

mitbauzentrale münchen
Beratung für
gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Stattbau München GmbH im Auftrag der



Landeshauptstadt München

Freiham – stadträumliche Lage



Das neue Stadtquartier in Münchens Westen Bayernkaserne Beschluss B-Plan 2018/2019 Ausschreibung 2019 Prinz-Eugen-Kaserne Ausschreibung aller Flächen erfolgt Kreativquartier Bebauungsplan Kreativfeld Ausschreibung Anfang 2018 Elisabeth-Baerlein-Straße 239 WE Freiham Nord Bebauungsplan Bebauungsplan 1. Realisierungsabschnitt Ausschreibung Mitte 2017 Ausschreibung 1. BA Herbst 2017 2. BA 2018 Messestadt West 20-40 WE Ausschreibung Genossenschafts-grundstück 2017

Jahreszahl der (voraussichtlichen) Grundstücksvergabe

an Baugemeinschaften
an Genossenschaften

Erstellt von mitbauzentrale münchen im März 2016
Hintergrundgrafik: Referat für Stadtplanung und Bauordnung der

Landeshauptstadt München©

Freiham - Daten



22. Stadtbezirk Neuaubing, Westkreuz

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

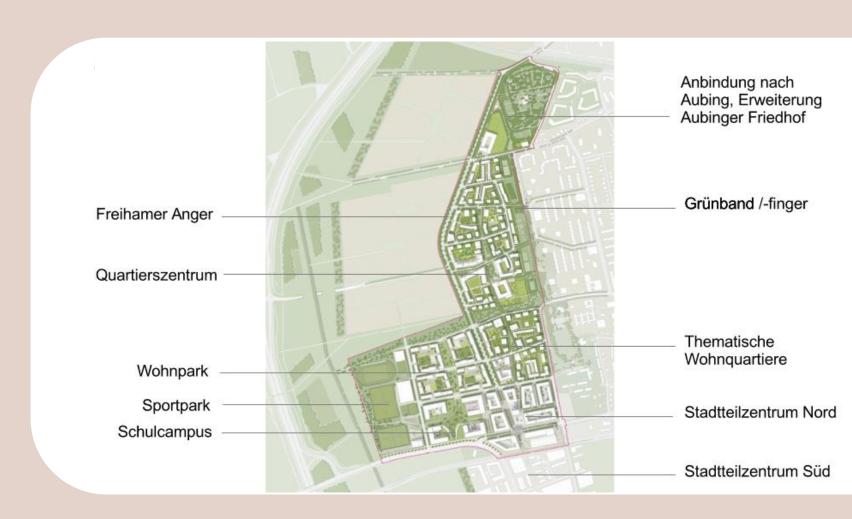
22 Minuten dauert die Fahrt von Freiham zum Marienplatz

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



Freiham Nord- 1. Realisierungsabschnitt





Freiham Nord 1. Realisierungsabschnitt



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

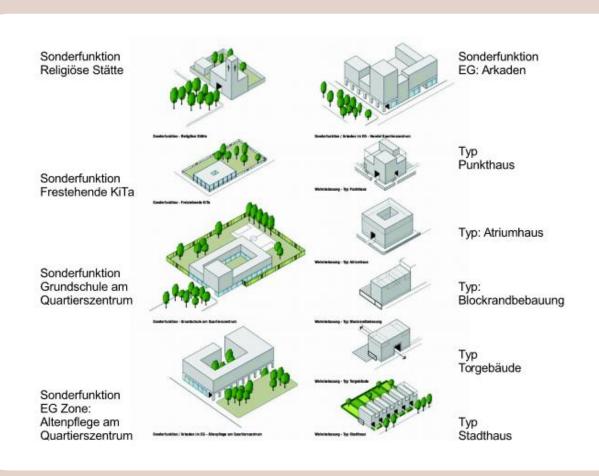
Quartierszentrum

Bildungscampus und Sportpark



Freiham Nord - Bebauung





Freiham Nord



1. Realisierungsabschnitt - 1. Bauabschnitt



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



Baufelder - Verortung



Grundstücksflächen für Baugemeinschaften

(85 % freifinanziertet und 15 % MüMo-Eigentum)

WA1innen West

WA1 innen Ost

WA 2 Mitte

WA 4 innen

WA 12 Mitte

Grundstücksflächen für Baugenossenschaften

(25 % EOF - 32,5 % MüMoG - 42,5 % KMB)

WA 2 Ost

WA 4 Süd

WA 5 (1) Süd

WA9

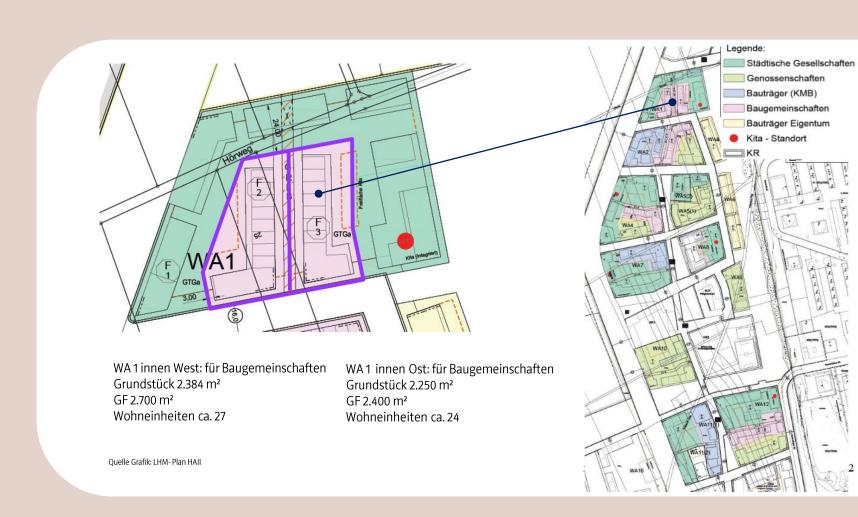
WA 10

WA 12 Süd

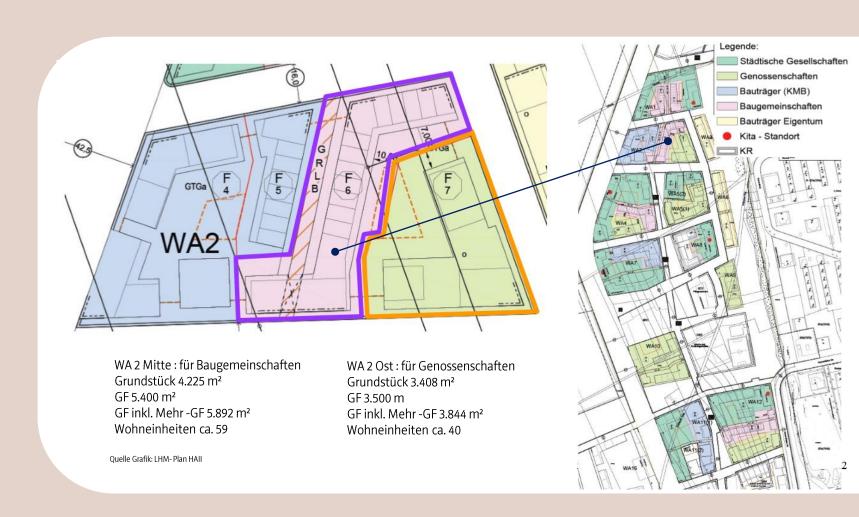
Quelle Grafik: LHM-Plan HAII



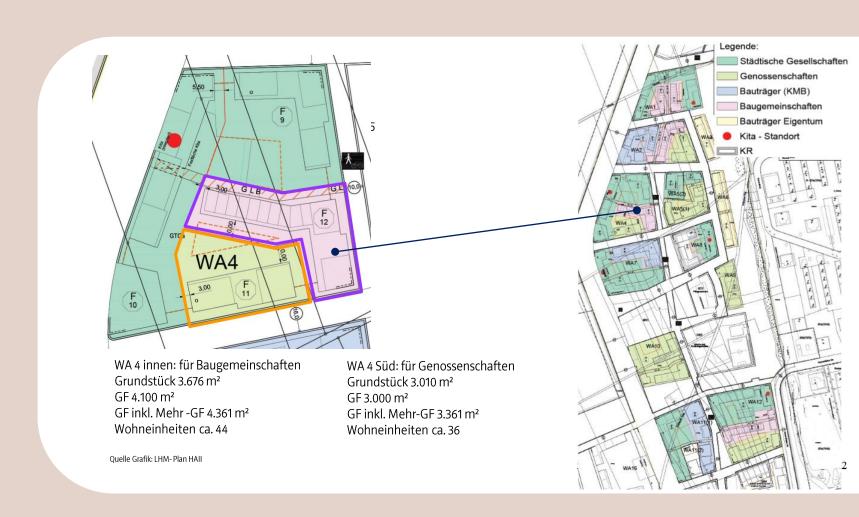




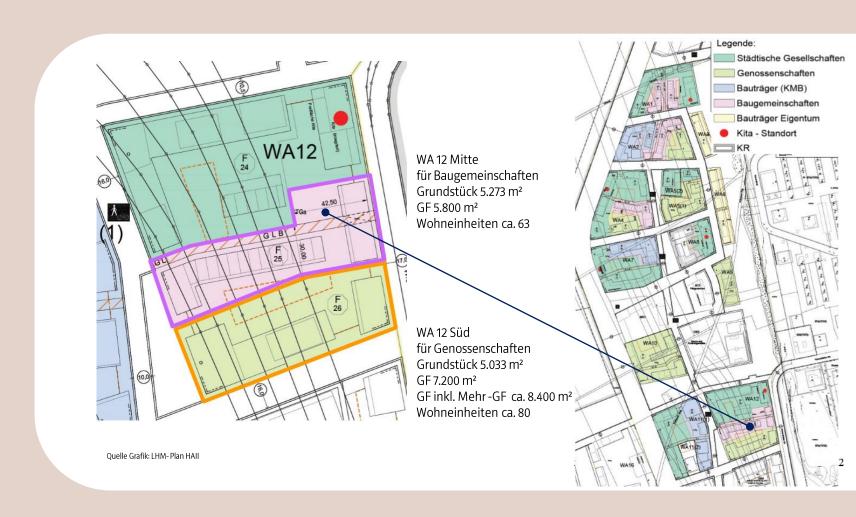




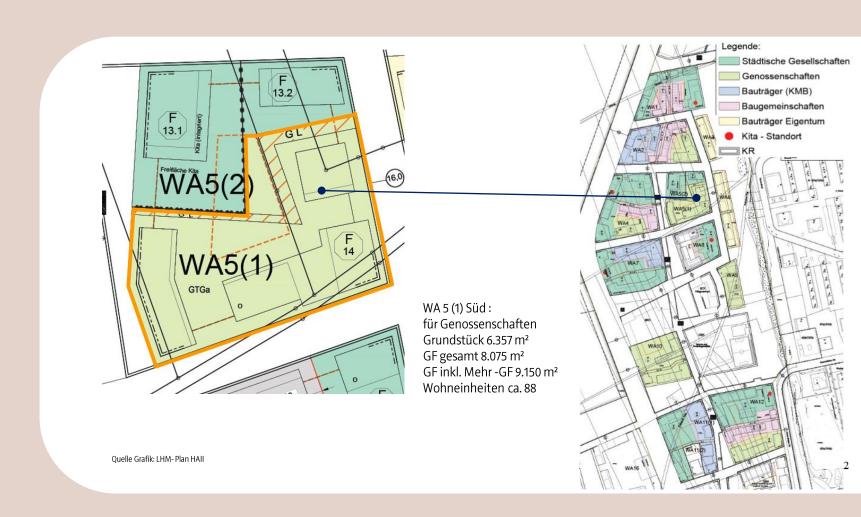




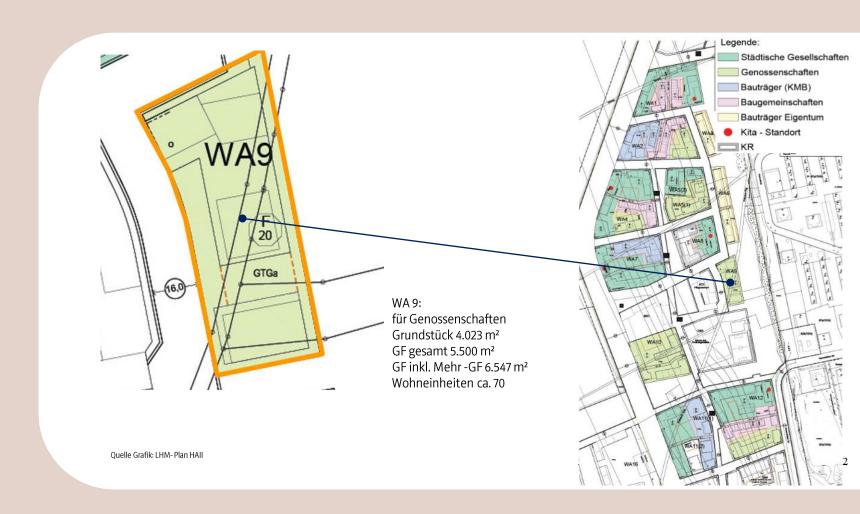




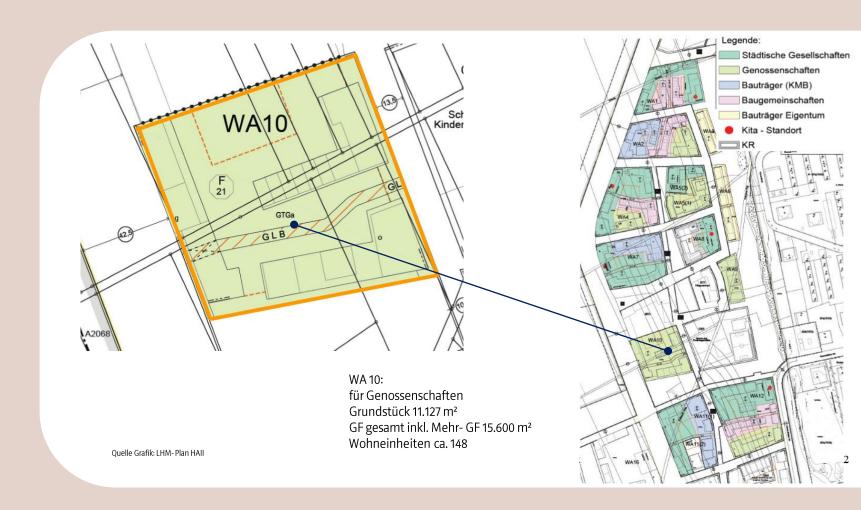












Baufelder - Zuordnung



orientierte Förderung MüMoG: München Modell

EOF: Einkommens-

Genossenschaften

KMB: Konzeptioneller Mietwohnungsbau

MüMoE: München Modell Eigentum

ff: freifinanziert

BauquartierZielgruppeWA1 (innen West)BaugemeinschaftWA1(innen Ost)BaugemeinschaftWA2 (Ost)GenossenschaftenWA2(Mitte)BaugemeinschaftWA4 (innen)Baugemeinschaft	GF gesamt (WE) 2.700 (27)	Förderung	Nichtwohnnutzung
WA 1 (innen Ost) WA 2 (Ost) WA 2 (Mitte) Baugemeinschaft Baugemeinschaft	2 700 (27)		_
WA 2 (Ost) Genossenschaften WA 2 (Mitte) Baugemeinschaft	2.700 (27)	MüMoE; ff	
WA 2 (Mitte) Baugemeinschaft	2.400 (24)	MüMoE; ff	
, ,	3.844 (40)	EOF, MüMoG, KMB	
WA 4 (innen) Baugemeinschaft	5.892 (59)	MüMoE; ff	
	4.361 (44)	MüMoE; ff	
WA 4 (Süd) Genossenschaften	3.361 (36)	EOF, MüMoG, KMB	
WA 5 (1 Süd) Genossenschaften	9150 (88)	EOF, MüMoG, KMB	ca. 900 m² im EG
WA 9 Genossenschaften	6.547 (70)	EOF, MüMoG, KMB	
WA 10 Genossenschaften	15.600 (148)	EOF, MüMoG, KMB	ca. 1.560 m²im EG
WA 12 (Mitte) Baugemeinschaft	5.800 (63)	MüMoE; ff	
WA 12 (Süd) Genossenschaften	7.548 (80)	EOF, MüMoG, KMB	ca. 840 m²im EG

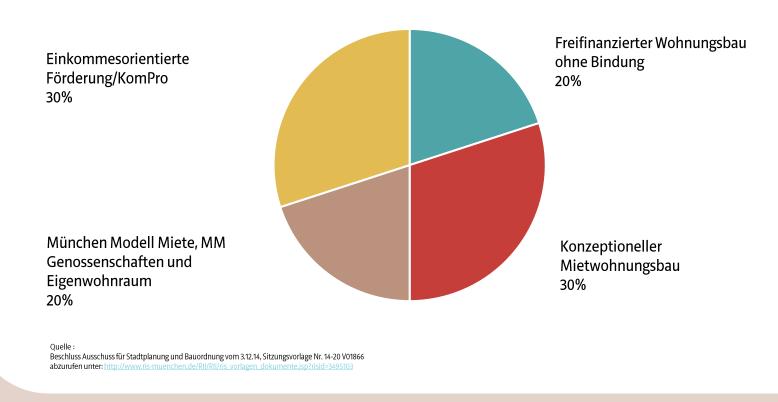
Flächenanteil Baugemeinschaft/Baugenossenschaft

	Geschossfläche	Wohneinheiten
Baugemeinschaft	21.153 m ²	212
Genossenschaften	43.588 m ²	462

Zuordnung – sozialer Mix



Aufteilung nach Wohnungsarten (1. Bauabschnitt Freiham-Nord)



Grundstücksausschreibung



- Ausschreibung voraussichtlich ab Ende September 2017
- Ausschreibungsunterlagen nebst Exposé dann unter <u>www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat</u> <u>-fuer-Stadtplanung-und-</u> <u>Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-</u> <u>Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html</u>

Weitere Unterlagen

- B-Plan 2068 Planteil http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8 867_2068.pdf
- B-Plan 2068 Textteil http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8 867_2068.pdf
- Gestaltungsleitfaden Regelwerk Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord Stand: 01.10.13



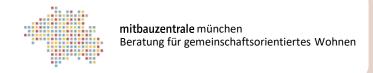
Grundstücksausschreibung



Konzeptausschreibung- Kein Preisgebot zweistufiges Ausschreibungsverfahren:

- 1. Stufe: Grundvoraussetzungen Angebotsabgabe unter Erfüllung der Grundvoraussetzungen und Einstiegshürden
- Findungsgespräch
- 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)

Grundvoraussetzungen allgemein



- Anerkennung des Kaufpreises

 (aktuelle Verkehrswerte bei freifinanzierten Wohnungsbau und KMB; fester Grundstückswertansätze bei EOF, München Modell-Genossenschaften und München Modell-Eigentum)
- Anerkenntnis der Geschossfläche lt. B-Plan + ggfs. Mehrgeschoßfläche (zusätzliches Geschoß)
- Anerkenntnis zu Einhaltung des Ökologischen Kriterienkataloges
- Anerkenntnis des energetischen Mindeststandards KfW Effizienzhaus 70
- Anschluss an Niedertemperatur- Nahwärmenetz Freiham Nord Ausgenommen Passiv-, Nullenergie- und Plusenergiehäuser
- Einhaltung des Gestaltungsleitfadens "Regelwerk Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord"
- Regelungen, die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans wie z.B. barrierefreie Zugänge aller Geschosse, zu beachten sind

Grundvoraussetzungen allgemein



- Anerkenntnis des Beleuchtungskonzeptes Freiham
- Anerkenntnis die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten
- Anerkenntnis eine gemeinsame Tiefgarage mit den benachbarten Bauvorhaben im WA zu errichten
- Anerkenntnis die Gestaltung der Freiflächen mit den benachbarten Bauvorhaben im WA abzustimmen und gemeinschaftlich auszuführen
- Anerkenntnis an der Quartiersvernetzung "Freiham-Nord" mitzuwirken und diese aktiv mitzugestalten
- Anerkenntnis bodenarchäologische Untersuchungen entsprechend den im Exposee festgelegten Bedingungen vorzunehmen.

Grundvoraussetzungen Genossenschaften



- Ausschreibung der Flächen für Genossenschaften:
 - Bewerbung nur für gegründete Genossenschaften möglich
 - Baugenossenschaften können zwischen einem Erwerb des Grundstücks und einer Vergabe im Erbbaurecht wählen
 - Anerkenntnis die Bindungen und Festlegungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten
 - Anerkenntnis die Förderrichtlinien für das München Modell Genossenschaften einzuhalten (inkl. WFB), sowie für die Einkommensorientierte Förderung
 - Anerkenntnis die künftigen Mieter*innen über die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die Verpflichtungen in die Mietverträge aufzunehmen

Grundvoraussetzungen Baugemeinschaften



mitbauzentrale münchen Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

- Ausschreibung der Flächen für Baugemeinschaften:
 - Abgeschlossener GbR Vertrag (als Bau-bzw. Planungsgemeinschaft)
 - Kerngruppe mit mind. 20% der Mitglieder (nur freifinanzierte Wohnungen)
 - Selbstnutzer
 - 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)

GrundstücksausschreibungAuswahlkriterien für Baugemeinschaften



Kriterien zur Konzeptqualität				
	Maximal bis zu			
Sparsamer Wohnflächenverbrauch im freifinanzierten Bereich	18 Punkte			
 2. Inklusionskriterien Module zur inklusionsbausteinen in der "Projektplanung" und "Realisierung", sowie in der "Quartiersvernetzung" 	8 Punkte			
 3. Planerische Kriterien Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume) 	17 Punkte			
 4. Mobilitätskriterien Module zu Motorisiertem Individualverkehr", "Allgemeine Mobilitätskonzepte" sowie "Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität" 	17 Punkte			
5. Ökologische KriterienAnteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	18 Punkte			
6. Energetisches Kriterium KfW Effizienzhaus 55 oder besser	10 Punkte			
 Baugemeinschaftsspezifische Kriterien Größe und Stabilität der Baugemeinschaft (über Grundvoraussetzung hinaus) Besonderes Konzept der Baugemeinschaft Erfahrung mit Baugemeinschaftsvorhaben 	12 Punkte			
Summe	100 Punkte			

Grundstücksausschreibung Auswahlkriterien für Genossenschaften



Kriterien zur Konzeptqualität	
	Maximal bis zu
Sparsamer Wohnflächenverbrauch beim KMB-Flächenanteil	25 Punkte
 2. Inklusionskriterien Module zur inklusionsbausteinen in der "Projektplanung" und "Realisierung", sowie in der "Quartiersvernetzung" 	15 Punkte
 3. Planerische Kriterien Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume) 	15 Punkte
 4. Mobilitätskriterien Module zu Motorisiertem Individualverkehr", "Allgemeine Mobilitätskonzepte" sowie "Umsetzung weitergehender Maßnahmen zur Mobilität" 	15 Punkte
5. Ökologische KriterienAnteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	20 Punkte
Energieerzeugung auf dem Dach mittels Photovoltaik	20 Punkte
Summe	100 Punkte

Inklusiver Stadtteil Freiham



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

Kriterien:

- Modul 1 Projektplanung
 - Beteiligung eines Sachverständigen für barrierefreies Bauen
 - Hohe Flexibilität der Konstruktion für Umgestaltungsmöglichkeiten
 - Vielfältige Gestaltung von Grundrissen
 - Bereitschaft "unterstützende" Wohnformen zu integrieren

Inklusiver Stadtteil Freiham



Kriterien:

- Modul 2 Realisierung
 - Freiräume
 - Hohe Aufenthaltsqualität und unterschiedliche Begegnungsflächen
 - Barrierefreiheit aller Hofzugänge und Zugänge zu Gemeinschaftseinrichtungen
 - Abstellräume für Bewegungshilfen mit Lademöglichkeit im Zugangsbereich
 - Gebäude
 - Erschließung aller Gebäudeteile nach Ziffer 4.3. DIN 18040-2
 - Orientierungshilfen nach Ziffer 4.4. DIN 18040-2
 - Erstellung 3% der Stellplätze nach DIN 18040-2
 - Wohnungen
 - Erhöhung des Anteils an barrierefreien Wohnungen nach Art.48 BayBO
 - Anteilige vollumfängliche Ausführung der Wohneinheiten nach DIN 18040-2 R
 - Realisierung von rollstuhlgerechten Wohneinheiten nach DIN 18040-2 R

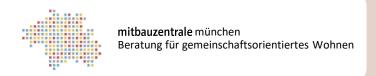
Inklusiver Stadtteil Freiham



• Kriterien:

- Modul 3 Vernetzung im Quartier und Wohnungsvergabe
 - Beteiligung an Quartierskonzepten
 - Wohnungsmanagement für inklusive Angebote
 - Informationssystem zu inklusiven Themen
 - Berücksichtigung unterstützender Angebote und Interessenten mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnungsvergabe

Förderung



Förderung für Baugemeinschaften und Genossenschaften				
Förderprogramm	Zielgruppe	Förderung	Miete	Einkommensgrenzen 4-Personenhaushalt Brutto/Jahr ca.
EOF Einkommensorientierte Förderung	Genossenschaften	 Grundstückspreis 300 €/qm GF Objektabhängiges Darlehen bis 975 €/qm WF Belegungsabhängiges Darlehen 	 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 € 	51.000 € (Stufe II)
München Modell Eigentum	Baugemeinschaften	 Grundstückspreis 800 €/1000 €/2000 € qm GF je nach Einkommensstufe Ggfs. zinsvergünstige Darlehen der Bayern-LABO 	Eigenwohnraum	93.200 € (Stufe IV)
München Modell Genossenschaften	Genossenschaften	 Grundstückspreis 600 €/qm GF Darlehen bis 1.250 €/WF 	• 9,50 bis 11,50 € lageabhängig	93.200 € (Stufe IV)
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	Genossenschaften	Ermittlung durch das Bewertungsamt	• 12,00 €- 14,50 € lageabhängig	Keine Begrenzung
freifinanziert	Baugemeinschaften	Ermittlung durch das Bewertungsamt		Keine Begrenzung

Angebote der mitbauzentrale



Information und Beratung

- Themenbezogene Infoabende
- Einzel- und Gruppenberatung
- Infoabend zur Grundstücksausschreibung für Baugemeinschaften und Genossenschaften
- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

Vernetzung

- Projektbörse online
- Expertenbörse online
- Projektbörsen für Siedlungsgebiete



Kontakt



mitbauzentrale münchen

offene Beratungszeiten

Dienstags 10.00 - 14.00 Uhr

Mittwochs 15.00 - 19.00 Uhr

sowie Beratungstermine nach Vereinbarung

Schwindstraße 1 - 80798 München Telefon 089 - 57 93 89 50 info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de

