

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
von zwei städtischen Grundstücken für eine Bebauung
mit Wohneinheiten in der Einkommensorientierten Förderung
und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau
Schäftlarnstraße 178/Fraunbergstraße 4
Flurstücke 13/4 und 15, Gemarkung Thalkirchen**

**19. Stadtbezirk
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16793

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabeflächen
3. Gesamtprojekt Schäftlarnstraße 178/Fraunbergstraße 4

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|----------------------------------|--------------|
| I. Vortrag der Referentin | 2 |
| 1. Anlass..... | 2 |
| 2. Vergabeflächen..... | 2 |
| 3. Nutzung..... | 3 |
| 4. Vergabevorschlag..... | 4 |
| 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 benachbarten Vergabeflächen Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 an die GWG München. Auf den beiden Grundstücken sollen Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des fortgeschriebenen konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) entsprechend des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508) errichtet werden. Des Weiteren soll eine freistehende Kindertageseinrichtung entstehen.

2. Vergabeflächen

Die Lage der Grundstücke Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Vergabeflächen (Flurstücke 13/4 und 15, je Gemarkung Thalkirchen) erfolgt in Anlage 2. Im Falle der Schäftlarnstraße 178 werden noch Straßenflächen herausgemessen, die im Eigentum der Landeshauptstadt München verbleiben sollen.

Die städtischen Grundstücke liegen im 19. Stadtbezirk und werden derzeit für kulturelle Zwecke befristet zwischengenutzt. Den Nutzerinnen und Nutzern ist bekannt, dass aufgrund der geplanten Wohnbebauung nur eine temporäre Nutzung möglich ist.

Im Sinne einer möglichst optimalen Ausnutzung des vorhandenen Baurechts und einer wirtschaftlichen Bebauung sollen beide städtische Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.300 m² und einer Geschossfläche von ca. 5.700 m² zur Umsetzung eines Wohnbauvorhabens mit freistehender Kindertagesstätte an die GWG München vergeben werden. Die Bebauung kann jeweils nach § 34 i.V.m. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Bauliche Herausforderungen ergeben sich aufgrund des Verlaufes der U-Bahn-Trasse, wodurch im Falle der Schäftlarnstraße 178 in Gänze und im Falle der Fraunbergstraße 4 im straßenseitigen Bereich auf eine Unterkerlerung verzichtet werden muss.

Ein Vorbescheidsantrag ist bereits durch die GWG München bei der Lokalbaukommission gestellt. Nach erfolgter Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 19 wird in Kürze über den Antrag entschieden werden.

Auf den Grundstücken Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 befinden sich derzeit noch zwei Bestandsgebäude, die jeweils auf der Grundlage einer Überlassensvereinbarung zwischen dem Kommunalreferat und dem Kulturreferat zu kulturellen Zwecken im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Landeshauptstadt München zwischengenutzt werden. Die Nutzungen sind vertraglich bis 30.06.2020 (Schäftlarnstraße 178) bzw. bis 31.12.2020 (Fraunbergstraße 4) befristet.

Nach Beendigung der Zwischennutzung erfolgt jeweils der Abbruch der Bestandsgebäude durch die GWG München. Die hierfür anfallenden Kosten von ca. 200.000,- € sind von der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) als Grundstückseigentümerin zu tragen. Anschließend stehen beide Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Übertragung beider Grundstücke an die GWG München soll in zwei Teilschritten erfolgen. Im ersten Schritt wird für den zügigen Projektbeginn die Schäftlarnstraße 178 an die GWG München übertragen. Die verbleibende Fläche Fraunbergstraße 4 wird aufgrund der länger andauernden Zwischennutzung bis Ende 2020 zeitversetzt übertragen.

3. Nutzung

Vorgesehen ist eine abschnittsweise Bebauung der Grundstücke Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 mit mehreren Baukörpern.

Wie unter Ziffer 2 der Vortrags dargestellt, wird nach Beendigung des Mietverhältnisses ab dem 01.07.2020 zunächst das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 13/4 Gemarkung Thalkirchen (Schäftlarnstraße) abgebrochen. Unmittelbar im Anschluss daran kann – vorbehaltlich des Vorbescheides und der Baugenehmigung – im **ersten Bauabschnitt** der Neubau eines vier- bis sechsgeschossigen Baukörpers an der Schäftlarnstraße erfolgen. Im Sinne optimierter Bauzeiten und -kosten wird von der GWG München eine modulare Bauweise angestrebt.

Der mögliche Baukörper verfügt über eine Geschossfläche von ca. 3.300 m², die ausschließlich zur Realisierung von ca. 40 Wohneinheiten in der EOF genutzt werden soll. Konkret ist vorgesehen, ca. 25 Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen vorzuhalten. Die restlichen Wohneinheiten sollen mit Alleinerziehenden mit Kindern belegt werden. Grundlage hierfür ist eine Bedarfsermittlung des Sozialreferates.

Der Verlauf der U-Bahn-Trasse (vgl. Ziffer 2 des Vortrags) bedingt, dass die pflichtigen Stellplätze des Bauvorhabens auf dem Flurstück 13/4 temporär ebenerdig auf dem benachbarten Flurstück 15 nachgewiesen werden können.

Beim Flurstück 15 (Fraunbergstraße) kann im Jahr 2021 der Abbruch des darauf befindlichen und derzeit noch zwischengenutzten Bestandsgebäudes erfolgen. In der Folge ist im **zweiten Bauabschnitt** des Gesamtvorhabens ein drei- bis viergeschossiger Neubau straßenseitig an der Fraunbergstraße mit kompakten, flächensparenden Grundrissen geplant. Der mögliche Baukörper verfügt voraussichtlich über eine Geschossfläche von ca. 1.380 m², die ausschließlich zur Realisierung von ca. 12 Wohneinheiten im KMB genutzt werden soll. Vorgesehen ist, dass die Wohneinheiten den Wohlfahrts- und Pflege-

verbänden zur Verfügung gestellt werden. Die genauen Modalitäten zur Vermietung sind noch zwischen der GWG München und den Verbänden abzustimmen.

Die Verbände müssen sich wiederum verpflichten, die Wohneinheiten ausschließlich an ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den KMB-Bindungen gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508) dauerhaft zu vermieten. Sollte eine Kooperation mit Wohlfahrts- bzw. Pflegeverbänden nicht möglich sein, werden die Wohneinheiten durch die GWG München unter Beachtung und Anwendung der geltenden KMB-Vorgaben direkt vermietet.

Die fortgeschriebenen KMB-Bindungen beinhalten insbesondere die Festlegung einer monatlichen und für den Zeitraum von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit von Mieterhöhungen ausgeschlossenen KMB-Eingangsmiete pro m² Wohnfläche, wobei diese auf derzeit maximal 13,50 € netto kalt pro m² Wohnfläche begrenzt ist.

In Kombination mit der Wohnbebauung an der Fraunbergstraße soll der Neubau eines ersten Teils der Tiefgarage erfolgen, in dem die Stellplätze für die KMB-Wohnungen nachgewiesen werden. Mit der Realisierung der freistehenden Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von ca. 1.020 m² (4-gruppige Kinderkrippe) als **dritten Bauabschnitt** im rückwärtigen Bereich der Fraunbergstraße 4 wird der restliche Teil der Tiefgarage hergestellt. Die temporären ebenerdigen Stellplätze können in der Folge abgebrochen und in die Tiefgarage auf dem Flurstück 15 verlagert werden.

4. Vergabevorschlag

Die GWG München soll als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben sowie einer freistehenden Kindertagesstätte auf den zusammenhängenden städtischen Grundstücken Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 (Flurstücke 13/4 und 15, je Gemarkung Thalkirchen) ausgewählt werden.

Es wird vorgeschlagen, die GWG München mit der Projektentwicklung und dem Bau für die unter Ziffer 2 des Vortrags genannten sowie in Anlage 2 dargestellten Grundstücke 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 beider städtischer Grundstücke an die GWG München 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) bei einer 40-jährigen Bindungsdauer und zu dem im Konzeptionellen Mietwohnungsbau festgelegten Grundstückswert von 1.050,- €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.

Der Geschossflächenanteil der Kindertagesstätte verbleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb im Teileigentum durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz.

Da eine genaue Festlegung der auf den Grundstücken Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 zur Verfügung stehenden Geschossfläche derzeit noch nicht möglich ist, erfolgt diese Konkretisierung zum Zeitpunkt der Übertragung des Areals im Rahmen der entsprechenden Stadtratsvorlage des Kommunalreferats.

Die GWG München ist bestrebt, das weitere Planungsverfahren zügig durchzuführen und danach umgehend mit der Projektrealisierung zu beginnen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Nach heutiger Beschlussfassung und dem Vorliegen einer genehmigungsfähigen Vorplanung wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Mit der GWG München ist die Vorlage abgestimmt.

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 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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 **GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München**, wird als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben und eine freistehende Kindertagesstätte auf den städtischen Grundstücken Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 (Flurstücke 13/4 und 15, je Gemarkung Thalkirchen), welche in Anlage 2 dargestellt sind, ausgewählt.

Das entstehende Gesamtprojekt umfasst eine Geschossfläche von ca. 5.700 m² für ca. 52 Wohneinheiten sowie eine solitäre Kindertagesstätte. Hiervon werden auf der Fläche Schäftlarnstraße 178 im Umfang einer Geschossfläche von ca. 3.300 m² ca. 40 Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) zum Grundstückswert von 300 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 40-jährigen Bindungsdauer realisiert. Auf dem Grundstück Fraunbergstraße 4 werden im Umfang einer Geschossfläche von ca. 1.380 m² ca. 12 Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zum Grundstückswert von 1.050 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer realisiert. Der Geschossflächenanteil der Kindertagesstätte von ca. 1.020 m² wird unentgeltlich übertragen.

Beide Grundstücke werden im Rahmen einer Einlage in Teilschritten 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 Grundstücksflächen an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH zu den in Ziffer 1 des Antrages genannten Grundstückswerten von 300 €/m² Geschossfläche für den EOF-Anteil bzw. 1.050 €/m² Geschossfläche für den KMB-Anteil 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 GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH werden gebeten, dem Ankauf der in Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstücke sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
4. Zur Realisierung des Wohnbauprojektes sind Freimachungsarbeiten durch Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude auf den Vergabeflächen durchzuführen. Die GWG München wird diese Arbeiten durchführen. Die entstehenden Kosten in Höhe von ca. 200.000,- € (nach vorläufiger Schätzung) trägt die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) 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 19
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-03
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3