



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-28078
Dienstgebäude:

Sachbearbeitung:
plan.ha3-11@muenchen.de

I. GWG München

Heimeranstraße 31
80339 München

Kopie

Ihr Schreiben vom
29.10.2012 K5 hof

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
19.12.2012

Bauquartier WA, Bauquartier MI 2 (Nordteil)
des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1922 a
Bahnhof Pasing
Offenbachstraße/Nordumgehung Pasing (NUP)
Bauträgerauswahl durch In-House-Vergabe
für den Wohnungsbauprojekt mit ca. 370 Wohnungen

Sehr geehrt
sehr geehrt

wie Ihnen bereits in Gesprächen mitgeteilt, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 07.11.2012 die GWG München als Bauträgerin für die Bebauung des WA-Bauquartiers sowie des nördlichen Teils des Bauquartiers MI 2 im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1922 a mit ca. 370 Wohnungen ausgewählt.

Geschossflächen und Anteile der Wohnbauarten nach Beschlusslage

Dem Beschluss liegt die Berechnung einer Gesamtgeschossfläche im WA und im MI 2 Nord von 32.409 m² Geschossflächen (GF) zugrunde. Hiervon entfällt ein Anteil von 21.869 m² GF auf das WA-Bauquartier, ein Anteil von 10.540 m² entfällt auf das MI 2 Nord.

Nach dem Bebauungsplan 1922 a weist das WA-Bauquartier ein Baurecht von 22.500 m² auf. Das künftige städtische Grundstück im Bereich des WA-Bauquartiers wird jedoch nicht deckungsgleich mit dem WA-Bauquartier sein. Vielmehr bedarf es auf der Grundlage der

heutigen Grundstücksverhältnisse einer auf die Ausweisungen der Bauräume des Bebauungsplanes abstellenden Grundstücksarrondierung mit dem östlich angrenzenden Grundstückseigentümer. Nach heutiger Sicht wird das künftige städtische (WA-)Grundstück mit einer GF von 21.869 m² ein um ca. 631 m² geringeres Baurecht als das WA-Bauquartier aufweisen. Auch diese Zahl ist nur vorläufig; das endgültige Baurecht sowie die Größe des künftigen städtischen Grundstücks im Bereich des WA-Bauquartiers ergeben sich erst nach Abschluss der Grundstücksarrondierung und endgültiger Vermessung zweier dabei zu tauschender Teilflächen (Näheres hierzu siehe Seite 6 dieses Schreibens).

Dagegen kann das dem nördlich der Promenade gelegenen Teilbereich des MI 2 (MI 2 Nord) zugemessene Baurecht von 10.540 m² GF als endgültig betrachtet werden. Bei der Vermarktung des MI 2 Süd wird dann das Gesamtbaurecht des MI 2 abzüglich der dem MI 2 Nord zugewiesenen Geschossfläche von 10.540 m² zugrunde gelegt werden:

Von dem gesamten Baurecht des WA-Bauquartiers und des MI 2 Nord von 33.669 m² GF entfällt lt. Beschluss des Planungsausschusses vom 07.11.2012 ein Anteil von 13.440 m² GF auf den geförderten Mietwohnungsbau des Kommunalen Programms A (KomPro-A) oder der Einkommensorientierten Förderung (EOF). Ein Anteil von 2.500 m² GF entfällt auf das Kommunale Programm-B (KomPro-B), ein Anteil von 6.746 m² auf das München Modell-Miete und ein Anteil von 9.723 m² GF schließlich auf den freifinanzierten Wohnungsbau. Hinzu kommt noch der GF-Anteil des im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbaus für die Nutzung als Kulturzentrum herzurichtenden Kopfbaus der ehemaligen Stückguthalle mit 1.260 m² GF. Das an diesem Standort wie in anderen Bereichen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in den geförderten Mietwohnungsbau zu integrierende KomPro-B- oder auch KomPro-C-Projekt wird hier als "Sozial Betreutes Wohnhaus" realisiert.

Das Baurecht des MI 2 Nord kann um die für die hier festgesetzte Kindertagesstätte A (Kita A) erforderliche Geschossfläche (1.340 m² GF) überschritten werden. Die nach einer Standortverschiebung jetzt im WA-Bauquartier vorgesehene Kita B hat einen GF-Bedarf von 1.030 m². Auch hier gehen wir davon aus, dass die nach der Arrondierung auf das städtische Grundstück des WA-Bauquartiers entfallende Geschossfläche um den GF-Bedarf der Kita überschritten werden darf. Sollte dies nicht der Fall sein, so wird eine Befreiung für die zusätzliche GF der Kita B angestrebt, damit das auf die Kita B entfallende Baurecht nicht zu Lasten des Umfangs des Wohnungsbaus im WA-Bauquartier geht.

Dem Gesamtprojekt der GWG in den Bauquartieren WA und MI 2 Nord wird einschließlich dieser Überschreitungen eine Geschossfläche von ca. 36.039 m² zur Verfügung stehen. Hiervon entfallen ca. 32.409 m² auf den Wohnungsbau mit ca. 370 Wohneinheiten und 3.630 m² GF auf die Nutzungen der beiden Kitas und des Kulturzentrums.

Danach ergibt sich folgende Projektübersicht der Beschlusslage:

Wohnbauart/ Nutzungsart	GF-Anteil	Wohneinheiten/ WE	Bemerkungen
KomPro-A/EOF	ca. 13.440 m ² GF	ca. 158 WE	16.232 m ² GF - 2.500 m ² GF Sozial betreutes Wohnhaus
Sozial Betreutes Wohnhaus	ca. 2.500 m ² GF	ca. 40 WE	in KomPro-A-Quote enthalten
München Modell-Miete	ca. 6.746 m ² GF	ca. 61 WE	
freifinanziert	ca. 9.723 m ² GF	ca 108 WE	
Kita A	ca. 1.340 m ² GF		GF zusätzlich zum Baurecht
Kita B	ca. 1.030 m ² GF		GF zusätzlich zum Baurecht
Kulturzentrum	ca. 1.260 m ² GF		in GF des MI 2 Nord enthalten
Nachbarschafts-treff	in GF Wohnen oder in GF Kulturzentrum integriert		
Gesamt (nur Wohnen)	ca. 32.409 m² GF	ca. 367 WE	
Gesamtprojekt	ca. 36.039 m² GF	ca. 367 WE	

Reduzierung des freifinanzierten Wohnungsbaus zugunsten des geförderten Mietwohnungsbaus

Wie Ihnen bereits berichtet, haben wir nach Erhalt des Schreibens der GWG München vom 20.10.2012 nach einer Lösungsmöglichkeit gesucht, um die mit dem hohen Verkehrswert (1.170,- €/m² GF) für die Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Mietwohnungsbaus verbundene Problematik zu entschärfen.

Dies dürfte uns in Verhandlungen zwischen dem Planungsreferat und dem Kommunalreferat gelungen sein. Danach kann der lt. Stadtratsbeschluss 30 %ige Anteil des freifinanzierten Wohnungsbaus von bislang ca. 108 Wohnungen auf ca. 45 freifinanzierte Wohneinheiten mehr als halbiert werden. Dadurch dürfte das mit dem Kaufpreis des freifinanzierten Wohnungsbaus von 1.170,- €/m² GF verbundene wirtschaftliche Risiko auf ein in der Gesamtentwicklung dieses Projektes vertretbares Maß reduziert sein.

Die Verringerung des freifinanzierten Wohnungsbaus geschieht durch eine Verlagerung eines großen Teils der freifinanzierten Geschossfläche (5.900 m² GF) auf den geförderten Mietwohnungsbau der EOF. Der Anteil des freifinanzierten Wohnungsbaus reduziert sich dadurch - wie von der GWG gewünscht - von bislang 9.723 m² GF (ca. 108 Wohnungen) auf ca. 3.823 m² GF (ca. 45 Wohnungen). Gleichzeitig erhöht sich der EOF-Anteil von bislang 13.440 m² GF für ca. 158 Wohnungen auf ca. 19.340 m² GF für ca. 228 Wohnungen. Die

Anteile des München Modells-Miete und des Sozial Betreuten Wohnhauses ändern sich hierdurch nicht.

Erreicht wird diese Erhöhung des Förderanteils durch einen Ankauf von Flächen des freifinanzierten Wohnungsbaus für den geförderten Mietwohnungsbau mit Wohnungsbaufördermitteln nach den Ziffern 10 und 11 des Handlungsprogramms Wohnen in München V (WiM V). Die GWG München zahlt also für die "umgewandelten" Flächen nur den für die EOF maßgeblichen Verkehrswert (281,20 €/m² GF).

Unter Einrechnung der aufgezeigten Verschiebungen ergibt sich folgende neue Projektübersicht:

Wohnbauart/ Nutzungsart	GF-Anteil	Wohneinheiten/ WE	Bemerkungen
KomPro-A/EOF	ca. 19.340 m ² GF	ca. 228 WE	16.232 m ² GF - 2.500 m ² GF Sozial betreutes Wohnhaus
Sozial Betreutes Wohnhaus	ca. 2.500 m ² GF	ca. 40 WE	in KomPro-A-Quote enthalten
München Modell-Miete	ca. 6.746 m ² GF	ca. 61 WE	
freifinanziert	ca. 3.823 m ² GF	ca 45 WE	
Kita A	ca. 1.340 m ² GF		GF zusätzlich zum Baurecht
Kita B	ca. 1.030 m ² GF		GF zusätzlich zum Baurecht
Kulturzentrum	ca. 1.260 m ² GF		in GF des MI 2 Nord enthalten
Nachbarschaftstreff	in GF Wohnen oder in GF Kulturzentrum integriert		
Gesamt (nur Wohnen)	ca. 32.409 m² GF	ca. 374 WE	
Gesamtprojekt	ca. 36.039 m² GF	ca. 374 WE	

Die vorstehend dargestellte Änderung der Anteile des freifinanzierten und des geförderten Wohnungsbaus wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 07.11.2012 nicht beschlossen, da die diesbezügliche referatsübergreifende Vereinbarung in der Kürze der Zeit vor dem Sitzungstermin nicht getroffen werden konnte. Es ist deshalb vorgesehen, dem Kommunalausschuss im Rahmen der in wenigen Wochen anstehenden Beschlussfassung über den Verkauf des WA-Bauquartiers und des MI 2 Nord diese Änderung zur gleichzeitigen Beschlussfassung vorzulegen. Eine nochmalige Befassung des Planungsausschusses ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Wir denken, dass die Vorbereitungen für das Projekt durch die GWG München unabhängig von der Fortschreibung der Beschlusslage beginnen kann; die hiervon ausgehende Unsicherheit dürfte in diesem Zusammenhang begrenzt sein. Allerdings ist eine Förderung der 69 zusätzlichen Mietwohnungen erst nach dem Beschluss des Kommunalausschusses möglich. Dem hat die GWG ja bereits Rechnung getragen, in dem sie den noch für das Förderjahr 2012 einzureichenden EOF-Förderantrag auf die ursprüngliche EOF-Geschossfläche begrenzt hatte.

Die Förderung für den geförderten Teil des Gesamtprojektes geschieht dem Wunsch der GWG entsprechend vollständig nach dem Förderprogramm der EOF, sofern es sich nicht um den Anteil des München Modell-Miete oder den des Sozial Betreuten Wohnhauses handelt.

Kaufpreise

Die Kaufpreise für die Flächen der EOF und des Sozial Betreuten Wohnhauses betragen 281,20 €/m² GF. Der Verkaufspreis des München Modell-Miete beträgt 536,85 €/m² GF (da es sich um eine SoBoN-Fläche handelt) und der des freifinanzierten Wohnungsbaus 1.170,- €/m² GF. Alle Preise verstehen sich inklusive der Erschließungskosten.

Realisierungswettbewerb

Wegen der exponierten Lage an der Nordumgehung Pasing und an den zentralen Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs Pasing ist für die Bebauung ein Realisierungswettbewerb vorgesehen. Die Auslobung des Realisierungswettbewerbs für den gesamten Bereich der zugeteilten Flächen ist Aufgabe der GWG München. Thema des Wettbewerbs ist die qualitätsvolle Planung von Wohnbauten im geförderten und im freifinanzierten Wohnungsbau einschließlich zweier integrierter Kindertagesstätten sowie einer kulturellen Nutzung des bestehenden Kopfbaus. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Anforderungen an den Lärmschutz sowie die Umsetzung eines hohen energetischen Standards.

Die Kosten für den Wettbewerb werden sich nach überschlägigen Ermittlungen auf ca. 230.000,- € belaufen. Die GWG München finanziert die Wettbewerbskosten zunächst vor; zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung werden die verauslagten Kosten durch Verrechnung mit dem Kaufpreis von der Stadt übernommen.

Weitere Einzelheiten zum Wettbewerb können der Anlage 4 entnommen werden. Für darüber hinaus gehende Fragen den Wettbewerb betreffend wenden Sie sich bitte an die Hauptabteilung III/2 des Planungsreferates, Herrn Thomas Haser.

Beschlussfassung KomPro-B-Projekt im Sozialausschuss

Die Eingliederung eines Projektes "Sozial Betreutes Wohnhaus" in die künftige Bebauung an der Offenbachstraße/Nordumgehung Pasing wurde vom Sozialausschuss bereits am 08.03.2012 beschlossen. Im Vorgriff auf den Abschluss der anhängigen Verhandlungen zwischen der GWG München und dem Planungsreferat wurde dabei auch bereits die GWG München als Bauträgerin des Projektes beschlossen.

Energetischer Standard

Die Bebauung wird entsprechend den Vorgaben aus "Wohnen in München V" durchgehend (mindestens) als KfW-Energieeffizienzhaus 70 realisiert. Diese Anforderung wird Bestandteil

des Realisierungswettbewerbs sein.

Promenade

Die Promenade im Abschnitt zwischen Offenbachstraße und Am Knie ist Bestandteil der Bauquartiere MI 2, WA und des im privaten Eigentum befindlichen MK 1. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von einer Herstellung der Promenade im Zuge der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauungen ausgegangen. In Anbetracht der absehbar starken öffentlichen Nutzung der Promenade sind Verhandlungen mit dem Baureferat der Landeshauptstadt München über eine Übernahme der Herstellung und Unterhaltung durch die Stadt (Baureferat) anhängig. Das Baureferat hat eine derartige Übernahme bislang abgelehnt; der Ausgang der Verhandlungen ist jedoch noch offen. Falls es beim Ausbau und Unterhalt der Promenade durch die GWG als angrenzendem Wohnungsbauträger bleibt, werden der GWG die Ausbaukosten in voller Höhe zurückerstattet. Weiterhin steht der GWG ein Betrag in Höhe der kapitalisierten Unterhaltskosten für die Übernahme der Unterhaltungspflicht zu. Die Übernahme der Lasten und die Ermittlung der Ausgleichszahlungen gelten jeweils nur für den Teil der Promenade, der auf Höhe des Wohnungsbauprojektes der GWG liegt.

Kulturzentrum im Kopfbau des ehemaligen Stückgutgeländes

Eine Entscheidung des Kulturausschusses über den Umbau des Kopfbaus der ehemaligen Stückguthalle zum neuen Kulturzentrum für Pasing steht immer noch aus. Derzeit wird als Planungsalternative an einer gegenüber den bisherigen Vorstellungen kostengünstigeren Umbauvariante gearbeitet.

Grundstücksfreimachung/Altlastenbeseitigung

Der Abbruch des zu beseitigenden Gebäudebestandes im Bereich des ehemaligen Stückgutgeländes ist erfolgt. Die Beseitigung der Altlasten im Grundstücksbereich wird bis Herbst 2013 abgeschlossen sein.

Grundstücksarrondierung im östlichen Bereich des WA-Bauquartiers

Für die im östlichen Teil des WA-Bauquartiers erforderliche Grundstücksarrondierung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer, der Münchner Grundvermögen, ist noch keine abschließende Vereinbarung erzielt worden; die Verhandlungen sind anhängig. Im Wesentlichen besteht diese Grundstücksarrondierung in der Abgabe einer städtischen Fläche im südlichen (rückwärtigen) Teil des WA-Bauquartiers und im Hinzuerwerb einer Fläche an der Nordumgehung Pasing im MK1 (siehe beigefügte Planskizze Anlage 2)

Kindertagesstätten (Kitas) A und B

Der Ausschuss für Bildung und Sport wird erst dann den Beschluss für die Schaffung der beiden Kitas herbeiführen, wenn konkrete Planunterlagen aus dem Wettbewerb und der anschließenden Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes vorliegen. An der Herstellung der beiden Einrichtungen besteht jedoch vor dem Hintergrund des festgestellten Bedarfs und der Festsetzung im Bebauungsplan sowie der Einbindung in die sozialgerechte Bodenutzung für diesen Standort kein Zweifel.

Dem als Anlage 3 beigefügten Schreiben des Referates für Bildung und Sport vom 22.06.2012 können grundlegende Planungsinhalte für die Berücksichtigung der Kitas im Realisierungswettbewerb entnommen werden. Sollten darüber hinaus weitere Planungsdetails erforderlich sein, können diese von Herrn Trautmannsberger unter der im Schreiben enthaltenen

Telefonnummer erfragt werden.

Nachbarschaftstreff

Für das umfangreiche Wohnungsbauvorhaben der GWG im Bereich Offenbachstraße/NUP mit einem erheblichen Anteil geförderter Mietwohnungen hat das Sozialreferat Bedarf für einen Nachbarschaftstreff angemeldet. Der genaue Standort ist derzeit noch offen. Im Gespräch ist eine Integrierung in das Kulturzentrum oder direkt in die Wohnbebauung, möglichst in der Nähe des Sozial Betreuten Wohnhauses. Im Falle eines in die (geförderte) Wohnbebauung integrierten Standortes gehen wir davon aus, dass der Nachbarschaftstreff in einer vom Sozialreferat von der Wohnungsbindung befreiten geförderten Mietwohnung geschaffen wird.

Zuständig für die Standortfestlegung sind das Sozialreferat und das Kommunalreferat.

Wohneinheiten

Wie aus der tabellarischen Projektübersicht auf Seite 4 ersichtlich, rechnen wir mit dem Bau von insgesamt ca. 370 Wohneinheiten in den verschiedenen Wohnbauarten. Dieser Berechnung liegen die durchschnittlichen Geschossflächenbedarfe je Wohnung der Sozialgerechten Bodennutzung zugrunde. Die Wohnungszahlen sind für die Projektplanung nur als Richtwerte gedacht. Abweichungen können sich durch den anstehenden Wettbewerb und aufgrund der verschiedenen planerischen Zielsetzungen (z.B. Wohnungsschlüssel, Vorschriften Bayerische Bauordnung) im Rahmen der anschließenden Realisierungsplanung ergeben.

Zu den Themen Promenade, Kulturzentrum und Grundstücksarrondierung können wir Ihnen derzeit nur vorläufige Sachstände mitteilen. Sobald sich hierzu weitere Entwicklungen ergeben, werden wir Ihnen diese umgehend bekannt geben. Mit der Auslobung des Wettbewerbs muss vor diesem Hintergrund noch abgewartet werden.

Wir wünschen Ihnen für dieses Projekt ein gutes Gelingen und freuen uns auf eine erneut gute und erfolgreiche Zusammenarbeit mit der GWG München

Das Kommunalreferat, IS-KD-GV-Wo, wird in Kürze auf der Grundlage des erfolgten Bauträgerauswahlbeschlusses und unter Berücksichtigung der vereinbarten Änderung der Geschossflächenanteile des freifinanzierten und des geförderten Wohnungsbaus dem Stadtrat die Beschlussvorlage für den Verkauf der Grundstücksflächen an die GWG München zur Entscheidung vorlegen und in diesem Zusammenhang wegen der im Kaufvertrag zu treffenden Regelungen an die GWG herantreten. Möglicherweise verzögert sich dieser Vorgang wegen der vorstehend aufgezeigten vorläufigen Verfahrensstände etwas.

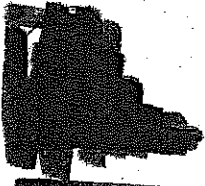
R	DiaBe	RS	EA	Reg.	Kopie an:
R 1	Kommunalreferat 27. Dez. 2012				
BdR					
GL					
SB	IM	IS	AWM	MHM	
Rev	RV	BewA	VermA	SgM	FV

II. Abdruck von I.
an das Kommunalreferat, IS-KD-GV-Wo
 zur Kenntnis und mit der Bitte um
 weitere Veranlassung

III. Abdruck von I. und II.
 - an das Kommunalreferat, IS-SP, [REDACTED]
 - an das Kommunalreferat- KR-IM-KS, [REDACTED]
 zur Kenntnis und mit der Bitte um umgehende Mitteilung
 der weiteren Entwicklung in Angelegenheiten der
 Grundstücksarrondierung, der Promenade und des
 Kulturzentrums

0 2. 01. 13

Mit freundlichen Grüßen



Verw. Direktor

	ö/PR			T.	WV
IM/L	Kommunalreferat Immobilienmanagement 28. Dez. 2012				RS
ASS					EA
PW					VvA
BW					Abt.B.
VB	ZA	KS	FS	SO	BU

Anlagen

1. Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 m mit Zuteilungsflächen
2. Planskizze Flächenarrondierung (Tausch) im östlichen Teil des WA-Bauquartiers
3. Schreiben Referat für Bildung und Sport vom 22.06.2012
4. Weitere Einzelheiten zum Realisierungswettbewerb