



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Johann Altmann
An Herrn Stadtrat Richard Progl
An Frau Stadträtin Ursula Sabathil

20.06.14

Rathaus

Bauvorhaben Carl-Wery-Straße – Wann geht es weiter?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO von
Herrn Stadtrat Johann Altmann
Herrn Stadtrat Richard Progl
Frau Stadträtin Ursula Sabathil
vom 07.05.2014

Sehr geehrter Herr Stadtrat Altmann,
sehr geehrter Herr Stadtrat Progl,
sehr geehrte Frau Stadträtin Sabathil,

mit Schreiben vom 07.05.2014 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Am 07.11.2007 wurde von der Vollversammlung des Stadtrates für den Gesamtbereich beidseits der Carl-Wery-Straße eine abschnittsweise Entwicklung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen.

In der Vollversammlung am 14.12.2011 befasste sich der Stadtrat erneut mit dem genannten Gebiet und billigte eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/21 Carl-Wery-Straße (westlich), Stadtgrenze (nördlich) (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13525).

Ebenfalls im Jahr 2011 wurden auf dem Grundstück stadtauswärts hinter der Einmündung der Therese-Giehse-Allee Altlasten abgetragen und eine Baugrube ausgehoben, weiterhin passierte jedoch nichts (<http://www.wochenanzeiger.de/article/140599.html> - „Wann kommt Bewegung in die Carl-Wery-Straße? - Schleppendes Bauprojekt“).

Laut mündlicher Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte im Herbst 2013 endgültig mit dem Wohnungsbau begonnen werden. Mehr als sechs Monate später ist von einem Baubeginn immer noch nichts zu sehen.

Wir fragen daher den Oberbürgermeister:

Frage 1:

"Wie ist der aktuelle Sachstand zum Bauvorhaben Carl-Wery-Straße? Wann ist endlich mit dem Baubeginn zu rechnen?"

Antwort:

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.03.2014 ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich) rechtsverbindlich. Damit waren die Voraussetzungen zur Veräußerung der städtischen Grundstücke gegeben. Der Stadtrat hat am 28.05.2014 die Vergabe der Grundstücke an die GEWOFAG Holding GmbH beschlossen. Genauere Aussagen zum Baubeginn können noch nicht getroffen werden.

Frage 2:

"Wie erklären sich die jahrelangen Verzögerungen bei diesem Bauprojekt?"

Antwort:

Die städtischen Flächen an der Carl-Wery-Straße, auf denen das in Frage stehende Bauprojekt realisiert werden soll, liegen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 57 cl (1. Teilbereich). Mit diesem Bebauungsplan wurde das hierfür erforderliche Wohnbaurecht erst geschaffen. Damit liegt die Ursache für den Zeitablauf bis zur Realisierung des Wohnungsbaus in den Abhängigkeiten des erst kürzlich abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens. Dies soll im Folgenden kurz dargestellt werden:

Der Bebauungsplan wurde am 30.11.2011 (RIS-Nr. 08-14 / V08150) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt. Mit diesem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn alle erforderlichen unwiderruflichen Einverständniserklärungen zur geplanten Umlegung vorliegen bzw. eine ausreichende Vorwegregelung nach § 76 BauGB erfolgt ist. Im Rahmen der erwähnten Einverständniserklärungen wurden von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern u.a. Vereinbarungen untereinander zur künftigen Aufteilung von Flächen, Baurecht bzw. eventuellen Ausgleichszahlungen getroffen.

Die Unterzeichnung der Einverständniserklärungen ist aufgrund äußerst langwieriger Verhandlungen zwischen den Privateigentümerinnen und Privateigentümern erst Anfang Oktober 2013 erfolgt, so dass sich auch die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entsprechend

verzögert hat. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat im Anschluss an die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (11.10. - 12.11.2013) am 04.12.2013 (RIS-Nr. 08-14 / V13515) den Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Gründordnung ist nun rechtsverbindlich und damit sind alle Voraussetzungen für eine Realisierung des Wohnungsbaus gegeben.

Frage 3:

Hätte der Ablauf beschleunigt werden können, indem die Ausschreibungen bereits während der Einigungsverfahren zum Grundstückstausch zwischen den Eigentümern und dem Kommunalreferat in Angriff genommen worden wären?

Antwort:

Ein dem Satzungsbeschluss vorausgehender Ausschreibungsbeginn ist in besonders gelagerten dringlichen Ausnahmefällen grundsätzlich möglich. Dieser Weg wurde zum Beispiel für die Vermarktung des Sondergebiets in der Messestadt Ost gewählt. Allerdings ist es dafür notwendig, dass zum Zeitpunkt der Ausschreibung eine hinreichende zeitliche und inhaltliche Planbarkeit für das zu realisierende Bauvorhaben besteht.

Im Fall der Wohnbaugebiete an der Carl-Wery-Straße lagen diese Voraussetzungen nicht vor. Ein wichtiger zeitlicher Unsicherheitsfaktor war die nicht vorhandene Einigung der Eigentümerinnen und Eigentümer über die einvernehmliche Umlegung (siehe auch Frage 2). Hier war die Landeshauptstadt München nicht allein Herrin des Verfahrens. Gleichzeitig waren die künftigen Nutzungen noch konkret abzustimmen. Erst wenn diese feststehen, ist eine Bewertung der Flächen und eine Ausschreibung grundsätzlich möglich.

Alle Vorbereitungshandlungen, die leistbar waren, um die Vergabe der Wohnbauflächen an der Carl-Wery-Straße nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans (die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 31.03.2014) zeitnah umzusetzen, wurden durchgeführt. Insbesondere wurden die Bodenverhältnisse geprüft und vorhandene Altlasten fachgerecht entsorgt. Gleichzeitig wurden Vorschläge für konkrete Nutzungsvorgaben seitens der Landeshauptstadt München gegenüber dem Bauträger erarbeitet. Nachdem der Stadtrat dem Vergabevorschlag in der Vollversammlung am 28.05.2014 zustimmt hat, sind die Weichen für eine zügige Realisierung der Wohnbauvorhaben gestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin