



**An Herrn Stadtrat Ruff**  
**Rathaus**

10.07.2019

**München Freiham – Wie viel Wohnraum entsteht im ersten Realisierungsabschnitt ?**

**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO**  
**Anfrage Nr. 14-20 / F 01506 von Herrn StR Tobias Ruff**  
**vom 20.05.2019, eingegangen am 20.05.2019**

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 20.05.2019 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als koordinierende Stelle unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Kommunalreferats wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Das neue Siedlungsgebiet in Freiham soll zu einer wesentlichen Entlastung des Münchner Wohnungsmarktes führen. Dies hänge im Wesentlichen von der Art der Bebauung sowie den Eigentums- und Mietkonzepten ab.

**Allgemein:**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord ist seit dem 20.01.2016 rechtskräftig. Die darin festgesetzten maximalen Geschossflächen beinhalten pro Baugebiet sowohl die Flächen für Wohnnutzung als auch Gewerbe- und soziale Infrastrukturnutzung. Die genaue Aufteilung zwischen diesen verschiedenen Nutzungen erfolgt erst mit Bauantrag. Diese Bauanträge liegen noch nicht für alle Projekte vor, so dass zum Teil verbindliche Aussagen nicht möglich sind und die genannten Flächenangaben Näherungsgrößen darstellen.

**Frage 1:**

**"Wie viel Wohnfläche entsteht in qm? Wie viel Geschossfläche in qm wird in den Gebäuden dafür benötigt?"**

Antwort:

<b>Bauquartiere</b>	<b>Geschossfläche Wohnnutzung</b>	<b>Wohnfläche</b>
WA 1 bis WA 20	ca. 339.000 m <sup>2</sup>	ca. 254.250 m <sup>2</sup>
MK 1	max. 7.100 m <sup>2</sup>	max. 5.350 m <sup>2</sup>
MK 2 (1) bis MK 2 (4)	ca. 35.000 m <sup>2</sup>	ca. 26.250 m <sup>2</sup>

Mit Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord vom 07.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04016) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung u. a. folgendes beschlossen: „Der Stadtrat ermutigt die Verwaltung, im Wege von Befreiungen die Dichte der Wohnbebauung im Einzelfall zu erhöhen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum in München zu decken.“

Für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord wurde deshalb ein Konzept zur angemessenen Erhöhung der Dichte der Wohnbebauung erarbeitet, das am 06.07.2016 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und am 20.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V06617) durch die Vollversammlung des Stadtrats einstimmig beschlossen wurde.

Die Geschossfläche ist bei den Grundstücksvergaben der Maßstab für die Bauträger. Die Wohnflächen ergeben sich im Verlauf der Realisierungsplanungen für die Einzelprojekte. Von einem durchschnittlichen Ausbaufaktor der Geschossfläche von 0,75 wird ausgegangen.

In den Bauquartieren der Allgemeinen Wohnnutzung (WA 1 bis WA 20) des 1. Realisierungsabschnitts wird in insgesamt ca. 40 Einzelprojekten eine Geschossfläche (GF) von ca. 339.000 m<sup>2</sup> als Wohnungsbau realisiert. Damit entsteht bei einem durchschnittlichen Ausbaufaktor der Geschossfläche von 0,75 eine Wohnfläche von ca. 254.250 m<sup>2</sup>.

Bei der genannten Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich um die reine Wohnnutzung. Hierin nicht enthalten sind Projektbestandteile wie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kitas, Familienzentrum usw.) und gewerbliche Nichtwohnnutzungsanteile (Läden, Arztpraxen, Büros usw.).

Hinzu kommen ca. 7.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen im Quartierszentrum MK 1, das erst später, nach Bau der Vorhaltemaßnahme für die U-Bahn, bebaut wird. Nach dem beschriebenen Ausbaufaktor von 0,75 kann hier rund 5.350 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden.

Im Stadtteilzentrum wird aufgrund der Bodenseestraße unterschieden in einen Nordteil (MK 2 (1) bis MK 2 (4)) und einen Südteil (MK 2 (5) und MK 2 (6)).

Im Stadtteilzentrum Nord sind in den o. g. Kerngebietsflächen rund 35.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnnutzung vorgesehen. Nach dem beschriebenen Ausbaufaktor von 0,75 entstehen cirka 26.250 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Stadtteilzentrum Süd ist in den o. g. Kerngebietsflächen eine allgemeine Wohnnutzung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 ausgeschlossen worden.

Bei den o. g. Geschossflächen für Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis

WA 20) und im Quartierszentrum (MK 1) sind die angegebenen m<sup>2</sup> im Vergleich zu den angegebenen m<sup>2</sup>-Geschossflächen im Bebauungsplan höher, aufgrund des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes zur angemessenen Erhöhung der Dichte der Wohnbebauung (siehe obige Ausführungen).

**Frage 2:**

**"Wie viele Gewerbe- und Bürofläche entsteht in qm? Wie viel Geschossfläche in qm wird in den Gebäuden dafür benötigt?"**

Antwort:

<b>Bauquartiere</b>	<b>Geschossfläche für Gewerbe-, Handels- und Büroflächen</b>	<b>Gewerbe-, Handels- und Büroflächen</b>
MK 1	mind. 15.950 m <sup>2</sup>	ca. 11.150 m <sup>2</sup>
MK 2 (1) bis MK 2 (4)	ca. 50.000 m <sup>2</sup>	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
MK 2 (5) und MK 2 (6)	ca. 50.900 m <sup>2</sup>	ca. 35.650 m <sup>2</sup>
GE	7.800 m <sup>2</sup>	ca. 5.450 m <sup>2</sup>

Im Quartierszentrum ist in der Kerngebietsfläche MK 1 eine Geschossfläche von 22.800 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt. Davon sind ca. 15.950 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Gewerbe-, Handels- und Büroflächen vorgesehen. Der Ausbaufaktor bei Gewerbebauten differiert nach Art der Nutzung stark, bei einem durchschnittlichen Wert von 0,7 könnten rund 11.150 m<sup>2</sup> Gewerbe-, Büro und Handelsflächen entstehen. Dieses Grundstück ist derzeit noch nicht veräußert, da es unmittelbar von der U-Bahn-Trassierung betroffen ist. Daher ist noch keine verbindliche Aussage zur tatsächlichen Nutzung möglich.

Im Stadtteilzentrum Nord ist in den Kerngebietsflächen MK 2 (1) bis MK 2 (4) ca. 50.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Gewerbe-, Handels- und Büroflächen vorgesehen. Dies könnte bei einem durchschnittlichen Wert von 0,7 ca. 35.000 m<sup>2</sup> Gewerbe-, Büro und Handelsflächen bedeuten.

Im Stadtteilzentrum Süd ist in den Kerngebietsflächen MK 2 (5) und MK 2 (6) eine Geschossfläche von 50.900 m<sup>2</sup> für Gewerbe-, Handels- und Büroflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies könnte bei einem durchschnittlichen Wert von 0,7 rund 35.650 m<sup>2</sup> Gewerbe-, Büro und Handelsflächen bedeuten. Da, wie in Frage 1 bereits ausgeführt, beide Grundstücke derzeit noch nicht veräußert sind, kann hier noch keine verbindliche Aussage zur tatsächlichen Nutzung und der damit verbundenen Ausnutzung der Geschossfläche in Gewerbe- bzw. Bürofläche getroffen werden.

Im Gewerbegebiet an der Bodenseestraße ist eine Geschossfläche von 7.800 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt. Diese könnte bei einem durchschnittlichen Wert von 0,7 nochmals ca. 5.450 m<sup>2</sup> Gewerbefläche bedeuten.

**Frage 3:****"Wie viele 1-, 2-, 3-, 4- usw. Zimmer-Wohnungen und Einfamilienhäuser entstehen?"**

Antwort:

Bei der Grundstücksvergabe wird lediglich für den 30 %-Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus nach der Einkommensorientierten Förderung (EOF) ein Wohnungsaufteilungsschlüssel vorgegeben. Bei allen sonstigen Wohnbauarten ist es den Bauträgern freigestellt, welcher Wohnungsmix nach Zimmerzahlen realisiert wird. Da erst für einen Teil der Projekte im 1. Realisierungsabschnitt die Realisierungsplanungen abgeschlossen sind, wäre auch eine Erfassung anhand der Planunterlagen nicht aussagekräftig. Für den Bau von Einfamilienhäusern ist nur ein sehr kleiner Teil der Bauräume in den Grundstücken geeignet. Nach den derzeit bekannten Planungsabsichten werden aber auch diese Bauräume in Geschossbauweise bebaut, so dass voraussichtlich keine Reihen- oder Einfamilienhäuser entstehen werden.

**Frage 4:****"Für wie viele Einwohner entsteht neuer Wohnraum?"**

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht derzeit davon aus, dass im 1. Realisierungsabschnitt insgesamt ca. 4.400 Wohnungen gebaut werden. Unter Zugrundelegung des Erfahrungswertes von durchschnittlich 2,3 BewohnerIn je Wohnung wird daher im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Wohnraum für ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtteil Freiham geschaffen.

**Frage 5:****"Wie hoch ist der Anteil der Wohnflächen und Geschossflächen für****a) geförderten Wohnungsbau, getrennt nach EOF, München Modell, KomPro-B, Bürgerwohnheim****b) freifinanzierten Wohnungsbau im Modell des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB),****c) ungebundenen, freifinanzierten Wohnungsbau?"**

Antwort:

Die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke im 1. Realisierungsabschnitt an die unterschiedlichen Zielgruppen (städtische Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und Bauträger KMB) zu den jeweiligen Wohnbauarten richtet sich nach den für die beiden Bauabschnitte des 1. Realisierungsabschnitts erstellten Aufteilungsplänen, die wiederum auf der Grundlage der entsprechenden Vorgaben des Handlungsprogramms Wohnen in München VI (WiM V) erstellt wurden.

Die Wohnbauarten haben danach folgende Anteile am Gesamtbaurecht:

Einkommensorientierte Förderung (EOF)	ca. 34 %
München Modell-Miete und -Eigentum	ca. 26 %
Konzeptioneller Mietwohnungsbaus (KMB)	ca. 35 %

Ungebundener freifinanzierter (Eigentums-)wohnungsbau	ca. 5 %
---	---------

Diese Anteile kommen bei den Bauquartieren in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 20) zur Anwendung.

Der Wohnanteil im Stadtteilzentrum Nord (ca. 35.000 m<sup>2</sup> GF) wird ausschließlich als freifinanzierter Mietwohnungsbau realisiert. Vor dem Hintergrund der vom Stadtrat vorgegebenen Zielzahlen für die Wohnbauarten werden beide Bereiche getrennt behandelt.

Zudem werden in den Bauquartiere WA 1 bis WA 16 zwei Projekte Münchner Wohnungsbau (ehemals KomPro-B) mit einem Geschossflächenbedarf von jeweils 2.500 m<sup>2</sup> integriert. Außerdem werden zwei Flexiheime mit einer Geschossfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> sowie ein Männerwohnheim mit 2.500 m<sup>2</sup> realisiert. Eines der beiden Flexiheime (GEWOFAG, Bauquartier WA 7) fand zum Zeitpunkt der ersten Grundstücksflächenvergabe im Jahr 2015 noch unter der Bezeichnung Bürgerwohnheim in die Projektbeschreibung Eingang. Die Projekte Münchner Wohnungsbau und Flexiheim sind in der Quote der EOF enthalten, das Männerwohnheim in der KMB-Quote.

#### Frage 6:

**"Welcher Verkaufspreis pro qm Grundstücksfläche war in diesen Kategorien (Frage 5) jeweils durchschnittlich geplant und welcher wurde erzielt ?"**

Antwort:

Es existieren keine Verkaufspreise pro qm Grundstücksfläche. Das Bewertungsamt legt die Verkaufspreise ausschließlich pro qm Geschossfläche fest.

Sie beziehen sich immer auf das in einem Grundstück vorhandene Baurecht in Geschossfläche, so dass der Faktor unterschiedlicher baulicher Dichten in den Grundstücken bereits erfasst ist.

#### Frage 7:

**Welcher Verkaufspreis pro qm Wohnfläche und Geschossfläche war in diesen Kategorien (Frage 5) jeweils durchschnittlich geplant und welcher wurde erzielt ?"**

Antwort:

Wie in Frage 6 bereits ausgeführt, existieren keine Verkaufspreise pro qm Wohnfläche, sondern lediglich pro qm Geschossfläche.

Der Verkaufspreis in der EOF inkl. Münchner Wohnungsbau und Flexiheim beträgt 300,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) (Festpreis). Im München Modell-Miete beträgt der Verkaufspreis 300,- €/m<sup>2</sup> GF bei einem Bindungszeitraum von 60 Jahren und 600,- €/m<sup>2</sup> GF bei einem Bindungszeitraum von 40 Jahren (Festpreise). Die Wahl der beiden Varianten obliegt den Käufern. Die Verkaufspreise im KMB wurden durch Gutachten des städtischen Bewertungsamtes ermittelt. Sie bewegten sich zuletzt in einem Rahmen von 1.210,- € bis 1.255,- €/m<sup>2</sup> GF. Eine Erbbaurechtsvergabe mit einer Laufzeit von 60 Jahren fand zu einem kapitalisierten Erbbauzins von 841,23 €/m<sup>2</sup> GF für den Wohnanteil statt. Die Verkaufspreise von zwei weiteren derzeit im Vergabeverfahren befindlichen Grundstücksflächen (Ausschreibung für Baugenossenschaften) liegen wiederum in dieser Bandbreite.

Im ungebundenen freifinanzierten (Eigentums)wohnungsbau wurde in den WA Bauquartieren ein Verkauf zu einem Verkaufspreis von 3.200,- €/m<sup>2</sup> GF an eine Baugemeinschaft beurkundet. Wegen dieses hohen Verkehrswertes wurden weitere Angebotsflächen nicht nachgefragt.

Die Verkaufspreise für den Wohnanteil auf den Kerngebietsflächen im Stadtteilzentrums Nord sind als Bestandteil eines Verhandlungsergebnisse und Vertragsverhältnisses mit Dritten zu einem Grundstücksgeschäft in nichtöffentlichen Sitzungen behandelt worden. (§ 46 Abs. 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates). Daher verweisen wir bezüglich der Verkaufspreise auf die entsprechende Sitzungsvorlage. Der Preis ist in der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 07472 vom 24.11.2016 (KA) bzw. 14.12.2016 (VV) genannt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin