

**Handlungsprogramm Mittlerer Ring  
Wohnen am Ring**

- Fortführung des Förderprogramms
- Anpassung des Finanzbedarfs
  - im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019
  - im Finanzhaushalt 2017
- Erfahrungsbericht

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 06790**

Anlage  
Förderungsrichtlinien (Stand Januar 2017)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.10.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**1. Ausgangslage und Anlass der Beschlussvorlage**

Der Mittlere Ring als Hauptverkehrsader in der Landeshauptstadt München und in seiner Funktion unverzichtbarer Verkehrsraum, ist an einigen Abschnitten Wohnort für viele Münchnerinnen und Münchner. Mit dem Förderprogramm „Wohnen am Ring“ gibt die Landeshauptstadt München seit 2001 Eigentümerinnen und Eigentümern und Bauherrinnen und Bauherren Impulse, an stark lärmbelasteten Wohngebäuden am Mittleren Ring entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Damit soll die Wohn- und Wohnumfeldqualität an geeigneten Abschnitten des Mittleren Rings nachhaltig verbessert werden.

Das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ wurde auf Grundlage der Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates zum „Handlungsprogramm Mittlerer Ring 2001-2005“ vom 13.12.2000 und 23.05.2001 als Zuschussprogramm und damit als finanzieller Anreiz

für Investorinnen und Investoren zur Planung und Durchführung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen am Ring aufgelegt. Seit dem Jahr 2001 standen dem Programm jährlich für die Dauer von 10 Jahren zweckgebunden 2,556 Mio. € bereit.

Seit Einrichtung des Förderprogramms „Wohnen am Ring“ sind eine Reihe von Lärmschutzmaßnahmen entstanden. Das Spektrum reicht von einfachen, aber durchaus sehr wirksamen Maßnahmen, wie Schiebeläden oder Loggienverglasungen bis hin zu Neubauten als sogenannte Lärmschutzbauten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in der Bekanntgabe vom 21.09.2005 (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08/V 06818) erstmals über geförderte, realisierte Lärmschutzmaßnahmen berichtet. Dem Stadtrat wurden die Lärmschutzprojekte, die innerhalb der Faltblattserie „Geförderter Wohnungsbau in München - Wohnen am Ring“ (Faltblätter 1-6) veröffentlicht wurden, vorgestellt.

Erste Erfahrungen bei der Anwendung des Förderprogramms erforderten an einigen Stellen eine Anpassung und damit eine Verbesserung der Wirksamkeit des Förderprogramms. In der Bekanntgabe wurden diese Änderungen erläutert.

Ende des Jahres 2010 lief das Förderprogramm aus. Daher wurde das Programm im Dezember 2009 mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2009 „Handlungsprogramm Mittlerer Ring, Wohnen am Ring - Fortführung des Förderprogramms“ und Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2009 (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14/V 03345) ab dem Jahr 2011 um weitere sechs Jahre verlängert. Mit diesem Beschluss wurde unter anderem das jährliche Budget angepasst und bis zum Jahr 2016 aufgrund der geringen Nachfrage auf 1,0 Mio. € jährlich gekürzt. Die Beschlussvorlage stellt zudem eine Übersicht aller im Zeitraum von 2002 bis 2009 geförderter Projekte vor und zeigt anhand von ausgewählten, realisierten Maßnahmen das breite Spektrum des Förderprogramms auf. Insgesamt wurden seit Einrichtung des Förderprogramms „Wohnen am Ring“ bis Ende 2009 rund 2.232 Wohnungen schallberuhigt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2010 zum „Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2010-2014“ (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14/V 04614) erfolgte eine nochmalige Kürzung der Fördersumme um 10 Prozent.

Im September 2012 erschien die Broschüre „Endlich Ruhe - Neues Wohnen am Mittleren Ring“. Die Broschüre zeigt geförderte Projekte, die mit experimentellen Planungsansätzen und innovativen Bautechniken auch in verkehrsreichen Lagen die Qualität für das Wohnen und das Wohnumfeld nachhaltig verbessern. Vorgestellt wird eine Auswahl beispielhafter, realisierter Wohnungsbauvorhaben. Insbesondere durch die Ergänzung des Bestandes in den bestehenden Quartieren sind in Lärmschutzbebauungen neue, ruhige Wohnungen entstanden. Der Neubau von Wohnungen brachte an diesen Stellen neben dem Lärmschutz im Bestand noch weitere Synergieeffekte mit sich. Familienwohnungen und barrierefreie Wohnungen erweitern das vorhandene, teils einseitige und nicht mehr zeitgemäße Wohnungsangebot des Bestandes.

Das Programm „Wohnen am Ring“ läuft Ende des Jahres 2016 aus. In dieser Beschlussvorlage wird der Stadtrat gebeten, es um weitere sechs Jahre bis einschließlich 2022 fortzuführen. Die Vollversammlung des Stadtrates verlängerte bereits im Dezember 2015 mit Beschluss „Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2015-2019“ vom 16.12.2015 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20/V 04049) die Laufzeit des Förderprogramms „Wohnen am Ring“ über das Jahr 2016 hinaus.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kündigte zudem im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.04.2016 „Heute nicht für gestern planen 5 - Intelligente bauliche Lösungen für den Schallschutz“ (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20/A 01495) die Evaluierung des Förderprogramms „Wohnen am Ring“ Anfang des Jahres 2017 an.

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden demnach die drei folgenden Themen behandelt:

- Fortführung des Förderprogramms über das Jahr 2016 hinaus und Sicherung der Finanzmittel für weitere sechs Jahre bis einschließlich 2022,
- Anpassung der Förderrichtlinien,
- Bericht über im Programm „Wohnen am Ring“ geförderte Maßnahmen im Zeitraum von 2009 bis 2016.

Im Rahmen der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms "Wohnen in München VI" wird dem Stadtrat für Vorhaben in der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF) und im künftigen kommunalen Münchner Wohnungsbau (hier sind die bisherigen kommunalen Wohnungsbauförderprogramme mit Ausnahme des München Modells zusammengefasst) eine Förderung unabweisbarer Mehrkosten vorgeschlagen, wenn nur so die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens gesichert werden kann. Darunter fallen auch Lärmschutzmaßnahmen. Die Mehrkostenförderung wird aber nur subsidiär gewährt, d.h. die Fördermöglichkeiten spezieller Programme wie "Wohnen am Ring" müssen vorrangig in Anspruch genommen werden. Es kommt also nicht zu Überschneidungen bei der Förderung von Lärmschutzmaßnahmen.

## **2. Fortführung des Förderprogramms**

Mit Fertigstellung der drei Tunnel am Mittleren Ring bis 2017 hat ein großer Bereich des Mittleren Rings wesentliche Verkehrsberuhigung erfahren. Zudem sind mit dem Förderprogramm „Wohnen am Ring“ bereits zahlreiche „Leuchtturmprojekte“ entstanden. Dennoch bestehen an vielen Stellen für den Bereich des Wohnens und der Grünflächen des Mittleren Rings nach wie vor Defizite. Damit das Wohnen am Ring weiterhin an Qualität gewinnt, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat vor, das Programm um weitere sechs Jahre zu verlängern.

Das Zuschussprogramm soll also weiterhin als ein finanzieller Anreiz für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauherrinnen und Bauherren bestehen bleiben, um Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden am Mittleren Ring zu realisieren.

## **2.1 Überblick allgemeine Fördersystematik**

Neben der unmittelbaren Lage am Mittleren Ring ist eine Voraussetzung für eine Förderung der Lärmschutzmaßnahmen, dass in den betroffenen Wohnungen die Werte der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (24. BImSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) in Schlafzimmern nachts 30 dB(A), in Wohnzimmern tags 40 dB(A), jeweils bei natürlicher Belüftung nachweisbar erreicht werden. Lärm wird in der logarithmischen Einheit Dezibel (dB) angegeben.

Mit dem Programm werden nur diejenigen Lärmschutzmaßnahmen bezuschusst, die über baurechtlich unverzichtbare Auflagen (z.B. Festsetzungen im Bebauungsplan, Auflagen der DIN 4109, etc.) hinausgehen.

Bei ergänzenden Lärmschutzbauten können die Mehrkosten für Schallschutzmaßnahmen gegenüber einem vergleichbaren „unbelasteten“ Neubau und die Kosten der Verbindungsteile zwischen neuer Schallschutzbebauung und Bestand bezuschusst werden.

Gefördert werden die nicht rentierlichen Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude bzw. auf dem Baugrundstück, je nach Erfordernis mit einem Zuschuss bis insgesamt 150,- € pro Quadratmeter verbesserter Wohnfläche. Wichtig ist, dass für die Maßnahme ein technisches Gesamtkonzept vorliegt.

Im Bestand werden beispielsweise Aufwendungen für Kastenfenster, Schiebeläden, die Verglasung bestehender Loggien, vorgesetzte Lärmschutzfassaden als sogenannte „Zweite Haut“, neue Erschließungsformen, wie z.B. vorgesetzte Laubengänge, oder die Umorganisation bestehender Grundrisse gefördert.

## **2.2 Mittelbedarf**

Angeklagt an die Nachfrage wurden für das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ für den Zeitraum 2011 bis 2016 jährlich 900.000,- € bereitgestellt. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass diese Summe für das Förderprogramm auskömmlich ist. Es werden in dieser Beschlussvorlage keine zusätzlichen Mittel pro Jahr beantragt.

Die Mittel sollen wie bisher in Form von Verpflichtungsermächtigungen bzw. Haushaltsansätzen zur Verfügung stehen und jährlich übertragbar sein, um einen flexiblen Mitteleinsatz zu ermöglichen. Flexibel heißt in diesem Fall, dass die Restmittel eines Jahres im darauf folgenden Jahr für größere Maßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzbebauung, eingesetzt werden können.

Die Bereitstellung von jährlich 900.000,- € ab dem Jahr 2017 für die Dauer von sechs Jahren ist zweckgebunden für das Zuschussprogramm zur Fortschreibung des MIP 2015-2019 mit verbindlicher Planung bis 2022 sowie zum Haushalt 2022 in Form von Verpflichtungsermächtigungen bzw. Haushaltsansätzen anzumelden.

### 2.2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	,--	,--	900.000,- von 2017 bis 2022
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	900.000,- von 2017 bis 2020
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,--	,--

#### MIP alt:

Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzmaßnahmen

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 3 (in Tsd. €)

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (988)	6.757	2.794	3.963	1.200	900	1.863	0	0	0	0
Summe	6.757	2.794	3.963	1.200	900	1.863	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	6.757	2.794	3.963	1.200	900	1.863	0	0	0	0

Hinweis: In den Jahresraten 2015 und 2017 sind Haushaltsausgabereste aus Vorjahren inkludiert.

**MIP neu:**

Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzmaßnahmen

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 3 (in Tsd. €)

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (988)	12.494	2.794	6.700	1.200	2.500	900	900	900	900	1.800
Summe	12.494	2.794	6.700	1.200	2.500	900	900	900	900	1.800
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	12.494	2.794	6.700	1.200	2.500	900	900	900	900	1.800

Hinweis: Die noch verbliebenen Reste aus den Jahren 2012 und 2015 (gesamt 2,1 Mio. €) werden i.H.v. 1.500.000,- € aufgrund bestehender Verpflichtungen noch benötigt. Nach Rückfrage bei den Zuschussnehmern werden die Mittel voraussichtlich im Jahr 2016 i.H.v. 1.500 Tsd. € wieder eingeplant.

**2.2.2 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit**

Mit dem Zuschussprogramm soll weiterhin ein finanzieller Anreiz für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauherrinnen und Bauherren bestehen, Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden am Mittleren Ring zu realisieren. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 wird verwiesen.

**2.3 Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2015 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20/V 04049) wurde der Verlängerung des Programms über das Jahr 2016 hinaus bereits zugestimmt. Die oben dargestellten Mittel wurden daher vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Meldung zum Nachtragshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2016 und zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016-2020 bereits bei der Stadtkämmerei angemeldet.

**2.4. Anpassung der Förderungsrichtlinien**

Laut Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2001 und Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.05.2001 ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, geringfügige Änderungen an den Förderungsrichtlinien, die der Verwaltungsvereinfachung oder der Anpassung an den Stand der Technik dienen, eigenständig vorzunehmen.

Da sich die im Jahr 2009 fortgeschriebenen Förderungsrichtlinien in der Anwendung bewährt haben, ist eine Änderung der Richtlinien in ihren Grundzügen nicht erforderlich. Im Vollzug haben sich lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen ergeben, die der Vereinfachung der Verwaltung dienen und an den Stand der Technik angepasst wurden (siehe Anlage).

### **3. Seit 2009 geförderte Lärmschutzmaßnahmen**

In den Haushaltsjahren 2010 bis 2016 wurden

- Zuschüsse in Höhe von gerundet **1.723.160,- €** bewilligt
- und damit **210 schallgeschützte Wohnungen** gefördert.

Zudem wurden Beratungen für rund 20 Projekte geführt. Zwei Antragsteller zogen im Laufe der Planung ihren Förderantrag zurück.

Im Folgenden werden als Auswahl drei Projekte vorgestellt, die seit dem Jahr 2009 mit dem Programm als Lärmschutzmaßnahmen gefördert wurden.

#### **3.1 Ruhiges Wohnen an der Brandenburger Straße / Ungererstraße**

Die zum Isarring hin städtebaulich offene Zeilenstruktur besteht aus fünf 3-geschossigen Gebäuden aus den 1950er Jahren und umfasst 82 Wohneinheiten. Da die Giebel der Bestandsgebäude zum Mittleren Ring ausgerichtet sind, konnte der Verkehrslärm ungehindert in die Wohnanlage eindringen, Wohnungen und Freiflächen waren sehr stark von Lärm belastet. Es bestand also großer Handlungsbedarf.

Die Baumaßnahme eines privaten Trägers schließt die vier zum Mittleren Ring hin offenen Lücken des Bestandes mit vier 4-geschossige Neubauten, die in ihrer Grundrissorganisation als Lärmschutzbauten konzipiert sind. Es entstanden im Neubau 32 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von rund 2.450 m<sup>2</sup>, davon 12 geförderte Wohnungen nach der Einkommensorientierten Förderung.

Bei den Neubauten handelt es sich um klassische Lärmschutztypen: Die Wohnungen sind so geplant, dass die Aufenthaltsräume nach Süden zum ruhigen Innenhof orientiert sind. Im Norden zum Isarring befinden nur die Küchen und Nebenräume. Die Wohnzimmer sind „durchgesteckt“ und können von der ruhigen Gebäudeseite belüftet werden. Kinderzimmer und Elternschlafräume liegen nach Süden zum beruhigten Innenhof. Die Belüftung der Aufenthaltsräume erfolgt über die Innenhöfe. Der bauliche Anschluss der Neubauten an den Bestand erfolgt über großzügige Loggien. Die Loggien sind an der Straßenseite schallschützend verglast, sodass kein Lärm in die Innenhöfe eindringen kann.

Vier Bestandsgebäude werden an der Giebelseite jeweils um eine Wohnung aufgestockt. Dadurch entstehen vier zusätzliche neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 267 m<sup>2</sup>.

Die verlärmten Bestandsfassaden an den Außenrändern der Wohnanlage entlang der Ungererstraße und an der Brandenburger Straße sowie die Giebelseiten zum Isarring sind durch Schallschutzbausteine, wie Schallschutzfenster und vorgesetzte Kastenfenster mit Dauerbelüftung geschützt.

Durch den Lückenschluss wurden die begrünten Innenhöfe beruhigt, der wertvolle, alte Baumbestand blieb weitgehend erhalten. Lediglich für die Unterbauung des Hofes zwischen zwei Zeilen mit einer neuen Tiefgarage mit 33 Stellplätzen musste vereinzelt Baumbestand gefällt werden.

Ziel der Maßnahme war es, der Wohnanlage einen wirksamen Schallschutz zum Mittleren Ring zu ermöglichen und die bestehenden Lärmemissionen deutlich zu reduzieren. Gleichzeitig sollten auf den Grundstücken durch Neubau und Aufstockung der Kopfbauten vorhandene Potenziale für mehr Wohnraum ausgeschöpft werden.

Mit dem Schließen der zum Ring hin offenen Zeilenstrukturen konnten große Lärmschutzeffekte erzielt werden. Durch 32 neue, barrierefrei erreichbare und familiengerechte Mietwohnungen wird das vorhandene Wohnungsangebot erweitert und zugleich die Wohnungen des Gebäudebestandes lärmgeschützt. Die Innenhöfe und die Freiflächen mit dem schönen, alten Baumbestand sind nun beruhigt, die Balkone gut nutzbar.

Der Zuschuss beträgt bei dem Bauvorhaben rund 92% der unrentierlichen Mehrkosten für den Schallschutz. Das Vorhaben wurde im Sommer 2016 fertig gestellt.

### **3.2 Förderstätte mit Wohnungen an der St.-Quirin-Straße**

Der Neubau an der St.-Quirin-Straße am Ringabschnitt Chiemgaustraße mit Förderstätte, Werkstätten, behindertengerechten Wohnungen, Therapiepraxis und Tiefgarage erweitert eine bereits bestehende Förderstätte für Menschen mit Behinderung. Es handelt sich hierbei um eine Spezialeinrichtung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Die Einrichtung verfolgt das Ziel, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ein möglichst eigenständiges Leben führen können. Es entstanden 54 neue Förderplätze.

Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um zwischen 1992 bis 1995 sanierte und umgebaute ehemalige Wohngebäude, die an ein ehemaliges amerikanisches Kasernengelände angeschlossen waren. Diese Wohngebäude wurden generalsaniert und mit einem Verbindungsbau, in dem sich auch der Haupteingang befindet, verbunden.

Im Erdgeschoss des Neubaus entstehen Räume für Verwaltung und Therapieräume. Das erste Obergeschoss beinhaltet fünf Förderstätten und die dazugehörigen Pausen- und Ruheräume. Im 2., 3. und 4. Obergeschoss sind Wohnungen untergebracht. Die Wohnungen sind für behinderte und nichtbehinderte Menschen geplant.



Gefördert wurden rund 950 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 25 Wohnungen. Wesentlicher Baustein des Schallschutzkonzepts ist bei diesem Projekt die Lüftung. Aufgrund der inneren Grundrisskonfiguration des Gebäudes wählte die Bauherrin für die Be- und Entlüftung der Wohn- und Ruheräume dezentrale Einzellüftungsgeräte, die für jedes Zimmer einzeln gesteuert werden können. Eine integrierte Sensorsteuerung misst für jeden Bereich individuell CO<sub>2</sub>, Feuchte und Temperatur. Diese Geräte leisten den geforderten Schallschutz und auch den Wärmeschutz für den Passivhaus-Standard. Ein Gerät versorgt rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Frischluft.

Die Geräte wurden bereits im Werk in die Außenwände aus Stahlbetonfertigteilen eingebaut. Lüftungs- bzw. Entlüftungsrohre sind innerhalb der Fertigteile abgeknickt, sodass sich so der Schalldämmwert nochmals verbessert. Zusätzlich haben die Geräte einen Luftfilter eingebaut, wodurch sich die Feinstaubbelastung verringert.

Der Zuschuss beträgt bei der Maßnahme rund 72% der unrentierlichen Mehrkosten für den Schallschutz. Die Förderstätte wurde im Frühjahr 2016 fertig gestellt.

### **3.3 Wohnen an der Konrad-Celtis-Straße / Heckenstallerstraße**

Auf dem Grundstück am Mittleren Ring mit ehemals Büronutzung errichtet eine Bauträgergesellschaft eine neue Wohnanlage mit 303 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einer Tiefgarage mit 306 Kfz-Stellplätzen. Das Bebauungskonzept umfasst im wesentlichen Wohnen in Lärmschutzbauten und beruhigte Innenhöfe. Der Bestand wird abgebrochen.

Besonders schwierig ist an dieser Lage der Lärmschutz zu gewährleisten, da der Mittlere Ring im Süden der Neubebauung liegt. Die Neubaumaßnahme besteht aus fünf 5- bis 6-geschossigen winkelförmigen Gebäuden, dazwischen sind vier kleinere 4-geschossige Schallschutzbauten gestellt, die ruhige Innenhöfe schaffen. Diese Häuser weisen nur geringe Gebäudetiefen von 7,50 - 9,00 m auf. Die Wohnungen sind so geplant, dass die Kinderzimmer und Elternschlafräume nach Norden zum ruhigen Innenhof orientiert sind. Im Süden zum Ring befinden sich nur Küchen und Bäder. Die Wohnzimmer sind „durchgesteckt“ und können von der ruhigen Gebäudeseite belüftet werden. Terrassen und großzügige Loggien sind vom Wohnzimmer zugänglich und von Schallschutzwänden lärmgeschützt.

Offene Lücken zwischen den Gebäuden werden mit sog. Lärmschutzwänden geschlossen, sodass kein Lärm in die Innenhöfe eindringen kann. Wohn- und Schlafräume, sofern sie an der lärmzugewandten Seite liegen, können großteils über Schallschutzloggien natürlich belüftet werden.

Von den insgesamt 303 geplanten Wohnungen werden 43 Wohnungen nach der Einkommensorientierten Förderung gefördert. Nur für diese Mietwohnungen greift das Programm „Wohnen am Ring“. Es entsteht ein Wohnungsmix von der kleinen 1-Zimmer-Wohnung bis zur familiengerechten 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnflächen reichen von rund 28 m<sup>2</sup> bis ca. 110 m<sup>2</sup>.

Die beruhigte Wohnfläche umfasst rund 1.170 m<sup>2</sup>. Der Zuschuss entspricht ca. 58% der unrentierlichen Mehrkosten für den Schallschutz.

Die Baugenehmigung wurde am 09.05.2016 erteilt. Mit dem Bau der Wohnungen wurde bereits begonnen, die 106 Eigentumswohnungen des ersten Bauabschnitts sind bereits zum Kauf angeboten.

#### **4. Ausblick auf künftige Projekte**

Die nachfolgend aufgeführten Projekte befinden sich derzeit in Vorplanung oder in Vorberatung.

##### **4.1 Studentenwohnquartier an der Chiemgaustraße**

Das Grundstück des gemeinnützigen Trägers liegt in Obergiesing an der Chiemgaustraße, direkt am Mittleren Ring. Es ist beabsichtigt, die bestehende Wohnanlage auf dem Grundstück abzurechen. Auf dem Gelände soll dann in drei Bauabschnitten eine neue Wohnanlage für Studierende mit ca. 820 Wohnplätzen entstehen. Die Wohnplätze werden überwiegend als Einzelapartments gestaltet. Es wird aber auch Wohngruppen mit bis zu vier Wohnplätzen geben, Eltern-Kind-Apartments, Apartments für Rollstuhlfahrer, Gemeinschaftsräume und eine Kinderkrippe mit zwei Gruppen.

Aus Lärmschutzgründen wird entlang der Chiemgaustraße eine geschlossene, möglichst lückenlose Bebauung geplant. Im Innenbereich des Quartiers entsteht ein zentrale, großzügiger Hof mit lärmgeschützten Freiflächen, die von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können.

Im August 2014 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit Realisierungsteil ausgelobt. Die Jury prämierte im Dezember 2014 einen Architektenentwurf, der in allen wesentlichen Elementen der Aufgabenstellung sehr gut gerecht wurde. Der Entwurf trägt in seiner Maßstäblichkeit und städtebaulichen Differenziertheit sehr gut zur gewünschten Aufwertung des Umfeldes bei.

Die Studentenwohnanlage wird in drei Bauabschnitten gebaut. Für den ersten Bauabschnitt ist die Fertigstellung im 3. Quartal 2019 geplant. Zweiter und dritter Bauabschnitt werden dann jeweils im Zeitraum von zwei Jahren nachfolgen.

##### **4.2 Wohnanlage an der Chiemgaustraße / Schwannseestraße**

Die 3- und 4-geschossige Wohnanlage eines privaten Trägers an der Chiemgaustraße 66-104 und Schwannseestraße 42-52 besteht aus vier Wohngebäuden aus den 1960er Jahren, die senkrecht zum Mittleren Ring stehen. Wohnungen und Freiflächen werden

ungehindert durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Lage an der Chiemgau- und Schwannseestraße ist daher städtebaulich für eine ergänzende Schallschutzbebauung besonders gut geeignet.

Die Planung sieht vor, die Bestandsgebäude um ein bzw. zwei Geschosse aufzustocken. Es entstehen rund 90 Wohnungen in leichter Holzbauweise.

Die Zwischenräume zwischen den bestehenden Hauszeilen werden drei parallel zum Ring liegende, in ihrer Grundrissorganisation als 5-geschossige Lärmschutzbauten konzipierte Gebäude zu schließen. In den Ergänzungsbauten sind rund 30 neue Mietwohnungen geplant, deren Aufenthaltsräume zur beruhigten Hofseite nach Süden orientiert sind. Die ergänzende Schallschutzbebauung schützt zudem die bestehenden Wohnzeilen auf beiden Gebäudeseiten mit ihren Wohn- und Schlafräumen im Osten und Westen. Insgesamt wird damit ein Bestand von rund 200 lärmbelasteten Wohnungen beruhigt. Zugleich werden auch die Frei- und Grünbereiche durch Abschirmung des Lärms aufgewertet. Der Bau einer neuen Tiefgarage entlastet zusätzlich die Grünflächen und verbessert die Freiraum- und Nutzungsqualitäten.

Eine Bauvoranfrage wurde am 09.03.2016 positiv beschieden. Die Einreichung des Bauantrags ist im September 2016 geplant.

#### **4.3 EUROPAN-Wettbewerb an der Bacherstraße / Chiemgaustraße**

Die Wohnanlage der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG Wohnen GmbH (GEWOFAG) umfasst Wohnungen aus den 1960er Jahren und liegt an der Bacherstraße 30-42 / Chiemgaustraße in Obergiesing. Sie ist der einzige Münchner Standort im europäischen Wettbewerb EUROPAN für junge Architektinnen und Architekten. Unter dem Motto „Wohnen am Ring“ wurden mit dem Wettbewerb neue Anregungen für Lärmschutzlösungen gesucht, die für die Bewohnerinnen und Bewohner auch eine Steigerung an Wohn- und Lebensqualität bewirken.

Da die Bestandsgebäude rechtwinklig zum vielbefahrenen Mittleren Ring orientiert sind, war die zentrale städtebauliche Aufgabenstellung, die bestehende Wohnanlage zum Lärm hin durch einen straßenbegleitenden Neubau zu schützen und einen ruhigen Innenhof mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Durch die städtebauliche Fassung des Mittleren Rings entlang der Chiemgaustraße entsteht eine neue Identität am Ring. Zwischen die bestehenden Häuserzeilen wird ein vielseitig nutzbares „Wohnregal“ aus Containern“ gestellt, das einen interessanten Nutzungsmix aus Ateliers und Arbeitsräumen, Gästearmaturen und grünen Wintergärten anbietet. Mit wenig spielerischen Mitteln wird die Qualität des Bestandes erhalten und mit Neubau weiterentwickelt.

Mit dem Bauvorhaben wird laut GEWOFAG voraussichtlich im Jahr 2022 begonnen.

## 5. Zusammenfassung

Wie können Menschen auch am Mittleren Ring trotz hohem Verkehrsaufkommen gut wohnen? Um diese aufgrund ihrer Lagegunst - innenstadtnah und verkehrlich hervorragend angebunden - bei den Bewohnerinnen und Bewohnern beliebten Wohnquartiere für die Zukunft zu rüsten, wird besonderes Augenmerk auf eine Steigerung der Wohnqualität gelegt. Ziel des Programms „Wohnen am Ring“ ist es, innovative Ideen zu Lärmschutzmaßnahmen zu fördern, die gleichzeitig ein Plus an Wohnwert und Lebensqualität für die Bewohner bereitstellen. Neue intelligente Lösungen sind gefragt, um die Wohnqualität in lauten Lagen weiterhin zu verbessern. Gerade mit „kleineren“ Maßnahmen, wie z.B. die ergänzende Lärmschutzbebauung, aber auch Loggienverglasungen oder Schiebeläden, wird gegenüber „großen“ Lösungen wie Tunnel, mehr Effekte erreicht, da hier kein Verdrängungseffekt der angestammten Bewohnerschaft stattfindet. Es profitieren unmittelbar diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner, die auch jahrelang Lärm und Staub am Mittleren Ring aushalten mussten.

Das Zuschussprogramm „Wohnen am Ring“ soll daher um weitere sechs Jahre bis einschließlich 2022 verlängert werden, und zwar mit einem Budget in Höhe von 900.000,- € jährlich.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25 haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), wurde jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.  
Das Handlungsprogramm Mittlerer Ring - Wohnen am Ring wird über das Jahr 2016 hinaus um weitere sechs Jahre bis einschließlich 2022 fortgesetzt.  
Die bisherigen Förderungsrichtlinien gelten in den wesentlichen Grundzügen weiter.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Haushaltsjahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 900.000,- € im Rahmen des Schlussabgleichs sowie im Rahmen der Mehrjahresinvestitionsplanung anzumelden.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019 ist wie folgt anzupassen:

**MIP alt:**

Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzmaßnahmen

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 3 (in Tsd. €)

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (988)	6.757	2.794	3.963	1.200	900	1.863	0	0	0	0
Summe	6.757	2.794	3.963	1.200	900	1.863	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	6.757	2.794	3.963	1.200	900	1.863	0	0	0	0

**MIP neu:**

Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzmaßnahmen

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 3 (in Tsd. €)

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (988)	12.494	2.794	6.700	1.200	2.500	900	900	900	900	1.800
Summe	12.494	2.794	6.700	1.200	2.500	900	900	900	900	1.800
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	12.494	2.794	6.700	1.200	2.500	900	900	900	900	1.800

3. Der Auftrag des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Heute nicht für gestern planen 5 - Intelligente bauliche Lösungen für den Schallschutz“ (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20/A 01495) vom 06.04.2016, die Evaluierung des Förderprogramms „Wohnen am Ring“ vorzunehmen, ist damit behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugkontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

**zu V.**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  2. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25
  3. An das Baureferat
  4. An das Kommunalreferat
  5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
  6. An das Sozialreferat
  7. An die Stadtkämmerei
  8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
  9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
  10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
  11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
  12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG
  13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2, SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- 
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3