



**ANTRAG FÜR DIE EINLEITUNG
DES VERFAHRENS ZUR ERSTELLUNG
EINES VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLANES**

OBJEKT:

**MÜNCHEN,
PLINGANSERSTRASSE 50-62
KARWENDELSTRASSE 10-12 UND 11-17A**

ANTRAGSTELLER:

**INDUSTRIA WOHNEN
BAU- UND VERMIETUNGS-
GESELLSCHAFT MBH**

**FÜR DAS SONDERVERMÖGEN „WOHNEN DEUTSCHLAND“
DER INTREAL INTERNATIONAL REAL ESTATE
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH**

beraten durch
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH
NH ProjektStadt
Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Inhalt

Inhalt	Seite
1 Identifizierung des Vorhabenträgers	3
2 Umgriffsbezeichnung	4
3 Zielsetzungen der EigentümerIn	5
4 Nachweis über die Verfügungsberechtigung der Grundstücke	6
5 Angaben zur Durchführungspflicht	7
6 Leistungsfähigkeitsnachweis zur Durchführung des Vorhabens	8
7 Übernahme der entstehenden Lasten und Kosten aus dem Vorhaben	9
8 Bereitschaft zur Durchführung eines Wettbewerbes	10
9 Beauftragung von Fachplanungsbüros	11
10 Projektbeschreibung, Städtebaulicher Entwurf, Flächenaufstellung	12
Kontaktdaten INDUSTRIA Wohnen	15
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	16

1. Identifizierung des Vorhabenträgers

Die INDUSTRIA Wohnen ist seit mehr als 50 Jahren im Immobilienmarkt als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager mit heute umfassendem Serviceangebot tätig. Als eine Tochtergesellschaft der Degussa Bank und im Verbund mit der M.M.Warburg ist die INDUSTRIA Wohnen spezialisiert auf ein aktives Bestandsmanagement von Liegenschaften und wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland.

Mit einer Bilanzsumme von über 160 Mio. Euro (Ende 2012) und rund 60 engagierten, motivierten Mitarbeitern bietet die INDUSTRIA Wohnen Ihren Anlegern individuelle Lösungen für sichere Investitionen am Wohnungsmarkt. Die INDUSTRIA Wohnen ist im Rhein-Main-Gebiet zu Hause, hier wurde das Unternehmen 1954 gegründet. Heute ist die INDUSTRIA Wohnen bundesweit tätig und betreut über 10.000 Wohnungen.

Ihre Wohnungsexpertise nutzt die INDUSTRIA Wohnen im Verbund der M.M.Warburg seit 2010 auch für die Immobilien-Spezialfonds „Wohnen Deutschland“ und „Energieeffizientes Wohnen“. Professionell, kompetent und sicher berät die INDUSTRIA Wohnen institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke bei der Investition in diese Produkte.

Zum Leistungsbild des Unternehmens gehören:

- Akquisition von Wohnimmobilien einschließlich Due Dilligence
- Portfolio-/Asset Management für eigene und Bestände Dritter
- Baumanagement inklusive Instandhaltung und Modernisierung
- Vermietung und Verwaltung von Wohnungsbeständen
- Immobilienvertrieb gemeinsam mit der Degussa Bank

Die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH vertritt die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Sondervermögen „Wohnen Deutschland“ (nachfolgend INDUSTRIA Wohnen) als Eigentümer der Grundstücke und Immobilien in Pflinganserstraße 50-62, Karwendelstraße 10-12 und 11-17a.

Das Sondervermögen „Wohnen Deutschland“ ist als Immobilien-Spezialfonds 2010 durch INDUSTRIA Wohnen mit einem Fondsvolumen von 380 Mio. € aufgelegt worden.

2. Umgriffsbezeichnung

Grundstück Adresse	Gemarkung Sektion	Flurstücks- nummer	Grundstücks- größe
Plinganserstraße 50	München V	9379	1.620 qm
Plinganserstraße 52-56	München V	9377/8	7.702 qm
Plinganserstraße 58-62	München V	9377	12.933 qm
Karwendelstraße 10-12	München V	9377/9	2.758 qm
Summe			25.013 qm

Tab. 1 Umgriff

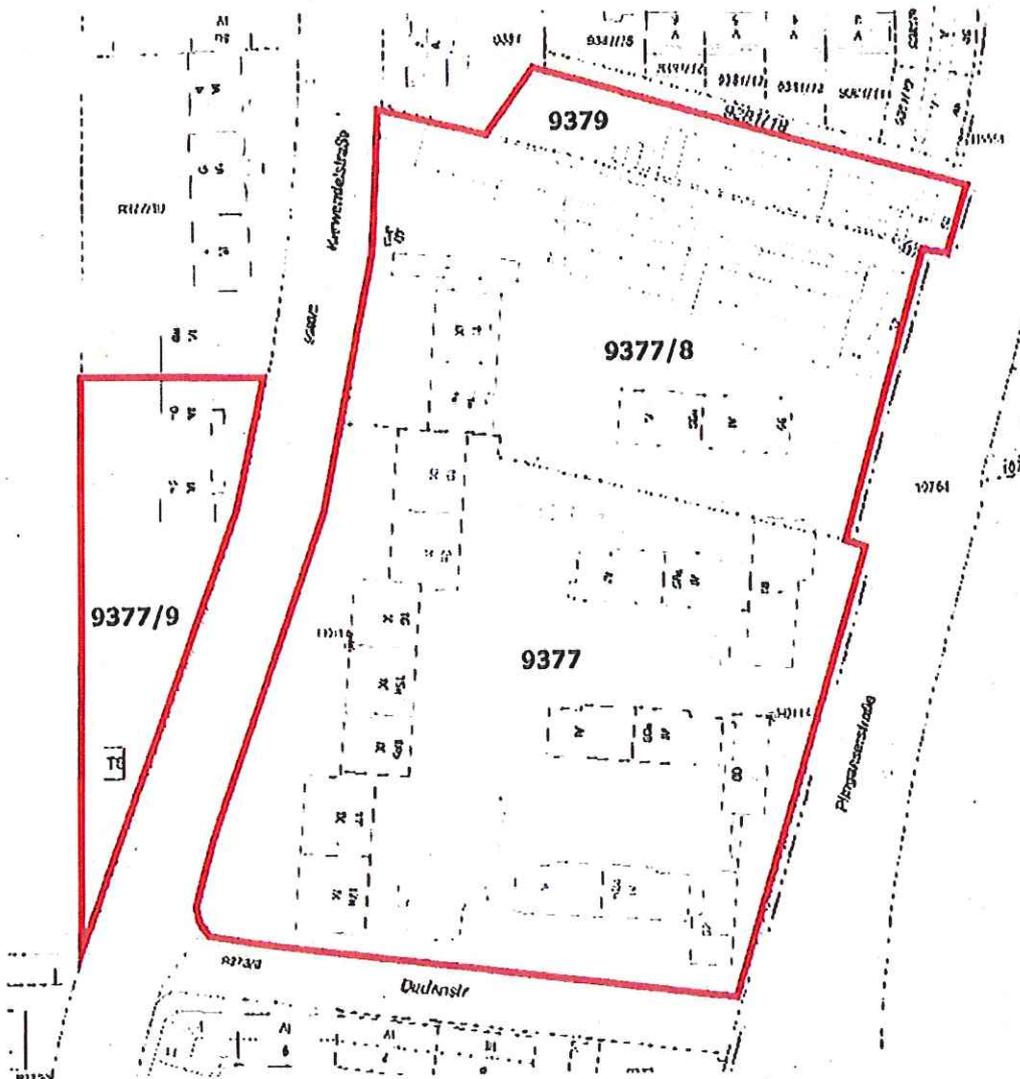


Abb. 1 Katasterkarte mit Umgriff

3. Zielsetzung der Eigentümerin

Die INDUSTRIA Wohnen hat die Grundstücke und Immobilien in der Pflinganserstraße 52-62, Karwendelstraße 10-12 und 11-17a mit Kaufvertrag vom 05.11.2012 erworben. Am 01.01.2013 sind die Objekte übergegangen. Das Grundstück Pflinganserstraße 50 wurde mit Kaufvertrag vom 07.11.2013 erworben. Die INDUSTRIA Wohnen möchte die Potentiale der Liegenschaften hinsichtlich einer baulichen Entwicklung mit Zielen auf städtebaulicher, quartiers- und wirtschaftlicher Ebene heben.

Städtebauliche Zielsetzung

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Metropolregion München in substanzieller Größenordnung
- Integrierte Städtebauliche Entwicklung
- Aufwertung des Quartiers durch eine Verbesserung der Bausubstanz und der Adressbildung an der Pflinganserstraße
- Verbesserung der Straßenraumbildung Pflinganserstraße
- Aufwertung des Quartiers durch die Schaffung neuen Wohnraums entsprechend der SoBoN
- Aufwertung des Quartiers durch Neugestaltung der Wegebeziehungen
- Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur, z.B. Kindergarten im Quartier

Ziele der Entwicklung, Quartiersebene

- Neuordnung der Liegenschaften insbesondere im Bereich der Pflinganserstraße
- Hochwertige Verdichtung des Grundstücks mit Wohnbebauung und ergänzenden Dienstleistungen
- Errichtung von nachfrageorientiertem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (München-Mix) mit dem Schwerpunkt Familien und Bestager, darunter Mietwohnungen und Eigentumswohnungen gem. der SoBoN sowie frei finanzierten Wohnungsbau
- Schaffung einer werthaltigen Blockrandbebauung und einer ruhigen Wohnsituation im Innenbereich der Liegenschaften
- Aufwertung der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück durch eine Verbesserung der Geräuschsituation (verursacht durch den Verkehrslärm auf der Pflinganserstraße) im Innenbereich des Grundstücks
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenbereich der Liegenschaft durch die Neugestaltung der Freiräume
- Erstellung von sozialer Infrastruktur für die Bewohner (Kita o.ä.)
- Sanierung/Refurbishment von Bestandswohneinheiten
- Ergänzung durch zeitgemäße Gewerbeflächen

Wirtschaftliche Ziele

- Langfristiges Interesse, die Mietwohnungsbestand in München weiter auszubauen
- Geringes Leerstandsrisiko durch nachgefragtes Wohnraumangebot
- Sicherheit in Bezug auf Investitionssumme, risikoaverse Investition
- Größtmögliche Arrondierung der bestehenden Bebauung über die derzeit baurechtlich möglichen 6.800 qm BGF hinaus
- Verbindliche, mittelfristige Umsetzung

4. Nachweis über die Verfügungsberechtigung der Grundstücke

Grundstück // Adresse	Flurstücksnummer	Verfügungsberechtigung
Pfinganserstraße 50	9379	Eigentumsvormerkung zugunsten der Käufer
Pfinganserstraße 52-56	9377/8	Grundbuch von Untersendling Band 471, Blatt 13504
Pfinganserstraße 58-62	9377	Grundbuch von Untersendling Band 489, Blatt 14149
Karwendelstraße 10-12	9377/9	Grundbuch von Untersendling Band 489, Blatt 14149

Tab. 2 Verfügungsberechtigung

5. Angaben zur Durchführungspflicht

Wie im Schreiben vom 06.11.2013 von _____, Stadtplanungsamt
gelten folgende Zeiträume als angestrebt:

Dez. 2013	Abgabe Antrag für die Einleitung des Verfahrens zur Erstellung des Vorhaben - und Erschließungsplanes
Juli 2014	Beschluss durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und der Vollversammlung zum Start des Verfahrens
Aug. – Dez. 2014	Wettbewerb
Dez. 2016	Satzungsbeschluss VEP

Die Genehmigungsbehörde der Landshauptstadt München hat bei dezidiertem Erläuterung aller Verfahrensschritte eine Verfahrensdauer von ca. 2 Jahren nach dem Wettbewerbsergebnis in Aussicht gestellt. Die INDUSTRIA Wohnen strebt gemeinsam mit der NH ProjektStadt an, durch ein stringentes Projektmanagement die Verfahrensdauer maßgeblich zu verkürzen.

Die INDUSTRIA Wohnen beabsichtigt mit der Realisierung der Maßnahme in Abhängigkeit des Termins des Satzungsbeschlusses spätestens im Juli 2016 zu beginnen und die fertig gestellten Flächen spätestens im Januar 2019 an die Nutzer zu übergeben.

Feb. 2017	Einreichung Bauantrag Verdichtungsmaßnahme Pflinganserstraße
Jun. 2017	Baugenehmigung
Jul. 2017	Beginn der Baumaßnahme
Dez. 2018	Fertigstellung des Verdichtungsmaßnahme

6. Leistungsfähigkeitsnachweis zur Durchführung des Vorhabens

Die Grundstücke und Immobilien in der Pllnganserstraße 50-62, Karwendelstraße 10-12 und 11-17a befinden sich im Eigentum der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Sondervermögen „Wohnen Deutschland“, vertreten durch die Industria Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH.

Das Sondervermögen „Wohnen Deutschland“ ist als Immobilien-Spezialfonds 2010 durch INDUSTRIA Wohnen mit einem Fondsvolumen von 380 Mio. € aufgelegt worden.

Der Fonds ist zu 100% platziert. Anteilshaber sind institutionelle Investoren (überwiegend deutsche Pensionskassen und Versorgungswerke), die mit einer langfristigen Anlagestrategie wertsichere Investitionen in Wohnimmobilien verfolgen. Alle Investitionen werden mit mindestens 50% Eigenkapital durch die Fondsinvestoren unterlegt. Aktuell ist der Fonds mit einem Eigenkapital von 218 Mio. € ausgestattet.

Geschäftsfelder der INDUSTRIA WOHNEN



Abb. 2 Geschäftsfelder der INDUSTRIA Wohnen

7. Übernahme der entstehenden Lasten und Kosten aus dem Vorhaben

Die INDUSTRIA Wohnen übernimmt alle entstehenden Lasten und Kosten aus dem Vorhaben gem. der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Landeshauptstadt München.

Diese beinhalten:

- den Ausbau der ursächlichen Erschließungsstraßen und örtlichen Grünflächen einschließlich der unentgeltlichen Bereitstellung/Übereignung der dafür nötigen Grundstücke. Für bestimmte Wegeverbindungen oder Leitungstrassen sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Dienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrechte) zu bestellen, die später im Grundbuch eingetragen werden.
- die unentgeltliche Übereignung ursächlicher Gemeinbedarfsflächen (z.B. für eine Grundschule) an die Stadt.
- die Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur der Kinder bis zum Alter von 10 Jahren (bzw. eine Ablösung in Form eines Finanzierungsbeitrages von 66,47 €/m² Wohnbaufläche). Übereignung von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz an die Stadt München.
- die Bereitstellung der notwendigen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, wenn die Bauleitplanung Landschaft und Natur erheblich beeinträchtigt.
- die Bereitstellung eines angemessenen Teils der neu geschaffenen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zugunsten der Wohnungssuchenden mit unterem und mittlerem Einkommen. Die Förderquote beträgt 30%. Im Grundsatz gilt, dass min. 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau und max. 10 % für Eigentumsmaßnahmen (Eigenwohnungen) bereitgestellt werden.
- Maßnahmen zur Sicherung handwerklicher und mittelständischer Gewerbestrukturen, um ein gesundes Mischungsverhältnis von einfachen und anderen gewerblichen Nutzungen zu erreichen.
- die Übernahme von Planungskosten, wie z.B. Wettbewerbs- und Gutachterkosten.
- eine Baupflicht zur Verwirklichung des Baurechts und der planerischen Ziele.

Gestaltungsmöglichkeiten und Details werden im Verfahren einvernehmlich mit dem Stadtplanungsamt der Stadt München abgestimmt.

Der INDUSTRIA Wohnen wird nach dem Verfahren mindestens ein Drittel des Bruttowertzuwachses der Grundstücke verbleiben.

8. Bereitschaft zur Durchführung eines Wettbewerbes

Die INDUSTRIA Wohnen erklärt sich zur Durchführung eines städtebaulichen Ideen- oder Realisierungswettbewerbes oder einer Mehrfachbeauftragung bereit.

Die Parameter in Bezug auf die Verfahrensart und die Anzahl der teilnehmenden Büros, die Durchführung des Wettbewerbes und das Preisgericht werden mit dem Stadtplanungsamt der Stadt München abgestimmt.

9. Beauftragung von Fachplanungsbüros

Die INDUSTRIA Wohnen hat die NH ProjektStadt zur Steuerung des Verfahrens zur Erstellung eines Vorhaben und Erschließungsplanes und des Wettbewerbes sowie zur Konzeption und Durchführung der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragt.

NH ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe Nassaulsche Heimstätte / Wohnstatt

Postanschrift Nassaulsche Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH
Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Ansprechpartnerin Anne Dehmel
Tel. 069.6069.1457
Mob. 0151.1145 3228
E-Mail Anne.Dehmel@nh-projektstadt.de

Das Architekturbüro Högl + Högl ist zur Erstellung der ersten städtebaulichen Studien sowie des architektonischen Grundkonzeptes beauftragt und steht für Rückfragen diesbezüglich jederzeit zur Verfügung.

Högl + Högl
Dip.-Ing. Architekten

Postanschrift Oberauer Str. 15
81377 München

Ansprechpartner Peter Högl
Tel. 089.741 151.0
E-Mail Architekten-hoegl-hoegl@t-online.de

Für die Erarbeitung der im Schreiben vom 06.11.2013 genannten Gutachten Baumbestandsplan, Altlastenuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung und Verkehrsgutachten sind derzeit noch keine Fachfirmen beauftragt. Zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Städte- und Umweltplanungsbüro mit dem Schwerpunkt verbindliche Bauleitplanung beauftragt.

Gerne geht die INDUSTRIA Wohnen auf geeignete Büros auf Empfehlung des Stadtplanungsamtes zu.

10. Projektbeschreibung, Städtebaulicher Entwurf, Flächenaufstellung

Die Eigentümer möchten eine nachhaltige und hochwertige Nachverdichtung ihrer Liegenschaften in München Sendling realisieren und somit einen substanziellen Beitrag zur Entspannung des lokalen Wohnungsmarktes bringen.

Die Liegenschaften befinden sich in einer in den Stadtteil integrierten Lage, umgeben von Wohnbebauung, öffentlichen Grünflächen, Freizeitanlagen und dem Harras (als Stadtteilzentrum mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtung) und eignen sich deshalb hervorragend für die Ergänzung des Wohnraumangebots.

Die Liegenschaften sind sehr gut über die Pllinganserstraße erreichbar und über den nahe gelegenen Harras hervorragend in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt mit der U-Bahnlinie 6, den S-Bahnlinien 6, 20 und 27 sowie diversen Buslinien angebunden.

Auf den, zusammen ca. 2,5 ha großen Grundstücken, im Quartier Pllinganserstraße – Dudenstraße – Östliche Grenze des Sendlinger Friedhofes (baldseitig der Karwendelstraße) und dem Harras, sollen ca. 180 Wohneinheiten und Nutzungseinheiten für Gewerbe, Dienstleistung und soziale Infrastruktur entstehen. Die geplanten Bauflächen beinhalten die Flurstücke 9377, 9377/8, 9379, 9377/9 der Gemarkung München, Sektion V.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Erhaltung der Gebäude Karwendelstraße 11 – 17a und Karwendelstraße 10 – 12 vor. Die Möglichkeiten der Sanierung und der Aufstockung der Gebäude Pllinganserstraße 56/56a, 58/58a, 60/60a und 62/62a wird die Eigentümerin im Rahmen des Verfahrens prüfen. Die Gebäude Pllinganser 50, 52 (mit Rückgebäude), sowie die eingeschossigen Gewerbegebäude Pllinganserstraße 58, 60 und 62 werden rückgebaut.

Entlang der Pllinganserstraße sollen bis zu 135 Wohneinheiten und die 3 Nutzungseinheiten für Kindertagesstätten, etc. geschaffen werden. Weitere Wohnraumergänzungen sind im südlichen Anschluss am Gebäude Karwendelstraße 12 (ca. 18 Wohneinheiten) und nördlichen des Gebäudes Karwendelstraße 11 (ca. 26 Wohneinheiten) geplant.

Die Mischung der Wohnungsgrößen (2 – 5,5 Zimmer Wohnungen) soll bedarfsorientiert und gemäß einer von INDUSTRIA Wohnen beauftragten Marktanalyse für diesen Standort erfolgen.

Es ist angedacht, den Gebäudekomplex an der Pllinganserstraße 6-geschossig auszuführen. Dieses Erscheinungsbild wird einer städtischen Straßenansicht von der Pllinganserstraße aus, in der Fortführung vom Harras kommend, gerecht und trägt zur Verbesserung der Raumwirkung bei. Weiter trägt eine mehrgeschossige Bebauung dem dringenden Bedarf für Schallschutzmaßnahmen, im Inneren des zu beplanenden Quartiers, Rechnung.

Der Straßen begleitende Baukörper wird durch 2 ausreichend große und über mehrere Geschosse sich erstreckende Durchfahrten für Rettungsfahrzeuge gegliedert. Diese Durchfahrten werden mit transparenten Toren, welche im

Normalfall geschlossen sind, schalltechnisch wieder gesichert. Eine fußläufige Zugangsmöglichkeit bleibt immer gewährleistet.

Durch die schallschluckende, straßenseitige Bebauung können die 4-geschossigen Gebäude im Innenbereich des Quartiers mit Terrassengeschossen aufgestockt und attraktiviert werden.

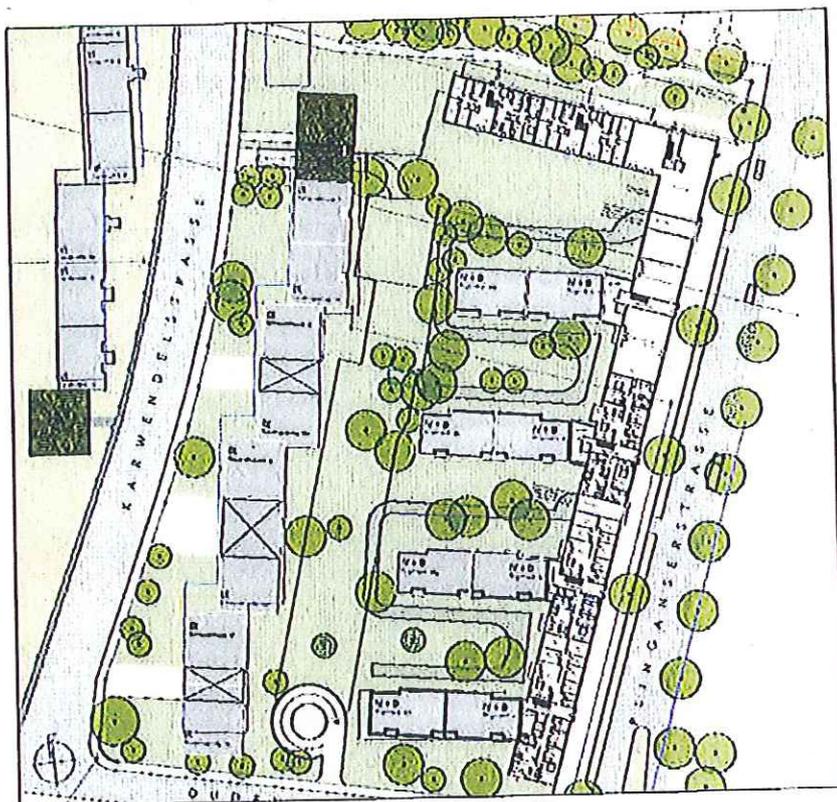


Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf

Flächenaufstellung

	BCF	WF
Bestand		
Plinganserstr. 50-62	27.605 qm	22.443 qm
Karwendelstr. 11-17a		
Karwendelstr. 10-12		
Neubau		
Plinganserstr. 50-62	19.625 qm	14.352 qm
Karwendelstr. 11-17a	1.440 qm	1.061 qm
Karwendelstraße 12		
Gesamtes Flächenangebot nach Maßnahme		
Plinganserstr. 50-62	48.680 qm	37.856 qm
Karwendelstr. 11-17a		
Karwendelstr. 10-12		

Tab. 3 Flächenaufstellung

Freiflächen und Wegeverbindungen

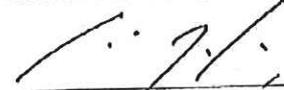
Der Innenbereich der Liegenschaft wird durch die schallschluckende Blockrandbebauung eine neue Qualität erlangen. Hier werden Grün-, Erholungs-, Spiel-, und Aufenthaltsflächen neu gestaltet. Der am nördlichen Maßnahmenrand vorhandene Grünzug mit der bestehenden Wegeverbindung soll attraktiver und größer gestaltet werden.

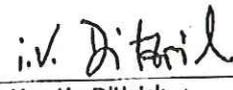
Verkehrerschließung

Der Rückbau der vorhandenen, Straßen begleitenden Bebauung entlastet die Zufahrtssituationen an der Plinganserstraße. Bestehende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für die momentanen Stellplätze entlang der Plinganserstraße sind durch die geplante Entwicklung nicht mehr notwendig. An der Nordseite des neuen Gebäudes könnte eine Tiefgaragenausfahrt angelegt werden, welche dann die einzige Ausfahrtssituation auf die Plinganserstraße darstellt.

Der ruhende Verkehr soll vollständig in einer 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Diese Tiefgarage soll mit der schon bestehenden (2-geschossigen) Garage verbunden werden. Die bereits vorhanden, großzügige Zufahrt, könnte auch die Zufahrtsmöglichkeit der neuen Stellplätze sein.

Frankfurt am Main, den 15.05.2014


Klaus Niewöhrner-Pape
Geschäftsführer
INDUSTRIA Bau- und
Vermietungsgesellschaft mbH


i.v. Diltrich
Kerstin Diltrich
Fondsmanagerin
INDUSTRIA Bau- und
Vermietungsgesellschaft mbH

Kontakt Daten INDUSTRIA Wohnen

INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH

Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt am Main
Tel. 069-838 398-0
Mail Info@industria-wohnen.de

Geschäftsführung

Klaus Niewöhner-Pape
Jürgen Hau

Ansprechpartner

Frau Kerstin Diltrich
Tel. 069-838 398-37
Mob. 0172-624 96 59
Mail Kerstin.Diltrich@industria-wohnen.de

Herr Andreas Jacobi
Tel. 069-838 398-25
Mob. 0173-325 81 20
Mail Andreas.Jacobi@industria-wohnen.de

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Umgriff	4
Abbildung 1	Katasterkarte mit Umgriff	4
Tabelle 2	Verfügungsberechtigung	6
Abbildung 2	Geschäftsfelder der INDUSTRIA Wohnen aus Activity Report INDUSTRIA Wohnen	8
Abbildung 3	Städtebaulicher Entwurf	13
Tabelle 3	Flächenaufstellung	13