

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)  
des Parkplatzgrundstücks Rümmanstraße 60  
für eine Bebauung durch die GEWOFAG**

**4. Stadtbezirk Schwabing West**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06640**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Vergabefläche auf Karte
3. Vergabefläche auf Luftbild

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

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

**1. Anlass**

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Übertragung der Vergabefläche „Parkplatz Rümmanstraße 60“ an die GEWOFAG Wohnen GmbH (GEWOFAG). Die GEWOFAG plant, das Grundstück mit rund 56 Wohnungen für Mitarbeiter\*innen der Daseinsvorsorge, insbesondere der MÜNCHENSTIFT, zu bebauen. Alle Wohnungen sollen im Rahmen des München Modell-Miete förderfähig sein. Anlass für dieses Bauprojekt ist der Bedarf an dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum insbesondere für die Mangelberufsgruppe der Altenpflege.

Die Erfahrungen aus den bereits realisierten Parkplatzüberbauungen am Dantebad und Reinmarplatz ermöglichen es, durch einen optimierten Projektablauf Bauzeiten und Baukosten effizienter zu gestalten. Zudem können durch den Stelzenbau städtische Grundstücke bei zunehmender Flächenknappheit mehrfach genutzt werden.

**2. Vergabefläche**

Die Vergabefläche „Parkplatz Rümmanstraße 60“ liegt in Schwabing, direkt neben dem Altenheim der MÜNCHENSTIFT (Anlage 1). Bislang pachtet die MÜNCHENSTIFT das gesamte Grundstück (Flurstück 753/0, Gemarkung Schwabing) mit einer Größe von rund 47.000 m<sup>2</sup> von der Eigentümerin, der Landeshauptstadt München. Aus diesem Grund-

stück wird als Vergabefläche eine Teilfläche mit einer Größe von rund 2.200 m<sup>2</sup>, der jetzige Parkplatz, heraus gemessen (Kennzeichnung der Vergabefläche, Anlagen 2 und 3).

In der Nachbarschaft befinden sich neben Wohngebäuden, dem Luitpold- und dem Petuelpark direkt westlich angrenzend das Max-Planck-Institut für Psychiatrie und südlich die Klinik Schwabing. Die umgebende bauliche Struktur der Vergabefläche wird geprägt von teilweise großmaßstäblichen, mehrgeschossigen Gebäudekomplexen in offener Bauweise. Die baumbestandene Parkplatzfläche ist im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als „Gemeinbedarfsfläche Fürsorge“ dargestellt.

Derzeit sind 40 Stellplätze für Mitarbeiter\*innen der MÜNCHENSTIFT auf der Parkplatzfläche vorhanden. Die GEWOFAG hat mit ihrem Mobilitätskonzept dargelegt, dass sie vorhat, u.a. Fahrradabstellplätze und Carsharingplätze zu realisieren. Außerdem bietet die MÜNCHENSTIFT ihren Mitarbeiter\*innen bereits MVV Tickets an. Daraufhin hat die Lokalbaukommission dem mit Vorbescheid vom 07.04.2022 positiv beschiedenen Bauvorhaben einen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,2 zu Grunde gelegt. Von den vorhandenen 40 Stellplätzen sollen nach derzeitigem Planungskonzept rund 32 Stellplätze für die bestehende und neu geplante Wohnnutzung hergestellt werden.

Eine Überbauung des Grundstückes soll im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nach den gleichen baulichen Konzepten wie die Parkplatzüberbauungen am Dantebad und Reinmarplatz umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere technische Merkmale wie die Grundrissgestaltung, sowie die Konstruktion des Baukörpers als Stelzenbau, der auf einem Betontisch über den Parkplätzen auf Stützen steht. Auf vier Stockwerken (EG + 4) sollen nach dem Wohnungsaufteilungsschlüssel von den rund 56 Wohnungen überwiegend 1-Zimmer Apartments geschaffen werden.

Insgesamt können rund 3.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche hergestellt werden, was in etwa 2.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Laubengänge erschließen die Wohnungen. Auf dem Dach befinden sich neben einer Photovoltaikfläche und extensiver Dachbegrünung ein großzügiger Gemeinschaftsdachgarten sowie ein Gemeinschaftsraum mit Waschsalon. Ein umfangreicher Gehölzbestand umrahmt den Parkplatz. Die erforderlichen Baumfällungen befinden sich größtenteils im Norden, entlang der Rümmanstraße 60. Der Baumbestand im Süden soll weitestgehend erhalten werden.

Das Projekt soll im Energiestandard EH40 in Holzhybridbauweise realisiert werden. Dies entspricht den Anforderungen des Stadtrats, der das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragte, die Vergabe von städtischen Grundstücken an die Errichtung von mindestens 50 % der Gebäude in Holz- bzw. Holzhybridbauweise zu knüpfen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16515 vom 15.01.2020, öffentliche Sitzung). Dabei soll in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 oder höher – dieses Projekt hat die Gebäudeklasse 5 - ein Mindestanteil von 50 kg nawaros pro Quadratmeter Wohnfläche verbaut werden. Die Einheit „kg nawaros“ (nachwachsende Rohstoffe) bezeichnet dabei die Masse an Holz bzw. an nachwachsenden Rohstoffen, die konstruktiv im Tragwerk und in großflächigen Fassadenbekleidungen verbaut wird. Der Baustoff Holz muss nachweislich aus nachhaltiger Bewirtschaftung stammen.

Die Landeshauptstadt München unterstützt die Holz- bzw. Holzhybridbauweise und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur wirksamen Reduktion des Einsatzes an nicht erneuerbaren Ressourcen.

Vorgesehen ist, die entstehenden rund 56 Wohneinheiten München Modell-Miete zu fördern.

### **3. Vergabevorschlag**

Die GEWOFAG soll als Bauträgerin für den Neubau einer Wohnanlage für Mitarbeiter\*innen der Daseinsvorsorge auf der Vergabefläche „Parkplatz Rümmanstraße 60“ (noch herauszumessende Teilfläche des Flurstücks 753/0, Gemarkung Schwabing) ausgewählt werden.

Die Übertragung der Vergabefläche als Einlage an die GEWOFAG Wohnen GmbH erfolgt auf Basis des Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 (Ziff. 3.1.3 der Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607, öffentliche Sitzung) zu dem im München Modell-Miete festgelegten Grundstückswert von 300,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer.

Eine genaue Festlegung der auf der Vergabefläche „Parkplatz Rümmanstraße 60“ zur Verfügung stehenden Quadratmeter sowohl der Vergabefläche selbst, als auch der Geschossfläche, ist zum jetzigen Planungsstand derzeit noch nicht möglich. Daher erfolgt diese Konkretisierung zum Zeitpunkt der Übertragung der Fläche im Rahmen des entsprechenden Übertragungsbeschlusses durch das Kommunalreferat.

Die GEWOFAG beabsichtigt, das weitere Planungsverfahren zügig durchzuführen und danach umgehend mit der Projektrealisierung zu beginnen.

### **4. Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt München**

Für die Bebauung einer ehemaligen Parkplatzfläche sind i.d.R. besondere und mit Mehrkosten verbundene Maßnahmen notwendig, die bei einem reinen Baugrundstück nicht in dem Ausmaß anfallen würden (z.B. Freimachung, Spartenverlegungen, Altlasten, Wiederherstellung von Parkplätzen). Da diese außerordentlichen Kosten, die derzeit noch nicht beziffert werden können, nicht zu Lasten der GEWOFAG gehen dürfen, muss die Stadt sie übernehmen. Das Kommunalreferat hat darauf hingewiesen, dass hierfür keine Mittel bereitstehen und diese auf Basis einer vorläufigen Kostenschätzung im Rahmen des Vergabebeschlusses beantragt und genehmigt werden müssen.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.  
Mit der GEWOFAG ist die Vorlage abgestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

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

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 Schwabing-West hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. **Die GEWOFAG Wohnen GmbH Gustav-Heinemann-Ring 111, 81739 München** wird als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> (ca. 56 Wohneinheiten) auf der rund 2.200 m<sup>2</sup> großen Vergabefläche „Parkplatz Rümmanstraße 60“ (noch herauszumessende Teilfläche des städtischen Flurstücks 753/0, Gemarkung Schwabing) ausgewählt. Die zu schaffenden Wohneinheiten werden ausschließlich im München Modell-Miete realisiert. Der Grundstückswert wird im München Modell-Miete (bei einer 60-jährigen Bindungsdauer) mit 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Das Grundstück wird im Rahmen einer Einlage übertragen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die GEWOFAG Wohnen GmbH zu dem Grundstückswert von 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche als Grundlage der Übertragung im Wege einer Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, den Pachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der MÜNCHENSTIFT so anzupassen, dass die Vergabefläche nicht mehr Teil des Pachtvertrages ist.
4. Die städtischen Vertreter\*innen im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GEWOFAG Wohnen GmbH werden gebeten, dem Ankauf der in Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstücksteilfläche sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
5. Zur Realisierung des Wohnbauprojekts sind Freimachungsarbeiten, ggf. Spartenverlegungen und Altlastenbereinigungen sowie die Wiederherstellung bisheriger Stellplätze erforderlich. Die GEWOFAG Wohnen GmbH wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Die hierfür entstehenden und derzeit nicht bezifferbaren Kosten muss die Landeshauptstadt München tragen. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen Mittel im Vergabebeschluss anzumelden.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der/die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 04
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IM-KS-SOZ
5. An das Kommunalreferat, KR-IS
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat S-III-S
8. An das POR
9. An das Baureferat
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-03
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
17. An das MOR-GB 1.23  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3