



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Stattpbau München GmbH
im Auftrag der
 Landeshauptstadt
München

INFOABEND

EHEMALIGE **BAYERNKASERNE**

FÜR **GENOSSENSCHAFTEN**

UND **MIETSHÄUSERSYNDIKATE**



mitbauzentrale münchen | Infoabend Bayernkaserne | Juli 2021

AGENDA

- 1 WER KANN SICH BEWERBEN
- 2 DAS QUARTIER
- 3 GRUNDSTÜCKE
- 4 FÖRDERUNG
- 5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG
- 6 WIE GEHT ES WEITER?



1 WER KANN SICH BEWERBEN?



GRUNDSTÜCKE FÜR GENOSSENSCHAFTEN

– GENOSSENSCHAFTEN

Sollten bereits eingetragen sein. Mindestvoraussetzung ist jedoch eine abgeschlossene Gründungsprüfung (positives Prüfergebnis des Prüfverbandes)

– MIETSHÄUSER SYNDIKATE

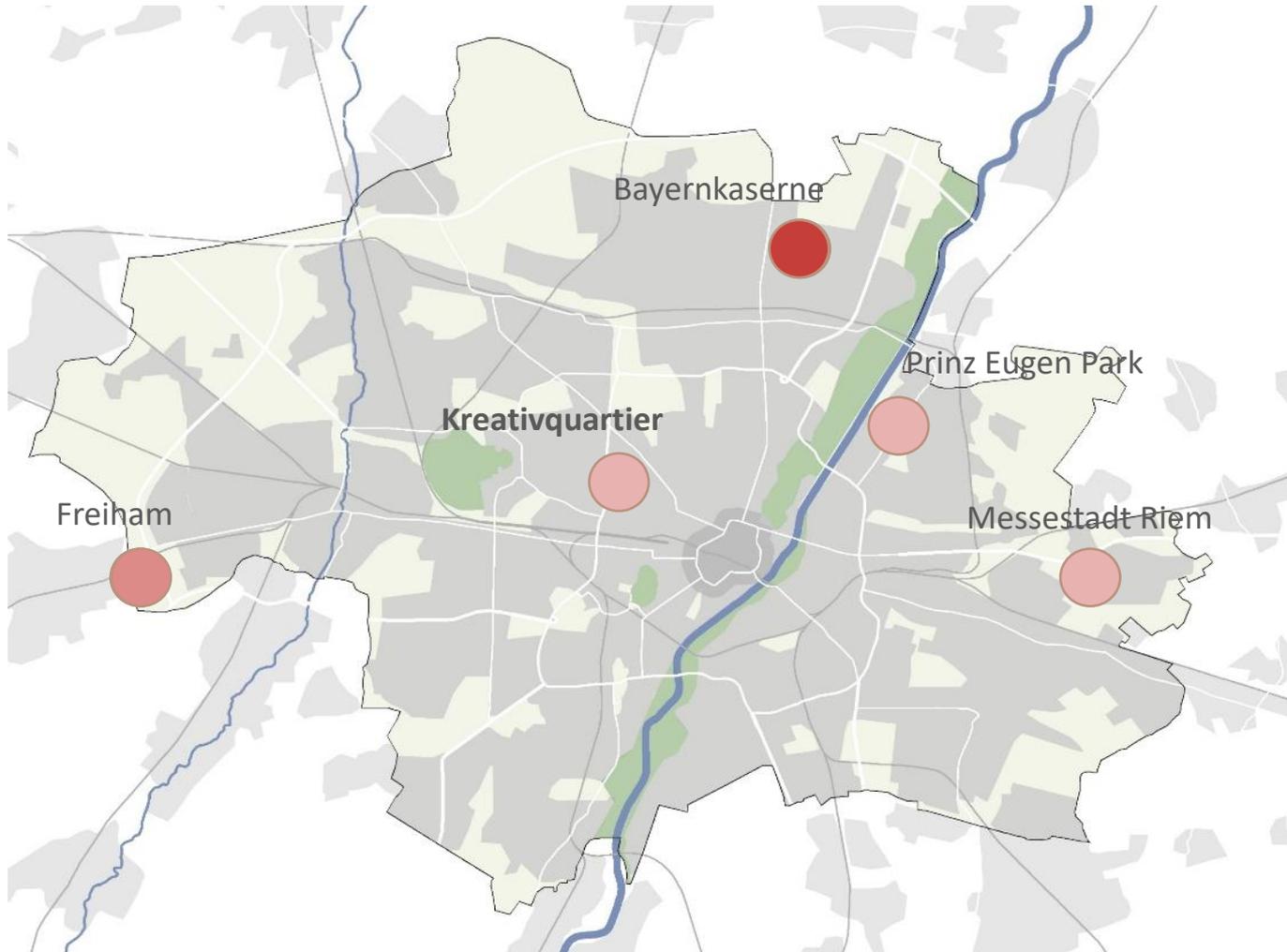
Projekte im Mietshäuser Syndikat müssen einen Hausverein gegründet haben, sowie ein Beratungsgespräch beim Münchner Mietshäuser Syndikat nachweisen.

Das Projekt wird verpflichtet, bis zum Grundstücksvertrages mit dem Miethäusersyndikat eine Projekt GmbH zu gründen.

- Die Grundstücke werden im Erbbaurecht auf 80 Jahre vergeben. Wahlmöglichkeit zwischen laufender Zahlung Erbbauzins und Einmalzahlung (Kapitalisierung)



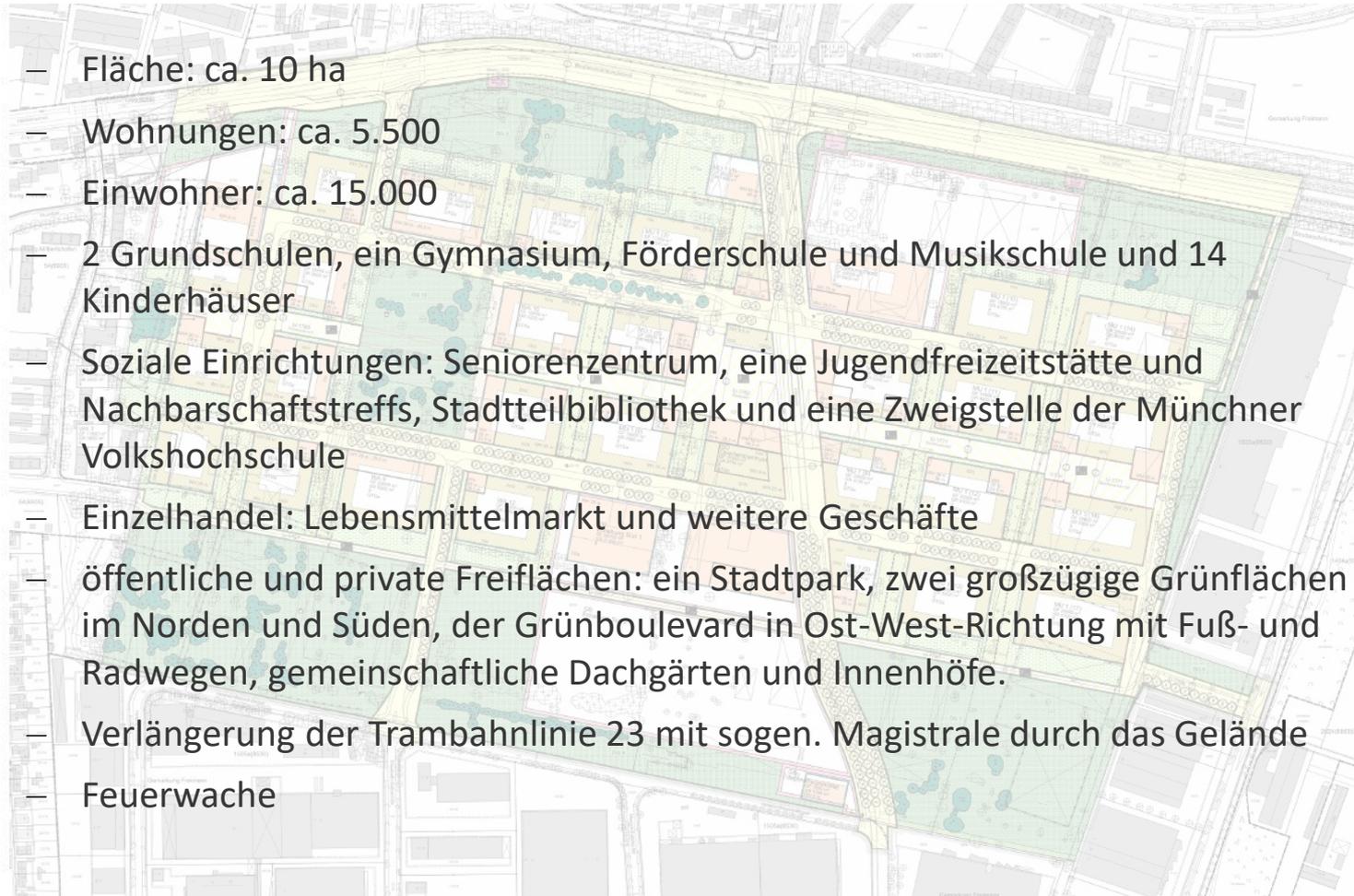
2 BAYERNKASERNE- Lage



2 BAYERNKASERNE - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989



2 BAYERNKASERNE – Stadtbezirk 12 Schwabing - Freimann



- Fläche: ca. 10 ha
- Wohnungen: ca. 5.500
- Einwohner: ca. 15.000
- 2 Grundschulen, ein Gymnasium, Förderschule und Musikschule und 14 Kinderhäuser
- Soziale Einrichtungen: Seniorenzentrum, eine Jugendfreizeitstätte und Nachbarschaftstreffs, Stadtteilbibliothek und eine Zweigstelle der Münchner Volkshochschule
- Einzelhandel: Lebensmittelmarkt und weitere Geschäfte
- öffentliche und private Freiflächen: ein Stadtpark, zwei großzügige Grünflächen im Norden und Süden, der Grünboulevard in Ost-West-Richtung mit Fuß- und Radwegen, gemeinschaftliche Dachgärten und Innenhöfe.
- Verlängerung der Trambahnlinie 23 mit sogen. Magistrale durch das Gelände
- Feuerwache



2 BAYERNKASERNE – Nationale Projekte des Städtebaus

Neue Ansätze in der Quartiersentwicklung

Besonderheit

- „Urbanes Gebiet“: Hohe Dichte und lebendige Erdgeschosszonen
- konsortiale Quartiersentwicklung

- **Management Quartiersentwicklung**
 - > Koordination des gemeinsamen Entwicklungsprozesses
- **Kommunikation**
 - > Leitbildentwicklung, Namensfindung und CI
- **Gewerbemanagement**
- **Mobilitätsmanagement**
- **Baustellenmanagement**
- **Grundwassermanagement**



Die Zusammenarbeit der Baubeteiligten mit den einzelnen Managementbeauftragten ist Grundvoraussetzung der Grundstücksvergabe



2 BAYERNKASERNE - Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss



Zeichenlegende:

Gemeinbedarf/ NIWO	
Bekannte Nichtwohnnutzung	
gewünschte Nichtwohnnutzung (Gewerbe, etc.)	
Wohnnutzung EG	
Sondernutzung	



2 BAYERNKASERNE - weitere Themen

Mobilität

- maximal 0,8 /mind. 0,3 des Stellplatzschlüssel
- aktive Mitwirkung an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept als Grundvoraussetzung
- Bereitstellung von Flächen entweder in der Tiefgarage für Carsharing-Stellplätze oder alternativ in den Erdgeschosszonen für dinglich zu sichernde Mobilitätszwecke

Recyclingbaustoffe

- Das vor Ort anfallende Abbruchmaterial wird vor Ort zu Sekundärrohstoffen recycelt.
- Verpflichtung, je Baufeld min. 1.000 m³ Recyclingbeton abzunehmen (Festpreis, Preisliste via Kommunalreferat).
- jeder Einsatz bedarf der Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und muss wissenschaftlich begleitet werden.
- Verpflichtung zum 100-prozentigen Einsatz von Böden und Substraten aus aufbereitetem Material, sofern es einen vegetations-technisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen gibt.



Weitere Infos:

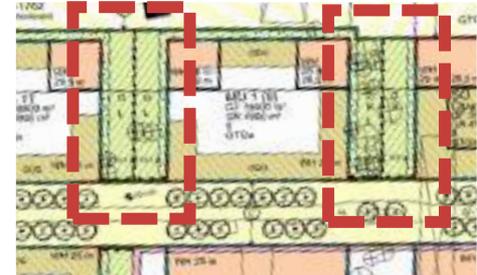
<https://www.muenchen.de/rathaus/projekte/urge.html>



2 BAYERNKASERNE - weitere Themen

Gemeinsame Freiflächengestaltung der grünen Gassen

- Viele Grundstücke teilen sich eine sog. „Grüne Gasse“ mit dem Nachbargrundstück. Diese Freiflächen sind gemeinsam zu errichten.
- Auf diesen Flächen gilt ein öffentliches Gehrecht



Koordiniertes Grundwassermanagement

- Baumaßnahmen greifen ins Grundwasser
- Grundwasserkoordination überprüft technische Fachplanungen zur Grundwasserbewältigung auf deren Wirksamkeit und unterstützt somit die wasserrechtlichen Genehmigungsbehörden.
- Grundwasserkoordination als erste Ansprechpartner*in für alle Fragen rund um die Grundwasserbewältigung auch für die jeweiligen Fachplaner*innen und Baubeteiligten



2 BAYERNKASERNE - Themen

Klimaneutralität

- Energiestandard Effizienzhaus 40 (vergleichbar mit dem Passivhausstandard) als Grundvoraussetzung
- Förderprogramm Energieeinsparung (FES) für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau sowie den Passivhausstandard im Neubau
- zusätzlich zur Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank)

Holzbau

- Bayernkaserne grundsätzlich als weitere Standort für Holzbausiedlung (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ - Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515)
- Förderprogramm zur Umsetzung der Holzbauweise -noch in Vorbereitung.
- Deshalb wird im 1. BA kein Holzbau gefordert.



2 BAYERNKASERNE - Themen

Gestaltungsleitfaden, Planungswettbewerbe und Beratungsgruppe

- Der Gestaltungsleitfaden ist verpflichtend einzuhalten
- Für alle Baufelder dieser Ausschreibung gilt Wettbewerbspflicht. (Kooperative Verfahren sind möglich, aber mit dem Planungsreferat abzustimmen)
- Übernahme der Wettbewerbskosten durch die LHM steht unter Mittelvorbekalt

Unterflurcontainer

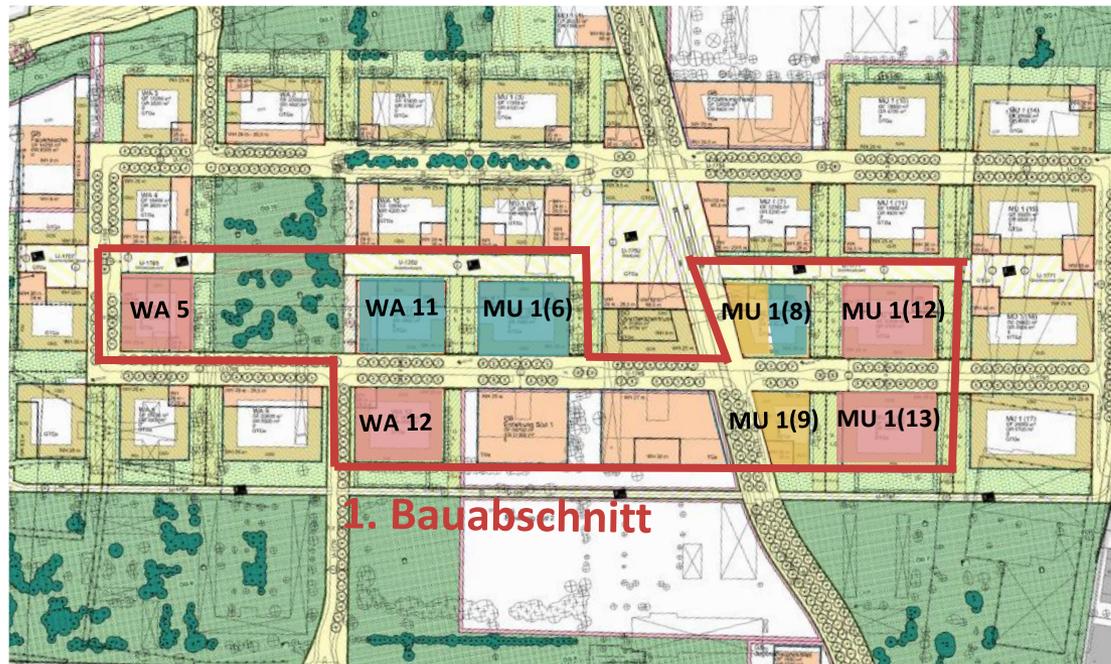
- Hausmüll muss über Unterflurcontainer in den öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt werden (ausgenommen MU1(8), sowie KiTa-/Gewerbeabfälle).
- Errichtung und Unterhalt der Unterflurcontainer erfolgt durch die AWM (Abfallwirtschaftsbetrieb); hierfür ist eine zusätzliche Standplatzgebühr zu entrichten.



2 BAYERNKASERNE – 1. BAUABSCHNITT

ca. 1.450 Wohnungen mit GF 147.200 m²

52 %	städtische Gesellschaften	756 Wohnungen
34 %	Genossenschaften	493 Wohnungen
14 %	Bauträger KMB	208 Wohnungen



3 GRUNDSTÜCKE – Grundstücke für Baugenossenschaften



WA 11

GF gesamt: 18.800

GF Wohnen: 18.800

Wohneinheiten: ca. 195

20 % EOF

37,5 % MüMoG

42,5 % KMB



3 GRUNDSTÜCKE – Grundstücke für Baugenossenschaften

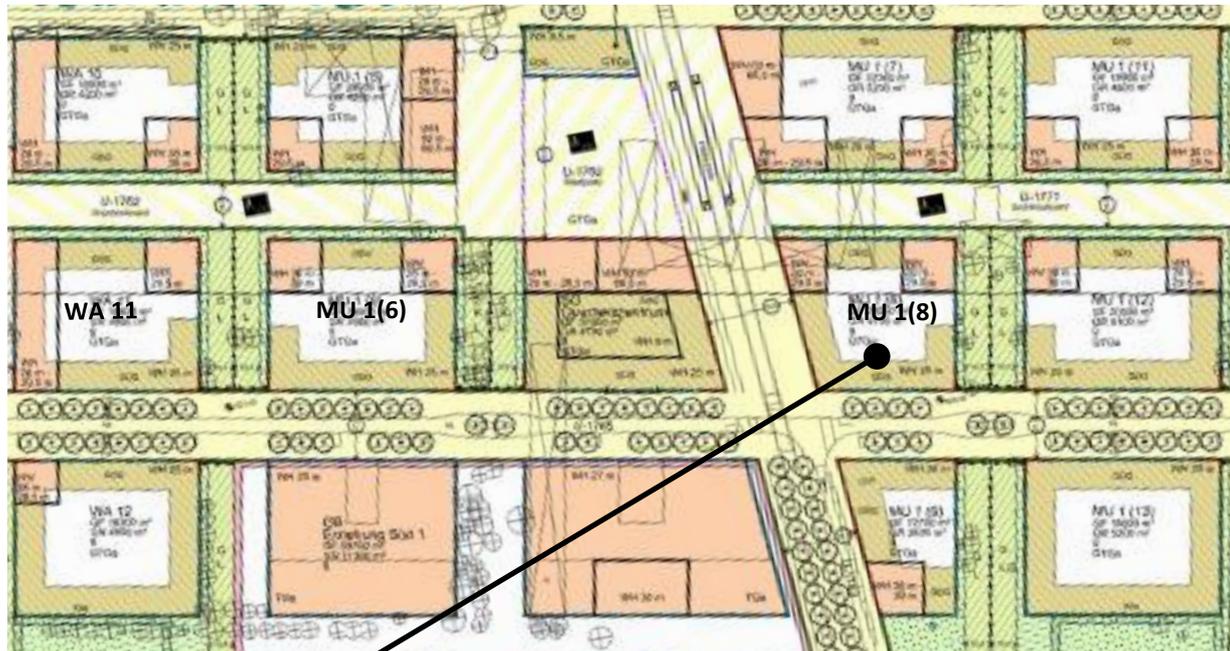


MU1(6)

GF gesamt: 19.900	20 % EOF
GF Wohnen: 18.944	37,5 % MüMoG
GF Gewerbe: 956	42,5 % KMB
Wohneinheiten: ca. 196	



3 GRUNDSTÜCKE – Grundstücke für Baugenossenschaften



MU1(8) Ost

GF gesamt: 10.000

GF Wohnen: 9.227

GF Gewerbe: 773

Wohneinheiten: ca. 96

20 % EOF

37,5 % MüMoG

42,5 % KMB



3 GRUNDSTÜCKE – FLÄCHENANTEILE

Grundstücke Baugenossenschaften/ Wohnprojekte der Mietshäuser-Syndikate				
Bauquartier	GF gesamt	GF Wohnen (WE)	GF Nichtwohnutzung	Bindungen
WA 11	18.800	18.800 (195)	keine	20 % EOF, 37,5 % MüMoG, 42,5 % KMB
MU1 (6)	19.900	18.944 (196)	956	20 % EOF, 37,5 % MüMoG, 42,5 % KMB
MU1 (8) Ost	10.000	9.227 (96)	773	20 % EOF, 37,5 % MüMoG, 42,5 % KMB
Summe	48.700	46.971 (487)	1.729	

EOF: Einkommens-orientierte Förderung

MüMoG: München Modell Genossenschaften

KMB: Konzeptioneller Mietwohnungsbau



3 ERBBAURECHT

Prinzip

- Trennung in: Eigentum an Grund & Boden und Nutzung des Bodens
- Eigentumsrecht bleibt bei Erbbaurechtsgeber Nutzungsrecht liegt bei Erbbaurechtsnehmer Nutzer zahlt dem Erbbaugeber Erbbauzinsen für die Dauer der Nutzung
- Gebäude im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers



Erbbauzins

- Erbbauzinssatz Wohnen liegt derzeit bei ca. 1,75 % Erbbauzinssatz Gewerbe noch nicht bekannt
- regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an Lebenshaltungskostenindex
- Wahlmöglichkeit zwischen laufenden und kapitalisiertem Erbbauzins
- **Laufzeit 80 Jahre**
 - Mit Ende der Laufzeit fällt Nutzungsrecht an Erbbaurechtsgeber zurück
 - Entschädigung des Verkehrswertes des Gebäudes bei Auslaufen des Vertrages
 - 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts Verhandlung über eine etwaige weitere Grundstücksüberlassung



3 GRUNDSTÜCKE – FÖRDERUNG

Förderprogramm	Bindungsdauer	Grundstückswertansätze und Förderung	Haushaltseinkommen 4- Personen brutto/Jahr	Miete/Nutzungsentgelt netto kalt
EOF Einkommensorientierte Förderung	40 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückspreis 300 €/qm GF - Objektabhängiges Darlehen bis 1.050 €/qm WF - Belegungsabhängiges Darlehen 	ca. 65.000 € (Stufe II)	<ul style="list-style-type: none"> - für den Vermieter 9,60 € - Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 3,75 €/Miete 5,85 € Stufe II: 2,75 €/Miete 6,85 € Stufe III: 1,75 €/Miete 7,85 €
München Modell Genossenschaften	80 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückspreis 300 €/qm GF - Förderdarlehen bis max.1.250 E/qm WF 	ca.100.000 € (Stufe IV)	<ul style="list-style-type: none"> - 11,00 € - Für kompakte Kleinwohnungen bis 25 qm Wohnfläche bis zu 12,50 €
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	80 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstückspreis 1.050 €/qm GF 	Vergabe von 60% der Wohnungen an spezielle Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> - maximal 13,50 €

EOF: Einkommensorientierte Förderung
 MüMoG: München Modell Genossenschaften
 KMB: Konzeptioneller Mietwohnungsbau



4 KONDITIONEN - EOF (Einkommensorientierte Förderung)

- **Staatliche Darlehen**
zwei Darlehen. Bei einem EOF-Vorhaben auf einem städtischen Grundstück beträgt Laufzeit der staatlichen bzw. des städtischen Darlehens und Bindungsdauer **40 Jahre**.
- **Staatliche Zuschüsse für Bauherren**
- **Städtischer Wertansatz Grundstück:** 300 € / m² GF
- **Erstvermietungsmiete** beträgt 9,60 € je m² Wohnfläche nettokalt
- **einkommensabhängiger Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für begünstigte Haushalte**
Mieterhaushalte in der EOF können einen einkommensabhängigen Zuschuss erhalten, um den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsmiete zu der nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete auszugleichen.
- **Belegung**
Alle EOF Wohnungen müssen mit berechtigten Haushalten belegt werden, bevorzugt Haushalte mit hoher Dringlichkeit. Vorschlagsrecht der Genossenschaft i.d.R.40% der EOF Wohnungen
- **Weitere Informationen:**
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_merkblatt_mietwohnraumfoerderung.pdf



4 KONDITIONEN - München Modell Genossenschaften

- **kommunale Darlehen**
Zinsgünstige städtische Darlehen
- **Städtischer Wertansatz Grundstück**
300,00 €/m² Geschossfläche (GF)
- **Bindungsdauer 80 Jahre**
- **Erstvermietungsmiete**
beträgt 11 € je m² 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 kostet 10 € Bearbeitungsgebühr, ist ein Jahr 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>



4 KONDITIONEN - KMB (konzeptioneller Mietwohnungsbau)

- **Städtischer Wertansatz Grundstück**
von 1.050 Euro je Quadratmeter Geschossfläche
- **Erstvermietungsmiete** (Netto-Kaltmieten)
Lage-unabhängig auf maximal 13,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.
- **Belegung**
Mindestens 60% der entstehenden KMB-Wohnungen sind wahlweise an folgende Zielgruppen zu vergeben:
 - Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege und / oder
 - Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen und / oder
 - spezifische Wohnprojekte / Wohnformen und / oder
 - Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze, resultierend aus der Obergrenze der staatlichen Wohnraumförderung (Art. 11 BayWoFG bzw. Einkommensstufe III gemäß Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012) Stufe III + 50 %, erfüllen
- **Weitere Informationen**
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html>



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG

Grundstücksausschreibung für Genossenschaften
für **Herbst 2021** 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 1989**

Planteil:

https://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8905_1989.pdf

Textteil

https://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_8905_1989.pdf

- **Gestaltungsleitfaden Bayernkaserne**



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG

Einstufiges Ausschreibungsverfahren:

- Anerkennung der Grundvoraussetzungen
- Bewertungskriterien:
 - Konzept der Bewerber*innen im Freitext zu gemeinschaftsfördernden baulichen Maßnahmen für die Bewohnerschaft und das Quartier
 - Konzept Wohnformen
 - Mietpreis im KMB Modell
Die Bewerber*innen haben im Rahmen der Konzeptausschreibung die Möglichkeit, eine geringere als die festgesetzte Höchstmiete von 13,50 Euro anzubieten.
 - Energetisch und wohnungspolitisch Kriterien
- Bewertung der Bewerbung anhand einer Bewertungsmatrix (Punktesystem)



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - KRITERIEN

Kriterien zur Konzeptqualität - Genossenschaften / Syndikate	
	Maximal bis zu
1. Miethöhe für Wohnungen im KMB – Angebot einer Erstvermietungsmiete < 13,59 €/m ² WF	20 Punkte
2. Wohnungspolitische Kriterien – Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB Anteil	10 Punkte
3. Barrierefreiheit bei 75% bzw. 100% der KMB-Wohnungen	10 Punkte
4. Konzept zu Wohnformen: Vielfalt der Bewohnerstruktur z.B. durch – besondere Gestaltung und Ausrichtung von Wohnungen für besondere Bedürfnisse der Zielgruppen/Bewohnerschaft – inklusive, integrative und/oder intergenerative Wohnprojekte	25 Punkte
5. Planerisches Kriterium - Freitext – Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen für die Bewohnerschaft und/oder das Quartier	25 Punkte
6. Energetisches Kriterium – Energieerzeugung mittels Photovoltaik	10 Punkte
Summe	100 Punkte



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - KRITERIEN

Rechenbeispiel Punktematrix Miethöhe maximal 20 Punkte:

Annahme:

4 Bewerbungen mit folgenden Mietgeboten:

A: 11,50 € → niedrigster Wert → - 2 € → **20 Punkte**

B: 12,50 € → anteilige Verteilung zwischen 11 und 13,50 € → -1 € → **10 Punkte**

C: 13,00 € → anteilige Verteilung zwischen 11 und 13,50 € → -0,5 € → **5 Punkte**

D: 13,50 € → kein Gebot → **0 Punkte**



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - BINDUNGEN

- **BINDUNGSAUER**
KMB: 80 Jahre
EOF: 40 Jahre
MüMoG: 80 Jahre
- **AUFTEILUNGSVERBOT**
in WEG Eigentum über den Zeitraum des Erbbaurechts
- **MIETHÖHE UND ENTWICKLUNG**
Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmitte
Begrenzung der Mietanpassungen während der Bindungsdauer.
- **WOHNUNGSGRÖSSEN UND BELEGUNG**
KMB: Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe bei mindestens 60 % der Wohnungen
EOF und MüMoG: die Förderrichtlinien für das **München Modell-Genossenschaften**, sowie für die **Einkommensorientierte Förderung** (je nach Zielgruppe) einzuhalten hinsichtlich Wohnungsgrößen und Belegung



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG – Grundvoraussetzungen

Allgemeine Anerkenntnis:

- Vergabe in Form des **80-jährigen Erbbaurechtes**
- des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten **Erbbauzinssatzes**, auf Basis der festen Grundstückswertansätze der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mit 300 €/m² GF, des München Modell-Genossenschaften mit 300 €/m² GF und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) mit 1.050 €/m² GF
- des gesondert vom Bewertungsamt zu ermittelnden **Erbbauzinses für gewerbliche Nichtwohnnutzungsanteile** in den Baufeldern MU 1(6), MU 1(8) und WA 11
- zur Einhaltung des „**Ökologischen Kriterienkatalogs**“
- dass die Wohnungen einem **Aufteilungsverbot** unterliegen
- bei **Weiterveräußerung** sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben
- die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die getroffenen Vereinbarungen zu informieren und in die Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen, sowie die Miet- bzw. Nutzungsverträge auf Verlangen vorzulegen
- Verpflichtung, die Mieten während der ersten fünf Jahre nicht anzuheben
- Verpflichtung, die während der gesamten Bindungszeit bei der Wiedervermietung geltenden städtischen Vorgaben für Mietanpassung einzuhalten.



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG – Grundvoraussetzungen

Anerkenntnis für das Siedlungsgebiet Bayernkaserne

- zur **Einhaltung des Gestaltungsleitfadens** für die Bayernkaserne
- der **Umsetzung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8** oder besser
- zur Durchführung eines **kooperativen Verfahrens** (an Stelle von Realisierungswettbewerben) und Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das jeweilige Vorhaben
- zur **gemeinsamen Planung der gemeinsamen „Grünen Gassen“**, Einräumung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit
- der Bauherr*innen der Bauvorhaben **MU 1(8) West und MU 1(8) Ost** zur konstruktiven Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase; sowie Absicherung der Nutzung der **gemeinsamen Tiefgarage und Freiflächen** durch wechselseitige Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten
- der weiteren Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
- Verpflichtung zur **konsortialen Zusammenarbeit und aktiven Mitwirkung** bei den aufelfeldübergreifenden Themen: Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit
- zur Zusammenarbeit mit den Managementbeauftragten für das **Grundwassermanagement und Baustellenmanagement**



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG – Grundvoraussetzungen

Anerkennung für das Siedlungsgebiet Bayernkaserne

- Verpflichtung zur **Benutzung von Unterflurcontainern** auf öffentlichen Verkehrsflächen (ggf. andere Regelung beim MU 1 (8))
- Herstellung der Gebäude als **Effizienzhaus 40** nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Verpflichtung **mindestens 50 %** der geplanten KMB-Wohnungen sowie 100 % der geförderten Wohnungen als **barrierefreie Wohnungen** nach DIN 18040-2 zu errichten
- **Abnahme von Recycling-Beton**, sofern es hierfür einen bautechnisch geeigneten Verwendungszweck im jeweiligen Vorhaben gibt: WA 11, MU 1(6) und MU 1(9) je min. 1.000 m³; MU 1(8) Ost und MU 1(8) West je min. 500 m³R-Beton
- **Abnahme- und Verbauungsverpflichtung für Böden und Substrate** aus aufbereitetem Material, sofern es einen vegetationstechnisch geeigneten Verwendungszweck auf Frei- und Dachflächen dafür gibt.



5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG – Grundvoraussetzungen

Anerkennung für Baugenossenschaften und Miethäusersyndikate

- die **Förderrichtlinien für das München Modell-Genossenschaften** während der Bindungsdauer von 80 Jahren einzuhalten
- die Förderrichtlinien für die **Einkommensorientierte Förderung** während der Bindungsdauer von 40 Jahren einzuhalten; ferner verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte die Bindungen bis zum Zeitablauf des Erbbaurechts zu verlängern, soweit dies förderrechtlich möglich ist. Falls dies nicht möglich ist, wird eine einvernehmliche Lösung gefunden, den geschaffenen bezahlbaren Wohnraum weiterhin zu erhalten
- die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau** einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Miete während der 80-jährigen Bindung. Die Erstvermietung liegt bei maximal 13,50 €/m².
- die vorgesehenen **Anteile der Wohnbauarten** wie folgt einzuhalten: 42,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau, 37,5 % München Modell-Genossenschaften und 20 % EOF



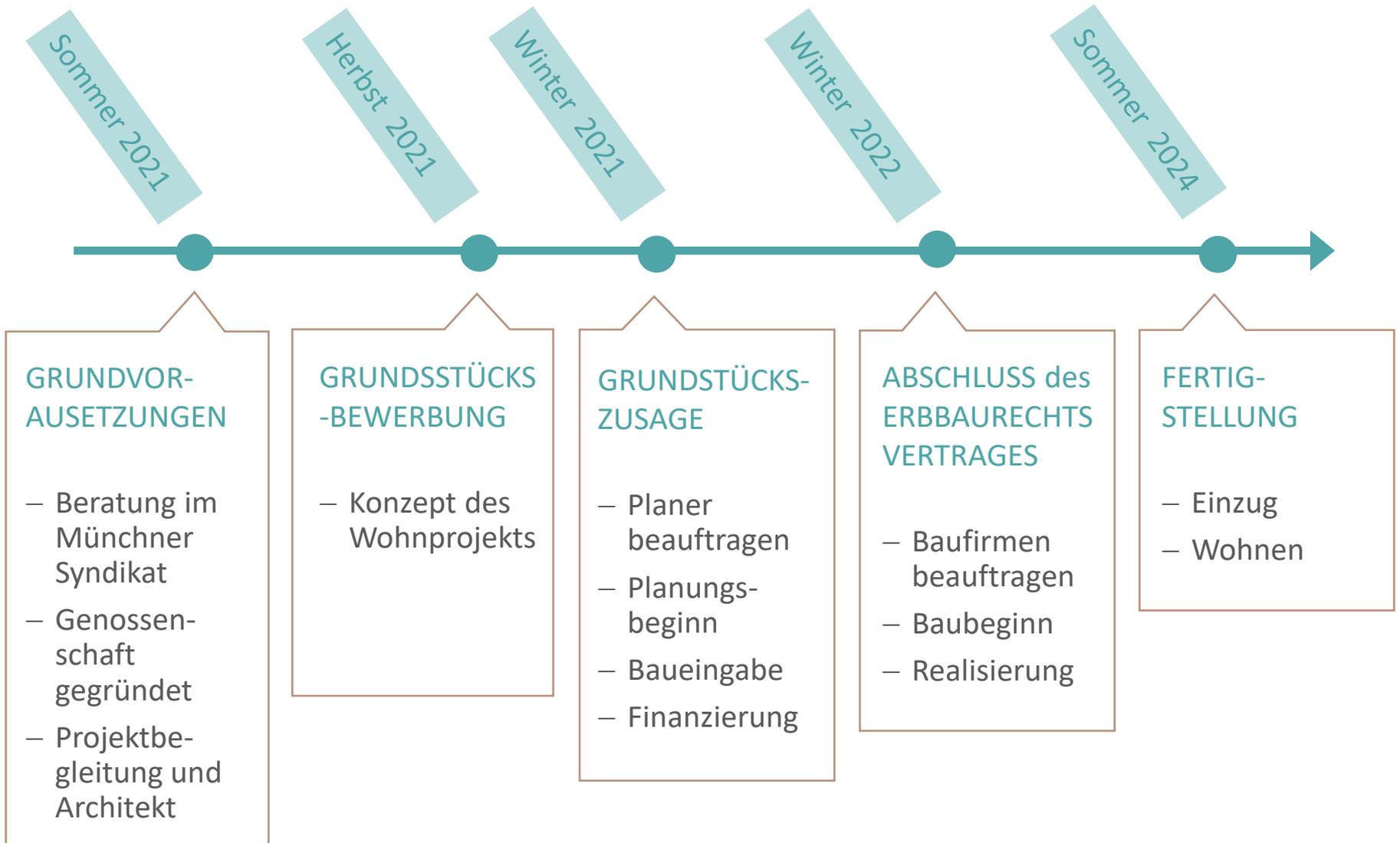
5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG – Grundvoraussetzungen

Anerkennung für Baugenossenschaften und Miethäusersyndikate

- Umsetzung einer **zielgruppenorientierten Wohnungsvergabe** im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen:
 - Nutzer*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind,
 - spezifische Wohnprojekte/Wohnformen mit integrativen, intergenerativen und inklusiven Zielsetzungen
 - Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt, zu berücksichtigen
- Verpflichtung bei der Grundstücksfläche **MU 1(6)** entlang der Ringstraße im Erdgeschoss aktive (wie z.B. Läden) und gegebenenfalls auch passive (wie z.B. Fahrradabstellräume) **Nichtwohnnutzung** zu realisieren; der Anteil von passiven Erdgeschosszonen ist auf max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt
- Verpflichtung bei der Grundstücksfläche **MU 1(8)** Ost entlang der Ringstraße im **Erdgeschoss Nichtwohnnutzung** (aktiv und passiv) zu realisieren.



6 ZEITLICHER ABLAUF



6 BAUSTEIN IM QUARTIER

- Belegung von Neubauquartieren
- Vielfältige Infrastruktur
- Langfristig bezahlbarer Wohnraum
- Intakte Nachbarschaften
- Soziale Stabilisierung und Integration
- Innovative Konzepte
- Angebote für das Quartier



6 ANGEBOTE DER mitbauzentrale

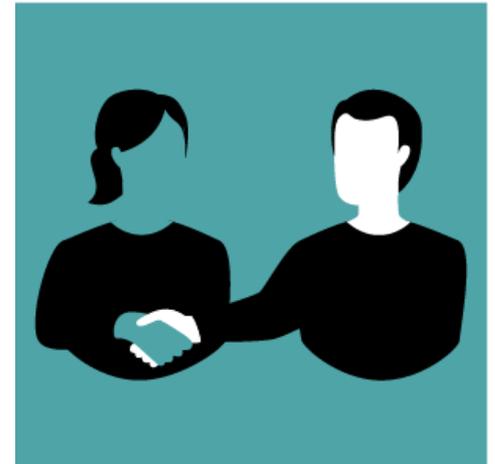
AKTUELLE INFORMATIONEN

- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

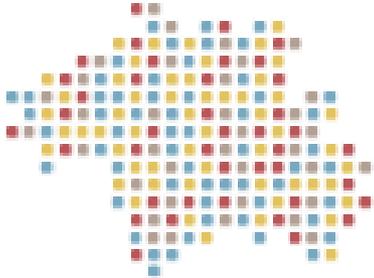
BERATUNG

VERNETZUNG

- Projektbörse – online
- Expertenbörse - online
- Vernetzungsbörse für Grundstückskooperationen



WIR BERATEN SIE GERNE



mitbauzentrale münchen
Beratung für
gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Natalie Schaller

Schwindstraße 1 • 80798 München

Telefon 0 89- 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de

