

Telefon: 0 233-28173
Telefax: 0 233-989 28173

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III-22

**Ökologische Mustersiedlung in der ehemaligen
Prinz-Eugen-Kaserne**
A) Zwischenbericht über das Zuschussprogramm
**B) Aufnahme eines weiteren Teilgebietes in das
Zuschussprogramm**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 08711

Anlagen:

1. Lageplan Ökologische Mustersiedlung mit Ausweitung
2. Zuschussprogramm – Förderrichtlinien (Mai 2017)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.05.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Zwischenbericht über das Zuschussprogramm

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 21.10.2015 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Ökologische Mustersiedlung im Bereich der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne als Holzbausiedlung umzusetzen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02353). Aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung berichtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über den aktuellen Stand der Umsetzung.

1. Stand der Umsetzung

Nach dem Stadtratsbeschluss vom 21.10.2015 umfasst der Umgriff der Ökologischen Mustersiedlung die Bauquartiere WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016. Seit August 2016 sind sämtliche Grundstücke vergeben. Die Akteure der Ökologischen Mustersiedlung stellen sich folgendermaßen dar:

Bauquartier	Bauherr	Zahl der Wohnungen	Geplanter Baubeginn	Geplante Fertigstell.
WA 13	GEWOFAG	186	06/2017	04/2019
WA 14 West	GWG München	57	02/2018	06/2019
WA 14 Ost	Baugemeinschaft	36	10/2017	04/2019
WA 15 West	Baugemeinschaft	45		ab 2019
WA 15 Ost	Baugemeinschaft	45		ab 2019
WA 16 West	Baugenossenschaft	80		ab 2019
WA 16 Ost	Baugemeinschaft	39		ab 2019
		488		

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten einen Mix aus geförderten Mietwohnungen (Einkommensorientierte Förderung (EOF) und München Modell-Miete) sowie freifinanzierten Mietwohnungen nach dem konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und haben die Bau- und Planungsleistungen im Rahmen von VOB-Verfahren („Verdingungsordnung für Bauleistungen“) vergeben.

Die Baugemeinschaften erstellen freifinanzierte Eigentumswohnungen für Selbstnutzende und befinden sich derzeit in intensiven Planungs- und Abstimmungsprozessen.

Die Baugenossenschaft im Bauquartier WA 16 West plant einen Mix aus geförderten und freifinanzierten, genossenschaftlichen Wohnungen (EOF, München Modell-Genossenschaft und KMB) und befindet sich ebenfalls in der Planungsphase.

Seit März 2017 liegen zu fast allen Projekten in der Ökologischen Mustersiedlung detaillierte Entwurfsplanungen vor. Alle Projekte zeichnen sich durch eine hohe Planungsqualität aus. Der integrierte Planungsansatz, bei dem alle an Planung und Bau Beteiligten von Anfang an einbezogen werden und der für das Gelingen der Holzbauweise entscheidend ist, wird bei allen Projekten konsequent umgesetzt. Die aktuellen Planungsstände beinhalten auch Aussagen zur Umsetzung der Holzbauweise und hier insbesondere zu den Massen an Holz bzw. nachwachsenden Rohstoffen, die in den Gebäuden verbaut werden. Diese Angaben dienen sowohl der Qualitätssicherung als auch der Ermittlung der Förderung aus dem Zuschussprogramm.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat das Beratungskonzept zur Qualitätssicherung der Ökologischen Mustersiedlung eingeführt (siehe Antragsziffer 2. des Beschlusses vom 21.10.2015). Teil des Beratungskonzepts ist die Implementierung des Ratgeber-Gremiums, das die Holzbauplanungen im Hinblick auf den Brandschutz, den Schallschutz und insbesondere hinsichtlich der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit beurteilt. Bislang hat das Ratgeber-Gremium die Bauquartiere WA 14 Ost und WA 15 West beraten und Empfehlungen ausgesprochen.

Aufgrund der vielfältigen Präsentationen und Interviews des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erfährt die Ökologische Mustersiedlung bundesweit erhöhte Aufmerksamkeit. Hierzu trägt auch die wissenschaftliche Begleitforschung durch Frau Prof. Dr.

Hafner, Lehrstuhlinhaberin Ressourcenschonendes Bauen, Ruhr Universität Bochum, bei.

2. Zuschussprogramm Ökologische Mustersiedlung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für die Ökologische Mustersiedlung ein Zuschussprogramm zur Förderung der Mehrkosten der Holzbauweise aufgestellt. Mit dem Zuschussprogramm wird die im Gebäude verbaute Masse Holz bzw. nachwachsende Rohstoffe in der Einheit kg „nawaros“ gefördert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Förderrichtlinien für das Zuschussprogramm entsprechend dem v.g. Stadtratsbeschluss angepasst und geringfügige Änderungen vorgenommen.

Danach wird die Holzbauweise bei kleinen Gebäuden (Typ A) mit bis zu 0,70 €/kg nachwachsende Rohstoffe und beim Geschosswohnungsbau (Typ B) mit bis zu 2,00 €/kg nachwachsende Rohstoffe gefördert. Für das Zuschussprogramm stehen nach dem o.g. Stadtratsbeschluss Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 13,6 Mio. € zur Förderung der Mehrkosten der Holzbauweise zur Verfügung.

Nachdem seit März 2017 die Holzbauplanungen der einzelnen Projekte vorliegen, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Modellrechnung über den zu erwartenden Fördermittelbedarf für die Mehrkosten der Holzbauweise aufgestellt. Nach aktuellem Stand wird der zur Verfügung stehende Rahmen zu ca. 75 % ausgeschöpft, so dass voraussichtlich ca. 10,3 Mio. € zur Deckung der Mehrkosten der Holzbauweise benötigt werden.

B) Aufnahme eines weiteren Teilgebietes in das Zuschussprogramm

Die für das Bauquartier WA 11 Ost im Bereich der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne ausgewählte Baugenossenschaft ist für ihre innovativen und nachhaltigen Wohnungsbauprojekte in der Landeshauptstadt München bekannt und möchte sich an der Ökologischen Mustersiedlung beteiligen. Daher bat sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um die Aufnahme ihres Projekts im WA 11 Ost in das Zuschussprogramm.

Die Baugenossenschaft errichtet im WA 11 Ost eine genossenschaftliche Wohnanlage mit insgesamt 83 Wohnungen in einem Mix aus geförderten Mietwohnungen nach EOF und München Modell-Genossenschaften sowie Mietwohnungen nach KMB. Neben den bezahlbaren Genossenschaftswohnungen realisiert die Genossenschaft zudem in der Wohnanlage weitere gemeinschafts- und nachbarschaftsfördernde Einrichtungen und Angebote sowie ein öffentliches Café am zentralen Platz.

Die Genossenschaft hat für das Projekt einen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aufgrund der klaren Gebäudestruktur des ausgewählten Entwurfes beabsichtigt die Baugenossenschaft, dort ein innovatives Konzept mit Holzhybridbauweise und hohem Energiestandard (KfW EH 40) umzusetzen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann die Aufnahme des Projekts der Genossenschaft in den Umgriff des Zuschussprogramms der Ökologischen Mustersiedlung aus folgenden Gründen befürworten:

Das Projekt befindet sich im WA 11 Ost und damit in einem unmittelbaren städtebaulichen und räumlichen Zusammenhang mit der Ökologischen Mustersiedlung (siehe Lageplan Anlage 1).

Die neueren Wohnanlagen dieser Genossenschaft im Domagkpark, am Reinmarplatz und in Fürstenried West zeichnen sich durch einen hohen sozialen, ökologischen und ökonomischen Anspruch aus. Das Projekt im WA 11 Ost wäre als zweites genossenschaftliches Projekt neben dem genossenschaftlichen Projekt im WA 16 West eine positive Ergänzung im Umgriff der Ökologischen Mustersiedlung. Neben dem sozialen Aspekt stellt das geplante Konzept der Holzhybridbauweise im KfW EH 40 Standard einen weiteren innovativen Beitrag und eine Bereicherung für die Ökologische Mustersiedlung dar.

Bei diesem Projekt entsteht aufgrund der geplanten Konstruktion und der Größe mit ca. 5.575 m² Wohnfläche voraussichtlich ein Fördermittelbedarf in Höhe von 1,34 Mio. €. Bei Aufnahme dieses Projekts in das Zuschussprogramm würde der prognostizierte Fördermittelbedarf bei ca. 11,8 Mio. € liegen. Das Budget des Zuschussprogramms würde auch bei Aufnahme des Projekts ausreichend sein.

Die Förderrichtlinien für das Zuschussprogramm in der Ökologischen Mustersiedlung wurden um dieses Bauquartier ergänzt und liegen als Anlage 2 bei.

Fazit

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet die Erweiterung der Ökologischen Mustersiedlung um das genossenschaftliche Projekt im WA 11 Ost.

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel werden auch bei Aufnahme dieses Projekts ausreichen.

Die Aufnahme stellt einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz dar. Das Bauen mit Holz ist im Sinne des Klimaschutzes in doppelter Hinsicht erstrebenswert, da der Baustoff Holz sowohl Kohlenstoff speichert als auch gegenüber den mineralischen Baustoffen wie Beton und Ziegel bei der Herstellung deutlich weniger klimaschädliche Emissionen produziert. Ein weiteres Projekt in der Ökologischen Mustersiedlung kann diesen Effekt nur verstärken.

Die Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise im Prinz-Eugen-Park leistet einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und etabliert den modernen Holzbau für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes BA 13 Bogenhausen, in dem die Ökologische Mustersiedlung gelegen ist, hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement) ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt den Zwischenbericht über den Stand der Umsetzung der Ökologischen Mustersiedlung zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat stimmt der räumlichen Ausweitung der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park um das Bauquartier WA 11 Ost und damit auch der Anpassung der Förderrichtlinien des Zuschussprogramms zu.
Danach können auch für das Bauquartier WA 11 Ost Mittel aus dem Zuschussprogramm zur Förderung der Mehrkosten der Holzbauweise gewährt werden.
Der Lageplan „Umgriff der Ökologischen Mustersiedlung“ in Anlage 1 und die ergänzten Förderrichtlinien in Anlage 2 sind Bestandteil dieses Antrags.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt weiterhin ermächtigt, geringfügige Änderungen, die der Verwaltungsvereinfachung oder Anpassung an den Stand der Technik dienen, eigenständig und eigenverantwortlich vorzunehmen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (2x)
3. An den Bezirksausschuss 13
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Kommunalreferat
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3