungsbaus und in Höhe der Festpreise für die Geschossflächen des geförderten Wohnungsbaus
- **Holzbauweise**
- Herstellung der **Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2013** (energetischer Mindeststandard)
- **Anschluss an Fernwärme**
- Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs**“
- Beachtung des „**Gestaltungsleitfaden Prinz-Eugen-Park**“ und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium
- **Gemeinsame Freiflächengestaltung** (Planung, Herstellung, Unterhaltung) und gegenseitige Duldung der Freiflächennutzung in den geteilten Bauquartieren

# Grundstücksausschreibung

Grundvoraussetzungen ökologische Mustersiedlung



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- Abstimmung der Planungskonzepte zur Qualitätssicherung der ökologischen Mustersiedlung
- Beauftragung von in Holzbauweise erfahrener Fachleute (Architektur, Fachplanung, Brandschutz etc.)
- Verpflichtung zum integrierten Planungsansatz

## **Nur für** die Ausschreibung der Flächen für **Baugemeinschaften**:

- Mindestanforderungen bezüglich Größe (Kerngruppe mind. 20% Mitglieder), Stabilität der Baugemeinschaft und Selbstnutzungsverpflichtung

## **Nur für** die Ausschreibung der Fläche für **Genossenschaften** (WA 16 West):

- Einhaltung der einschlägigen Förderbestimmungen für EOF und MüMo
- Anerkennung der Bindungen und Festlegungen des KMB (Ausstattung, Miethöhe, Bindungsdauer etc.)
- Aufteilungsverbot nach WEG

# Grundstücksausschreibung

Auswahlkriterien für Baugemeinschaften



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Kriterien zur Konzeptqualität

WA 14 Ost 4.430 m<sup>2</sup> GF  
 WA 15 Ost 6.980 m<sup>2</sup> GF  
 WA 15 West 4.980 m<sup>2</sup> GF  
 WA 16 Ost 5.505 m<sup>2</sup> GF  
 Bodenwert: Verkehrswert freifinanzierter Wohnungsbau  
 Wohnbauarten: 100% freifinanzierter und selbstgenutzter Eigenwohnraum

nawaros:  
nachwachsende  
Rohstoffe

	Maximal bis zu
Wohnungspolitisches Kriterien <ul style="list-style-type: none"> <li>Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zu Personenanzahl)</li> </ul>	20 Punkte
Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> <li>Holzbauweise (Anteil nawaros/m<sup>2</sup> WF)</li> <li>Regenwassernutzung</li> <li>Bauliche Maßnahme für Gebäudebrüter</li> </ul>	45 Punkte
Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> <li>(Nah-) Mobilitätskonzept</li> <li>Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatt Räume)</li> </ul>	25 Punkte
Baugemeinschaftsspezifische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> <li>Größe und Stabilität der Baugemeinschaft</li> </ul>	10 Punkte
<b>Summe</b>	<b>100 Punkte</b>

# Grundstücksausschreibung

Auswahlkriterien für Genossenschaften



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Kriterien zur Konzeptqualität

WA 16 West 7.695 m<sup>2</sup> GF

Bodenwert: Verkehrswert für KMB, Ermittlung durch das Bewertungsamt bzw. Festpreise für München Modell-Genossenschaften (375,00 €/m<sup>2</sup> GF) und Einkommensorientierte Förderung (281,20 €/m<sup>2</sup> GF)

Wohnbauarten: 40 % KMB, 40 % München Modell-Genossenschaften und 20 % Einkommensorientierte Förderung

nawaros:  
nachwachsende  
Rohstoffe

	Maximal bis zu
<b>Wohnungspolitisches Kriterien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlängerung der Bindungsdauer im KMB über 40 Jahre (Mindestbindungsdauer) auf bis zu 60 Jahre</li> <li>• sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zur Personenanzahl)</li> </ul>	40 Punkte
<b>Ökologische Kriterien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzbauweise (Anteil nawaros/m<sup>2</sup> WF)</li> <li>• Regenwassernutzung</li> <li>• Bauliche Maßnahme für Gebäudebrüter</li> </ul>	45 Punkte
<b>Planerische Kriterien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Nah-) Mobilitätskonzept</li> <li>• Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatt Räume)</li> </ul>	15 Punkte
<b>Summe</b>	<b>100 Punkte</b>



## München Modell Genossenschaft

Zielgruppe: Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien

- Förderung: sozial gebundene städtische Baugrundstücke zu festen Preisen von 375 € pro m<sup>2</sup> Geschossfläche, Bindung 40 Jahre
- Miete: Nettokaltmiete zwischen 7,50 € und 11 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, keine Mieterhöhung in den ersten 5 Jahren zulässig.
- Voraussetzungen:
  - mittleres Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen Artikel 11 des Bayrischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) bzw. Überschreitung bis Stufe IV
  - Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz drei Jahren im Stadtgebiet München . Mit Kindern ein Jahr in München oder der Region 14.
  - Berechtigungsschein durch das Amt für Wohnen und Migration
- Informationen: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>



## **Einkommensorientierte Förderung (EOF)**

Zielgruppe: Haushalten mit geringem Einkommen und Familien

- Förderung: Mietwohnraum bestehend aus einer Grundförderung mit Darlehen für das Bauprojekt und einer Zusatzförderung mit laufendem Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte.
- Informationen: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Mietwohnungsbaufoerderung.html>

# Ökologische Mustersiedlung - Holzbau



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## „Was ist ein Holzbau?“

- Massivholzbau
- Holzständerbauweise
- Holz-Hybridbauweise etc.

## Bewertung Holzbauweise:

„Wie viel Holz ist im Gebäude verbaut?“

Anteil Holz bzw. nachwachsende Rohstoffe  
„nawaros“ in Bezug auf Wohnfläche.

kg „nawaros“ / m<sup>2</sup> WF



# Ökologische Mustersiedlung - Ausschreibungskriterien



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Ausschreibungskriterien und Förderung

- Typ A: Atriumhäuser, Reihenhäuser

Ø 200 kg nawaros / m<sup>2</sup> WF

mind. 150 kg nawaros / m<sup>2</sup> WF

Förderung: 0,70 € / kg nawaros

- Typ B: Geschosswohnungsbau

Ø 120 kg nawaros / m<sup>2</sup> WF

mind. 50 kg nawaros / m<sup>2</sup> WF

Förderung: 2,00 € / kg nawaros



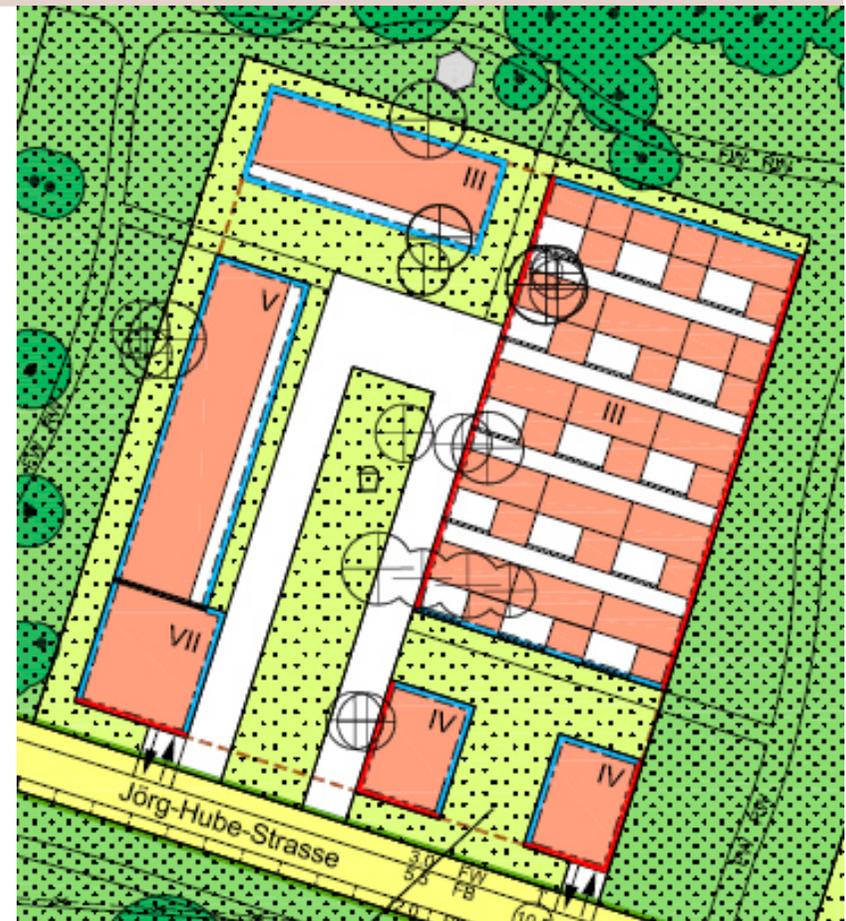
# Ökologische Mustersiedlung - Energiekonzept



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Energetischer Mindeststandard:

- KfW EH 70 Standard
- Versorgung mit Fernwärme  
z.B. Energiekonzept auf  
Clusterebene
- Dachflächen z.B. für Fotovoltaik
- Förderung für KfW Eff 55 oder besser  
über KfW-Förderbank (ab 2016)



# Fördermöglichkeiten - FES



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## Förderprogramm Energieeinsparung der LHM (FES)

- Förderung im Neubau Passivhäuser (spezifischer Heizwärmebedarf kleiner 15 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Antragstellung vor Beginn der Maßnahme
- Förderhöhe 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (20.000 €)
- Auszahlung nach Abschluss der Maßnahmen dann erst endgültige Zusage, muss vorfinanziert werden.
- Informationen:  
[http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz\\_und\\_Energie/Energieeffizientes\\_Bauen/Foerderung\\_und\\_Qualitaet/FES.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/Energieeffizientes_Bauen/Foerderung_und_Qualitaet/FES.html)
- Keine Doppelförderung

# Kontakt



mitbauzentrale münchen  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

## mitbauzentrale münchen

### persönliche Beratung

Dienstags 10.00 - 14.00 Uhr

Mittwochs 15.00 - 19.30 Uhr

Beratungstermine nach Vereinbarung

Schwindstaße 1 - 80798 München

Telefon 089 - 57 93 89 50

[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)

[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

