

**Bayernkaserne
1. Bauabschnitt**

**A. Neue Münchner Mischung für städtische Flächen
Antrag Nr. 20-26 / A 00 107 von der SPD/Volt-Fraktion,
Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 05.06.2020**

**B. Festlegung der Grundstücksflächen für die
Zielgruppen und Wohnbauarten (Aufteilungsplan)**

**C. Bauträgerauswahl der Grundstücksflächen
für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften
(In-House-Vergaben)**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 00853

§ 4 Ziffer 9 b GeschO

Anlagen:

1. Neue Münchner Mischung für städtische Flächen
Antrag der Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 05.06.2020
2. Lageplan Schwabing-Freimann
3. Gesamtbereich Bayernkaserne mit Darstellung der drei Bauabschnitte
4. Planerische Darstellung des Aufteilungskonzeptes für die Zielgruppen und Wohnbauarten
5. Tabellarische Aufstellung aller Projekte mit Zielgruppen und Wohnbauarten nach Geschossfläche
6. Tabellarische Aufstellung aller Projekte mit Zielgruppen und Wohnbauarten nach Wohneinheiten und Wohnbauarten
7. Aufteilungsplan mit Kennzeichnung der In-House-Vergabegrundstücke
8. Bauräume der Nichtwohnnutzung
9. Bayernkaserne - Mobilitätskonzept

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist grundsätzlich 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.

Aufgrund des Stadtratsantrages vom 05.06.2020 sind Themen betroffen, die zu einer Änderung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI führen. Hierfür ist aber die Vollversammlung des Stadtrates zuständig.

1. Anlass

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989, Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich), Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich) wurde am 19.12.2018 von der Vollversammlung des Stadtrates als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 13449) und trat am 10.04.2019 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Fläche der ehemaligen Bayernkaserne sowie über östlich daran angrenzende Privatgrundstücke. Der Teilbereich der ehemaligen Bayernkaserne befindet sich im städtischen Eigentum. Er deckt den größten Teil des Bebauungsplans ab und ist ausschließlich Gegenstand dieser Beschlussvorlage. In dieser Beschlussvorlage wird stets der Begriff Bayernkaserne für den städtischen Teil des Bebauungsplans verwendet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 26 Bauquartiere ausgewiesen, davon 22 im städtischen Teil der ehemaligen Bayernkaserne und 4 im privaten Teil (siehe Anlage 2). Die Flächen im östlichen privaten Teil mit künftig ca. 1.100 Wohneinheiten sollen ab 2021 bebaut werden. Das bedeutet eine parallele bauliche Entwicklung mit einem ersten Bauabschnitt im städtischen Teil.

Die Vorbereitung der Baugrundstücke erfolgt derzeit durch das Kommunalreferat. Dies beinhaltet die Freimachung der künftigen Baugrundstücke vom Gebäudebestand, Beseitigung der bekannten Altlasten sowie auch die Beseitigung von Kampfmitteln. Nach Freimachung werden diese an die künftigen Grundstückseigentümer*in bzw. Erbbau-rechtsnehmer*in übergeben. Parallel erfolgt die Vorbereitung und Herstellung der Erschließung 2020 und 2021 für das Gesamtgebiet. Nach Einbringung der Kanal-entwässerung (Bau-MSE), der Versorgungsleitungen für die Fernwärme (SWM) werden durch das Baureferat BAU-T Baustraßen im Planungsgebiet hergestellt. Sofern die

Grundstücke noch nicht durch die Baustraßen erreichbar sind, werden ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die Bauabwicklung der jeweiligen Vorhaben durch das Kommunalreferat sichergestellt.

Nach dem Satzungsbeschluss waren noch für eine ganze Reihe von Einzelthemen (Grundwasser, Nichtwohnnutzung in den Erdgeschossen, Mobilität usw.) Regelungswerke zu erstellen, was erhebliche Abstimmungsprozesse und teilweise aufwendige Gutachten erforderte. Nach Abschluss dieser Arbeiten kann mit dieser Beschlussvorlage jetzt die Vermarktung der Grundstücksflächen eines 1. Bauabschnitts (BA) der Bayernkaserne eingeleitet werden. Mit dieser Beschlussvorlage wird – wie bei den großen städtischen Siedlungsbereichen üblich - in einem ersten Schritt über den Aufteilungsplan für alle Flächen des 1. BA sowie über die In-House-Vergaben der Flächen für die **Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG** entschieden (Ausschreibungs- und In-House-Vergabebeschluss). In einem zweiten Schritt werden dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im zweiten Halbjahr 2020 die Vorschläge für die Ausschreibungen der Grundstücksflächen für die **Zielgruppen Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats** sowie **Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)** zur Entscheidung vorgelegt (Ausschreibungsbeschlüsse).

A. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD/Volt und DIE GRÜNEN ROSA LISTE vom 05.06.2020

Die Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste haben den als Anlage 1 beigefügten Antrag gestellt.

Nach diesem Antrag soll der Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus (Einkommensorientierte Förderung (EOF), MM-Miete und München Modell-Genossenschaft) bei Vergaben von Wohnbauflächen auf städtischen Flächen von 50 % auf 60 % erhöht werden. Der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus soll mit 40 % unverändert bleiben.

Weiterhin soll die Vergabe städtischer Grundstücksflächen ab sofort nur noch im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe und mit Verpflichtungen für bezahlbare Mietobergrenzen und dauerhafte Bindungen erfolgen.

Nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (WiM VI) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) in Verbindung mit dem Beschluss über einen eigenen Anteil des München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) wurden bei den Vergaben städtischer Wohnbauflächen bislang folgende Quoten zugrunde gelegt:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 20 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 10 % München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Nach dem oben genannten Antrag soll der Anteil des München Modell-Eigentum von 10 % dem Anteil des München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft zugeschlagen werden, der sich damit von 20 % auf 30 % erhöht. Die Anteile der EOF und des KMB bleiben gleich. Damit ergeben sich folgende neue Anteile der Wohnbauarten:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 30 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Diese Änderung bei den Wohnbauarten hat auch Auswirkungen auf die Anteile der Zielgruppen. Mit dem Entfall des München Modell-Eigentum entfällt gleichzeitig auch die Ausschreibung eines Flächenkontingents für die eigentumsaffine Zielgruppe der Baugemeinschaften, für die das München Modell-Eigentum bisher ausschließlich reserviert war. Dies ist nach dem Antrag gewollt, die Vergabe aller Flächen im Mietwohnungsbau steht im Zusammenhang mit einer noch stärkeren Rolle des Wohnungsbaus von Baugenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten nach Art des Mietshäuser Syndikats. Der besseren Lesbarkeit halber werden beide Gruppen im Folgenden immer unter dem Begriff „Baugenossenschaft“ zusammengefasst. Demzufolge soll das durch den Entfall der Baugemeinschaften freigewordene Flächenkontingent dem Kontingent der Baugenossenschaften zugeordnet werden.

Nach WiM VI sind bei der Vergabe der städtischen Wohnbauflächen 20 % bis 40 % des Gesamtbaurechts der zu vergebenden Grundstücksflächen für die Zielgruppen der Baugenossenschaften und der Baugemeinschaften vorzusehen. Dementsprechend wurden in den Aufteilungsplänen für die städtischen Siedlungsgebiete regelmäßig Grundstücksflächen von ca. 35 % des Gesamtbaurechts für beide Zielgruppen zugeteilt, davon ca. 25 % für Baugenossenschaften und ca. 8 bis 10 % für Baugemeinschaften. Nach dem vorliegenden Stadtratsantrag ist künftig das bisherige Flächenkontingent beider Zielgruppen von ca. 35 % den Baugenossenschaften zuzuordnen.

Im Antrag wird ausgeführt, dass die Vergabe der städtischen Wohnbauflächen künftig nur noch im Erbbaurecht vorrangig an genossenschaftliche, gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften erfolgen soll. Das mit dem Ziel der Erbbaurechtsvergabe verfolgte Ziel einer – nach Ablauf der Erbbaurechtsdauer – langfristigen (Wieder-)Verfügbarkeit der eingesetzten städtischen Grundstücksflächen ist bei der

Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der hier gegebenen Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt nicht erforderlich.

Damit entfällt die bisherige Wahlmöglichkeit zwischen Kauf und Erbbaurecht künftig bei den Baugenossenschaften. Die Grundstücke für die KMB-Bauträger wurden bereits in der Vergangenheit ausschließlich für eine Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben. Der Prüfungsauftrag hinsichtlich eines Erbbaurechtsmodells für das München Modell-Eigentum (Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Beschlussziffer 7) hat sich damit erledigt.

Beim Erbbauzins gilt in allen Fällen, dass die Wahlmöglichkeit zwischen einem laufenden Erbbauzins und einem kapitalisierten Erbbauzins bestehen bleibt. Die im Antrag angesprochenen bezahlbaren Mietobergrenzen und dauerhaften Bindungen werden im Rahmen der Grundstücksvergaben über die an die Wohnbauarten geknüpften Kriterien gesichert. Anzumerken ist noch, dass durch den Wegfall des MM-Eigentum zu Gunsten des MM-Miete bzw. MM-Genossenschaft künftig auf städtischen Wohnbauflächen eine größere Zahl von MM-Miet- und MM-Genossenschaftswohnungen realisiert wird und hierdurch gleichzeitig höhere Kosten für die Förderung entstehen. Im Stadtratsbeschluss zu Wohnen in München VI wurde als Ziel, den Bau von 3.000 Wohneinheiten im Fünfjahreszeitraum zugrunde gelegt. Da in den ersten drei Jahren durchschnittlich 532 Wohnungen gefördert wurden und für das Jahr 2020 bisher ca. 200 Wohnung zur Förderung angemeldet wurden, ist nicht zu erwarten, dass bis zum Ende des Fünfjahreszeitraums die prognostizierten 3.000 Wohnungen überschritten und damit eine Lücke bei den bereitgestellten Fördermitteln entstehen wird.

Dem Antrag kann daher voll entsprochen werden.

Der im Folgenden unter Buchstabe B. dargestellte Aufteilungsplan berücksichtigt bereits die im vorgenannten Stadtratsantrag genannten Änderungen.

B. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten im 1. Bauabschnitt Bayernkaserne (Aufteilungsplan)

Bildung von Bauabschnitten, 1. BA Bayernkaserne

Im Interesse einer möglichst kompakten, den schwerpunktmäßig entstehenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertageseinrichtungen (Kita) und sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen zugeordneten Bebauung der Wohnbauflächen und vor dem Hintergrund technischer Erfordernisse bei der Baureifmachung (Gebäudeabbruch, Lagerung von Recyclingmaterial, Baustellenlogistik usw.) ist wegen der Größe des Siedlungsgebietes Bayernkaserne vergleichbar den beiden Realisierungsabschnitten von Freiham eine abschnittsweise Vorgehensweise im Gesamtbereich der Bayernkaserne erforderlich. Deshalb wurden für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne drei nacheinander zu realisierende Bauabschnitte gebildet (siehe Anlage 3). Der erste Bauabschnitt, der allein Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist, liegt im Südteil der Bayernkaserne und hat Baurecht für den Bau von ca. 1.450 Wohnungen. In diesem Bauabschnitt liegt auch die erste Schulanlage mit Fertigstellungstermin 2023. Beim zweiten Bauabschnitt (ca. 1.560 WE) handelt es sich um den Nordteil und beim dritten Bauabschnitt (ca. 1.030 WE) um den Westteil der Bayernkaserne. Insgesamt werden somit ca. 4.040 Wohnungen in den drei Bauabschnitten errichtet. Unter Einrechnung des zentralen Bauquartiers SO und des MU 1(1) (Hochhaus an der nördlichen Zufahrt) ergibt sich die Gesamtzahl von ca. 4.400 Wohnungen im Bereich der Bayernkaserne. Die Bauabschnitte geben eine Entwicklung der Bebauung von Süden nach Norden mit einem Abschluss nach Westen hin vor. Die Realisierungszeiten der drei Bauabschnitte dürften jeweils vier bis fünf Jahre ab der Grundstücksvergabe betragen. Bei einer überlappenden baulichen Entwicklung in den Bauabschnitten wird von einer Fertigstellung aller Projekte im Bereich der Bayernkaserne voraussichtlich im Jahr 2030 ausgegangen.

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich kompakte Bauquartiere einer Blockrandbebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 bis zu 5,0 mit 7 bis 8 Geschossen und Hochpunkten mit bis zu 12 Geschossen vor. Die bauliche Dichte mit Geschossflächenzahlen von durchschnittlich 3,0 liegt deutlich über der anderer städtischer Siedlungsbereiche wie in Freiham Nord oder im Prinz-Eugen-Park. Das für die Bauquartiere ausgewiesene Baurecht erlaubt Projektgrößen mit bis zu 220 Wohnungen. Insgesamt ist im Bereich Bayernkaserne Baurecht für ca. 4.400 Wohnungen vorhanden (im östlichen Privatgrundstück für weitere 1.100 Wohnungen). Bei einem Teil der Bauquartiere handelt es sich um Flächen für eine Allgemeine Wohnnutzung (WA) mit Gewerbeanteilen von ca. 10 %. Daneben sind im Bebauungsplan aber auch erstmalig Bauquartiere als Urbane Gebiete (MU) mit höherer Nutzungsdichte und einem hohen Gewerbeanteil von bis zu 25 % ausgewiesen.

An der zentralen Nord-Süd-Achse in Höhe der Trambahnhaltestelle ist ein Sondergebiet (SO Quartierszentrum) als Hochhausbebauung mit besonders hoher baulicher Dichte vorgesehen. Die Bebauung des Sondergebietes wird einen hohen Gewerbeanteil mit dem Schwerpunkt bei Einkaufseinrichtungen aufweisen. Die Vermarktung dieses im 2. Bauabschnitt gelegenen Bauquartiers erfolgt durch das Kommunalreferat. Darüber hinaus befindet sich an der nördlichen Einfahrt zur Bayernkaserne außerhalb der drei Bauabschnitte des Wohnungsbaus noch ein Bauquartier für eine Hochhausbebauung als städtebauliche Dominante des gesamten neuen Siedlungsgebietes. Die Vergabe- und Realisierungszeiträume der beiden letztgenannten Bauquartiere sind von den drei Bauabschnitten der Wohnbebauung unabhängig.

Gemeinbedarfseinrichtungen in den drei Bauabschnitten der Bayernkaserne

Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbedarfe wurden von allen Nutzerreferaten für den Gesamtbereich der Bayernkaserne ermittelt und in enger Abstimmung zwischen den Nutzerreferaten - hier insbesondere dem Sozialreferat - und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Interesse einer ausgewogenen Verteilung auf die einzelnen Bauquartiere der drei Bauabschnitte der Bayernkaserne aufgeteilt. Im Bebauungsplan sind nur die Standorte der Kindertagesstätten festgesetzt, da hierfür auch die erforderlichen Freiflächenanteile ausgewiesen werden müssen.

Ein Zentrum von Gemeinbedarfseinrichtungen mit gleich fünf Einrichtungen wird im 2. BA im Bauquartier MU 1(7) am zentralen Platz gegenüber der Trambahnhaltestelle entstehen. Wichtig ist hier für das Sozialreferat die zentrale Lage und die Zusammenfassung mehrerer Einrichtungen an einem Ort als Cluster, was Einspar- und Synergieeffekte für die einzelnen Einrichtungen zur Folge hat. Gleichzeitig soll damit im MU 1(7) ein zentraler Anlaufpunkt für die Bevölkerung geschaffen werden. Gemeinbedarfseinrichtungen werden zur Vermeidung EU-weiter Ausschreibungen grundsätzlich immer in die Grundstücksflächen der In-House-Vergabe und damit in die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften integriert. An Wohnbedarfen sind vor allem eine vollstationäre Pflegeeinrichtung (München Stift) mit Wohnungen für Pflegekräfte, ein Männerwohnheim sowie ein Projekt Altenwohnen im 2. BA sowie ein Flexiheim im 3. BA zu nennen.

Aufteilungsplan 1. BA Bayernkaserne für die Wohnbauarten und Zielgruppen

Der 1. Bauabschnitt (Anlage 3) erstreckt sich über insgesamt acht Bauquartiere mit einem Baurecht für ca. 1.450 Wohneinheiten (WE). Die Größe des 1. Bauabschnitts ist damit in etwa vergleichbar mit den beiden Bauabschnitten des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord und dem Gesamtbereich der Prinz-Eugen-Kaserne. Bei drei der acht Bauquartiere handelt es sich um Flächen für eine Allgemeine Wohnnutzung (WA), fünf sind Urbane Gebiete (MU).

Der für diese acht Bauquartiere des ersten Bauabschnitts vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstellte **Aufteilungsplan** für die drei den Wohnungsbau in der Bayernkaserne **realisierenden Zielgruppen** (städtische Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, KMB-Bauträger) und für die der jeweiligen Zielgruppe zugeordneten **Wohnbauarten** (Einkommensorientierte Förderung/EOF, München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft, KMB) liegt dieser Beschlussvorlage in planerischer Form als Anlage 4 bei. Der Beschlussvorlage liegen außerdem als Anlage 5 und Anlage 6 eine tabellarische Übersicht der Verteilung der Zielgruppen und Wohnbauarten auf die einzelnen Bauquartiere nach Geschossfläche und nach Wohneinheiten bei.

Wie bereits unter Buchstabe A. dieser Beschlussvorlage dargestellt, liegen dem Aufteilungsplan die Quoten des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI unter Berücksichtigung der im dort genannten Stadtratsantrag vom 05.06.2020 benannten Änderungen zugrunde. Die Gesamtheit der im Aufteilungsplan enthaltenen Einzelgrundstücke mit den jeweils zugeordneten Wohnbauarten ergibt die folgende Mischung der Wohnbauarten:

- **30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)**
- **30 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften**
- **40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).**

Die Wohnbauarten sind den vier unterschiedlich stark bei der Gesamtbebauung des 1. BA beteiligten Zielgruppen in unterschiedlichen Anteilen zugeordnet. Den einzelnen Grundstücken einer Zielgruppe sind jedoch immer die gleichen prozentualen Anteile der Wohnbauarten zugeordnet. Die Addition aller Zielgruppen mit allen Einzelprojekten ergibt dann die oben genannte Mischung von WiM VI in der geänderten Form.

Zielgruppen

Wie ebenfalls bereits unter Buchstabe A. dargestellt, wird der früher übliche Flächenanteil der Baugemeinschaften dem Anteil der Baugenossenschaften zugeschlagen, so dass ein Anteil von ca. 35 % der Gesamtflächen im Aufteilungsplan den genossenschaftlichen Wohnformen zugeordnet wird. Für die Anteile der Zielgruppen **städtische Wohnungsbaugesellschaften** und **KMB-Bauträger** gibt es im Gegensatz zur Zielgruppe der Baugenossenschaften keine speziellen Vorgaben für deren Anteile bei der Entwicklung der städtischen Siedlungsgebiete. Allerdings ist zu beachten, dass der Stadtrat die Zielzahlen für die Fertigstellungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 1.250 WE p.a. ab 2018 erhöht hat. Dies erfordert entsprechend hohe Flächenzuteilungen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, denen im Fall des Aufteilungsplanes 1. BA Bayernkaserne mit einem Anteil von 51,4 % entsprochen wird.

Die jeweiligen Flächen der einzelnen Zielgruppen sind im Aufteilungsplan farblich gekennzeichnet. Die Flächen der In-House-Vergabe mit ca. 50 % des Gesamtbaurechts sind grün gekennzeichnet (siehe Anlagen 4 und 7). Nähere Angaben über die genauen Anteile der Zielgruppen im Aufteilungsplan sowie über die den einzelnen Zielgruppen zugeordneten Wohnbauarten für den 1. BA können der als Anlage 5 beigefügten Geschossflächentabelle entnommen werden. Begrenzte Abweichungen der Anteile der Wohnbauarten in dieser Geschossflächentabelle von den Zielzahlen (Sollwerte) sind durch die ausnahmslose Zuteilung ganzer Bauquartiere für die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und – bis auf eine Ausnahme – auch der Projekte der Baugenossenschaften begründet.

Der Wohnungsbau der Zielgruppen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften besteht jeweils aus einer Mischung aus EOF, München-Modell-Miete bzw. München Modell-Genossenschaften und KMB. Dabei liegt der Schwerpunkt bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im geförderten Mietwohnungsbau nach der EOF, bei den Baugenossenschaften dagegen im München Modell und im KMB. Die Grundstücksflächen für die KMB-Bauträger werden für eine Bebauung ausschließlich im KMB angeboten. Die der jeweiligen Zielgruppe zugeordneten Wohnbauarten sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Die Tabelle enthält neben der Wohnnutzung mit den drei Wohnbauarten auch Angaben über die in einer Grundstücksfläche zu realisierende Nichtwohnnutzung (verpflichtende Gewerbenutzung im Erd- und teilweise im 1. Obergeschoss) sowie über die Anteile der Gemeinbedarfseinrichtungen (Kitas und Familienzentrum). Die Nutzungsarten Gemeinbedarf und Nichtwohnnutzung sind Teil des Gesamtbaurechts; der auf Wohnen entfallende Baurechtsanteil ist damit um die Geschossfläche dieser Nutzungsarten reduziert.

Für die Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden im Aufteilungsplan im Gegensatz zu den weiteren Zielgruppen ausschließlich Wohnbaugrundstücke im Umfang der kompletten Bauquartiere zugewiesen. Dies ist möglich, weil GWG München und GEWOFAG in der Lage sind, auch größere und damit auch wirtschaftlichere Projekte zu realisieren. Die Zuteilung ganzer Bauquartiere vermeidet vor allem aber auch die mit einer Aufteilung von Bauquartieren verbundenen (Abstimmungs-)Probleme mit benachbarten Baubeteiligten bei Planung, Bebauung und Betrieb der Wohnanlagen. Auch für die Baugenossenschaften sind in zwei Fällen komplette Bauquartiere ausgewiesen, eine Unterteilung in Einzelgrundstücke im Interesse der Beteiligung auch kleiner Baugenossenschaften ist hier jedoch vorgegeben und wird Aufgabe des späteren Ausschreibungsbeschlusses sein. Lediglich das Bauquartier MU 1(8) ist für eine Vergabe an Baugenossenschaften und KMB-Bauträger und damit für zwei Zielgruppen vorgesehen.

Die Vermeidung einer Bildung von Teilflächen bei den Flächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist im Falle der Bayernkaserne von besonderer Bedeutung, da hier die kompakte und dichte Bebauung der einzelnen Bauquartiere mit bis zu acht Geschossen und zusätzlich eingestreuten Hochpunkten die Bildung von Einzelgrundstücken nicht unerheblich erschwert. Die Herausarbeitung einzelner Teilflächen ganzer Bauquartiere als autark funktionierende Grundstücke mit eigener Tiefgarage ist bei den Bauquartieren in der Bayernkaserne mit Baurecht für bis zu 220 Wohnungen und nur einer Tiefgaragenrampe nicht möglich. Bereits eine Zweiteilung eines Bauquartiers wie im Falle des MU 1(8) läuft auf eine Kommunbebauung mit einem gemeinschaftlich zu entwickelnden Kellergeschoss für die Tiefgarage und die Kellerräume hinaus. Die Grundstücksvergaben müssen hierfür zeitgleich erfolgen, beide Baubeteiligten müssen im Rahmen der Vergabe und des Abschlusses der Erbbaurechtsverträge zur Zusammenarbeit bei der Planung, im Baugenehmigungsverfahren und in der Bauphase verpflichtet werden. Darüber hinaus müssen die Bauquartiere WA 11 und MU 1(6) zur Bildung passender, kleinerer, bedarfsgerechter Einzelgrundstücke für Baugenossenschaften aufgeteilt werden. Hierfür dürften künftig verstärkt auch konsortiale Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zur Anwendung kommen. Auch die Alternative einer Aufteilung der Einzelprojekte innerhalb der Bauquartiere nur nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter Verzicht auf eine Realteilung und damit auf eigene Grundstücksteilflächen wird bei acht oder mehr Geschossen abzuwägen sein. Dieses Thema wird Gegenstand der im zweiten Halbjahr 2020 anstehenden Ausschreibungsbeschlüsse für den 1. BA Bayernkaserne sein.

Der Aufteilungsplan ist mit der GIMA als Dachorganisation eines Teils der in München tätigen Baugenossenschaften abgestimmt.

Sonstige für die Entwicklung der Bayernkaserne und der östlichen angrenzenden Privatfläche im allgemeinen sowie für die Bebauung der Vergabeflächen wichtige Themen

Städtische Maßnahmen zur Umsetzung des Quartiers „Nationale Projekte des Städtebaus“

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.11.2019.(Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571) eine Reihe von Maßnahmen für die Umsetzungsphase des Bebauungsplans beschlossen. Danach soll die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) mit der Fachbetreuung einer Projektsteuerung sowie einer Baustellenkoordination beauftragt werden. Die Fachbetreuung einer Grundwasserkoordination, eines Quartiers- und eines Gewerbeflächenmanagements sowie einer Mobilitätskoordination soll an externe Auftragnehmer*innen vergeben werden. Weiterhin sollen konkrete Konzepte für ein Programm zur finanziellen Unterstützung für die Ansiedlung von kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für die Nutzung der Erdgeschosszonen entwickelt werden.

Die bauliche Umsetzung der Bayernkaserne soll als konsortiale Gebietsentwicklung erfolgen. Die Landeshauptstadt München hat sich mit diesem Ziel beim Förderprogramm des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus“ erfolgreich beworben (siehe hierzu auch den Stadtratsbeschluss vom 06.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571). Quartiers- und Gewerbeflächenmanagement, Mobilitätskoordination sowie eine Öffentlichkeitsarbeit sind die Maßnahmen, welche bei der Bayernkaserne zur Umsetzung der konsortialen Gebietsentwicklung eingesetzt und durch den Bund im Rahmen des Förderprogramms auch finanziell unterstützt werden. Um dem Anspruch der konsortialen gemeinschaftlichen Gebietsentwicklung aller Beteiligten, unter anderem auch der Wohnungsbauwirtschaft, gerecht zu werden, ist die Mitwirkung von GWG München und GEWOFAG zwingend erforderlich.

Die Zusammenarbeit von GWG München und GEWOFAG mit den einzelnen Managementbeauftragten ist Grundvoraussetzung der In-House-Vergabe. Die Tätigkeiten der Managementbeauftragten finden zu einem großen Teil innerhalb von Themenbereichen statt, die für die Entwicklung des Siedlungsbereichs Bayernkaserne von großer Bedeutung sind. Dies sind im Einzelnen:

- Grundwasserkoordination
- Baustellenkoordination
- Quartiersmanagement („Nationale Projekte des Städtebau“)
- Mobilitätskoordination („Nationale Projekte des Städtebau“)
- Gewerbeflächenmanagement („Nationale Projekte des Städtebau“)
- Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit.

Für diese Themen wurden detaillierte Regelungen und Erklärungen erstellt, die besonders auf die Rolle der Baubeteiligten abstellen. Diese Regelungswerke werden mit der GWG München und der GEWOFAG im Rahmen der In-House-Vergabe als Grundvoraussetzung vereinbart und in den Kaufverträgen dann für verbindlich erklärt. Im Rahmen der künftigen Grundstücksausschreibungen für die Flächen der übrigen Zielgruppen werden die Regelungswerke den Ausschreibungsunterlagen beigelegt. Zuschlag und Vertragsabschluss erfolgen mit der Maßgabe der Einhaltung dieser Regelungswerke. Die Managementbeauftragten werden ihre Aufgaben nach und nach ab Ende 2020 aufnehmen. Für den Übergangszeitraum bis dahin müssen die betroffenen Referate daher mit den Baubeteiligten, deren Projekte sich schon 2020 in der Bauvorbereitung befinden, eng zusammenarbeiten. Eine Ausnahme bildet hier die Baustellenkoordination, mit der die MRG über eine In-House-Vergabe beauftragt wird. Die MRG wird diese Funktion ab Juli 2020 übernehmen.

Die für die verschiedenen Themen erstellten Regelungen werden nachfolgend kurz dargestellt:

Mobilität

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass von den nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Kfz-Stellplätzen (d.h. inklusive Reduzierungen aufgrund von gefördertem Wohnungsbau) nur 80 % real hergestellt werden müssen. Mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Für Nichtwohnnutzungen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.

Allgemeine Verpflichtungen

Zur Gewährleistung der Mobilitätsziele für das Planungsgebiet Bayernkaserne verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und später die weiteren über Ausschreibungsverfahren ausgewählten Baubeteiligten zur aktiven Mitwirkung an einem baufeldübergreifenden Mobilitätskonzept, dessen Planung und Umsetzung von einer durch die Landeshauptstadt München zu beauftragenden, übergeordneten Mobilitätskoordination gesteuert wird. Für diese quartiersbezogene Koordination sowie die Planung und Umsetzung von quartiersbezogenen Mobilitätsmaßnahmen, vorrangig auf Privatgrund, soll ein verbindlicher Mobilitätsfonds eingerichtet werden. Zu dessen Finanzierung sollen Einlagen von den Baubeteiligten herangezogen werden. Darüber hinaus sollen sich die Baubeteiligten zu einer Bereitstellung von Flächen entweder in der Tiefgarage für Carsharing-Stellplätze oder alternativ in den Erdgeschosszonen für dinglich zu sichernde Mobilitätszwecke sowie zu einer Mitwirkung bei der Erarbeitung eines abgestimmten Gesamtkonzepts (quartiersübergreifende Mobilitätskoordination) verpflichten.

Das Mobilitätskonzept sowie die entsprechenden Grundvoraussetzungen wurde mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingehend erörtert. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage besteht weitgehend Einverständnis mit den Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes. Im weiteren Verfahren ist noch zu prüfen, ob die für die quartiersübergreifenden Mobilitätsmaßnahmen an die Mobilitätskoordination abzugebenden Flächen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden könnten.

Eine ausführliche Darstellung des Mobilitätskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 9 beigelegt.

Koordiniertes Grundwassermanagement Bayernkaserne Grundwasserkoordination Bayernkaserne

Aufgrund der Erforderlichkeit zur Bewältigung der Grundwassersituation durch individuelle bauliche Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken ergeben sich Maßnahmen bzw. wasserrechtliche Auflagen, die bei den jeweiligen Bauvorhaben zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der wirkungsvollen Umsetzung ist die Einrichtung eines effizienten Betriebskonzeptes im Sinne einer Grundwasserkoordination für den Zeitraum der Bautätigkeiten des neuen Quartiers vorgesehen. Die Grundwasserkoordination wird dabei zunächst durch die Landeshauptstadt München implementiert. Es soll dazu dienen, die Verantwortlichkeiten aus der Bauherrenschaft und der Verwaltung in der Koordinierung der jeweiligen einzelnen Maßnahmen und der erforderlichen Genehmigungsprozesse zu unterstützen. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Mitwirkung an der Grundwasserkoordination.

Aufgabe der Grundwasserkoordination ist es dabei jedoch nicht, für die jeweiligen einzelnen Bauvorhaben die jeweilige konkrete technische Fachplanung zur Bewältigung des Grundwassers zu entwickeln. Dies bleibt den jeweiligen Baubeteiligten selbst vorbehalten und sind im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren eigenverantwortlich vorzulegen. Die Grundwasserkoordination überprüft vielmehr diese technischen Fachplanungen zur Grundwasserbewältigung auf deren Wirksamkeit und unterstützt somit die wasserrechtlichen Genehmigungsbehörden. Hierzu wird ein digitales Grundwasserrechenmodell entwickelt, in welche die Fachplanungen zur Beurteilung der Wirksamkeit auf das Bauvorhaben sowie der benachbarten Bauvorhaben aufzeigen soll.

Zur Unterstützung der Baubeteiligten bei der Beachtung der Grundwasserthematik bei ihren Hochbauvorhaben, sollen Einzelgutachten für alle künftigen Baugrundstücke erstellt werden. Die Ergebnisse werden den potentiellen Baubeteiligten mit den Vergabeverfahren der Grundstücke zur Verfügung gestellt. Sofern sich aus den Gutachten Auflagen bzw. Vorgaben zur Beachtung der Grundwasserthematik ergeben, wie z.B. Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen (Drainage) auf dem Baugrundstück, so sollen diese Vorgaben in die vertraglichen Regelungen zur Vergabe und Ausschreibung der Grundstücke aufgenommen werden. Die Baubeteiligten haben diese Vorgaben dann verbindlich einzuhalten.

Weiterhin soll die Grundwasserkoordination erste Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um die Grundwasserbewältigung auch für die jeweiligen Fachplaner*innen und Baubeteiligten sein.

Derzeit wird das Vergabeverfahren zur Beauftragung der Grundwasserkoordination durch ein externes Dienstleistungsbüro durchgeführt, so dass ab dem 4. Quartal 2020 voraussichtlich die Tätigkeiten der Koordination aufgenommen werden können.

Für Bauvorhaben, welche bereits zeitlich vor Einführung der Grundwasserkoordination das erforderliche Baugesuch und das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren beantragen können (z.B. WA12), gilt die Verpflichtung zur Mitwirkung an der Grundwasserkoordination nicht. In diesen Fällen verpflichten sich die Baubeteiligten

lediglich zur Überlassung der genehmigten Planungen zur nachträglichen Übernahme in das digitale Grundwasserrechenmodell.

Nichtwohnnutzung in den Erdgeschosszonen

Der Straßenraum in der Bayernkaserne soll mit einer vielfältigen und urbanen Nutzung Ort der Begegnung sein und der Vernetzung der Bevölkerung dienen. Im Satzungstext zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, in welchen Bereichen bzw. Bauräumen im Erdgeschoss oder im Erdgeschoss und im jeweiligen darüber liegenden ersten Obergeschoss keine Wohnnutzung und damit ausschließlich Nichtwohnnutzung möglich ist. Die Bereiche sind in der Anlage 8 zu dieser Beschlussvorlage blau (Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss) bzw. rot (Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss) markiert.

In den Bauräumen der Nichtwohnnutzungen sollen in erster Linie Nutzungen umgesetzt werden, die der Belebung des neuen Stadtteils und der Versorgung dienen (nicht störendes Gewerbe, Läden, Büros, Dienstleistung, Gastronomie, soziale und kulturelle Nutzungen (aktive Erdgeschosszonen)).

Darüber hinaus können in den Bereichen der Nichtwohnnutzung jedoch auch in einem angemessenen Umfang (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadengesamtlänge) Nutzungen wie Neben- und Abstellräume der gewerblichen Nutzungen sowie wohnungsbezogene Nebenflächen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Gemeinschaftsräume (Bonusgeschossfläche) und Treppenaufgänge und Tiefgaragenrampen (passive Erdgeschosszonen). Bei Projekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit integrierten Gemeinbedarfseinrichtungen können diese komplett in die für die Nichtwohnnutzungen ausgewiesenen Bauraumbereiche integriert werden.

Wegen der möglichen Einstreuung dieser nichtgewerblichen Funktionen in die Bauraumbereiche der pflichtigen Gewerbeflächenutzungen wird der Bezeichnung Nichtwohnnutzung der Vorzug vor dem Begriff Gewerbenutzung gegeben.

In dem für die Bayernkaserne erarbeiteten Gestaltungsleitfaden werden die Räume der Nichtwohnnutzung in den Erdgeschossen in den Bauquartieren MU 1(12) und MU 1(13) mit einer lichten Höhe von 3,65 m vorgegeben. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen für eine bestimmte Raumhöhe bei der Nichtwohnnutzung. Um aber langfristig den baulichen Rahmen für eine attraktive Nutzung der Erdgeschosszonen zu schaffen, wird für die Bereiche, in denen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss für die Nichtwohnnutzung vorgesehen sind (rot markierte Bereiche) in den Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen und damit privatrechtlich vereinbart, dass das Erdgeschoss in einer Höhe von mindestens 4 m bis Oberkante Fertigfußboden 1. Obergeschoss auszuführen ist. Ansonsten gelten die Aussagen des Gestaltungsleitfadens.

Die Landeshauptstadt München richtet ein Gewerbeflächenmanagement für alle Nichtwohnnutzungen, insbesondere für Läden und Gaststätten, ein. Dies umfasst insbesondere die Erstellung eines Nutzungskonzeptes, den Aufbau einer koordinierten Vermarktung sowie die Begleitung der Gewerbetreibenden. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Teilnahme an diesem Gewerbeflächenmanagement. Voraussetzung ist eine so rechtzeitige Vorlage des Gewerbeflächenmanagements, dass den Baubeteiligten eine Berücksichtigung bei den Vorbereitungen für ihre Nichtwohnnutzungsbereiche noch möglich ist.

Nutzung von Räumlichkeiten für Kindertagesstätten in der Nichtwohnnutzung privater Baubeteiligter

Aus den Prognosen zur sozialen Infrastruktur geht bei der Bayernkaserne - wie bei den anderen Siedlungsmaßnahmen in der ersten Entwicklungsphase - für die Jahre 2027 ff eine Unterversorgung mit Kindertagesplätzen hervor. Das Referat für Bildung und Sport ist daher bestrebt, Zwischennutzungen als Kita auf eine Dauer von 10 Jahren einzurichten. Hierfür eignen sich - nach Prüfung im Einzelfall - auch die Erdgeschosszonen der Zwischennutzung. Daher ist beabsichtigt, im Rahmen der Grundstücksausschreibungen für die weiteren Zielgruppen auf das Interesse der Stadt an der Anmietung von Räumlichkeiten für Kitas deutlich hinzuweisen. Dem Referat für Bildung und Sport obliegt es, Einzelheiten wie Miethöhe, Grundrissfragen und Herstellungsstandards in einem Infoblatt zusammenzufassen, das den Exposé der Ausschreibungen als Anlage beigefügt werden kann. Weitere Details sind nach der Vergabe der Flächen zwischen interessierten Baubeteiligten und dem Referat für Bildung und Sport zu klären. Da derartige mögliche Vereinbarungen außerhalb des Verfahrens zur Grundstücksvergabe getroffen werden und keine Bauleistungen darstellen, ergibt sich hierdurch kein Erfordernis einer EU-weiten Ausschreibung.

Gemeinsame Freiflächengestaltung der grünen Gassen

Der Bebauungsplan sieht zwischen den Gebäuden der Blockrandbebauung grüne Gassen vor, für die eine Freiflächenplanung zu erstellen ist. Die Grundstücksgrenze zwischen den Bauquartieren verläuft in der Mitte dieser grünen Gassen, so dass sich diese Bereiche jeweils zur Hälfte im Eigentum der beiden angrenzenden Baubeteiligten befinden (siehe Anlage 2). Ziel ist es, hier eine gemeinsame private Freifläche für alle Parteien zu schaffen.

Die Baubeteiligten müssen sich daher verpflichten, diese Flächen gemeinsam zu planen, herzustellen, zu finanzieren, zu unterhalten und die Nutzung durch die Bewohner*innen des jeweils benachbarten Bauquartiers zu ermöglichen. Dies ist durch wechselseitige Dienstbarkeiten und Reallasten zu sichern.

Sofern zwei Baubeteiligte ihre Projekte deutlich zeitversetzt realisieren, ist die oben dargestellte gemeinsame Vorgehensweise nicht möglich. In diesem Fall wird der erste Baubeteiligte verpflichtet, ein Freiflächengestaltungskonzept zu erarbeiten, das dann später von dem zweiten Baubeteiligten übernommen werden muss.

In den grünen Gassen ist im Bebauungsplan ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit der öffentlichen Durchwegung ist - auch während der Baustelle – sicher zu stellen.

Baustellenkoordination

Zur Koordinierung und Unterstützung aller Baubeteiligten im Bereich der privaten Wohnbauflächen wird eine Baustellenkoordination eingerichtet. Die Baustellenkoordination wird tätig bei der Einrichtung von Baustellen und Lageflächen, bei der Herstellung der Baustrom- und Wasserversorgung, bei verkehrsrechtlichen Genehmigungsprozessen usw. Die Baubeteiligten verpflichten sich zur Mitarbeit an der Baustellenkoordination und bestellen eine zentrale Ansprechperson.

Recyclingbaustoffe

Im Hinblick auf die Umsetzung eines Recycling-Konzepts Bayernkaserne aber auch um Erfahrungen für die Etablierung einer Kreislaufwirtschaft bei künftigen Abbruchvorhaben zu sammeln, hat sich die Stadt im April 2019 für das europäische Förderprogramm „Urbact III EU-Projekt „Circularity in the building sector, the key to a circular economy“ beworben und den entsprechenden Zuschlag erhalten. Das Programm fördert den europaweiten Erfahrungsaustausch und unterstützt die Beteiligten gleichzeitig bei ihren wirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Herausforderungen.

Für die ehem. Bayernkaserne heißt das konkret: Beim Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldfreimachung anfallendes Material wird vor Ort aufbereitet und u.a. zu Recyclingbeton, Substraten und Schüttmaterial verarbeitet und soll, so weit zulässig und geeignet, vor Ort im öffentlichen Raum, bei der Grünflächengestaltung und im Neubau eingesetzt werden. Dadurch können ressourcenschonend Baustoffe und LKW-Fahrten in erheblichem Umfang eingespart und der CO²-Ausstoß gesenkt werden. Alle Baubeteiligten sind deshalb gehalten, die Recycling-Baustoffe zu verwenden.

Quartiersmanagement6

Ziel des Quartiersmanagements ist es, im Rahmen der Realisierung der verschiedenen Wohnungsbauprojekte die Kreativität der Baubeteiligten zu bündeln. Hierzu sind die Baubeteiligten gehalten, ein vom Quartiersmanagement erstelltes Gesamtkonzept zur Förderung noch entstehender Nachbarschaften umzusetzen und Maßnahmen des sozialen und kulturellen Lebens Quartiers durchzuführen.

Gestaltungsleitfaden und Beratungsgruppe

Bei sämtlichen Planungen der Wohnungsbauprojekte im Bereich Bayernkaserne ist der mit dem Bebauungsplan vom Stadtrat beschlossene Gestaltungsleitfaden zu Grunde zu legen. Dieser zeigt die wesentlichen gestalterischen Leitlinien für die Gebäude und privaten Freiflächen auf.

Jede auf der Grundlage des Gestaltungsleitfadens angefertigte Baueingabeplanung ist vom Baubeteiligten der Beratungsgruppe vorzulegen. Diese setzt sich aus Mitgliedern der Fachbereiche Planung/Architektur/Landschaftsarchitektur, des Stadtrates, dem Bezirksausschuss und der Verwaltung zusammen. Die Beratungsgruppe berät die Baubeteiligten vor Einreichen des Bauantrages bzw. vor der Einleitung des Freistellungsverfahrens. Bauvorhaben, bei welchen vorgeschaltete Realisierungswettbewerbe oder eine Direktbeauftragung zur Hochbauplanung eines der Verfasser*innen des Gestaltungsleitfadens durchgeführt werden, sollen lediglich zur Kenntnisnahme der Beratungsgruppe vorgestellt werden.

Umsetzungsmodell

Sämtliche Baubeteiligten stellen der Landeshauptstadt München ein Einsatzmodell ihres Bauvorhabens für ein Umsetzungsmodell für den Bereich Bayernkaserne im Maßstab 1: 500 zur Verfügung.

Öffentlichkeitsarbeit

Im Zuge der Quartiersentwicklung werden durch das Management Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit individuelle Konzepte der Öffentlichkeitsarbeit für die Bevölkerung entwickelt und begleitet. Dabei können auch die Baubeteiligten beispielsweise über Veranstaltungen auf Privatflächen eingebunden werden.

Unterflurcontainer

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Erbbauberechtigten der Grundstücksflächen verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass die künftigen Bewohner*innen für die Entsorgung des privaten Hausmülls ausschließlich Unterflurcontainer in den öffentlichen Verkehrsflächen verwenden. Die Errichtung der Unterflurcontainer, die Kosten für den Einbau und Unterhalt übernimmt der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWM). Hierfür ist durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Erbbauberechtigten oder deren Rechtsnachfolger*innen zusätzlich zu den Entsorgungsgebühren eine sog. Standplatzgebühr zu entrichten. Für die Entsorgung von sonstigem Müll (Kitas, Gewerbe etc.) können andere Vereinbarungen getroffen werden.

C. Bauträgersauswahl der Grundstücksflächen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG (In-House-Vergaben)

Vorgezogene Festlegung der Grundstücke für die In-House-Vergaben

Den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG war bereits im Jahr 2018 wegen der anvisierten Bau- und Fertigstellungstermine ihrer Projekte im 1. BA daran gelegen, möglichst frühzeitig Sicherheit über die Flächenzuteilung der In-House-Vergaben zu bekommen um im Interesse der bereits erwähnten Zielzahlen für die Fertigstellungszahlen ebenfalls möglichst frühzeitig mit den Projektplanungen beginnen zu können. Ein qualifizierter In-House-Vergabebeschluss mit detaillierten Projektbeschreibungen war wegen der bereits erwähnten, damals noch ausstehenden Klärungs- und Regelungsprozesse zu bestimmten Themen noch nicht möglich. Deshalb wurde im Billigungsbeschluss vom 11.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 11984) anhand des damals bereits ausgearbeiteten Aufteilungsplans für den gesamten 1. BA die Grundstücksflächen der In-House-Vergabe vorab vom Stadtrat festgelegt. Danach wurden der **GWG München** die Bauquartiere **WA 5**, **WA 12** und **MU 1(12)** sowie der **GEWOFAG** das Bauquartier **MU 1(13)** vorab zugeteilt. Dieser damals noch unkonkreten Vorab-Vergabe wird mit dieser In-House-Vergabe flächenmäßig entsprochen. Gleichzeitig werden die für die Wohnbebauung der vier Bauquartiere der In-House-Vergabe zugrunde zu legenden Details hinsichtlich der Mischung der Wohnbauarten und sämtlicher weiterer Projektbestandteile bestimmt. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften konnten den seit der Vorab-Vergabe vergangenen Zeitraum für die Vorbereitungen ihrer Projekte im 1. BA nutzen. Die Planung für das erste Projekt der GWG München und damit für das erste Projekt auf dem Gebiet der Bayernkaserne überhaupt (Bauquartier WA 12) ist bereits weitgehend abgeschlossen. Ein Baubeginn ist hier nach der Winterpause 2021 vorgesehen. Auch für die Projekte in den beiden anderen Grundstücksflächen der GWG München (Baubeginn 2022 und 2023) und für das Projekt der GEWOFAG (Baubeginn 2022) haben die Planungen bereits begonnen.

In-House-Vergaben

Wie bereits im vorstehenden Absatz dargestellt, werden von den vier In-House-Vergabegrundstücken im 1. BA der GWG München das Bauquartier WA 12 in der südlichen Achse sowie die beiden Bauquartiere MU 1(12) und WA 5 in der nördlich anschließenden zweiten Achse der Bauquartiere übertragen. Die GEWOFAG erhält das ebenfalls in der südlichen Achse gelegene Bauquartier MU 1(13) (Anlage 7). Die Zuteilung von drei von vier Bauquartieren an die GWG München und von einem Bauquartier an die GEWOFAG wird durch eine Zuteilung der In-House-Vergaben im 2. BA im umgekehrten Verhältnis (dann zugunsten der GEWOFAG) ausgeglichen. Dies entspricht den einvernehmlichen Absprachen mit beiden Wohnungsbaugesellschaften. Der GWG München werden über die In-House-Vergabe Flächen für den Bau von ca. 577 WE und der GEWOFAG Flächen für den Bau von ca. 177 WE zugeteilt.

Insgesamt werden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit diesen In-House-Vergaben damit Wohnbauflächen für ca. 754 Wohnungen zugeteilt. Maßnahmen dieser Größenordnung sind erforderlich, damit die GWG München und die GEWOFAG den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Fortschreibung Wohnen in München V“ vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 03607), wonach die Zielzahl der Fertigstellungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab 2018 auf 1.250 Wohneinheiten im Jahr erhöht wird, erfüllen können.

Baubeteiligte	Bauquartier	Wohneinheiten (WE)
GWG München	WA 5	ca. 189 WE
GWG München	WA 12	ca. 177 WE
GWG München	MU 1(12)	ca. 211 WE
GEWOFAG	MU 1(13)	ca. 177 WE
Gesamt		ca. 754 WE

Die für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehenen Bauquartiere im 1. BA Bayernkaserne werden mit einem Schwerpunkt beim geförderten Mietwohnungsbau nach der EOF und dem München Modell und damit dem Kerngeschäft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bebaut werden. Im Einzelnen gelten für die Projekte der In-House-Vergabe grundsätzlich folgende Quoten der drei hier relevanten Wohnbauarten des Mietwohnungsbaus:

- 47,5 % EOF
- 27,5 % München Modell-Miete,
- 25,0 % KMB.

Die folgende Tabelle enthält Angaben darüber, wie sich die insgesamt vier Projekte der GWG München und der GEWOFAG auf die drei Wohnbauarten der Münchner Mischung aufteilen. Die Wohnungszahlen sind dabei als vorläufige Berechnungen anhand der durchschnittlichen Geschossflächenbedarfe je Wohnung in der jeweiligen Wohnbauart nach Richtwerten der Sozialgerechten Bodennutzung ermittelt worden. Die Angabe in Wohneinheiten geschieht in erster Linie im Interesse einer besseren Darstellung der Projektgrößen und stellt keine Vorgabe für die Erreichung bestimmter Wohnungszahlen dar. Die Nutzungsarten Gemeinbedarfseinrichtungen und Nichtwohnnutzung sind in dieser Tabelle nicht aufgeführt. Sie können der GF-Tabelle der Anlage 5 entnommen werden. Das in der Tabelle aufgeführte Wohnbaurecht ist um die GF-Bedarfe dieser beiden Nutzungsarten reduziert.

	EOF	München Modell-Miete	KMB	Gesamt
GWG München	297 WE 25.267 m ² GF	133 WE 14.628 m ² GF	147 WE 13.298 m ² GF	577 WE 53.193 m ² GF
GEWOFAG	91 WE 7.761 m ² GF	41 WE 4.494 m ² GF	45 WE 4.085 m ² GF	177 WE 16.340 m ² GF
WE gesamt	388 WE	174 WE	192 WE	754 WE
GF gesamt	33.028 m² GF	19.122 m² GF	17.383 m² GF	69.533 m² GF

Der Mix der Wohnbauarten ist bei jedem Einzelgrundstück der GWG München zu berücksichtigen. Eine Konzentrierung einer Wohnbauart auf eine Grundstücksfläche bzw. ein Bauquartier ist ausgeschlossen. Die Entscheidung, ob die Wohnbauarten noch kleinteiliger, etwa "hausaufgangsweise" in die Bauquartiere eingestreut werden, bleibt den Wohnungsbaugesellschaften überlassen.

Kaufpreise der In-House-Vergabeflächen

Die Verkaufspreise für die Geschossflächenanteile der EOF (inklusive der besonderen Wohnformen im Sinne des Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) und des München Modell-Miete entsprechen den Festpreisen der jeweiligen Förderprogramme (Werte für Grundstücke mit sozialer Bindung). Dies sind in der EOF 300,00 €/m² Geschossfläche und im München Modell-Miete 300,00 €/m² Geschossfläche bei der Variante einer Bindungsdauer von 60 Jahren. Für die Geschossflächenanteile des fortgeschriebenen KMB gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 über die Neufassung des KMB (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei.

Für die Geschossflächenanteile der Nichtwohnnutzung (gewerbliche Nutzung) wird beim städtischen Bewertungsamt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Der Verkaufspreis für die Nichtwohnnutzung wird in Höhe dieses Verkehrswertgutachtens vereinbart. Für die in die Nichtwohnnutzung eingestreuten nichtgewerblichen Räume gelten die Festpreise der Wohnbauarten.

Bindungen und Festsetzungen der Wohnbauarten

Es gelten für die Wohnungen der EOF, des München Modell-Miete und des KMB die Bindungen und Festsetzungen der jeweiligen Wohnbauart.

Speziell für den Anteil der KMB-Wohnungen gilt: GWG München und GEWOFAG verpflichten sich, mindestens 60% der entstehenden KMB-Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen speisen bzw. die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege (z. B. im Erziehungs- und Pflegedienst) oder
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen (z. B. für Junges Wohnen, Auszubildende und Studierende) oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z. B. integrativ, intergenerativ, inklusiv) oder
- Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieterhaushalte lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt.

Für die übrigen KMB-Wohnungen gilt, dass diese ohne Zielgruppenvorgabe und somit frei und lediglich unter Beachtung der Vergaberichtlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vergeben werden können. Mithilfe dieses Zusammenspiels soll eine nachhaltige und sozial stabile Mieterstruktur geschaffen und Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

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

Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbedarfe in den Projekten der In-House-Vergaben

Im 1. BA werden in drei der vier Bauquartiere der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Kitas integriert. Ausgenommen ist hiervon das MU 1(12) ohne (dauerhafte) Gemeinbedarfseinrichtung. In diesem Bauquartier wird aber im erdgeschossigen Nichtwohnnutzungsbereich entlang der Ringstraße (siehe nachfolgendes Kapitel Nichtwohnnutzung) durch die GWG München interimweise bis zur Eröffnung eines dauerhaften Nachbarschaftstreffs im MU 1(7) des 2. BA ein Nachbarschaftstreff mit einem GF-Bedarf von 200 m² errichtet. Bei der Kaufpreisbemessung wird dieser Geschossflächenanteil als gewerbliche Nutzung, nicht als Gemeinbedarf behandelt. Im

WA 12 sind neben der Kita mit einem Geschossflächenbedarf von rund 787 m² Räumlichkeiten für ein Familienzentrum mit einem GF-Bedarf von ca. 840 m² herzustellen. Die Kitas werden von der Landeshauptstadt München in Teileigentum (zurück)erworben, die Räumlichkeiten des Familienzentrums werden hingegen angemietet. Bei der Planung aller Gemeinbedarfseinrichtungen sind die von der Landeshauptstadt München zur Verfügung zu stellenden Nutzerbedarfsprogramme zugrunde zu legen.

In das Bauvorhaben der GWG München im MU 1(12) wird ein Projekt für besondere Wohnformen (ehemaliges KomPro Modell) mit ca. 35 Wohnungen und einem GF-Bedarf von ca. 2.500 m² GF integriert. Im MU 1(13) der GEWOFAG sind voraussichtlich zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 8-10 Bewohner*innen für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung unterzubringen (ambulant betreute Wohngemeinschaften). Darüber hinaus sind hier zwei große EOF-Familienwohnungen für Familien ab 6 Personen herzustellen.

Nichtwohnnutzung in den In-House-Vergabeflächen

In den vier Bauquartieren der In-House-Vergaben im 1. BA sind lediglich bei den beiden Bauquartieren MU 1(12) und MU 1(13) die jeweils entlang der Ringstraße U-1765 gelegenen Bauräume im Erdgeschoss als Nichtwohnnutzung herzustellen (südlicher Bauraum im MU 1(12) und nördlicher Bauraum im MU 1(13)). Wie bereits angesprochen, können in die Bauraumbereiche der Nichtwohnnutzung auch wohnungsbezogene Elemente wie Treppenhäuser, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume usw. sowie Gemeinbedarfseinrichtungen integriert werden.

Bei den Geschossflächenanteilen der Nichtwohnnutzung in der Anlage 4 handelt es sich in Ermangelung genauer Planungsgrundlagen um Schätzwerte, die anhand der Länge der Bauräume der Nichtwohnnutzung und der durchschnittlichen Baukörperiefen ermittelt wurden. Pflichtig ist die Schaffung von Nichtwohnnutzung innerhalb der geografisch und räumlich vorgegebenen Bauräume zu den zur Ringstraße hin orientierten Seiten, nicht jedoch die genaue Einhaltung der GF-Anteile der Nichtwohnnutzung. Die GF-Angaben dienen zunächst nur der Markierung der Nutzungsart Nichtwohnnutzung in der gesamten Geschossflächenaufteilung aller Nutzungsarten eines Projektes. Die genauen Anteile ergeben sich dann im Rahmen der Realisierungsplanung und der Baugenehmigungsverfahren. Durch die Einstreuung von nichtgewerblichen Nutzungsbereichen für die Wohnnutzung oder auch durch eine etwaige Beschränkung des Gewerbes auf die der Straße zugewandte Bauraumhälfte können die tatsächlichen Geschossflächenanteile der Nichtwohnnutzung auch deutlich geringer ausfallen.

Realisierungswettbewerbe und Beratungsgruppe

Für die städtebaulich exponiert gelegenen Bauquartiere um den Stadtplatz und um die zentrale Grünfläche im westlichen Teil der Bayernkaserne werden die Baubeteiligten

verpflichtet, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Realisierungswettbewerbe durchzuführen.

Bei den vier Bauquartieren der In-House-Vergaben des 1. BA ist nur für das an die zentrale Grünfläche angrenzende Bauquartier WA 5 ein Realisierungswettbewerb in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (GRW) durchzuführen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind in der Beratungsgruppe vorzustellen. Die Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs gilt nicht für den Fall, dass die GWG München den/die Entwurfsverfasser*in der Masterplanung und des Gestaltungsleitfadens direkt beauftragt. Die Kosten des Realisierungswettbewerbs trägt die GWG München. Für die drei übrigen Bauquartiere werden die GWG München und die GEWOFAG in ihrer Eigenschaft als Wohnungsbaugesellschaften des öffentlichen Rechts Verfahren nach der „Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge“ (VgV-Verfahren) durchführen. Auch die VgV-Verfahren bedürfen der Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Auch hier sind die Ergebnisse der Beratungsgruppe vorzustellen.

Sämtliche Planungen, die nicht aus Realisierungswettbewerben hervorgehen, sind der Beratungsgruppe zur Beratung vorzulegen. Allen Planungen ist der Gestaltungsleitfaden für den Bebauungsplan zugrunde zulegen.

Realisierungszeiten

Für die einzelnen Projekte der In-House-Vergaben sind in Absprache mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgende Bauzeiten geplant:

Bauquartier	Gesellschaft	Bau- beginn	Fertig- stellung
WA 12	GWG München	2021	2024
MU 1(13)	GEWOFAG	2022	2025
MU 1(12)	GWG München	2022	2025
WA 5	GWG München	2023	2026

Holzbauweise

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) soll die Bayernkaserne als Standort für eine Holzbausiedlung in Holz- bzw. Holzhybridbauweise weiter verfolgt werden.

Mit den Planungen für die Projekte in den vier Bauquartieren der In-House-Vergabe wurde bereits ab Anfang 2019 begonnen. Die Planungen sind derzeit soweit vorangeschritten,

dass eine Neu- bzw. Umplanung für eine Bebauung in Holzbauweise mit erheblichen finanziellen und arbeitstechnischen Mehraufwendungen verbunden wäre. Darüber hinaus würden sich die Baubeginne bei den einzelnen Projekten erheblich verzögern. Die Geeignetheit der städtebaulichen Planung der Bayernkaserne mit ihrer hohen Dichte für eine Holzbauweise wird derzeit ohnehin noch geprüft. Daher sollte von einer Holzhybridbauweise bei den Bauquartieren der In-House-Vergaben im 1. BA abgesehen werden. In den Ausschreibungsbeschlüssen für die weiteren Zielgruppen des 1. BA Bayernkaserne in der 2. Jahreshälfte 2020 wird zum Thema Holzbauweise vorgetragen.

Grundvoraussetzungen für die In-House-Vergabe

Für die Übertragung der Grundstücksflächen an die GWG München und an die GEWOFAG gelten folgende Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis des (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Kaufpreises
- Anerkenntnis, die (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Wohnbauarten und Förderquoten umzusetzen
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsrente sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsrente liegt bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Miete sowie für die Einkommensorientierte Förderung (je nach Zielgruppe) einzuhalten
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen über die im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Anerkenntnis des Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne
- Anerkenntnis der Vorlage der Planungen in der Beratungsgruppe
- Anerkenntnis der Durchführung eines Realisierungswettbewerbes nach GRW (nur GWG München im WA 5)
- Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989
- Anerkenntnis, sich an den gemeinsamen und gesamthaften, in den Regelungswerken dargestellten Konzepten für die Bayernkaserne (z.B. Mobilitätskonzept/Stellplatzfaktor 0,8, Grundwassermaßnahmen, Nichtwohnnutzung, Unterflurcontainer) zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl

baulich (z.B. Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, Grundwasserdrainagen) als auch betrieblich (z.B. Betrieb von Mobilitätsangeboten, Unterstützung bei den Grundwasserüberwachungen) umzusetzen.

- Zusammenarbeit mit den jeweiligen Managementbeauftragten (Grundwasser, Baustellenkoordination, Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement (Nichtwohnnutzung)
- Anerkennung zur Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit
- Anerkennung zur Erstellung eines Umsetzungsmodells für das jeweilige Bauvorhaben
- Nutzung der Fernwärme.

Die Grundstücke werden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen einer Sacheinlage übertragen.

Die in dieser Beschlussvorlage dargestellten Inhalte der In-House-Vergaben wurden mit der GWG München und der GEWOFAG unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Stadtrat abgestimmt.

Vorschlag der In-House-Vergaben an GWG München und GEWOFAG

Unter Bezugnahme auf die in den Ziffern 3 und 4 des Vortrages enthaltenen Ausführungen über die Auswahl der Bauquartiere für die In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und unter Bezugnahme auf die Tabelle der Anlage 4 wird vorgeschlagen:

Die drei Grundstücksflächen **WA 5, WA 12 und MU 1(12)** werden an die **GWG München** im Rahmen eines In-House-Verfahrens vergeben. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die GWG München liegen vor, da die GWG München ein 100 %-iges Tochterunternehmen der Landeshauptstadt München ist.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Grundstücksfläche **MU 1(13)** an die **GEWOFAG** im Rahmen eines In-House-Verfahrens zu vergeben. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die GEWOFAG Wohnen GmbH (Gesellschafter: GEWOFAG Holding GmbH zu 94,9 % und Gemeinde Taufkirchen zu 5,1 %) liegen vor.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Diese Beschlussvorlage ist mit dem dem Sozialreferat abgestimmt. Mit dem Kommunalreferat wurde die Beschlussvorlage abgeklärt. Die Rückmeldungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften lagen zur Drucklegung nicht vor, sie werden mittels Hinweisblatt nachgereicht.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Höpner und Herr Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) in Verbindung mit dem Beschluss zum München Modell und der Förderung von Baugemeinschaften vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) wird hinsichtlich folgender Antragsziffern wie folgt geändert:

Antragsziffer 10 Grundstücksvergabe (3)

Das bisherige Flächenkontingent für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften von 20-40 % der Gesamtvergabefläche wird künftig ausschließlich für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats vergeben.

Antragsziffer 11 Erbbaurecht (1)

Sämtliche Grundstücksflächen für den Wohnungsbau, die über Ausschreibungen zu vergeben sind, werden ausschließlich für eine Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben. Die Erbbauberechtigten können zwischen einem Erbbauzins in Form einer kapitalisierten Einmalzahlung und einem laufenden Erbbauzins wählen.

Antragsziffer 15 Förderquoten auf städtischen Flächen

Die mit dem Stadtratsbeschluss zum München Modell vom 02.10.2019 von 50 % auf 60 % angehobene Förderquote bleibt bestehen. Davon entfallen weiterhin 30 % auf die EOF und 30 % auf das München Modell. Der München Modell-Anteil entfällt künftig unter Entfall des München Modell-Eigentum vollständig auf das München Modell-Miete und auf das München Modell-Genossenschaften.

2. Der Stadtrat stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für den 1. Bauabschnitt auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne als Teilfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 - wie in der Anlage 4 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt - zu.

3. Die **GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH** wird als Bauträgerin für die drei **Bauquartiere WA 5, WA 12 und MU 1(12)** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne) für drei Projekte mit insgesamt ca. 577 Wohneinheiten sowie anderer Nutzungen und einer insgesamten Geschossfläche von 57.000 m² ausgewählt.

Die Bebauung der drei Bauquartiere beinhaltet:

- ca. 297 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 25.267 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) inklusive der besonderen Wohnformen im Sinne des Art. 19 BayWoFG mit ca. 30 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 2.500 m², Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
 - ca. 133 WE und einer Geschossfläche von 14.628 m² für das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei 60-jähriger Bindungsdauer,
 - ca. 147 WE und einer Geschossfläche von 13.298 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal **13,50 €/m² Wohnfläche** (netto kalt).
 - eine Geschossfläche von insgesamt rund 1.967 m² für zwei Kindertagesstätten ohne Kaufpreisansatz, da Rückerwerb in Teileigentum durch die Landeshauptstadt München,
 - eine Geschossfläche von rund 840 m² für ein Familienzentrum, zu einem Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis des noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens für Gemeinbedarf,
 - eine Geschossfläche von ca. 1.000 m² für eine gewerbliche Nichtwohnnutzung, Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis des noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens für gewerbliche Nichtwohnnutzung. In die Nichtwohnnutzung integriert wird ein interimsmäßiger Nachbarschaftstreff ohne eigenen Geschossflächen- und Kaufpreisanteil.
4. Die **GEWOFAG Wohnen GmbH** wird als Bauträgerin für das **Bauquartier MU 1(13)** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne) für ein Projekt mit insgesamt ca. 177 Wohneinheiten sowie anderer Nutzungen und einer insgesamten Geschossfläche von 18.800 m² ausgewählt.

Die Bebauung dieses Bauquartiers beinhaltet:

- ca. 91 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von ca. 7.761 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) inklusive zweier großer Familienwohnungen für Familien ab 6 Personen, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
 - ca. 41 WE und einer Geschossfläche von rund 4.494 m² für das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei 60-jähriger Bindungsdauer,
 - ca. 45 WE und einer Geschossfläche von ca. 4.085 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal **13,50 €/m² Wohnfläche** (netto kalt).
 - eine Geschossfläche von rund 1.460 m² für eine Kindertagesstätte ohne Kaufpreisansatz, da Rückerwerb in Teileigentum durch die Landeshauptstadt München,
 - voraussichtlich zwei Wohngemeinschaften für jeweils 8-10 Bewohner*innen für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung (ohne eigenen Geschossflächenansatz, da in der Geschossfläche des KMB enthalten)
 - eine Geschossfläche von ca. 1.000 m² für eine gewerbliche Nichtwohnnutzung, Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis des noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens für gewerbliche Nichtwohnnutzung.
5. Die in den Antragsziffern 3 und 4 genannten In-House-Vergaben erfolgen mit der Maßgabe der in Buchstabe B des Vortrages genannten Grundvoraussetzungen.
 6. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in den Gesellschafterversammlungen der GWG München und der GEWOFAG Holding GmbH werden gebeten, den Ankäufen der unter den Ziffern 3 und 4 des Antrages genannten Grundstücke, der Stammkapitalerhöhung gegen Gewährung von Geschäftsanteilen und den daraus resultierenden Anpassungen der Gesellschafterverträge zuzustimmen
 7. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates die Übertragung der städtischen Grundstücksflächen an die GWG München und an die GEWOFAG Wohnen GmbH zu den in den Ziffern 3 und 4 des Antrages genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (GRW) für

das Bauquartier WA 5 der GWG München zu übertragen und zu veranlassen, dass diese den Realisierungswettbewerb in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auslobt. Die Wettbewerbskosten trägt die GWG München.

9. Der Antrag der Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 05.06.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

- IV. Abdruck von I. mit III.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

- V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes – Schwabing-Freimann
3. An das Kommunalreferat-KR-Leitung
4. An das Kommunalreferat-IS-KG-GV-Wo
5. An das Baureferat
6. An das Sozialreferat S-III-U 12
7. An das Sozialreferat S-SP-2
8. An das Sozialreferat S-III-S/PW
9. An das Referat für Bildung und Sport RBS-ZIM-N
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/12
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/61
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3