

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
eines städtischen Grundstücks für eine Bebauung
mit Wohneinheiten in der Einkommensorientierten Förderung
und im München Modell-Miete
Reinmarplatz
Flurstück 338/24, Gemarkung Nymphenburg**

**Bauen über Parkplätzen
Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl,
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser,
Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger,
Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan,
Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018**

9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15548

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabefläche
3. Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass.....	2
2. Vergabefläche.....	2
3. Nutzung.....	3
4. Vergabevorschlag.....	4
5. Antrag Nr. 14-20 / A 03891 vom 09.03.2018.....	5
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Übertragung der Vergabefläche Reinmarplatz an die GEWOFAG Wohnen GmbH. Das Grundstück soll mit Wohnungen bebaut werden, die im Rahmen des staatlichen Förderprogramms der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie im München Modell-Miete förderfähig sind.

Das Wohnbauvorhaben auf dem Reinmarplatz soll analog zum Pilotprojekt am benachbarten Dantebad an der Postillonstraße als Stelzenbau in Systembauweise realisiert werden. Aufgrund der vorgesehenen Übertragung dieses baulichen Konzeptes bietet sich die Möglichkeit, die Erfahrungen aus dem Erstprojekt am Dantebad zu nutzen und durch einen optimierten Projektablauf Bauzeiten und Baukosten noch effizienter zu gestalten.

Nachdem aufgrund zunehmender Flächenknappheiten auch zukünftig eine wiederkehrende Anwendung des Grundkonzeptes (Stelzenbau) angestrebt wird, können Synergien und die Vorteile der Systembauweise erweitert und die Überbauung unzureichend genutzter städtischer Grundstücke optimiert werden. Einen ersten Schritt in diese Richtung bildet die im Rahmen dieser Sitzungsvorlage vorgeschlagene Übertragung des Grundstücks Reinmarplatz an die GEWOFAG Wohnen GmbH.

2. Vergabefläche

Die Lage des Grundstücks Reinmarplatz im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Vergabefläche (Flst. Nr. 338/24 Gemarkung Nymphenburg) erfolgt in Anlage 2. Die Straßenflächen werden noch herausgemessen und verbleiben im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Das städtische Grundstück liegt im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg und wird derzeit ausschließlich als öffentlich nutzbare Parkplatzfläche für den Sommereingang des Dantebads verwendet.

Im Norden und Süden des Grundstücks schließt eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung an. Östlich des Parkplatzes befinden sich die großen Freiflächen des Dantebads und eine Sportanlage. Im Westen liegt eine Kleingartenanlage. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straßen um den Reinmarplatz. Die baumbestandene Parkplatzfläche ist im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als

„Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Die derzeit vorhandenen rund 250 Stellplätze sind rechtlich nicht gebunden; sie sind jedoch Bestandteil eines Verkehrskonzeptes, das bei der Genehmigung des Dantestadions in den 60er Jahren zur Voraussetzung gemacht wurde. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erscheint es schlüssig, wegen der heute deutlich verbesserten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, diese Stellplatzfläche zu verkleinern und ein Teilkontingent zu Gunsten des Wohnbauvorhabens der GEWOFAG zu nutzen.

Eine Bebauung nach dem Vorbild der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ ist nach Prüfung möglich.

Ein Vorbescheidsantrag ist bereits durch die GEWOFAG bei der Lokalbaukommission gestellt und wird in Kürze nach erfolgter Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg voraussichtlich verbeschieden werden. In diesem Zusammenhang wurde das geplante Wohnbauvorhaben der Vorsitzenden des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg, Frau Hanusch, im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches mit der GEWOFAG am 03.06.2019 bereits vorgestellt.

Das Wohnbauvorhaben auf dem Reinmarplatz soll grundsätzlich nach dem gleichen baulichen Konzept der Parkplatzüberbauung am Dantebad umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere technische Merkmale wie die Grundriss- und Fassadengestaltung und die Konstruktion des Baukörpers als Stelzenbau. So werden auf einem Betontisch, der über den Parkplätzen auf Stützen steht, Wohneinheiten in einem fünfgeschossigen Baukörper (EG + 4) gestapelt. Die Wohneinheiten werden durch einen Laubengang erschlossen, der zugleich als Erschließungs- und Kommunikationsraum dienen soll. Die Freiräume werden auf den gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen nachgewiesen.

Vorgesehen ist, dass die entstehenden rd. 120 bis 130 Wohneinheiten zu 70 % in der Einkommensorientierten Förderung und zu 30 % im München Modell-Miete realisiert werden.

3. Nutzung

Wie unter Ziffer 1 des Vortrags dargestellt, hat die GEWOFAG in den Jahren 2016 und 2017 das Pilotvorhaben am Dantebad als Stelzenbau in Systembauweise erfolgreich umgesetzt. Damit hat die Wohnungsbaugesellschaft das Paradebeispiel einer effizienten Mehrfachnutzung eines städtischen Grundstückes als ebenerdigen Parkplatz und für ein darüber befindliches Wohnbauvorhaben geliefert. Das Vorhaben wurde mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 und dem Deutschen Städtebaupreis 2018 und hat bundesweit sowie international hohe Beachtung gefunden.

Mithilfe der nunmehr angestrebten Übertragung dieses baulichen Konzeptes auf das Vorhaben auf dem Reinmarplatz und der Durchführung der Maßnahme durch die GEWOFAG können Synergieeffekte erzielt, Projektabläufe optimiert und Bauzeiten sowie Baukosten noch effizienter gestaltet werden.

Vorgesehen ist jedoch in Modifikation des Pilotprojektes am Dantebad (dieses beinhaltet aufgrund seines besonderen Charakters als Wohnen für Alle-Vorhaben überwiegend Ein- und Zweiraumwohnungen ausschließlich in der EOF) die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens mit einem größeren Wohnungsmix. Dementsprechend sollen Ein- bis Vierraumwohnungen in einer Mischung von 70 % Einkommensorientierte Förderung und 30 % München Modell-Miete errichtet werden.

Zur Ausschöpfung des möglichen Baurechts im Umfang von rd. 12.500 m² wird daher vorgeschlagen, rd. 8.750 m² GF in der Einkommensorientierten Förderung und rd. 3.750 m² GF im München Modell-Miete umzusetzen.

Wie unter Ziffer 2 des Vortrags ferner erläutert, handelt es sich beim Reinmarplatz um eine öffentlich nutzbare Parkplatzfläche mit rund 250 Stellplätzen. Das bauliche Konzept des Stelzenbaus erlaubt es, diese bestehende Nutzung weitgehend zu erhalten und auch zukünftig zu großen Teilen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Um demnach nach der Überbauung des Grundstücks die größtmögliche Anzahl an öffentlich nutzbaren Stellplätzen zu erhalten, ist vorgesehen, den durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von 1 zu 0,66 (1 zu 0,6 EOF und 1 zu 0,8 München Modell-Miete) durch ein umfangreiches Mobilitätskonzept reduzieren.

Im Rahmen der Detailplanung wird von der GEWOFAG in Abstimmung mit den Fachreferaten ein Erschließungs- und Nutzungskonzept für die öffentlich zu nutzenden Stellplätze erarbeitet. Derzeit wird vom Kommunalreferat geprüft, ob Spartenverlegungen vorgenommen werden müssen und ob Altlasten vorliegen. Bei positiver Prüfung müssen diese Kosten von der Landeshauptstadt München übernommen werden.

Die Herstellungskosten der öffentlichen Stellplätze werden von der Landeshauptstadt München übernommen. An weiteren Kosten zur Erschließung der öffentlich genutzten Flächen wird sich die Landeshauptstadt München im angemessenen Verhältnis beteiligen.

4. Vergabevorschlag

Die GEWOFAG Wohnen GmbH soll als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben auf dem städtischen Grundstück Reinmarplatz (Flurstück 338/24 Gemarkung Nymphenburg) ausgewählt werden.

Es wird vorgeschlagen, die GEWOFAG Wohnen GmbH mit der Projektentwicklung und dem Bau für das unter Ziffer 2 des Vortrags genannte sowie in Anlage 2 dargestellte Grundstück zu beauftragen.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607 in öffentlicher Sitzung) sollen städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf den GEWOFAG-Konzern und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln.

Die Übertragung des städtischen Grundstücks an die GEWOFAG Wohnen GmbH erfolgt demnach auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche (GF) und zu dem im München Modell-Miete festgelegten

Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche (GF) erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer. Da eine genaue Festlegung hinsichtlich der auf dem Grundstück Reinmarplatz zur Verfügung stehenden Geschossfläche noch nicht möglich ist, erfolgt diese Konkretisierung zum Zeitpunkt der Übertragung des Grundstücks im Rahmen der entsprechenden Stadtratsvorlage des Kommunalreferates.

Die GEWOFAG Wohnen GmbH ist bestrebt, das weitere Planungsverfahren zügig durchzuführen und danach umgehend mit der Projektrealisierung zu beginnen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2020, die Baufertigstellung für das Jahr 2021 geplant. Nach Beschlussfassung kann das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

5. Antrag Nr. 14-20 / A 03891 vom 09.03.2018

Die Stadtratsmitglieder Herr Alexander Reissl, Frau Heide Rieke, Frau Ulrike Boesser, Frau Renate Kürzdörfer, Frau Bettina Messinger, Herr Christian Müller, Herr Hans Dieter Kaplan und Herr Jens Röver haben am 09.03.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03891 (Anlage 3) gestellt. Hierin wird um Prüfung u. a. des Reinmarplatzes für eine Überbauung mit einem Wohngebäude gebeten. Den Hintergrund des Antrags bilden die positiven Erfahrungen der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad im Hinblick auf die kurze Bauzeit durch Standardisierung und Vorfertigung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03891 wie folgt Stellung:

Eine Bebauung des Reinmarplatzes nach dem Vorbild der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad ist nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Lokalbaukommission im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid bzw. Baugenehmigung kann auf dem Grundstück ein Baukörper in Form eines Stelzenbaus umgesetzt werden. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018 wird daher in Bezug auf das Grundstück Reinmarplatz (Ziffer 1 des Stadtratsantrags vom 09.03.2018) entsprochen.

Hinsichtlich der weiteren Standorte (Ziffer 2 bis 5 des Stadtratsantrags vom 09.03.2018), die im Rahmen einer gesonderten Beschlussvorlage behandelt werden sollen, ist der Antrag aufgegriffen.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.
Mit der GEWOFAG Wohnen GmbH sind die Inhalte der Sitzungsvorlage abgestimmt.

Das Kommunalreferat, das Sozialreferat, das Baureferat und die GEWOFAG Wohnen GmbH erhalten Abdruck der Sitzungsvorlage.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die weitere Planung und baldige Projektrealisierung zu ermöglichen.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die **GEWOFAG Wohnen GmbH, Gustav-Heinemann-Ring 111, 81739 München** wird als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche von ca. 12.500 m² (ca. 120-130 Wohneinheiten) auf dem städtischen Grundstück Reinmarplatz (FINr. 338/24 Gemarkung Nymphenburg), welches in Anlage 2 dargestellt ist, ausgewählt. Die zu schaffenden Wohneinheiten werden zu 70 % in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und zu 30 % im München Modell-Miete realisiert. Der Grundstückswert wird – wie in Ziffer 4 des Vortrags dargestellt – sowohl für die Anteile in der EOF wie auch für die Anteile im München Modell-Miete (bei einer 60-jährigen Bindungsdauer) mit 300 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei angesetzt.

Das Grundstück wird im Rahmen einer Einlage übertragen.

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die GEWOFAG Wohnen GmbH zu dem in Ziffer 1 des Antrages genannten Grundstückswert von 300 €/m² Geschossfläche als Grundlage der Übertragung im Wege einer Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GEWOFAG Holding GmbH werden gebeten, dem Ankauf des in Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstücks sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
4. Zur Realisierung des Wohnbauprojektes sind Freimachungsarbeiten sowie ggf. Spartenverlegungen oder Altlastenbereinigungen am Grundstück durchzuführen. Die GEWOFAG wird beauftragt, diese Arbeiten durchzuführen. Die hierfür entstehenden und derzeit nicht zu beziffernden Kosten trägt die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat. Des Weiteren wird die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat bzw. Baureferat, die Herstellungskosten für die öffentlichen Stellplätze übernehmen und sich an weiteren Kosten zu deren Erschließung im angemessenen Verhältnis beteiligen.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018 ist damit hinsichtlich der Ziffer 1 (Reinmarplatz) geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018 bleibt hinsichtlich der Ziffern 2 bis 5 aufgegriffen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
je mit der Bitte um vertrauliche 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 den Bezirksausschuss 9
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat S-III-S
7. An das Baureferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-21-KT
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um vertrauliche Kenntnisnahme.

16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3