

Kreativquartier
Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung

- A. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten (Aufteilungsplan) und konsortiales Verfahren**
- B. In-House-Vergabe der Grundstücksflächen für die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG**
- C. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die Flächen der weiteren Zielgruppen Baugenossenschaft sowie Mietshäuser-Syndikat Baugemeinschaft Bauräger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) (Ausschreibungsbeschluss)**
- D. Wohnen ohne Auto im Kreativfeld an der Heißstraße umsetzen**
Antrag Nr. 14-20 / A 06896 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 03.03.2020

Stadtbezirk 4 Schwabing West
Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 18376

1 Anlage (Änderungsantrag)

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.06.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat vom 29.04.2020, der Vollversammlung vom 13.05.2020 und der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.05.2020, einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 15.05.2020.

Der Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat hat am 29.04.2020 die Sitzungsvorlage in die Vollversammlung am 13.05.2020 vertagt. Die Vollversammlung vom 13.05.2020 hat die Beschlussfassung in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.05.2020 vertagt.

Der Antragspunkt Ziffer 13 im Hinweis/Ergänzungsblatt vom 15.05.2020 wurde vom Referat in der Sitzung am 20.05.2020 zurückgezogen, diese Ziffer wird in einer eigenen Beschlussvorlage behandelt.

Der Ausschuss vom 20.05.2020 hat unter Berücksichtigung des beigefügten Änderungsantrages (siehe Anlage) die Abänderung des Antrags der Referentin wie folgt beschlossen (Aufgrund der beschlossenen, neu eingefügten Ziffer 4, ergibt sich eine neue Nummerierung der Antragsziffern, sodass Verweisungen in den Antragsziffern angepasst werden mussten, es betrifft die neue Ziffern 6, 7 und 8 mit Verweisungen auf **neu** Ziffer **9**):

1. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für die Bauquartiere der Allgemeinen Wohnnutzung WA 1 mit WA 12 und für das Mischgebiet (MI) des Kreativquartiers, Teilbereich Kreativfeld - wie in der Anlage 4 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt – sowie dem unter Buchstabe A, Punkt 4 dargestellten konsortialen Verfahren zu, mit der Ausnahme dass anstelle der Baugemeinschaft für das Bauquartier WA 7 eine Baugenossenschaft bzw. Mietshäuser-Syndikat zum Zuge kommen soll.
2. Die GEWOFAG Wohnen GmbH, Gustav-Heinemann-Ring 111, 81739 München wird als Bauträgerin für zwei Grundstücksflächen bestehend aus den Bauquartieren WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 10, WA 11 und WA 12 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1954, Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld, für ein Projekt mit ca. 188 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 16.860 m² ausgewählt. Die Bebauung entfällt mit ca. 105 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 8.851 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, mit ca. 36 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.794 m² auf das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei 60-jähriger Bindungsdauer und mit ca. 47 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 4.215 m² auf 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). Für die In-House-Vergabe gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen.
3. In das Bauvorhaben der GEWOFAG ist ein Projekt der Zielgruppenorientierten EOF mit ca. 30 Wohneinheiten und einem Geschossflächenbedarf von ca. 2.500 m², ein Nachbarschaftstreff, eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung für 8 bis 10 Bewohner*innen sowie ein Projekt Sorgende Hausgemeinschaft für ältere Menschen ab 55 Jahre mit 8 bis 10 Wohnungen zu integrieren. Die Geschossfläche der Zielgruppenorientierten EOF ist vollständig Bestandteil des EOF-Anteils dieses Projektes.
4. **Als Ersatzstandort für die von der Verdrängung bedrohte Wohnform, psychisch betreuter Münchnerinnen und Münchner (Arcissraße 63), wird deren Integration in das Gesamtprojekt der GEWOFAG Wohnen GmbH geprüft. Die Wohnungszahlen unter Punkt 2 sind für diesen Fall entsprechend anzupassen.**
5. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GEWOFAG Holding GmbH werden gebeten, dem Ankauf der unter der Ziffer 2 des Antrages genannten Grundstücke, der Stammkapitalerhöhung gegen Gewährung von Geschäftsanteilen und der daraus resultierenden Anpassung des Gesellschaftervertrages zuzustimmen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere WA 7, WA 8 und WA 9 im Kreativquar-

tier, Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft bzw. an Mietshäuser-Syndikate für ein Projekt mit ca. 100 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 9.380 m² im Erbbaurecht auszuschreiben. Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre;
- Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt);
- Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes; nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 %-Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;
- Bei Zeitablauf Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten).

Die Bebauung entfällt mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 2.345 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.048 m² auf das München Modell-Genossenschaften, Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren und mit ca. 44 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.987 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 1.050,- €/m² GF während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren.

Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 8 (**nun Ziffer 9**) dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien. Auf die Ausschreibung können sich Bietergemeinschaften aus mindestens zwei, aber maximal drei Baugenossenschaften und/oder Mietshäuser-Syndikate bewerben.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Mischgebiet Bauquartier MI im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft für ein Projekt mit ca. 24 Wohneinheiten und einer Geschossfläche Wohnen von 2.388 m² sowie mit einem Nichtwohnnutzungsanteil im Umfang einer Geschossfläche von 1.592 m² im Erbbaurecht auszuschreiben. Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen:
 - Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre;
 - Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt);
 - Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes;

nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinsenerhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 %-Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;

- Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;
- Bei Zeitablauf Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten).

Der Anteil der Nichtwohnnutzung kann bis auf 1.990 m² Geschossfläche erhöht werden. Die Bebauung des Wohnanteils entfällt mit einer Geschossfläche von 1.194 m² für ca. 11 Wohneinheiten auf das München Modell-Genossenschaften, Erbbauzins auf der Basis des Grundstückskaufpreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei während der Laufzeit des Erbbaurechtes von 80 Jahren und mit einer Geschossfläche von 1.194 m² für ca. 13 Wohneinheiten auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Erbbauzins auf der Basis des Grundstückskaufpreises von 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei während der Laufzeit des Erbbaurechtes von 80 Jahren. Im Falle einer Erhöhung des Nichtwohnnutzungsanteil verringern sich diese Anteile entsprechend. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). Der Erbbauzins auf der Basis des Grundstückskaufpreises für den Gewerbeannteil wird über ein Verkehrswertgutachten ermittelt. Bei der Bewertung wird das direkte Umfeld mit dem Kreativlabor mit reduzierten Gewerbemieten vom Bewertungsamt berücksichtigt.

Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 8 (**nun Ziffer 9**) dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere WA 5 und WA 6 im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Erbbaurechtsvergabe an einen Bauträger des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus für ein Projekt mit ca. 62 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 5.580 m² auszuschreiben. Die Bebauung entfällt vollständig auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des KMB beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). In das Bauvorhaben ist eine Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen für 8 bis 10 Bewohner*innen zu integrieren.

Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 8 (**nun Ziffer 9**) dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien.

9. Für sämtliche Grundstücksflächen der In-House-Vergabe und der einzelnen Ausschreibungen gelten die nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen:
 - Anerkenntnis des (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Kaufpreises bzw. des Erbbauzinses (kapitalisiert oder laufend)
 - Anerkenntnis, die (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Wohnbauarten und För-

derquoten umzusetzen

- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete 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/-Genossenschaften, sowie für die Einkommensorientierte Förderung (je nach Zielgruppe) einzuhalten
- Anerkenntnis im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau, die künftigen Mieter*innen bzw. Nutzer*innen über die im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Miet- bzw. Nutzungsverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Miet- bzw. Nutzungsverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen
- Anerkenntnis, bei Weiterveräußerung sämtliche im Kaufvertrag bzw. im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erwerber*innen weiterzugeben
- Anerkenntnis zur Mitwirkung im konsortialen Verfahren hinsichtlich Wegekreuz, Tiefgaragen und Fassadengestaltung (entfällt beim MI)
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit (Bauherren Jour-Fixe) zu den bau-
feldübergreifenden Themen: Mobilitätskonzept, Baustellenlogistik, Spartenabstimmung, evtl. Baufelduntersuchungen, evtl. Oberflächen- und Kiesmanagement sowie Verpflichtung zum Eintritt in die von der GEWOFAG im Interesse aller Baubeteiligten im Vorfeld geschlossenen Verträge (Verfahrensbetreuung und Freiraumplanung).
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“
- Nur in WA 1 mit WA 12: Anerkenntnis des Gestaltungsleitfadens für das Kreativfeld
- Nur im MI: Anerkenntnis des Regelwerks und Vorlage der Planung im Beratungsgremium
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt
- Anerkenntnis der weiteren Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1954
- Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,5 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission
- Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge auf mind. 50 % der Kfz-Stellplätze – zumindest als Nachrüstplan
- Anerkenntnis, sich am gemeinsamen und gesamthaften Mobilitätskonzept für ein autoarmes Kreativfeld inhaltlich und finanziell nach den Maßgaben des unter Punkt 4 beschriebenen Verfahrens zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, weitere Angebote aus dem Mobilitätskonzept) als auch betrieblich (Betrieb von Mobilitätsangeboten, alternativ zum privaten PKW) umzusetzen.
- Anerkenntnis, eine gemeinsame Tiefgarage mit dem Eigentümer des benachbarten WA-Bauquartiers auf Basis des abgestimmten Mobilitätskonzeptes für das Gesamtquartier zu erstellen (soweit im Aufteilungsplan vorgesehen). Ziel soll es darüber hinaus sein, den Umfang und die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen weitestgehend zu reduzieren und die Heißstraße frei von Zufahrten zu halten, um die Ziele des Radentscheids entsprechend diese als Radl-Vorrangstrecke zu etablieren. Diese führt

mit einer Länge von gut 8 km vom Hauptbahnhof nach Norden westlich vorbei am Olympiapark bis an den Lerchenauer See.

- Nur im MI: Anerkenntnis, das vorhandene Baurecht im Verhältnis von 40 % Nichtwohnnutzung und 60 % Wohnnutzung (überwiegend gewerbliche Nutzung) zu erstellen mit möglicher Verschiebung der Anteile bis auf eine 50/50 Aufteilung
- Holz- oder Holzhybridbauweise (entfällt beim MI)
- Nutzung der Fernwärme.

10. Das Kommunalreferat wird gebeten, für den Stadtrat die Übertragung der entsprechenden Grundstücksflächen an die GEWOFAG Wohnen GmbH zu den in den Ziffern 2 und 3 des Antrages genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Mehrkosten der Holzbauweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ zu fördern, wobei ausnahmsweise auch die Anteile für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und für das Förderprogramm München Modell-Eigentum mit in die Förderung einzubeziehen sind. Diese Mittel stehen im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI vom 15.11.2016 zur Verfügung.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06896 der Stadtratsfraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 03.03.2020 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
13. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

II. Antrag der Referentin

Wie in der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 20.05.2020 beschlossenen Fassung, einschließlich der angepassten Verweisungen in den Antragsziffern.

III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit II.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes – Schwabing West
3. An den Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes – Neuhausen - Nymphenburg
4. an das Kommunalreferat-KR-Leitung
5. an das Kommunalreferat-IS-KD-GV-Wo
6. An das Baureferat
7. An das Sozialreferat S-III-U 12
8. An das Sozialreferat S-SP-2
9. An das Sozialreferat S-III-S/PW
10. An das Referat für Bildung und Sport RBS-ZIM-N
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/12
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
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3