

**A) In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
des städtischen Parkplatzgrundstückes Kölner Platz
für eine Bebauung mit einem Sozial Betreuten Wohnhaus (SBW)
durch die GWG München sowie**

**B) Zusicherung der Grundstücksübertragung Clemensstraße 37
im Vorgriff auf die geplante In-House-Vergabe an die GWG München**

**4. Stadtbezirk Schwabing West
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07264

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabefläche Kölner Platz
3. Darstellung der Grundstücksfläche Clemensstraße 37

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.10.2022 (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 Kölner Platz (Flurstück 748/0 Gemarkung Schwabing) an die GWG München. Das Grundstück soll mit einem Sozial Betreuten Wohnhaus (SBW, ehemaliges Kommunales Wohnungsbauprogramm – KomPro) bebaut werden. Die Förderung des Objektes erfolgt im Rahmen des staatlichen Förderprogramms der Einkommensorientierten Förderung (EOF) – Besondere Wohnformen im Sinne des Art. 19 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG).

Gemäß Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensanat vom 29.04.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17483) soll das Wohnbauvorhaben auf dem Kölner Platz in Anlehnung an die Projekte der GEWOFAG am Dantebad und am Reinmarplatz als Stelzenbau in Holz-Systembauweise realisiert werden.

Die wiederkehrende Anwendung dieses bewährten baulichen Konzeptes ermöglicht in Anbetracht der zunehmenden Flächenknappheit eine schnell realisierbare und nachhal-

tige Mehrfachnutzung städtischer Grundstücke.

Darüber hinaus soll der GWG München mit dieser Sitzungsvorlage das städtische Grundstück in der Clemensstraße 37 (Flurstück 394/85 Gemarkung Schwabing) für die Umsetzung eines geförderten Wohnbauvorhabens zugesichert werden. Die In-House-Vergabe des Grundstückes ist für 2024 bzw. 2025 vorgesehen. Mithilfe der vorgeschlagenen Grundstückszusicherung wird der GWG München zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt die benötigte Planungssicherheit eingeräumt und die Grundlage für eine erfolgreiche Projektkoordination mit dem Freistaat Bayern als Eigentümer des Nachbargrundstückes Clemensstraße 33 (Flurstück 394/28 Gemarkung Schwabing) gelegt.

2. Vergabefläche Kölner Platz

Die Lage des Grundstücks Kölner Platz im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Vergabefläche (Flurstück 748/0 Gemarkung Schwabing) erfolgt in Anlage 2. Die Straßenflächen werden noch herausgemessen und verbleiben im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Das städtische Grundstück liegt im Stadtbezirk 4 Schwabing-West und wird derzeit ausschließlich als öffentlich nutzbare Parkplatzfläche mit 56 Stellplätzen verwendet. Nutzer*innen der Parkplätze sind tagsüber insbesondere Besucher*innen des in unmittelbarer Nähe befindlichen Klinikums Schwabing und nachts vorrangig die Bewohner*innen der umliegenden Wohnbebauung.

Im Westen der Vergabefläche befindet sich ein öffentlicher Spielplatz auf städtischem Grund. Im Süden und, nach einer kleinen Grünfläche, im Osten liegt jeweils eine Wohnbebauung mit fünf bzw. vier Geschossen vor.

Die Parkplatzfläche ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Eine Überbauung des Grundstückes in Anlehnung an das Wohnbauvorhaben auf Stelzen am Dantebad ist gemäß § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach Prüfung zulässig und insoweit mit Vorbescheid der Lokalbaukommission vom 09.06.2022 bestätigt.

Das Wohnbauvorhaben soll grundsätzlich nach dem gleichen baulichen Konzept der Parkplatzüberbauungen am Dantebad und am Reinmarplatz umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Konstruktion des Baukörpers als Stelzenbau in Holz-Systembauweise. Demnach werden auf einem Betontisch, der über den Parkplätzen auf Stützen steht, Wohneinheiten in einem je nach konkreter Planung vier- bzw. fünfgeschossigen Baukörper (EG + 3/4) gestapelt. Das sich hieraus ergebende Wohnflächenpotenzial ermöglicht die Realisierung von mindestens 39 bis maximal 63 Wohneinheiten in Form von Ein- bis Zweizimmer-Appartements. Die Wohnräume werden durch einen Laubengang erschlossen, der zugleich als Erschließungs- und Kommunikationsraum dienen soll. Die Freiräume werden auf den gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen nachgewiesen. Darüber hinaus werden in dem Objekt Beratungs- und Büroräume sowie Gemeinschaftseinrichtungen hergestellt.

3. Nutzung und Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt München

Wie unter Ziffer 1 des Vortrags dargestellt, erlaubt die Anwendung des inzwischen bewährten baulichen Konzeptes einer Wohnbebauung auf Stelzen eine nachhaltige Mehrfachnutzung städtischer Grundstücke. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der bekannten und weiter zunehmenden Flächenknappheit in München von enormer Bedeutung.

Gegenwärtig verfügt die öffentlich nutzbare Parkplatzfläche am Kölner Platz über 56 Stellplätze. Mithilfe der Überbauung in Form der Stelzenbauweise ist ein Erhalt der bestehenden Nutzung möglich. Die Vorbescheidsplanung der GWG München sieht in Abhängigkeit von der konkreten Planung die Herstellung von mindestens 20 bis maximal 30 Stellplätzen vor, von denen aufgrund der besonderen Wohnform als SBW zum Zwecke der Sofortunterbringung von Singles und Paaren bzw. von Personen, die von der Wohnungslosigkeit bedroht sind, lediglich fünf Stellplätze für das Bauvorhaben heranzuziehen sind. Es verbleiben somit 15 bis 25 öffentlich nutzbare Stellplätze.

Für die Überbauung von Parkplatzflächen sind in der Regel besondere und mit Mehrkosten verbundene Maßnahmen notwendig, die bei einem reinen Baugrundstück nicht in dem Ausmaß anfallen würden (z. B. Freimachungsarbeiten, Altlastenbereinigungen, Wiederherstellung von Parkplätzen). Da diese außerordentlichen Kosten, die derzeit noch nicht beziffert werden können, nicht zu Lasten der GWG München gehen dürfen, muss die Landeshauptstadt München sie übernehmen. Das Kommunalreferat hat darauf hingewiesen, dass hierfür derzeit keine Mittel bereitstehen und diese auf Basis einer vorläufigen Kostenschätzung im Rahmen des Übertragungsbeschlusses beantragt und vom Stadtrat genehmigt werden müssen.

4. Vergabevorschlag

Die GWG München soll als Bauträgerin für ein Sozial Betreutes Wohnbauvorhaben auf dem städtischen Grundstück Kölner Platz (Flurstück 748/0 Gemarkung Schwabing) ausgewählt werden. Es wird vorgeschlagen, die GWG München mit der Projektentwicklung und der Bebauung des unter Ziffer 2 des Vortrags genannten sowie in Anlage 2 dargestellten Grundstückes zu beauftragen.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607 in öffentlicher Sitzung) sollen städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf den GEWOFAG-Konzern und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln.

Die Übertragung des städtischen Grundstückes an die GWG München erfolgt demnach auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche (GF) bei einer 40-jährigen Bindungsdauer. Nach Ablauf dieser Bindung unterliegen die Wohnungen dem sogenannten Belegungsbindungsvertrag zwischen der GWG München und der Landeshauptstadt München.

Eine exakte Festlegung der auf dem Grundstück Kölner Platz zur Verfügung stehenden und umsetzbaren Geschossfläche ist derzeit noch nicht möglich. Daher erfolgt diese

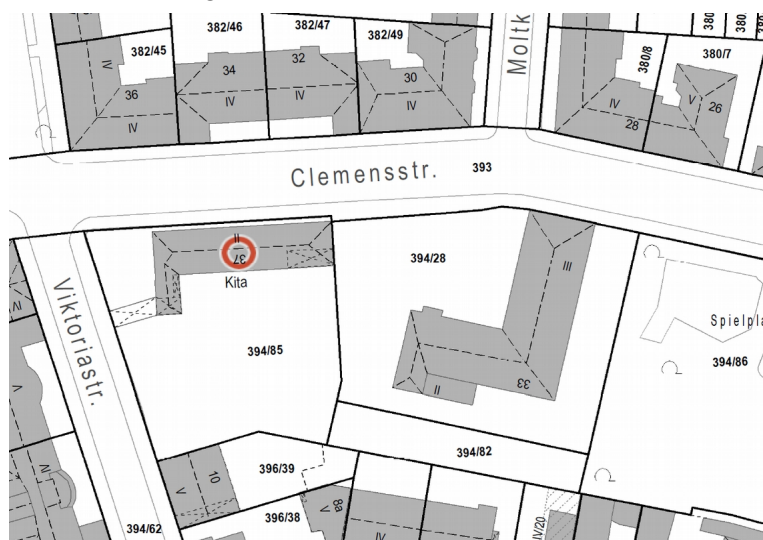
Konkretisierung zum Zeitpunkt der Übertragung der Fläche im Rahmen der entsprechenden Stadtratsvorlage des Kommunalreferats.

Die GWG München ist bestrebt, das weitere Planungsverfahren zügig durchzuführen und danach umgehend mit der Projektrealisierung zu beginnen.

Nach heutiger Beschlussfassung wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

5. Zusicherung der Grundstücksübertragung Clemensstraße 37

In Ergänzung zur In-House-Vergabe des Kölner Platzes soll der GWG München das städtische Grundstück Clemensstraße 37 (Flurstück 394/85 Gemarkung Schwabing, siehe Anlage 3) zur Übertragung mit dem Ziel der Umsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau zugesichert werden. Es handelt sich hierbei um einen Vorgriff auf eine spätere In-House-Vergabe, die für 2024 bzw. 2025 vorgesehen ist. Hintergrund dieser Verfahrensweise sind planerische Abhängigkeiten mit dem Grundstücksnachbarn, dem Freistaat Bayern, die eine Bebauung des städtischen Grundstückes frühestens 2025 ermöglichen.



Quelle: Landeshauptstadt München

Der Freistaat Bayern hat auf seinem Grundstück Clemensstraße 33 (Flurstück 394/28 Gemarkung Schwabing) einen Neubau für Staatsbedienstetenwohnungen durch die Stadibau GmbH vorgesehen. Bisher wurde es für die Hochschule München genutzt. Im Rahmen der Überprüfung zum damaligen Vorbescheid wurde für dieses dicht besiedelte Areal allerdings ein enorm hoher Bedarf an Kindertagesstätten identifiziert. Basierend auf den weiteren Verhandlungen wurde auch für die beiden städtischen Grundstücke an der Clemensstraße 37 (Flurstücke 394/82 und 394/85 Gemarkung Schwabing) ein Nachverdichtungspotential erkannt. Dies mündete über einen Vorbescheid im Mai 2021 durch die Stadibau GmbH in ein Gesamtkonzept, das die Errichtung von Kindertagesstätten sowie Spielflächen und Wohnungen auf diesen drei Grundstücken vorsieht.

In 2021 musste die Stadibau GmbH aufgrund einer Anregung des Freistaats Bayern prüfen, ob auf dem staatlichen Grundstück eine temporäre Probebühne für das Residenz-

theater errichtet werden könnte. Nachdem sich dies allerdings nicht als realisierbar darstellt, wurden die Planungsleistungen für den Wohnungsbau auf dem staatlichen Grundstück fortgeführt.

Das städtische Grundstück Clemensstraße 37 ist derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, in dem sich eine Kindertageseinrichtung befindet. Weiterhin wird das schmale städtische Binnengrundstück Flurstück 394/82 Gemarkung Schwabing, das nicht eigenständig erschlossen ist, bei der künftigen Planung mit eingeschlossen. Da es für das Vorhaben der Stadibau GmbH für den Nachweis einer ausreichend großen Außenspielfläche für die Gemeinbedarfseinrichtung, Abstandsflächenübernahmen sowie für Baumer-satzpflanzungen u.ä. in Anspruch genommen werden muss, zeichnet sich hier aller Voraussicht nach eine Veräußerung des Binnengrundstücks an den Freistaat Bayern ab. Die Planung für die Clemensstraße 33 (Stadibau GmbH) sieht eine Kindertageseinrichtung mit 4 Kinderkrippengruppen und 4 Kindergartengruppen (ca. 1.460 m² Geschossfläche (GF)) sowie einer Außenspielfläche (ca. 1.480 m²) vor. Für die Clemensstraße 37 (städtisch) ist eine Einrichtung für 6 Kinderkrippengruppen (1.160 m² GF) und eine Außenspielfläche (720 m²) fixiert. In den jeweiligen Obergeschossen sind für die Clemensstraße 33 ca. 59 Wohneinheiten als Staatsbediensteten-Wohnungen geplant. Auf dem städtischen Grundstück sind ca. 50 Wohnungen für die „Einkommensorientierte Förderung“ - EOF – Besondere Wohnformen i.S.d. Art. 19 BayWoFG vorgesehen.

Die Stadibau GmbH kalkuliert derzeit mit dem Bau ihres Vorhabens in 2024 und mit einer Fertigstellung für das 2. Halbjahr 2026. Erst nach Fertigstellung des Vorhabens der Stadibau GmbH kann das städtische Projekt baulich begonnen werden. Hintergrund ist, dass die Kinder der bestehenden städtischen Kindertageseinrichtung dann in der neuen Kita der Stadibau GmbH untergebracht werden können. So wird eine Aufteilung der Kinder auf andere städtische Kitas vermieden. Im Anschluss kann mit dem Abbruch des zweigeschossigen Bestandsgebäudes sowie dem Neubau auf dem städtischen Grundstück begonnen werden.

Um die gemeinsame Planung der Stadibau GmbH und der Landeshauptstadt München auf den Weg bringen und entsprechend begleiten zu können, wird der GWG München bereits zum heutigen Zeitpunkt und im Vorgriff auf eine geplante In-House-Vergabe die Übertragung des städtischen Grundstücks (Flurstück 394/85, Gemarkung Schwabing) in 2024/2025 zugesichert. So besteht bereits gegenwärtig (Planungs-)Sicherheit für die GWG München und die Kooperation und Abstimmung mit der Stadibau GmbH kann verlässlich über die und mit der GWG München erfolgen.

Sobald die konkreten Rahmendaten für das städtische Bauprojekt im Zuge der weiteren Planungen bekannt sind, wird der Stadtrat mit der In-House-Vergabe durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befasst werden. Im Anschluss wird der Übertragungsbeschluss durch das Kommunalreferat vorbereitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

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

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 4 Schwabing-West und 12 Schwabing-Freimann haben jedoch jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München, wird als Bauträgerin für ein Sozial Betreutes Wohnhaus auf dem städtischen Grundstück Kölner Platz (Flurstück 748/0 Gemarkung Schwabing), welches in Anlage 2 dargestellt ist, ausgewählt. Die Förderung erfolgt im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung.
Der Grundstückswert beträgt – wie in Ziffer 4 des Vortrages dargestellt – 300 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 40-jährigen Bindungsdauer. Das Grundstück wird im Rahmen einer Einlage übertragen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH zu dem in Ziffer 1 des Antrages genannten Grundstückswert von 300 €/m² Geschossfläche als Grundlage der Übertragung im Wege einer Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Zur Realisierung des Wohnbauprojekts auf dem Grundstück Kölner Platz sind Freimachungsarbeiten und ggf. Altlastenbereinigungen sowie die Wiederherstellung bisheriger Stellplätze erforderlich. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH 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 Übertragungsbeschluss anzumelden.
4. Der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München wird im Vorgriff auf die für 2024/2025 geplante In-House-Vergabe die Übertragung des städtischen Grundstücks Clemensstraße 37 (Flurstück 394/85 Gemarkung Schwabing) zur Umsetzung eines Wohnbauprojekts mit ca. 50 Wohneinheiten und einer Kindertageseinrichtung entsprechend der Ziffer 5 des Vortrages der Referentin zugesichert.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der 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 den Bezirksausschuss 12
4. An die Stadtkämmerei
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat KR-IS
7. An das Sozialreferat
8. An das Sozialreferat S-III-S
9. An das Baureferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM-NORD
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-21-KT
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, HA III-03, HA III-2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
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