

1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt

Zielgruppen
Städtische Wohnungsbau Gesellschaften
Baugenossenschaften
KMB Bauträger

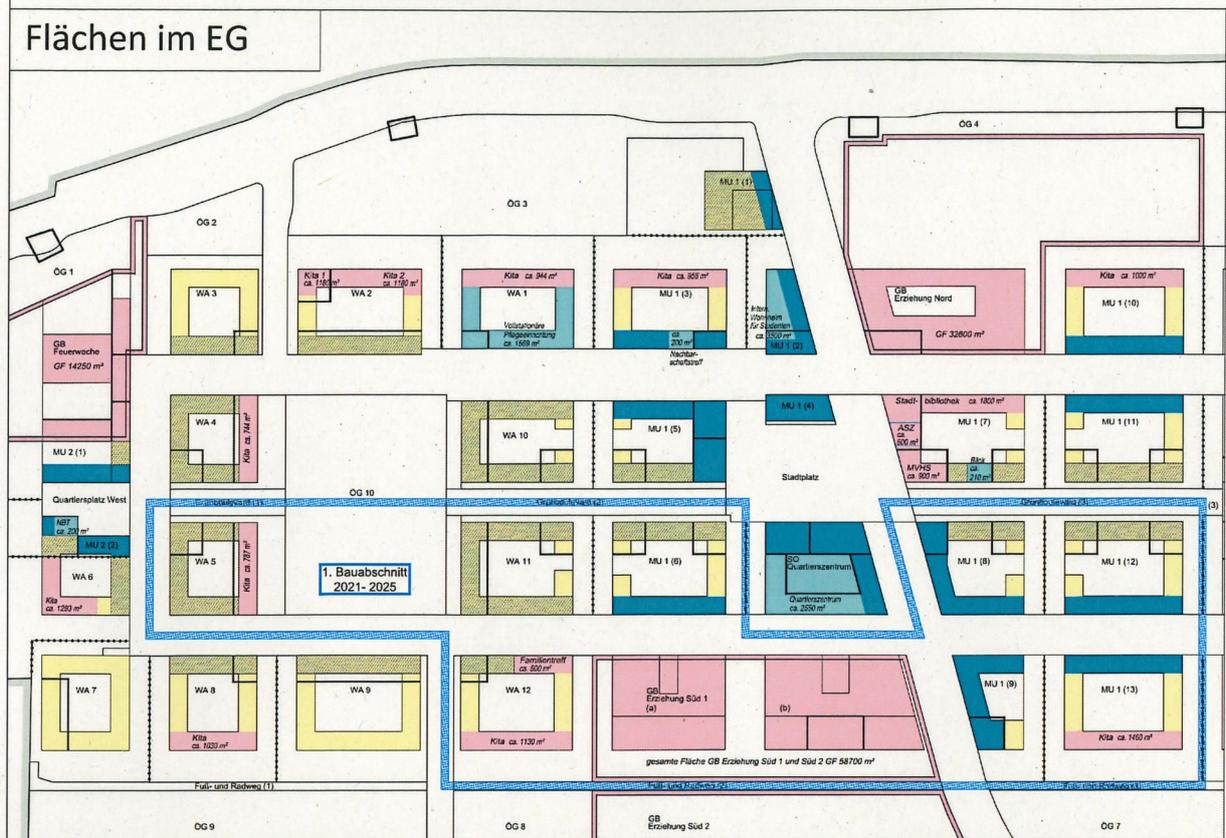
© PLAN HA III/11 Auszug aus dem Bebauungsplan zur Maßstabsentnahme nicht geeignet

PROJEKT: Bebauungsplan 1989 - Bayernkaserne
 THEMA: Flächenangaben
 Wohn- / Nichtwohnnutzung
 DATUM: 07.03.2019 - Beck-Hummelberger 222-2018

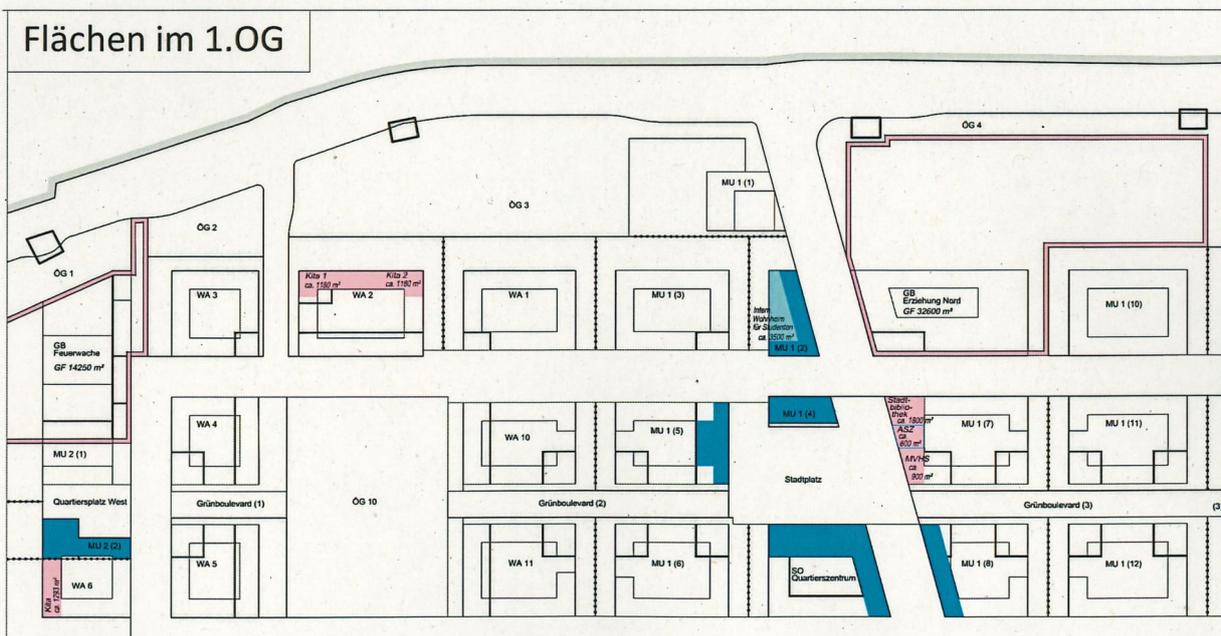


Landeshauptstadt München
 Kommunalreferat
 GeodatenService
 Bodenordnung
 Planungsgrundlagen, Recherchen

Flächen im EG

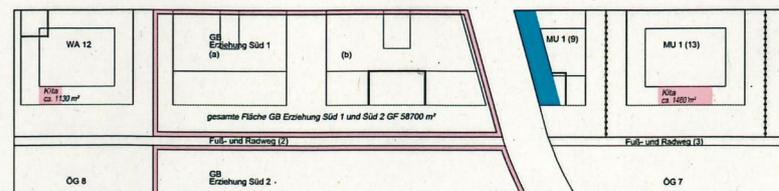


Flächen im 1.OG



Zeichenlegende:

- Gemeinbedarf
- Bekannte Nichtwohnnutzung
- gewünschte Nichtwohnnutzung (Gewerbe, etc.)
- Wohnnutzung EG
- Sondernutzung



Bayernkaserne – Mobilitätskonzept Voraussetzungen

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1989 ist festgesetzt, dass von den nach Art. 47 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 künftigen Grundstückseigentümer*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer*innen 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 die Einlagen der künftigen Grundstückseigentümer*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer*innen herangezogen werden. Die Grundstückseigentümer*innen bzw. Erbbaurechtsnehmer*innen verpflichten sich demnach sowohl zur finanziellen Beteiligung, zu einer dinglichen Beteiligung in Bezug auf die Bereitstellung entsprechender Flächen sowie zur Mitwirkung bei der Erarbeitung eines abgestimmten Gesamtkonzepts.

1. Teil

Folgende Anforderungen sind für die in dem Bebauungsplan vorgesehene Reduzierung auf **80% der notwendigen¹ Kfz-Stellplätze** im Einzelnen verpflichtend einzuhalten:

- Die Bieterin/der Bieter verpflichtet sich, einen Teil der pflichtigen Tiefgaragenstellplätze (mind. 0,03 je WE) dauerhaft vorrangig für stationäre Carsharing-Anbieter oder andere Mobilitätszwecke auf eigenem Grund vorzuhalten und der übergeordneten Mobilitätskoordination entgeltfrei zur Verfügung zu stellen. Die Zugänglichkeit dieser Flächen für alle Bewohner*innen des Quartiers muss durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt werden. Zusätzlich ist eine Mindestfläche von 12 m² – möglichst im EG – für eigene fahrradbasierte Lastenangebote bereitzustellen.²

Soweit in der Tiefgarage auf dem Grundstück Carsharing-Stellplätze angeboten werden, ist die Zugänglichkeit der Garage auch für externe Nutzer*innen sicherzustellen.

1 d.h nach möglicher Reduzierung aufgrund geförderten Wohnmodellen

2 Die Fläche kann – unter Anrechnung der abzutretenden Fläche – im Einzelfall erhöht werden, wenn das hauseigene/ baufeldbezogene Mobilitätskonzept es nachweislich erfordert. Die baufeldbezogene Sharing Fläche darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Shared Mobility Fläche ausmachen.

Alternativ

Die Bieterin/der Bieter verpflichtet sich, eine oberirdische Geschossfläche in den Erdgeschosszonen der jeweiligen Gebäude (6 m² je 10 WE) vorrangig für Mobilitätszwecke wie z.B. Fahrradreparaturservice, Paketannahmestelle, Fahrradverleihsystem o.ä. vorzuhalten und – bis auf eine Fläche von 12 m² für hauseigene Angebote³ – der übergeordneten Mobilitätskoordination entgeltfrei zur Verfügung zu stellen. Die Zugänglichkeit dieser Flächen für alle Bewohner*innen des Quartiers muss durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt werden.

Hinweis

Sobald die Mobilitätskoordination ihre Tätigkeit aufgenommen hat, entfällt in den dann noch anstehenden Ausschreibungen die Auswahl der beiden Alternativen, damit die Mobilitätskoordination mehr Spielraum hat, die Verteilung der Angebote zu steuern.

- mindestens ein Lastenfahrrad oder Lastenpedelec (oder ein äquivalentes Angebot) ist für die Bewohner vorzuhalten. Das Angebot kann auf der oben beschriebenen EG-Fläche verortet werden.
- Sofern eine Aufteilung von Grundeigentum in WEG geplant ist, verbleibt die Tiefgarage in Gemeinschaftseigentum, um eine dauerhafte Flexibilität der Nutzung der Kfz-Stellplätze zu gewährleisten.

Des Weiteren wird auf die im § 24 Abs. 1 der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1989 hingewiesen, der die Regelung enthält, einen privaten Fahrradstellplatz je 30 m² Wohnfläche zu errichten.

2. Teil

Eine weitere Reduzierung auf weniger als 80% der notwendigen Kfz-Stellplätze auf Basis eines Mobilitätskonzeptes wird von Seiten der Landeshauptstadt München im Sinne einer nachhaltigen Mobilität außerordentlich begrüßt. Die oben genannten Bedingungen gelten entsprechend. Für zusätzlich wegfallende Stellplätze sind keine zusätzlichen Beiträge für den Mobilitätsfonds zu entrichten.

Die weiteren Anforderungen richten sich grundsätzlich nach den Regelungen des Formulars „Mobilitätskonzept“ der Lokalbaukommission (für Mobilitätsfaktor 0,3 bis 0,7).

Davon ausgenommen sind:

- die dort genannten Mindestanteile an Flächen für Angebote fahrradbasierter Lastentransporte bzw. Carsharing (Ziffern 3.2 und 3.3 des Formulars) entfallen.⁴
- die Abstellfläche für private Fahrräder muss nicht mehr über die Quote 1 pro 30 m² Wohnfläche hinaus erhöht werden (Ziffer 3.4 des Formulars) (S.2).

3 Diese Fläche kann abhängig vom Gesamtkonzept auch in der Tiefgarage nachgewiesen werden., Sie kann – unter Anrechnung der abzutretenden Fläche – im Einzelfall erhöht werden, wenn das hauseigene/ baufeldbezogene Mobilitätskonzept es nachweislich erfordert. Die baufeldbezogene Sharing Fläche darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Shared Mobility Fläche ausmachen

4 Sofern die für die hauseigene Nutzung verbleibende Sharing-Fläche ausreicht, ist aber mindestens ein Stellplatz für Carsharing bereitzustellen.

Die im 1. Teil genannte Regelung zur Bereitstellung der Fläche für Sharing-Angebote für die Mobilitätskoordination gelten entsprechend; diese Flächen können auf die bereitzustellende Gesamtfläche angerechnet werden.

Es bleibt den Bauherren freigestellt, ob die zusätzlichen Flächen und Mobilitätsbausteine nur den eigenen Hausbewohner*innen vorbehalten sind oder, ob sie auch der Nachbarschaft bzw. dem gesamten Quartier zugute kommen. Eine Abstimmung der konkreten Nutzung der Flächen mit dem Gesamtkonzept durch die Mobilitätskoordination wird ausdrücklich empfohlen. Dies gilt auch für die „optionalen Anforderungen“.

Weitere Informationen zum Formular „Mobilitätskonzept“:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Lokalbaukommission/Kundeninfo/Mobilitaetskonzept.html>

Die Details sind bei der Erarbeitung des Bauantrags frühzeitig mit PLAN I/3, PLAN IV/41T und der Mobilitätskoordination abzustimmen.



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 28.09.2020

Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) für Senioren

Antrag

Bei der Ausschreibung der Wohnfelder für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau in der Bayernkaserne wird neben anderen Zielgruppen auch ein Kontingent für Menschen über 65 Jahren bereitgestellt.

Begründung

Ein wichtiger Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum ist der preisgedämpfte Konzeptionelle Mietwohnungsbau. Seit 2019 müssen mindestens 60% der KMB-Wohnungen an Zielgruppen vergeben werden, die besonders von der angespannten Wohnungssituation betroffen sind. Bisher erfolgten Ausschreibungen unter anderem für Menschen mit geringem Einkommen, für Menschen mit Behinderungen oder junge Menschen. Aus unserer Sicht sind auch Senioren besonders von der Situation auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Die gesetzliche Rente liegt im Moment bei rund 48% des Einkommens – über das gesamte Leben berechnet. Damit auf dem Münchner Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden, die bezahlbar ist, ist besonders schwer.

gez.

Simone Burger
Anne Hübner
Christian Müller
Kathrin Abele
Micky Wenngatz
Lars Mentrup
Klaus Peter Rupp
Barbara Likus

Paul Bickelbacher
Anna Hanusch
Angelika Pilz-Strasser
Florian Schönemann
Bernd Schreyer
Christian Smolka
David Süß
Anja Berger
Nimet Gökmenoğlu
Sofie Langmeier
Clara Nitsche

Fraktion SPD/Volt

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste