



Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Rathaus

27.03.2019

Wohnen für alle: Chiemgaustraße
Antrag Nr. 14-20/A 03430 von Herrn StR Alexander Reissl
vom 29.09.2017, eingegangen am 29.09.2017

Sehr geehrter Herr Stadtrat Reissl,

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten. Für die beiden gewährten Fristverlängerungen bedanke ich mich.

Mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München auf, auf dem städtischen Grundstück an der Chiemgau-/Kagerstraße zusätzlich zu dem geplanten Bauhof des Baureferates „Wohnen für Alle“ zu realisieren. Zur Begründung führen Sie aus, dass die Stadtverwaltung einen Bauhof des Baureferates auf dem genannten Grundstück plane. Laut Auskünften verschiedener Referenten/innen in der Vollversammlung vom 27.09.2017 könnten durch eine flächenoptimierte Planung weitere Nutzungen auf dem Grundstück ermöglicht werden. Im Programm „Wohnen für Alle“ sei das ambitionierte Ziel von insgesamt 3000 Wohnungen – davon 1500 auf städtischen Flächen genannt. Die Zielzahlen seien längst nicht erreicht. Das Grundstück biete sich für dieses Programm an. Gegebenenfalls könne das „Wohnen für Alle“-Projekt auch als Erbbaurecht ausgeschrieben werden.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Nach dem Beschluss der Vollversammlung vom 27.09.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 09663) hat der Stadtrat das Kommunalreferat beauftragt, unter der Prämisse eines funktionierenden Betriebshofes eine flächensparende Lösung zu forcieren. Eventuell nicht benötigte Flächen können dann anderen städtischen Stellen zur Bedarfsprüfung und ggf. Realisierung vertraglicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei dürfe es allerdings nicht zu zeitlichen Verzögerungen bei der Planung und Bauausführung des Betriebshofes kommen.

Das Kommunalreferat und das Baureferat haben inzwischen die Planung des Betriebshofes auf dem Grundstück Kagerstraße 9 abgestimmt. In diesem Planungsvorschlag sind die Abläufe im Betriebshof optimiert und flächensparend organisiert. Die Situierung der Zu- und Abfahrten lässt möglichst keine Auswirkungen für die angrenzenden Wohngebiete entstehen. Der auf dem Grundstück vorhandene, wertvolle Baumbestand wird erhalten und zusätzlich zum nördlich angrenzenden, bestehenden Wohnquartier geöffnet.

Im Planungsvorschlag ist auf der für den Betriebshof nicht benötigten Fläche im südwestlichen Bereich an der Chiemgaustraße ein bis zu siebengeschossiger Baukörper situiert, der mit Fremdnutzungen belegt werden kann. Diese Fläche kann nun nach dem Auftrag der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.09.2017 anderen städtischen Stellen zur Bedarfsprüfung und zur Realisierung vertraglicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die für den Betriebshof optimierte Vorplanung dahingehend geprüft, ob auf der Restfläche in dem siebengeschossigen Baukörper geförderter Wohnungsbau im Sinne des Antrags geplant werden könnte. Die Prüfung hat gezeigt, dass dieser Baukörper räumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen unterliegt, die Wohnnutzung und insbesondere öffentlich geförderten Wohnungsbau nur unter erheblichen Einschränkungen ermöglichen. Im Folgenden werden die wesentlichen Einschränkungen dargestellt:

Lärmbelastung durch unmittelbare Lage am Mittleren Ring

Die Restfläche liegt unmittelbar am Mittleren Ring, Abschnitt Chiemgaustraße. Die Lärmbelastung beträgt hier laut Lärmkarte tags ca. 80 dB(A), nachts ca. 65 dB(A). Zudem wirkt die Lärmbelastung auf die Südseite eines zukünftigen Gebäudes. Um unter dieser erheblichen Lärmbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind spezifische Grundrissplanungen sowie erhöhte bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese unrentierlichen Mehraufwendungen bedingen einen erhöhten Förderaufwand und wirken sich wesentlich auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Gebäudeform und Ausbauverhältnis

Das Erdgeschoss der Restfläche ist mit einer Baukörpertiefe von 18 m fast vollflächig überplant. Der vorgeschlagene Baukörper lässt aufgrund der Baukörpertiefe des Erdgeschosses Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zu. Die Gebäudeform mit ihrer Staffelung im 5. und 6. OG stellt besondere Anforderungen an die vertikale Erschließung (Treppenhäuser und Aufzüge) und an die geschossweise Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen. Die besondere Erschließungssituation wirkt sich ungünstig auf das Ausbauverhältnis und somit auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aus.

Freiflächenangebot

Das Freiflächenangebot für Wohnnutzung und erforderliche Kinderspielflächen können aufgrund der Gebäudeform nur in geringem Umfang auf dem Dach der erdgeschossigen Bebauung und teilweise auf Dachterrassen des Gebäudes nachgewiesen werden.

Im **Ergebnis der Prüfung** erscheint der Standort und das Planungskonzept für Wohnnutzung, insbesondere für öffentlich geförderten Wohnungsbau im Sinne des Antrags einerseits mit großen Einschränkungen hinsichtlich der Wohnqualität verbunden, andererseits wirken sich erhöhte Lärmschutzanforderungen und das ungünstige Ausbauverhältnis auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aus. Im Rahmen der Bedarfsprüfung sollte daher an diesem Standort primär Nichtwohnnutzung, allenfalls gewerbliches Wohnen, das zeitlich befristet ist, vorgesehen werden. Öffentlich geförderter Wohnungsbau wäre hier nur unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen und einer besonderen finanziellen Ausstattung für den Ausgleich der unrentierlichen Mehraufwendungen für Schallschutz, Erschließung, Freiflächenversorgung umsetzbar.

Auch der örtliche Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach hat mehrfach seine Vorbehalte gegenüber einer Wohnnutzung an diesem Standort kundgetan und sich vielmehr für gewerbliche und soziale Nutzungen eingesetzt.

Die weitere Planung der Restfläche wird vom Kommunalreferat (Projektgruppe Grundstücksmanagement) übernommen, so insbesondere die Abfrage zur Bedarfsprüfung bei den anderen Referaten. Die Beschlussvorlage für den Projektauftrag zur Verlagerung des Betriebshofes selbst wird laut Kommunalreferat im Laufe des Jahres 2019 in den Stadtrat eingebracht werden.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin