



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ein Projekt der Statbau München GmbH
im Auftrag der



Landeshauptstadt
München

**INFOVERANSTALTUNG
GÖRZER STR. 128 FÜR
GENOSSENSCHAFTEN UND
GENOSSENSCHAFTSÄHNLICHE
WOHNPROJEKTE IM
MÜNCHEN MODELL**

AGENDA

- 1 WER KANN SICH BEWERBEN
- 2 MÜNCHEN MODELL GENOSSENSCHAFTEN
- 3 ERBBAURECHT
- 4 DAS GRUNDSTÜCK
- 5 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG
- 6 WIE GEHT ES WEITER?



1 WER KANN SICH BEWERBEN?

GRUNDSTÜCK FÜR GENOSSENSCHAFTEN UND GENOSSENSCHAFTSÄHNLICHE WOHNPROJEKTE

– GENOSSENSCHAFTEN

sollten bereits eingetragen sein. Mindestvoraussetzung ist jedoch eine abgeschlossene Gründungsprüfung (positives Prüfergebnis der Prüfverbandes)

– MIETSHÄUSER SYNDIKATE

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

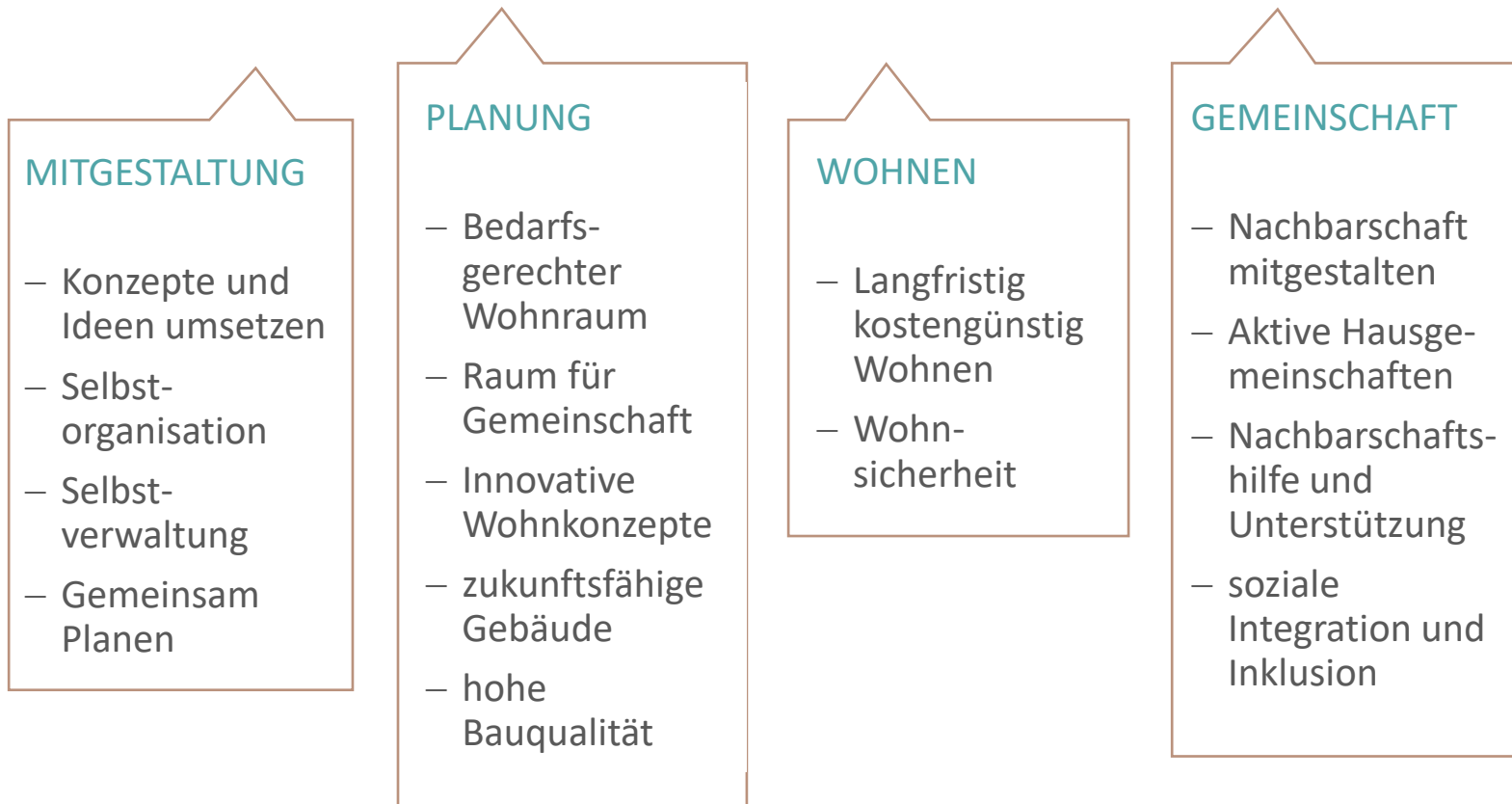
Das Projekt wird verpflichtet, bis zum Grundstückkauf mit dem Miethäusersyndikat eine Projekt GmbH zu gründen.

– Das Grundstück wird im **ERBBAURECHT** vergeben.



1 MEHR ALS WOHNEN

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, sind Projekte, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.



2 KONDITIONEN – MÜNCHEN MODEL GENOSSENSCHAFTEN

- **kommunale Darlehen**
Zinsgünstige städtische Darlehen
- **Erbbauzins** (wahlweise kapitalisiert oder laufend)
auf Basis des Grundstückspreises von 300,00 €/m² Geschossfläche (GF)
- **Bindung:** 80 Jahre
- **Erstvermietungsrente**
beträgt 11 € je m² Wohnfläche monatlich zuzüglich Betriebskosten
- **Belegung**
Nutzer bzw. Mieter müssen der Genossenschaft oder dem Syndikatsprojekt die Einhaltung der Voraussetzungen zum Abschluss des Nutzungs-/ Mietvertrags durch eine Bescheinigung des Sozialreferats (Amt für Wohnen und Migration) nachweisen. Diese 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>



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

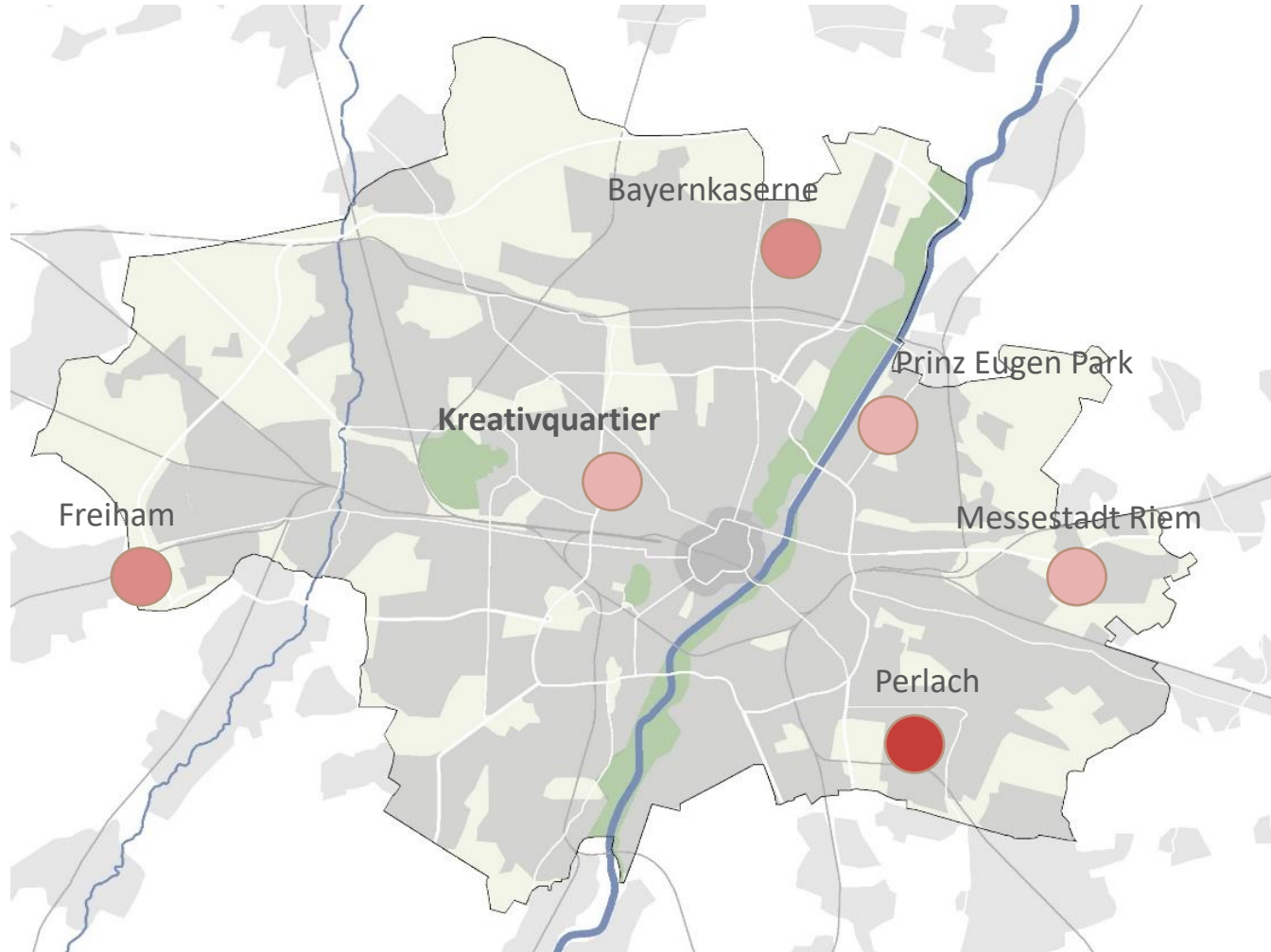
- Erbbauzinssatz liegt derzeit ungefähr bei 1,8 %
- regelmäßige Anpassung des Zinssatzes gemäß Verbraucherpreisindex
- Wahlmöglichkeit zwischen laufendem und kapitalisiertem Erbbauzins

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

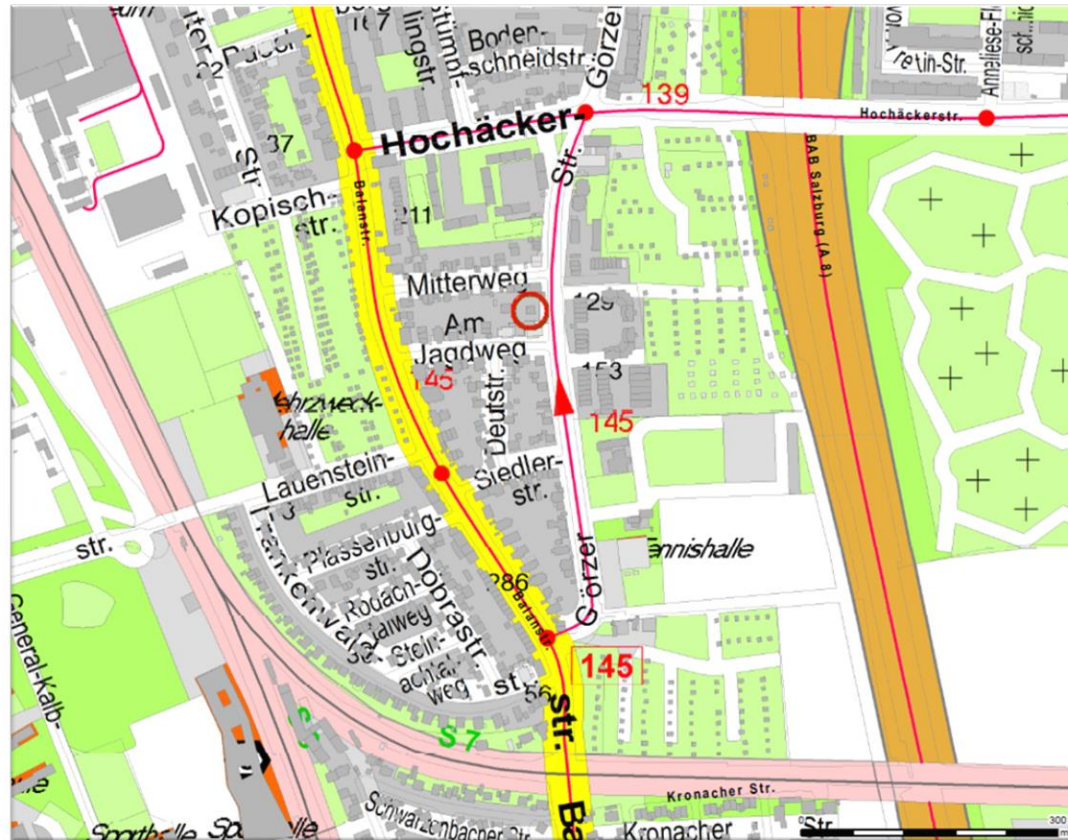


3 STADTRÄUMLICHE LAGE



3 GRUNDSTÜCK – Görzer Str. 128

FLURSTÜCK 880/0 - 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 Ausführung des Dachgeschosses in Form eines Vollgeschosses wird für möglich erachtet)

Geschoßfläche ca. 420 m² zzgl. der Dachgeschoßfläche.



3 GRUNDSTÜCK – Görzer Str. 128



Grundstücksfläche: 720 m²

Baurecht: ca. 420 m² GF
(zzgl. DG)

Zwei Vollgeschosse und
Dachgeschoss

ca. 5 Wohneinheiten
(abhängig von den
geplanten
Wohnungsgrößen)



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG



Grundstücksausschreibung geplant für **Ende Juni 2020**
einstufiges Verfahren:

- Grundvoraussetzungen und freiwillige Angebote
- Konzept der Bewerber*innen im Freitext bildet den Schwerpunkt
- Bewertung der Bewerbung anhand einer Bewertungsmatrix (Punktesystem)
- Bewerbungsfrist ca. 8 bis 10 Wochen

Bewerberkreis:

Genossenschaften oder genossenschaftsähnliche organisierte Wohnprojekte

Wohnbauart:

100% München Modell Genossenschaften

Grundstückspreis

bei Erbbaurechtslaufzeit 80 Jahre: 300,00 €/m² GF

Ausschreibungsunterlagen nebst Exposé unter

www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau.html



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - Grundvoraussetzungen

Anerkenntnis

- Errichtung eines Wohnbauvorhabens mit mindestens 420 m² Geschossfläche zzgl. Dachgeschossfläche;
- des festgelegten Erbbauzinses (kapitalisiert oder laufend), auf der Basis eines festen Grundstückswertes des München Modells-Genossenschaften;
- die Förderrichtlinien für das München Modell Genossenschaften einzuhalten;
- die künftigen Nutzerinnen und Nutzer bzw. Mieterinnen und Mieter über die im Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Nutzungsverträge bzw. Mietverträge aufzunehmen;
- der Verpflichtung, die geschlossenen Nutzungsverträge bzw. Vermietung der Landeshauptstadt München auf Verlangen vorzulegen;
- bei Weiterveräußerung des Erbbaurechts sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmer weiterzugeben und vorher die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Weiterverkauf einzuholen.



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - Grundvoraussetzungen

Anerkenntnis

- zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inklusive dem darin festgelegten energetischen Gebäudestandard;
- die Gebäude in **Holzbauweise** zu errichten und hierfür nachweislich Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen („nawaros“) im Umfang von mindestens 50 kg pro m² Wohnfläche zu verwenden.

Die Grundvoraussetzungen, wie auch die folgenden Auswahlkriterien werden – sofern von den Bieterinnen und Bieter im Angebot angeboten – im Erbbaurechtsvertrag vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.



4 GRUNDSTÜCKSAUSSCHREIBUNG - Kriterien

Kriterien zur Konzeptqualität	
Gemeinschaftsspezifisches Kriterium	Max. bis zu 75 Punkte
<ul style="list-style-type: none">Besonderes Konzept bezüglich Soziales (z. B. Mehrgenerationenwohnen), Wohnformen, Ökologie (z. B. Verwendung regenerativer Energien) oder Architektur (z. B. innovative und nachhaltige Planung)	75 Punkte
Energetisches Kriterium	Max. bis zu 25 Punkte
<ul style="list-style-type: none">KfW-Effizienzhaus 55 oder <ul style="list-style-type: none">KfW- Effizienzhaus 40	10 Punkte 25 Punkte
Summe	Max. 100 Punkte



5 WIE FINDE ICH EIN WOHNPROJEKT ODER EINE GENOSSENSCHAFT?



INITIATIVE FINDEN

- Angebote auf der Projektbörse der mbz

INITIATIVE GRÜNDEN

- Mitstreiter*innen suchen
- Kerngruppe bilden
z.B. mit Freund*innen, Nachbarn, Gleichgesinnten
- Projektbörse der mitbauzentrale nutzen um weitere Mitglieder zu finden
- Beratung: Genossenschaftsgründung oder Gespräche zu Miethäuser-Syndikat (oder ähnliches)



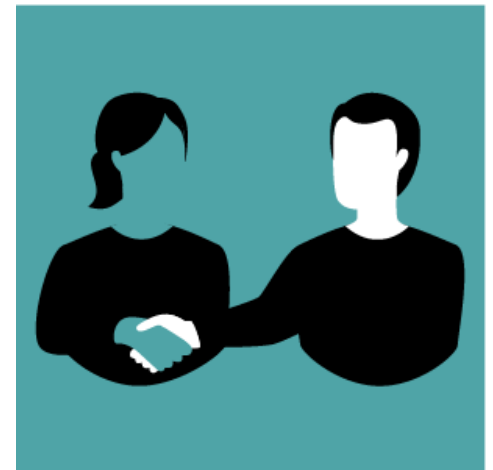
5 ANGEBOTE DER MITBAUZENTRALE

INFORMATION UND BERATUNG

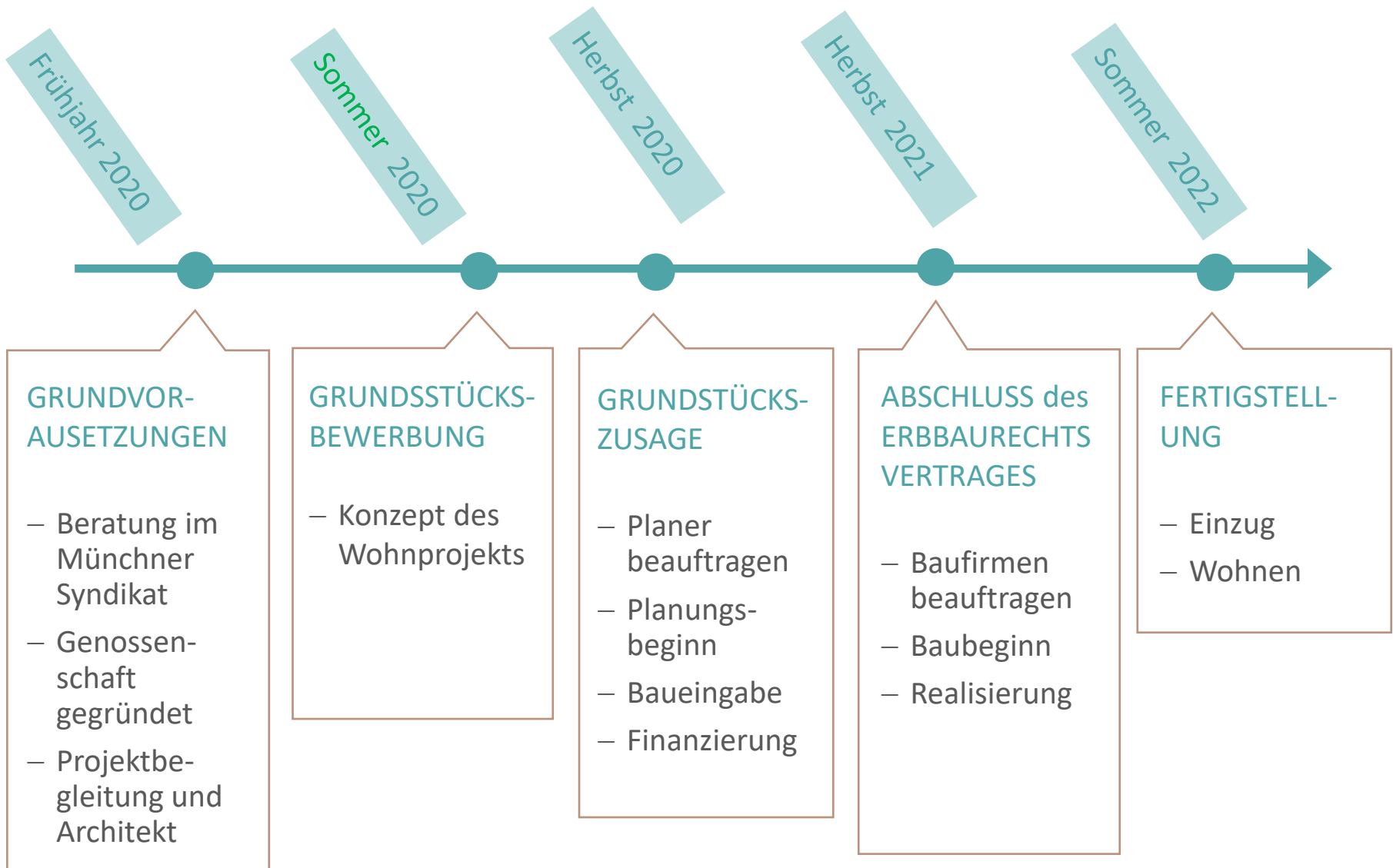
- Themenbezogene Infoabende
- Einzel- und Gruppenberatung
- Infoabend zur Grundstücksausschreibung
- Newsletter mit allen aktuellen Informationen

VERNETZUNG

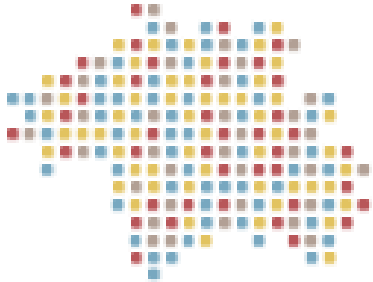
- Projektbörse – online
- Expertenbörse - online
- Projektbörsen für Siedlungsgebiete



6 ZEITLICHER ABLAUF



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

