



**mitbauzentrale münchen**  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Stattbau München GmbH  
im Auftrag der  
 Landeshauptstadt  
München

# GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNGEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

## GRUNDSTÜCK IN DER DACHAUER STRASSE

Quelle Bild: muenchen.de / die Stadt informiert / Luftbild Freiham



**mitbauzentrale münchen** | Infoabend | Oktober 2024

# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE



- **Dachauer Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach**
- Stadtbezirk 10, Moosach
- Grundstücksgröße: 674m<sup>2</sup>
- Planungsrechtliche Grundlagen: § 30 Abs. 3 iVm § 34 BauGB
- geschützter Baumbestand vorhanden
- Vorbescheid vom 12.07.2022  
ca. 1.090m<sup>2</sup> GF, ca. 11 WE



# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

## Gemäß Vorbescheid:

Grundfläche Gebäude: 273,5m<sup>2</sup>

Wandhöhe: 12,85m

Wandhöhe Staffelgeschoss: 15,85m

V Geschosse

GF: 1.090,5m<sup>2</sup>

GR Gebäude: 242 m<sup>2</sup>

GR TG Einfahrt: 31, m<sup>2</sup>

**GR gesamt: 273,5 m<sup>2</sup>**

GF EG :273,5 m<sup>2</sup>

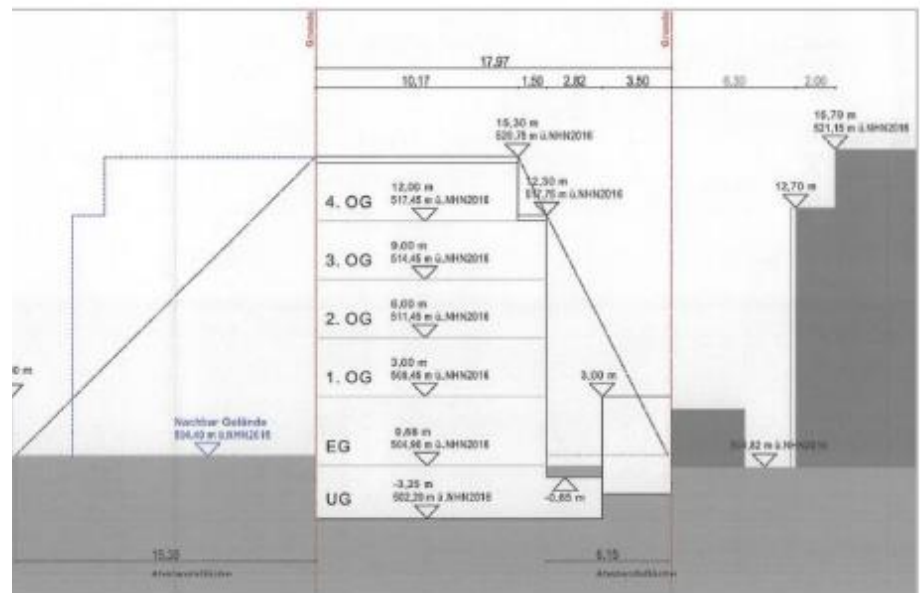
GF 1.OG: 242 m<sup>2</sup>

GF 2.OG: 228 m<sup>2</sup>

GF 3.OG: 200 m<sup>2</sup>

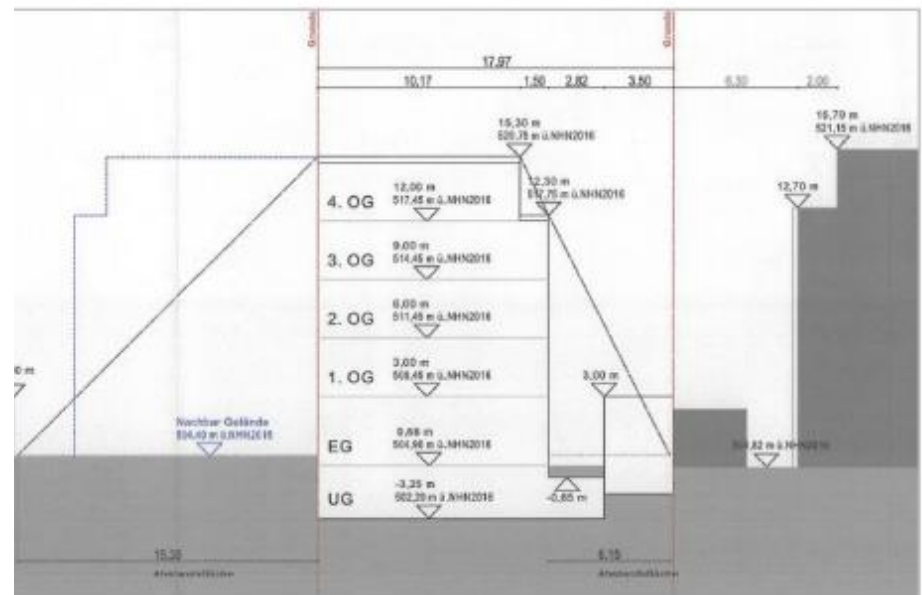
GF 4.OG: 147 m<sup>2</sup>

**GF gesamt: 1090,5 m<sup>2</sup>**



# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

- Ausschreibung für den Genossenschaftlichen Wohnungsbau und Wohnbauprojekte nach Art des Miethaus-Syndikats,
- Vergabe im München Modell
- Erbbaurecht 80 Jahre oder Kauf



# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

## AUSZUG AUS DEN GRUNDVORAUSETZUNGEN

### Anerkenntnis

- des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzinses (laufend oder kapitalisiert), auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 700 €/m<sup>2</sup> GF bzw. Anerkennung des Kaufpreises auf Basis des festen Grundstückswertansatzes des München Modells mit 700,-€/m<sup>2</sup> GF
- die festgelegte Wohnbauart und Förderquote (**100 % München Modell**) umzusetzen;
- die Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften während der **Bindungsdauer von 55 Jahren beim Kauf bzw. während der 80-jährigen Erbaurechtslaufzeit bei Erbaurechtsvergabe einzuhalten**; dies beinhaltet grundsätzlich auch eine **Barrierefreiheit der Gebäude nach DIN 18040-2**
- Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs 2021**“ inklusive des energetischen Mindeststandards für Gebäude (**Energiestandard Effizienzhaus 40**);
- die künftigen Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen über die im Erbaurechtsvertrag oder Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen
- dass die Wohnanlage einem **Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** unterliegt;
- bei Weiterveräußerung sämtliche im Erbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber\*innen weiterzugeben.



# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

Grundstücksausschreibung für Genossenschaften  
für **November 2024** geplant

**Ausschreibungsunterlagen** nebst Exposé unter  
<https://stadt.muenchen.de/infos/grundstueck-dachauer-strasse.html>

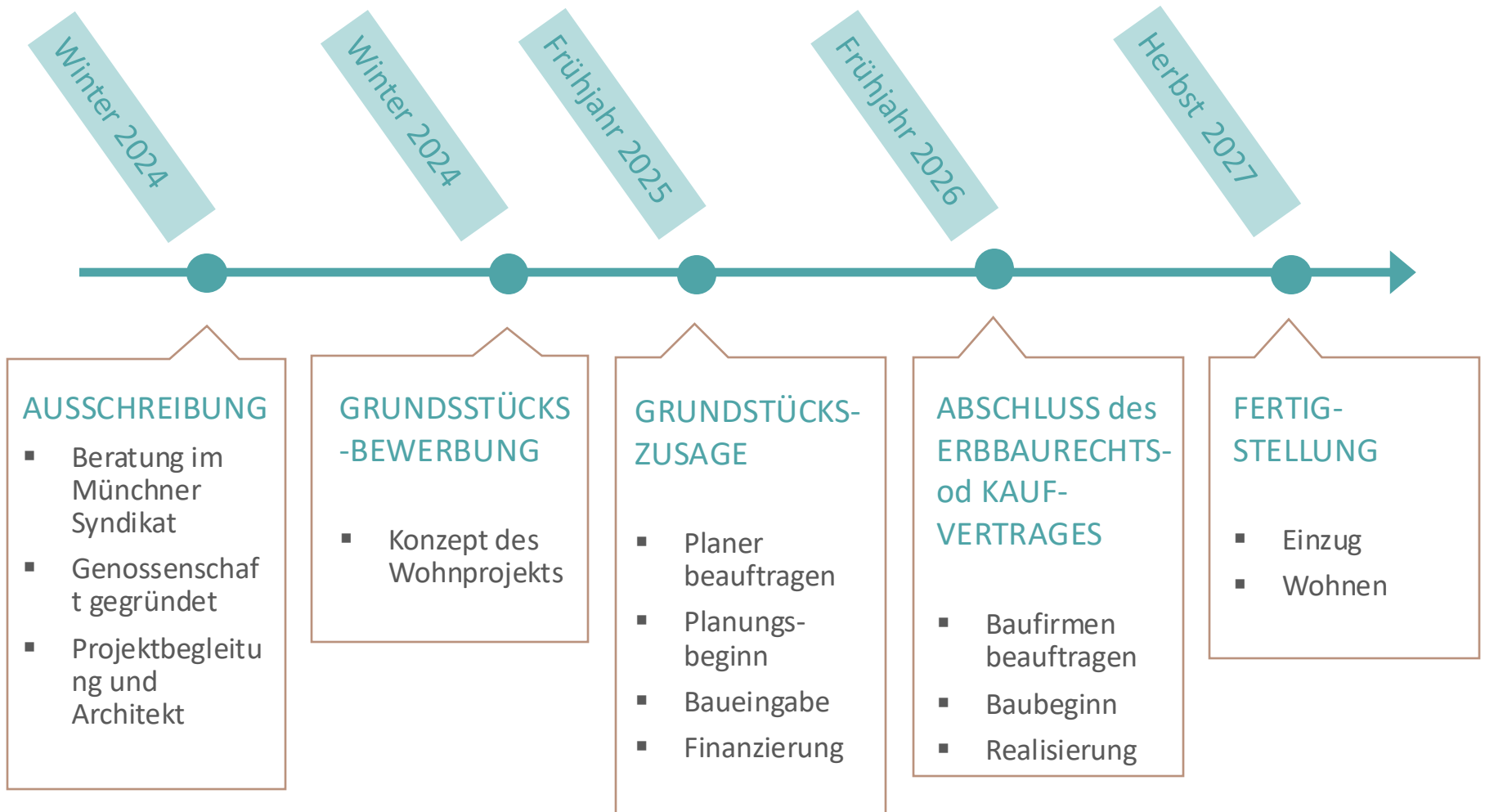


# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE

Kriterien zur Konzeptqualität	
	Maximal bis zu
<b>1. Soziales und Wohnformen</b> generationsübergreifendes Wohnen und Leben, Clusterwohnformen, flexible Grundrisse, Inklusions-/ Integrationsgedanke, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	50 Punkte
<b>2. Ökologisches und nachhaltiges Bauen</b> Nachwachsende Rohstoffe, zirkuläres Bauen, recyclingfähige Materialien, Lebenszyklusbetrachtung	50 Punkte
<b>Summe</b>	<b>100 Punkte</b>



# EINZELGRUNDSTÜCK DACHAUER STRASSE





# ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

## KONDITIONEN - München Modell Genossenschaften

- **kommunale Darlehen**  
Zinsgünstige städtische Darlehen
- **Städtischer Wertansatz Grundstück**  
700,00 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)
- **Bindungsdauer 80 Jahre**
- **Erstvermietungsmiete**  
beträgt 12,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zuzüglich Betriebskosten
- **Belegung**  
Mieter oder Genossenschaftsmitglieder müssen der Genossenschaft oder dem Syndikatsprojekt die Einhaltung der Voraussetzungen vor Abschluss des Mietvertrags durch eine Bescheinigung des Sozialreferats (Amt für Wohnen und Migration) nachweisen. Diese ist zwei Jahre gültig und berechtigt zum Bezug einer angemessen großen Wohnung.
- **Weitere Informationen**  
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>
- [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:d5701d44-cc28-4124-a817-50c685e1363c/2024\\_MM-Miete\\_Infoblatt.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:d5701d44-cc28-4124-a817-50c685e1363c/2024_MM-Miete_Infoblatt.pdf)



# ERBBAURECHT UND FÖRDERUNG

## KONDITIONEN - KMB (konzeptioneller Mietwohnungsbau)

- **Städtischer Wertansatz Grundstück** von 1.050 Euro je Quadratmeter Geschossfläche
  - **Erstvermietungsmiete** (Netto-Kaltmieten)  
Lage-unabhängig auf maximal 15 € je m<sup>2</sup> Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.
  - **Belegung**  
Mindestens 60% der entstehenden KMB-Wohnungen sind wahlweise an folgende Zielgruppen zu vergeben:
    - Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst und/oder [Anlage 13\\_Mangelberufe KMB.pdf \(mitbauzentrale-muenchen.de\)](#)
    - spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen und/oder
    - Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze gemäß Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) + 50 %, erfüllen
  - **Weitere Informationen**  
[https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2d0b5c74-c6e6-4238-b3ad-0582da297d53/2022\\_KMB-Einkommensgrenze.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2d0b5c74-c6e6-4238-b3ad-0582da297d53/2022_KMB-Einkommensgrenze.pdf)
- [Konzeptioneller Mietwohnungsbau – Landeshauptstadt München \(muenchen.de\)](#)
- **Befristeter KMB-Teuerungsausgleich** i.H.v. ca. 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich (gem. StR-Beschluss vom 22.03.2023)



# ANGEBOTE DER MITBAUZENTRALE

## AKTUELLE INFORMATIONEN

- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

## BERATUNG

- Gruppenberatung

## VERNETZUNG

- Bei Bedarf Projektbörsen zur Vernetzung von Gruppen und Interessenten
- Website mit Projekt- Inklusions- und Expertenbörse



# WIR BERATEN SIE GERNE



**mitbauzentrale münchen**  
Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Natalie Schaller

Schwindstraße 1 • 80798 München

Telefon 0 89- 57 93 89 50

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

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

