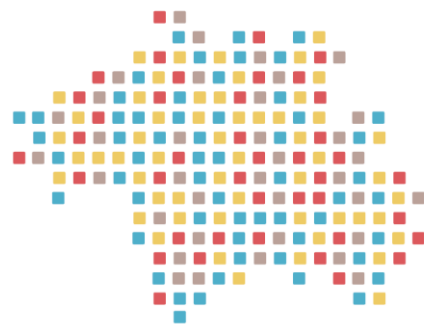




Infoabend Baugemeinschaften im München Modell Eigentum am 6.6.2019



mitbauzentrale münchen
Beratung für
gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Stattbau München GmbH
im Auftrag der



Landeshauptstadt
München



- I. Baugemeinschaft**
- II. München Modell – Eigentum**
- III. Grundstück WA 3 Freiam**
 - Freiam
 - Grundstücke und Rahmenbedingungen
 - Ausschreibungskriterien
- IV. Grundstücke in Perlach**
 - Grundstücke und Rahmenbedingungen
 - Ausschreibungskriterien
- V. Fragen**



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
- **Selbstgenutztes Wohneigentum**

The background image shows a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and several balconies. The balconies have a distinctive design with vertical slats and orange curtains. In the foreground, there is a courtyard area with a paved walkway, green grass, and several wooden benches. The sky is clear and blue.

München Modell – Eigentum

Stadtratsbeschluss vom 14.12.2016

Förderrichtlinien: R-MME

Stand 13.10.2017

Zugangskriterien zum München Modell - Eigentum

Einkommen	<ul style="list-style-type: none">- Höhe: max. EK-Stufe IV- Zeitraum: letzte 3 Jahre
Immobilienbesitz	kein Immobilienbesitz
Vermögen	Mind. 20% Eigenkapital (bei Stufe II, IIIa mit staatlichen Förderdarlehen Bzw. 25% Eigenkapital bei Stufe IIIb, IV ohne staatliche Darlehen) Aber max. 40% der Gesamtkosten

Einkommengrenzen

	München Modell 1		München Modell 2				München Modell 3	
Einkommensstufen	Stufe II		Stufe III a)		Stufe III b)		Stufe IV neu	
Grundstückspreis	800 €/m² GF		1000 €/m² GF		1000 €/m² GF		2000 €/m² GF	
Haushaltsgröße		entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen von	Art. 11 BayWoFG	entspricht ca. einem jährlichen Bruttoeinkommen (<u>ohne</u> Kinderkomponente) von		entspricht ca. einem jährlichen Bruttoeinkommen (<u>ohne</u> Kinderkomponente) von		entspricht ca. einem jährlichen Bruttoeinkommen (<u>ohne</u> Kinderkomponente) von
1 – Person	15.600 €	23.200 €	19.000 €	28.100 €	19.000 €	28.100 €	26.400 €	38.700 €
2 – Personen, ohne Kind	23.400 €	35.400 €	29.000 €	43.400 €	29.000 €	43.400 €	39.600 €	58.500 €
2 – Personen, davon 1 Kind	24.150 €	35.500 €	30.000 €	43.800 €	30.000 € + KiKo	48.800 €	41.100 € + KiKo	64.700 €
3 – Personen, davon 1 Kind	29.450 €	44.000 €	36.500 €	54.100 €	36.500 € + KiKo	59.100 €	50.000 € + KiKo	78.400 €
4 – Personen, davon 2 Kinder	35.500 €	52.700 €	44.000 €	64.800 €	44.000 € + KiKo	69.800 €	60.400 € + KiKo	93.200 €
5 – Personen, davon 3 Kinder	41.550 €	61.300 €	51.500 €	75.500 €	51.500 € + KiKo	80.500 €	70.800 € + KiKo	108.100 €
Je weitere Person	5.300 €	7.550 €	6.500 €	9.250 €	6.500 €	9.250 €	8.900 €	12.500 €
Je weiteres Kind zusätzlich	750 €	1.050 €	1.000 €	1.400 €	1.000 €	1.400 €	1.500 €	2.100 €
Freibetrag für Schwerbehinderte	+ 4.000 €	+ 5.700 €	+ 4.000 €	+ 5.700 €	+ 4.000 €	+ 5.700 €	+ 4.000 €	+ 5.700 €
Freibetrag „Junges Ehepaar“	+ 5.000 €	+ 7.100 €	+ 5.000 €	+ 7.100 €				

Grundstückswertansätze

MüMo 1 (Max. Stufe II)	800 €/m² GF
MüMo 2 (Max. Stufe III)	1.000 €/m² GF
MüMo 3 (Max. Stufe VI)	2.000 €/m² GF

Wohnflächenobergrenzen

Haushaltsangehörige Personen	Eigentumswohnungen (Aufteilung nach WEG, in qm)
1	50
2	65
3	80
4	95
5	110
6	125
7	140
Kinderwunsch	+ 1 Zimmer (max. 15 qm)
Arbeitszimmer	Keine zusätzliche Fläche

Bindungsdauer (ab Erstbezug)

Selbstnutzung	30 Jahre
Kapitalanlage	Nicht zulässig
Weiterverkauf / Vermietung	anteilige Rückforderung der Grundstückssubvention bei vorzeitiger Aufgabe der Selbstnutzung

Haushalte mit Kind/-ern stärker fördern

Förderung nach dem Cappuccino-Prinzip

München Modell-Eigentum

Städt. Kinder-
Zuschuss
10.000 €/Kind



Förderung für Baugemeinschaftsmitglieder

Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none">- Mittleres Einkommen → Einhaltung der Einkommensgrenzen- Angemessenes Vermögen → mind. 20 %, max. 40 % der Gesamtkosten- Kein Immobilienbesitz- Sparsamer Wohnflächenverbrauch → Wohnflächenobergrenzen
Städtische Förderung	<ul style="list-style-type: none">- Günstiger Grundstückspreis je nach Einkommensstufe: 800 €, 1.000 €, 2.000 €- Städtischer Kinderzuschuss: 10.000 €/Kind
Staatliche Förderung	<ul style="list-style-type: none">- Zinsgünstige Darlehen- Bayerische Eigenheimzulage- Baukindergeld – Bund- Baukindergeld Plus – Bayern

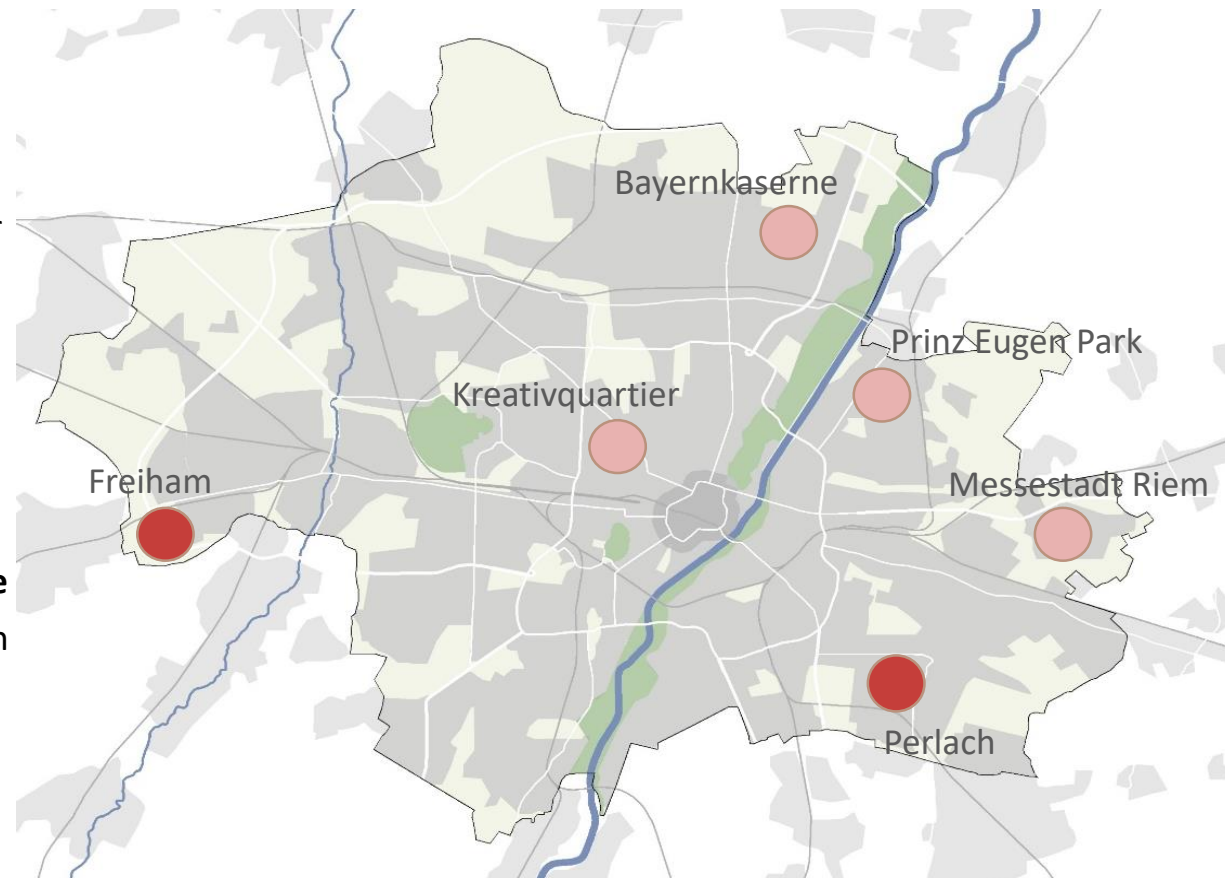


Freiham

- 1. Realisierungsabschnitt:
- 1. BA: Frühsommer 2019 verbleibende Grundstücke an Genossenschaften und eine Baugemeinschaft
- 2. BA: 2020

Sonstige Grundstücke

- Kleingrundstücke in Perlach
Ausschreibung Sommer 2019





22. Stadtbezirk Neuaubing, Westkreuz

250 Fußballfelder entspricht in etwa die Fläche von **350 Hektar**, auf der Freiham gebaut wird, davon **33 Hektar Landschaftspark**

22 Minuten dauert die Fahrt von Freiham zum Marienplatz

25.000 Menschen werden in ca. **10.000 Wohnungen** in Freiham leben und **7.500 Menschen** dort arbeiten



Freiham Nord- 1. Realisierungsabschnitt



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen



Freiham Nord 1. Realisierungsabschnitt



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Einwohner : ca. 10.000

Fläche: ca. 85 ha

Wohnungen: ca. 4.000

Arbeitsplätze: ca. 4.000

Schulen: ca. 4.500 Plätze

Kitas: ca. 1.200 Plätze

Stadtteilzentrum

Quartierszentrum

Bildungscampus und Sportpark





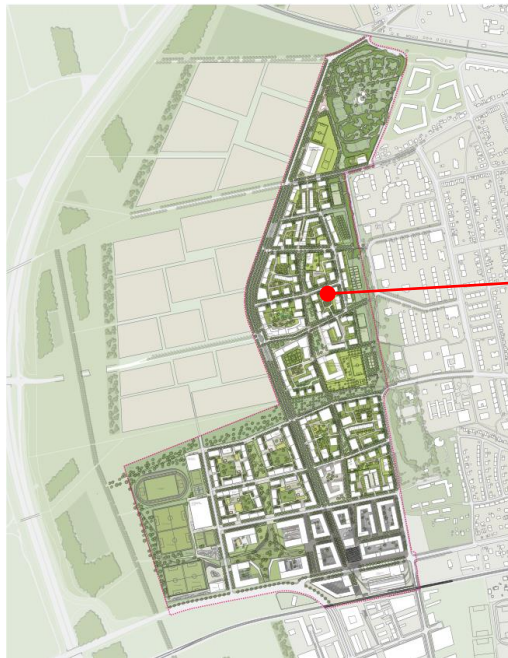
Inklusion: Menschen mit Behinderung werden gleichwertig behandelt und gleichberechtigt in die Gesellschaft aufgenommen. Barrieren behindern eine gleichberechtigte Teilnahme an der Gesellschaft. Sie dürfen gar nicht erst entstehen oder müssen abgebaut werden

Freiam: Zielsetzung ist es die Belange von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen zu berücksichtigen. Neben der physischen Barrierefreiheit bedeutet dies auch die Förderung sozialer Barrierefreiheit im Sinne einer eigenständigen Lebensführung.

Informationen zum Inklusiven Stadtteil unter
<https://www.muenchen.de/rathaus/Freiam/Inklusion.html>



1. Realisierungsabschnitt - 1. Bauabschnitt



B-Plan 2068
1.RA & 1.BA



Quelle Grafik:
Bebauungsplan 2068 1. BA Freiham
abzurufen unter: http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8867_2068.pdf

Baufelder - Verortung



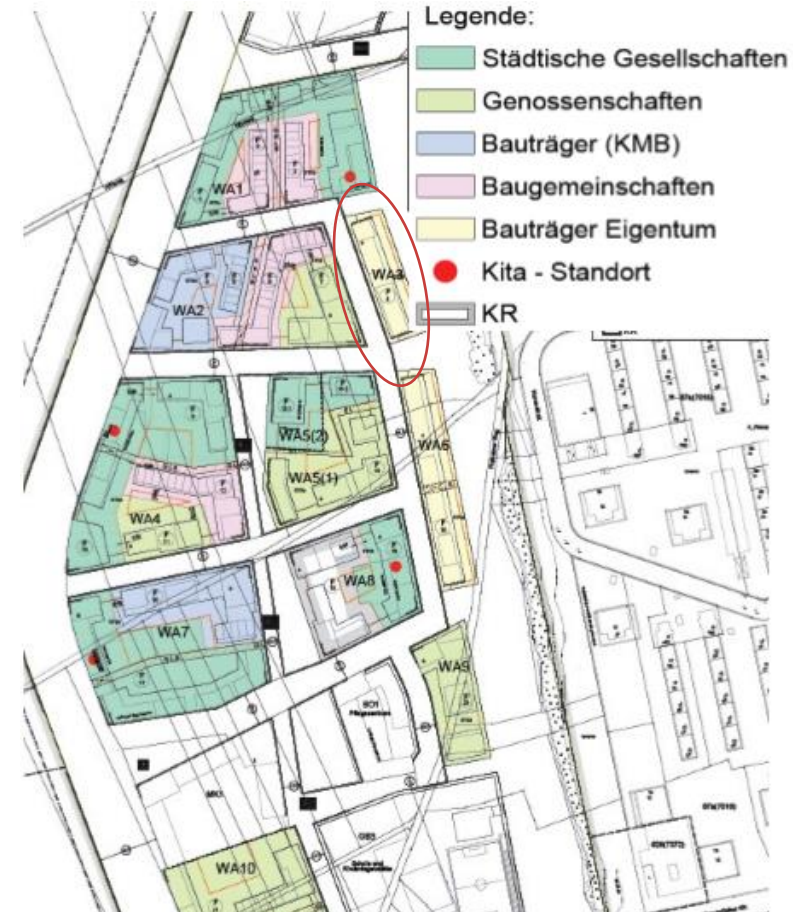
mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Grundstücksflächen für Baugemeinschaften

WA 3 Baugemeinschaft
im München Modell (100%)

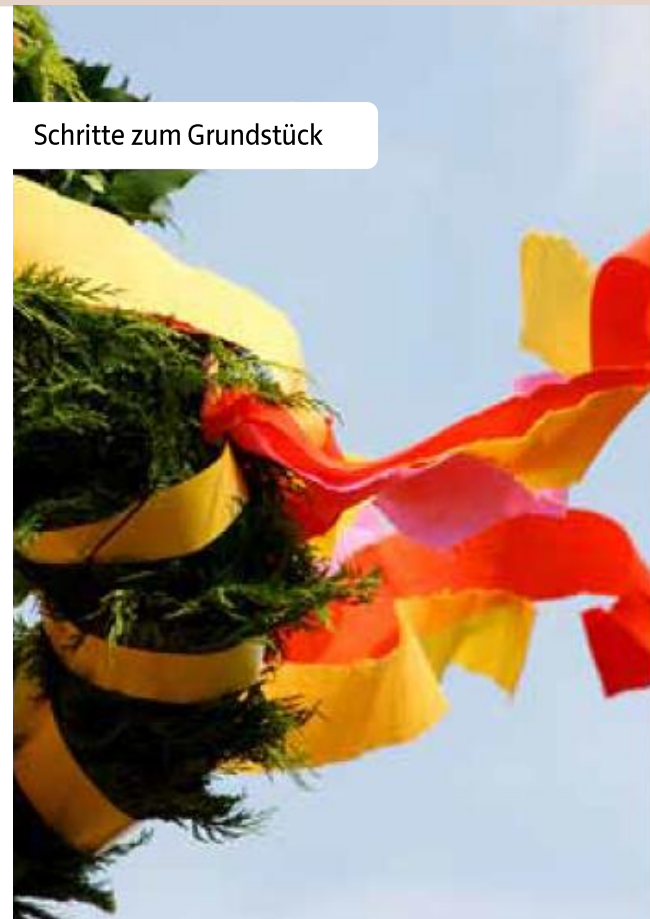
GF: 4.345 m² ca. 40 Wohneinheiten

Quelle Grafik: LHM-Plan HAI I





- Grundstücksausschreibung für Baugemeinschaften WA 3 für **Juni 2019** geplant
- **Ausschreibungsunterlagen** nebst Exposé unter www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html
- **Weitere Unterlagen**
- B-Plan 2068 Planteil und Textteil
http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p8867_2068.pdf
https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:0e0f8e57-b040-4f71-8f5a-af333cdf7a/2005_Bebauungsplan_1916a_Textteil.pdf
- Gestaltungsleitfaden Regelwerk Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord Stand: 01.10.13



Schritte zum Grundstück



- **Bewerberkreis:** Baugemeinschaften
- **Wohnbauart:** 100% München Modell Eigentum mit Grundstückswerten in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen (800 €, 1.000 € oder 2.000 € je m² GF)
- **Kein Preisgebot!**

Konzeptausschreibung - zweistufiges Ausschreibungsverfahren:

- **1. Stufe: Grundvoraussetzungen**
Angebotsabgabe unter Erfüllung der Grundvoraussetzungen und Einstiegshürden
- **2. Stufe: Konzept**
 - konkrete Aussagen zu den vorgegebenen Kriterien der 2. Stufe wie z.B. Ökologie, Gemeinschaft, Mobilität
 - Bewertung der Bewerbung anhand einer Bewertungsmatrix (Punktesystem)



Errichtung der Wohnungen **ausschließlich zur Selbstnutzung** durch die Mitglieder der Baugemeinschaft

Anerkennung

- Ausschreibung der Flächen für Baugemeinschaften:
Abgeschlossener GbR Vertrag (als Bau- bzw. Planungsgemeinschaft)
- der Vorlage eines **vorläufigen Nachweises** über die Einhaltung der persönlichen **Fördervoraussetzungen im München Modell-Eigentum** durch jedes Baugemeinschaftsmitglied;
- Die Aufgabe der Selbstnutzung (Vermietung / Verkauf) während der **30jährigen Bindung** ist nur aus wichtigem Grund und mit Zustimmung der Landeshauptstadt München möglich.
- Mitglieder können sich **nur mit einer Baugemeinschaft** bewerben. Eine Mitgliedschaft von Baugemeinschaftsmitgliedern in mehreren Baugemeinschaften ist ausgeschlossen. Der sich mehrfach bewerbende Haushalt wird vom Verfahren ausgeschlossen



Anerkenntnis

- die **Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum** einzuhalten:
 - Allgemeine Fördervoraussetzungen (u.a. Kostenobergrenze)
 - Persönliche Fördervoraussetzungen (u.a. Einkommen, Eigenkapital)
 - Technische Fördervoraussetzungen (u.a. Wohnungsgröße) und
- den jeweiligen **Festpreis für das Grundstück** im München Modell-Eigentum zu bezahlen;
- der **Geschossfläche lt. B-Plan + ggfs. Mehrgeschoßfläche** (zusätzliches Geschoß)
- zur Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs**“ inklusive dem darin festgelegten energetischen Gebäudestandard;
- Anschluss an das **Niedertemperatur-Nahwärmenetz** Freiam Nord (Ausnahmen nur für Passiv-, Nullenergie- und Plusenergiehäuser)
- Einhaltung des **Gestaltungsleitfadens** „Regelwerk Gebäude und private Freiflächen Freiam Nord“
- Regelungen, die auf der Grundlage der **Festsetzungen des Bebauungsplans** wie z.B. barrierefreie Zugänge aller Geschosse, zu beachten sind



Anerkenntnis

- **des Beleuchtungskonzeptes Freiham**
- **die artenschutzrechtlichen Bestimmungen** einzuhalten
- **an der Quartiersvernetzung „Freiham–Nord“** mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten
- innerhalb von **12 Monaten nach Zuschlagserteilung den Bauantrag** bei der Lokalbaukommission einzureichen und
- innerhalb von **12 Monate nach Zuschlagserteilung den Grundstückskaufvertrag** mit der Landeshauptstadt München abzuschließen.

Grundstücksausschreibung

Auswahlkriterien für Baugemeinschaften



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Kriterien zur Konzeptqualität	
	Maximal bis zu
2. Inklusionskriterien <ul style="list-style-type: none"> Module zur Inklusionsbausteinen in der „Projektplanung“ und „Realisierung“, sowie in der „Quartiersvernetzung“ 	10 Punkte
3. Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatt Räume) 	20 Punkte
4. Mobilitätskriterien <ul style="list-style-type: none"> Module zu „Motorisiertem Individualverkehr“, „Allgemeine Mobilitätskonzepte“ sowie „Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität“ 	15 Punkte
5. Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen 	15 Punkte
6. Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> KfW Effizienzhaus 55 	15 Punkte
Baugemeinschaftsspezifische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> Größe und Stabilität der Baugemeinschaft (über Grundvoraussetzung hinaus) Besonderes Konzept der Baugemeinschaft Erfahrung mit Baugemeinschaftsvorhaben 	25 Punkte
Summe	100 Punkte



Modul 1 Projektplanung

- Beteiligung eines Sachverständigen für barrierefreies Bauen

Modul 2 Realisierung

- Erschließung aller Gebäudeteile nach Ziffer 4.3. DIN 18040-2
- Mind. 50% der Wohnungen barrierefrei gem. Art. 48 BayBO

Modul 3 Vernetzung im Quartier und Wohnungsvergabe

- Beteiligung an Quartierskonzepten und Informationssystem zu inklusiven Themen
- Berücksichtigung unterstützungsbedürftiger Interessenten bei der Aufnahme in die Baugemeinschaft

Grundstück Rübezahlstraße 74



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §30 i.V.m. § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

Realisierbar ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

Die Geschoßfläche liegt bei rund 390 m² zuzügl. der Dachgeschoßfläche.

Zu beachten ist der Baumbestand auf dem Grundstück.



Grundstück Rübezahlstraße 74



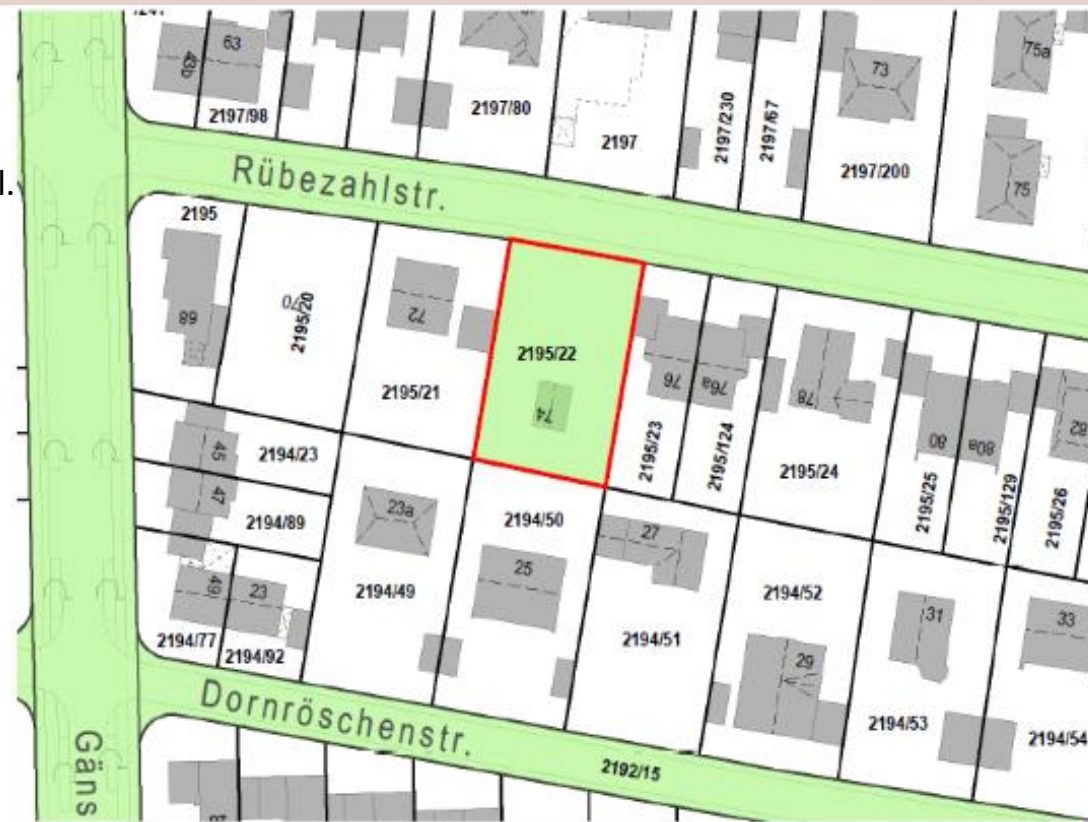
mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Grundstücksfläche: 700 m²

Baurecht: ca. 390 m² GF (zzgl. DG)

Zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss

ca. 4 Wohneinheiten
(abhängig von der Zusammensetzung der jeweiligen Baugruppe)



Grundstück Bodenschneidstraße 14



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Flst. 1073/10 Gemarkung Perlach

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

Realisierbar ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss.

Die Geschossfläche liegt bei rund 300 m² zzgl. der Dachgeschossfläche.

Zu beachten ist der Baumbestand auf dem Grundstück.



Grundstück Bodenschneidstraße 14



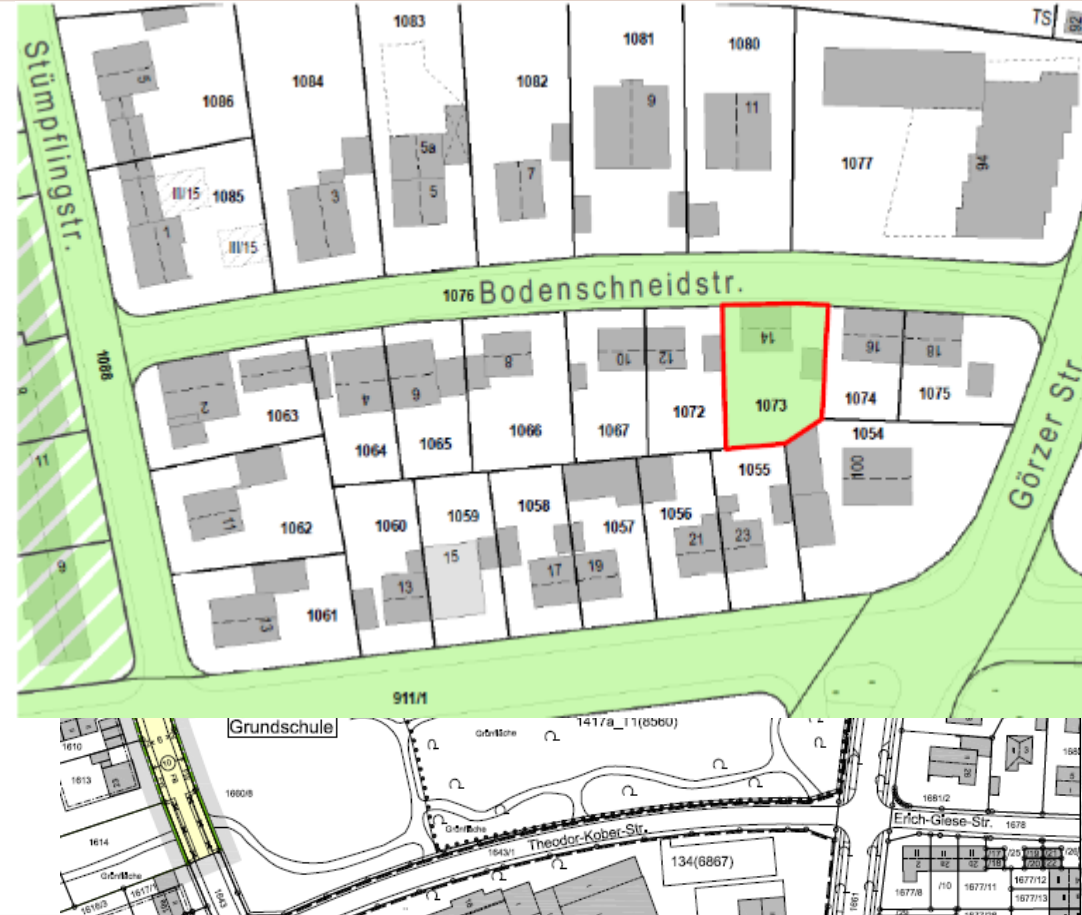
mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Grundstücksfläche: 420 m²

Baurecht: ca. 300 m² GF
(zzgl. DG)

Zwei Vollgeschosse und
Dachgeschoss

ca. 3 Wohneinheiten
(abhängig von der
Zusammensetzung der
jeweiligen Baugruppe)





- **Ausschreibung der Grundstücke Juli 2019**
- **Ausschreibungsunterlagen** nebst Exposé und Kaufpreisen dann unter www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html
- **einstufiges Verfahren:**
 - Grundvoraussetzungen und freiwillige Angebote zu speziellen Auswahlkriterien
 - Bewerbungsfrist ca. 8 bis 10 Wochen
- **Bewerberkreis:**
Baugemeinschaften (nur vollständige Gruppen)
- **Wohnbauart:** 100% München Modell Eigentum mit Grundstückswerten in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen (800 €, 1.00 € oder 2.000 € je m² GF)



Errichtung der Wohnungen **ausschließlich zur Selbstnutzung** durch die Mitglieder der Baugemeinschaft

Anerkenntnis

- Ausschreibung der Flächen für Baugemeinschaften:
Abgeschlossener GbR Vertrag (als Bau- bzw. Planungsgemeinschaft)
- der Vorlage eines **vorläufigen Nachweises** über die Einhaltung der persönlichen **Fördervoraussetzungen im München Modell-Eigentum** durch jedes Baugemeinschaftsmitglied;
- Die Aufgabe der Selbstnutzung (Vermietung / Verkauf) während der **30jährigen Bindung** ist nur aus wichtigem Grund und mit Zustimmung der Landeshauptstadt München möglich.
- Mitglieder können sich **nur mit einer Baugemeinschaft** bewerben. Eine Mitgliedschaft von Baugemeinschaftsmitgliedern in mehreren Baugemeinschaften ist ausgeschlossen. Der sich mehrfach bewerbende Haushalt wird vom Verfahren ausgeschlossen



Anerkenntnis

- die **Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum** einzuhalten:
 - Allgemeine Fördervoraussetzungen (u.a. Kostenobergrenze)
 - Persönliche Fördervoraussetzungen (u.a. Einkommen, Eigenkapital)
 - Technische Fördervoraussetzungen (u.a. Wohnungsgröße) und
- den jeweiligen **Festpreis für das Grundstück** im München Modell-Eigentum zu bezahlen;
- zur Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs**“ inklusive dem darin festgelegten energetischen Gebäudestandard;
- innerhalb von **9 Monaten nach Zuschlagserteilung den Bauantrag** bei der Lokalbaukommission einzureichen und
- innerhalb von **9 Monaten nach Zuschlagserteilung den Grundstückskaufvertrag** mit der Landeshauptstadt München abzuschließen.

Grundstücksausschreibung

Auswahlkriterien für Baugemeinschaften



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Kriterien zur Konzeptqualität

	Maximal bis zu
Baugemeinschaftsspezifisches Kriterium <ul style="list-style-type: none">Besonderes Konzept der Baugemeinschaft bezüglich Soziales (z. B. Mehrgenerationenwohnen), Ökologie (z. B. Verwendung regenerativer Energien) oder Architektur (z. B. innovative und nachhaltige Planung)	60 Punkte
Ökologisches Kriterium <ul style="list-style-type: none">Anteil der Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (nawaros) höher als 50 kg nawaros / m² Wohnfläche (Holzhybridbauweise)	20 Punkte
Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none">KfW-Effizienzhaus 55	20 Punkte
Summe	100 Punkte



mitbauzentrale münchen

persönliche Beratung

Dienstags 10.00 - 14.00 Uhr

Mittwochs 15.00 - 19.00 Uhr

Beratungstermine nach Vereinbarung

Schwindstaße 1 - 80798 München

Telefon 089 - 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de



wir haben geöffnet