

**Werksviertel
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061**

**WA 2(1) und WA 2(2) In-House-Vergabe;
WA 1 Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil
Wohnen in Holzbauweise
Modellprojekt Fahrradwohnen**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12752

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vorschlag zur Übertragung der Wohnbauflächen WA 2(1) und WA 2(2) im Werksviertel an die Münchner Wohnen. Zusätzlich soll auf dem bereits vergebenen WA 1 eine Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil errichtet werden.
Inhalt	Darstellung der zu vergebenden Wohnbauflächen und Festlegung der Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Wohnbauvorhabens
Gesamtkosten/ -erlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	Die Münchner Wohnen wird als Bauträgerin für die Wohnbauflächen WA 2(1) und WA 2(2) im Werksviertel (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) für ein Projekt mit ca. 250 Wohneinheiten mit einer Gesamtgeschossfläche (GF) von ca. 25.400 m ² ausgewählt. Die Bebauung der Wohnbaufelder beinhaltet nach derzeitigem Stand: - eine GF von ca. 12.353 m ² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 375,00 €/m ² GF bei einer 55-jährigen Bindungsdauer. Davon entfallen rund 3.920 m ² auf akut Wohnungslose mit ca. 70 Wohneinheiten als besondere Wohnform im Sinne des Art. 19 BayWoFG. - Ca. 70 Wohneinheiten und eine GF von rund 5.670 m ² für das München Modell-Miete (MMM); Grundstückskaufpreis 675,00 €/m ² GF bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. - Ca. 70 Wohneinheiten und eine GF von ca. 7.400 m ² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB); Grundstückskaufpreis 1.050,00 €/m ² GF bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Davon entfallen rund 780 m ² auf die besondere Wohnform sozial betreutes Einzelwohnen und 550 m ² auf Pflege-Wohngemeinschaften. Die Erstvermietungsmiete für die

	<p>Wohnungen des KMB beträgt aktuell maximal 14,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt).</p> <p>Im bereits vergebenen Baufeld WA 1 wird eine Senior*innen-wohnanlage mit Mehrgenerationenanteil mit 70 Wohneinheiten für Senior*innen in den Wohnbauarten EOF, MMM und KMB integriert.</p> <p>Die Bebauung ist in Holz- bzw. Holzhybridbauweise umzusetzen.</p> <p>Das Kommunalreferat wird gebeten, die Übertragung des Grundstückes an die Münchner Wohnen vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	In-House-Vergabe, Münchner Wohnen, Werksviertel, Holzbauweise, Modellprojekt Fahrradwohnen, Senior*innen, Mehrgenerationenwohnen
Ortsangabe	Stadtbezirk 14 Berg am Laim

**Werksviertel
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061
WA 2(1) und WA 2(2) In-House-Vergabe;
WA 1 Senior*innenwohnanlage mit
Mehrgenerationenanteil
Wohnen in Holzbauweise
Modellprojekt Fahrradwohnen**

14. Stadtbezirk Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12752

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Lageplan der Vergabegrundstücke

**Inhaltsverzeichnis
Seite**

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	2
2. Vergabeflächen	2
2.1 Lage	2
2.2 Baurecht	3
2.3 Wohnbauarten	4
3. Besondere Wohnformen	4
4. Modellprojekt Fahrradwohnen	5
5. Holzbauweise	6
6. Weitere Bindungen und Verpflichtungen	6
7. Vergabevorschlag	6
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss	9

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 Vergabeflächen WA 2(1) und WA 2(2) im Werksviertel an die Münchner Wohnen. Grundlage für die Vergabe ist der für das Planungsgebiet Werksviertel gefasste Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09891), der am 30.04.2018 in Kraft trat. Zusätzlich soll auf dem bereits an die GWG München (jetzt Münchner Wohnen) vergebenen Baufeld WA 1 eine Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil errichtet werden.

Die Landeshauptstadt München ist im Werksviertel Eigentümerin von 4 Hektar Grund. Hier entstehen auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen eine Schule und ein Begegnungshaus für Kinder und Jugendliche, sowie auf den Wohnbauflächen WA 1, WA 2(1) und WA 2(2) insgesamt knapp 400 Wohneinheiten (WE). Die Wohnbaufläche WA 1 wurde bereits 2022 an die GWG München vergeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783 vom 07.12.2022). Die Wohnbaufelder WA 2(1) und WA 2(2) werden plangemäß 2024 von den Stadtwerken München freigemacht und können somit nun ebenfalls an die Münchner Wohnen vergeben werden.

2. Vergabeflächen

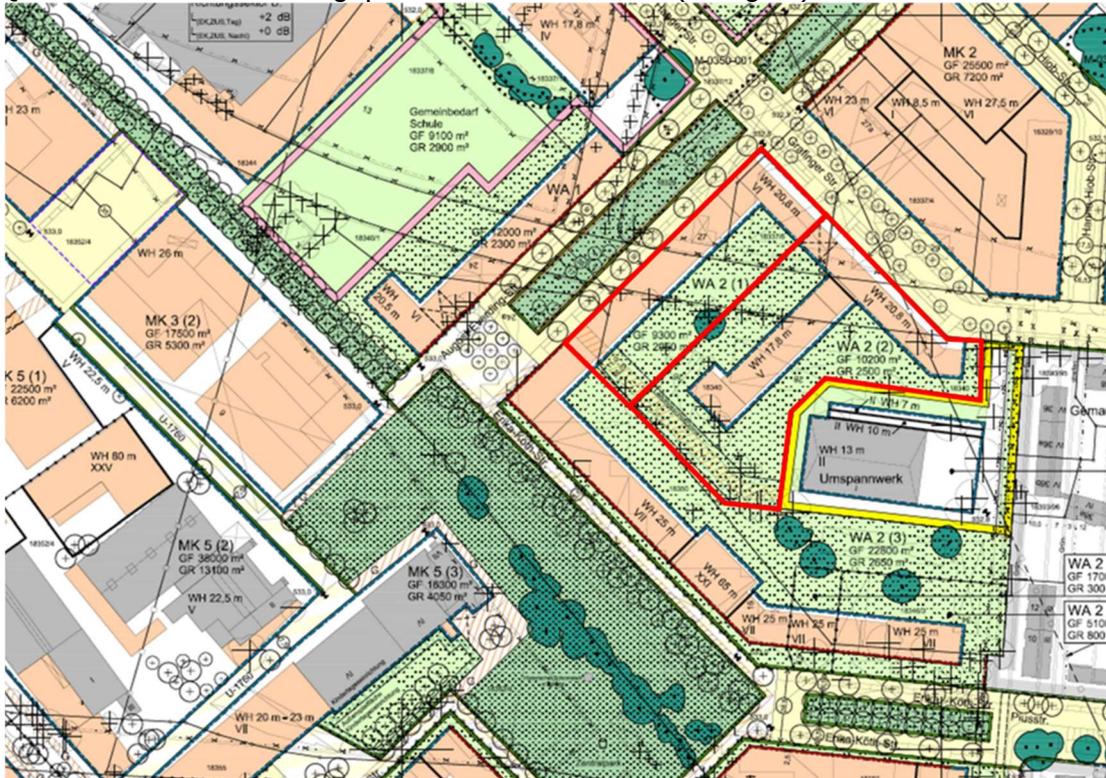
2.1 Lage

Mit dem Werksviertel entwickelt sich auf rund 40 Hektar in der Nähe des Ostbahnhofs (Anlage 1) ein neues Stadtquartier, in dem voraussichtlich 2.630 Menschen leben und 12.600 Menschen arbeiten werden. Das Quartier bietet zudem Raum für Kreativität, Musik, Kunst, Sport, Essen, Trinken und Tanzen.



© Michael Nagy/Presseamt München

Die städtischen Wohnbauflächen WA 2(1) und WA 2(2), sowie das bereits an die GWG München vergebene Baufeld WA 1 befinden sich sehr zentral in der Mitte des neuen Quartiers und östlich des geplanten Konzerthauses (Anlage 2).



© Landeshauptstadt München, Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061

2.2 Baurecht

Der Bebauungsplan setzt für das WA 2(1), Flurstück 18340/3, in einem L-förmigen Gebäuderiegel mit sechs Geschossen eine Geschossfläche (GF) von insgesamt 9.300 m² fest. Für das WA 2(2), Flurstück 18340/2, setzt der Bebauungsplan in einem T-förmigen Gebäuderiegel mit hofseitig fünf und straßenseitig sechs Geschossen eine Geschossfläche von 10.200 m² fest.

Mit Vorbescheid vom 05.12.2023 werden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Aussicht gestellt: Im WA 2(1) kann der auf sechs Geschosse festgesetzte Baukörper an der Grafinger Straße um ein Geschoss auf sieben Geschosse erhöht werden. Im WA 2(2) kann die auf fünf Geschosse festgesetzte Hinterhofbebauung in einem Teilbereich auf sechs Geschosse erhöht werden. Damit können insgesamt zusätzliche rund 5.000 m² GF realisiert werden.

Die auf Grundlage des Vorbescheids verfasste unverbindliche Entwurfsplanung der Münchner Wohnen vom Januar 2024 geht von einem Baurecht aus wie folgt:

Wohnbaufeld	WE	GF in m ²	Geschosse
WA 2(1)	132	12.986	VI bis VII
WA 2(2)	117	12.439	V bis VI
Gesamt:	249	25.425	

Auch für das bereits an die GWG München vergebene, nordwestlich gelegene Baufeld WA 1 wird mit mehr Wohnbaurecht aufgrund von Befreiungen bei der Anzahl der zulässigen Geschosse gerechnet.

2.3 Wohnbauarten

Der Verteilung der Förderquoten liegt der Soziale Bindungsvertrag für das Werksviertel aus dem Jahr 2016 zugrunde. Für die städtischen Wohnbaufelder WA 2(1) und WA 2(2), sowie WA 1 wurden die Wohnbauarten demnach wie folgt festgelegt:

- **45 % Einkommensorientierte Förderung (EOF),**
- **35 % München Modell Miete (MMM),**
- **20 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).**

Die vorliegende Entwurfsplanung bildet diese Aufteilung ab. Die Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe des Sozialreferates, die im nachfolgenden Kapitel behandelt werden, hat bei der Gebäudeplanung lediglich zu Verschiebungen der Förderquoten zwischen den drei Baufeldern geführt.

Gesamtübersicht:

Wohnbauart	EOF	MMM	KMB	Gesamt
Förderquote	45 %	35 %	20 %	100 %
WA 1 (WE)	64	69	16	149
WA 2(1), WA 2(2) (WE)	112	69	68	249
Summe WE	176	138	84	398

Der vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossenen Teuerungsausgleich (Sitzungsvorlage Nr. 20-25 / V 08870) kann für den KMB-Anteil in Anspruch genommen werden.

3. Besondere Wohnformen

Akut Wohnungslose

In die Wohnbebauung des WA 2 werden rund 41 Wohnungen für Personen aus dem städtischen Wohnungslosensystem und Einrichtungen freier Träger (auch Frauen und ihre Kinder aus Frauenhäusern) im Rahmen der EOF (als besondere Wohnform i.S.d. Art. 19 BayWoFG) und mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 3.920 m² integriert. Mit den EOF bW-Wohnungen im bereits vergebenen WA 1 errichtet die Münchner Wohnen insgesamt rund 69 Wohneinheiten für akut Wohnungslose an diesem Standort.

Sozial betreutes Einzelwohnen

Die Münchner Wohnen plant zehn Wohnungen für sozial betreutes Einzelwohnen für Menschen mit psychischer oder seelischer Behinderung im KMB mit einer GF von insgesamt rund 780 m². Die Wohnungen werden durch einen sozialen Träger angemietet, der die Bewohner*innen ambulant betreuet.

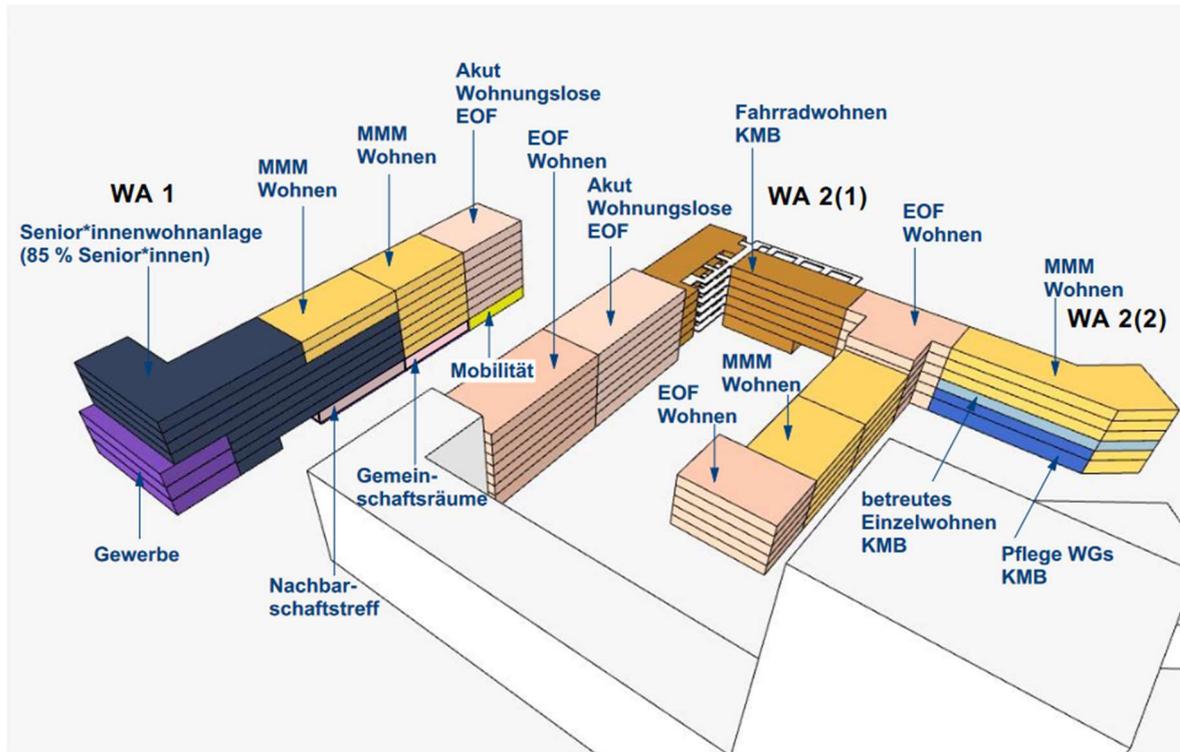
Pflege-Wohngemeinschaften

Die Münchner Wohnen plant zwei Pflege-WGs im KMB mit Platz für je acht bis zehn Bewohner*innen mit einer Gesamt-GF von rund 550 m². Die Wohngemeinschaften sollen rollstuhlgerecht und im Erdgeschoss mit Terrasse oder Garten liegen.

Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil

Im WA 1 wird in eine Senior*innenanlage mit Mehrgenerationenanteil integriert. Damit ist eine weitere, gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 04404) geforderte, Senior*innenwohnanlage auf den Weg gebracht. Die Münchner Wohnen plant die Senior*innenwohnanlage mit rund 70 Wohnungen für Senior*innen in

enger Abstimmung mit dem Sozialreferat in den Wohnbauarten EOF, MMM und KMB. Das WA 1 wurde bereits an die Münchner Wohnen vergeben (In-House-Vergabe WA 1; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783 vom 07.12.2022).



© Münchner Wohnen, Projektentwicklung Planung

4. Modellprojekt Fahrradwohnen

Im Quartier entsteht in einem Gebäudeteil mit dem „Fahrradwohnen“ ein innovatives Modellprojekt der Münchner Wohnen. Jede der insgesamt rund 56 Wohnungen wird eine individuelle, wettergeschützte Fahrradbox bekommen, die direkt zugeordnet an den Laubengängen liegt. Für das „Fahrradwohnen“ wird ein reduzierter Mobilitätsfaktor von 0,36 in Aussicht gestellt.



© Münchner Wohnen, Projektentwicklung Planung

5. Holzbauweise

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist beauftragt, bei der Vergabe von städtischen Grundstücken 50 Prozent der Gebäude in Holzbauweise anzustreben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515 vom 15.01.2020). Die Gebäude im WA 2(1) und WA 2(2) sind daher verpflichtend in Holz- bzw. Holzhybridbauweise mit mindestens 50 kg nawaros/m² Wfl. zu errichten. In den Baufeldern WA 2(1) und WA 2(2) sind die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Holz- bzw. Holzhybridbauweise gegeben, da die zu planenden Gebäude mit einer festgesetzten, maximalen Wandhöhe von 20,8 m bzw. 17,8 m unter der Hochhausgrenze liegen. Zudem lassen die einfach zugeschnittenen, orthogonalen Baukörperformen eine serielle Bauweise zu und damit eine wirtschaftliche und effiziente Realisierung erwarten. Die Landeshauptstadt München unterstützt mit dem Zuschussprogramm „Wohnungsbau in Holzbauweise“ das Bauen mit Holz als einem klimaverträglichen, nachhaltigen Baustoff.

6. Weitere Bindungen und Verpflichtungen

Die Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Bindungen für die Wohnbauarten der EOF, dem MMM und dem KMB sind der Münchner Wohnen bekannt. Sie sind Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrags.

Die Münchner Wohnen verpflichtet sich darüber hinaus insbesondere dazu,

- den aktuellen „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München einzuhalten,
- den Gestaltungsleitfaden Werksviertel für die Planungen zu Grunde zu legen,
- die Planung dem Beratungsgremium zum Werksviertel vorzulegen, soweit dies gemäß den Statuten des Gremiums notwendig ist,
- einschlägige Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

7. Vergabevorschlag

Die Münchner Wohnen wird als Bauträgerin für die Vergabeflächen WA 2(1) und WA 2(2) ausgewählt. Laut aktueller Entwurfsplanung (mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans) kann mit einer Gesamtgeschossfläche von 25.425 m² ein Vorhaben mit ca. 249 Wohneinheiten realisiert werden.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607, öffentliche Sitzung) werden städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen.

Die jeweiligen Geschossflächenanteile werden zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückskaufpreis von 375,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer und zu dem im München Modell-Miete festgelegten Grundstückskaufpreis von 675,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer vergeben.

Für die Geschossflächenanteile des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 über die Neufassung des KMB (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die 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 maximal 14,50 € pro m²

Wohnfläche (netto kalt) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) begrenzt ist.

Für eine eventuell weiter entstehende gewerbliche Nutzung wird ein Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis eines noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens angesetzt.

Nach heutiger Beschlussfassung wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Mit dem Sozialreferat und der Münchner Wohnen 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 Stadtbezirks 14 Berg am Laim hat jedoch 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 Münchner Wohnen GmbH, Gustav-Heinemann-Ring 111 in 81739 München, wird als Bauträgerin für die Wohnbauflächen WA 2(1) und WA 2(2) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 ausgewählt.

Die Bebauung der Wohnbaufelder WA 2(1) und WA 2(2) beinhaltet nach derzeitiger Entwurfplanung rund 249 Wohneinheiten, davon:

- Rund 112 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 12.353 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 375,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer.
Davon entfallen ca. 3.920 m² auf akut Wohnungslose als besondere Wohnform im Sinne des Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).
 - Rund 69 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 5.665 m² für das München Modell-Miete (MMM); Grundstückskaufpreis 675,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.
 - Rund 68 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 7.407 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB); Grundstückskaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.
Davon entfallen rund 780 m² auf die besondere Wohnform sozial betreutes Einzelwohnen und 550 m² auf Pflege-Wohngemeinschaften.
Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt aktuell maximal 14,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt).
 - Die Bebauung ist in Holz- bzw. Holzhybridbauweise umzusetzen.
2. Im Baufeld WA 1, das bereits mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783 vom 07.12.2022 an die GWG München (jetzt Münchner Wohnen) vergeben wurde, soll eine Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil mit rund 70 Wohneinheiten für Senior*innen in den Wohnbauarten EOF, MMM und KMB integriert werden.
 3. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtische Wohnungsbaugesellschaft, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die Münchner Wohnen zu dem in Ziffer 1 des Antrags genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 4. 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

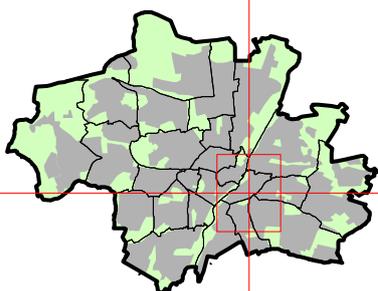
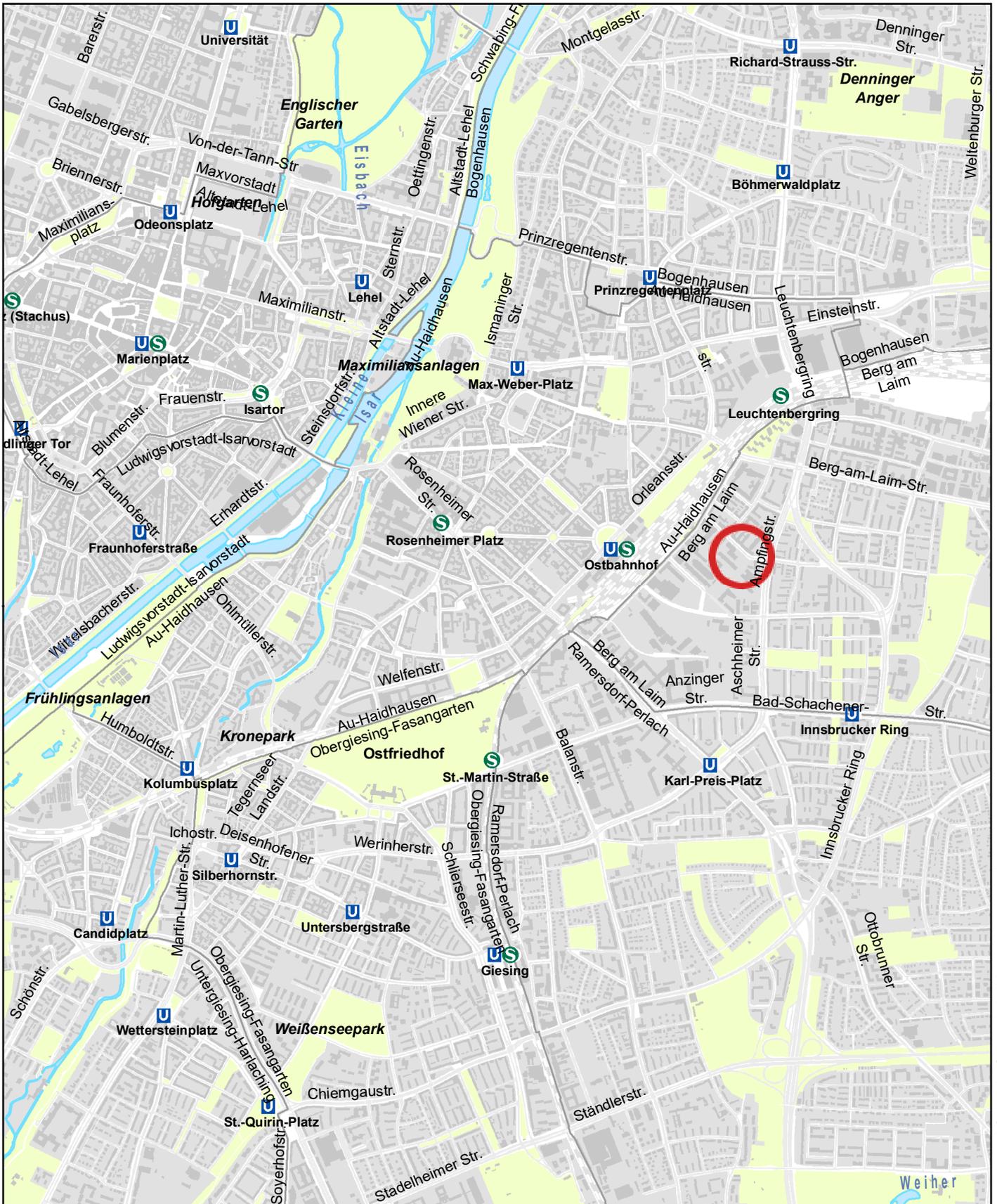
IV. Abdruck von I. - III. je mit der Bitte um Kenntnisnahme
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3ur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Erstellt für Maßstab 1:25 000

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



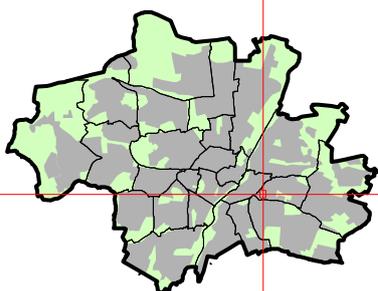
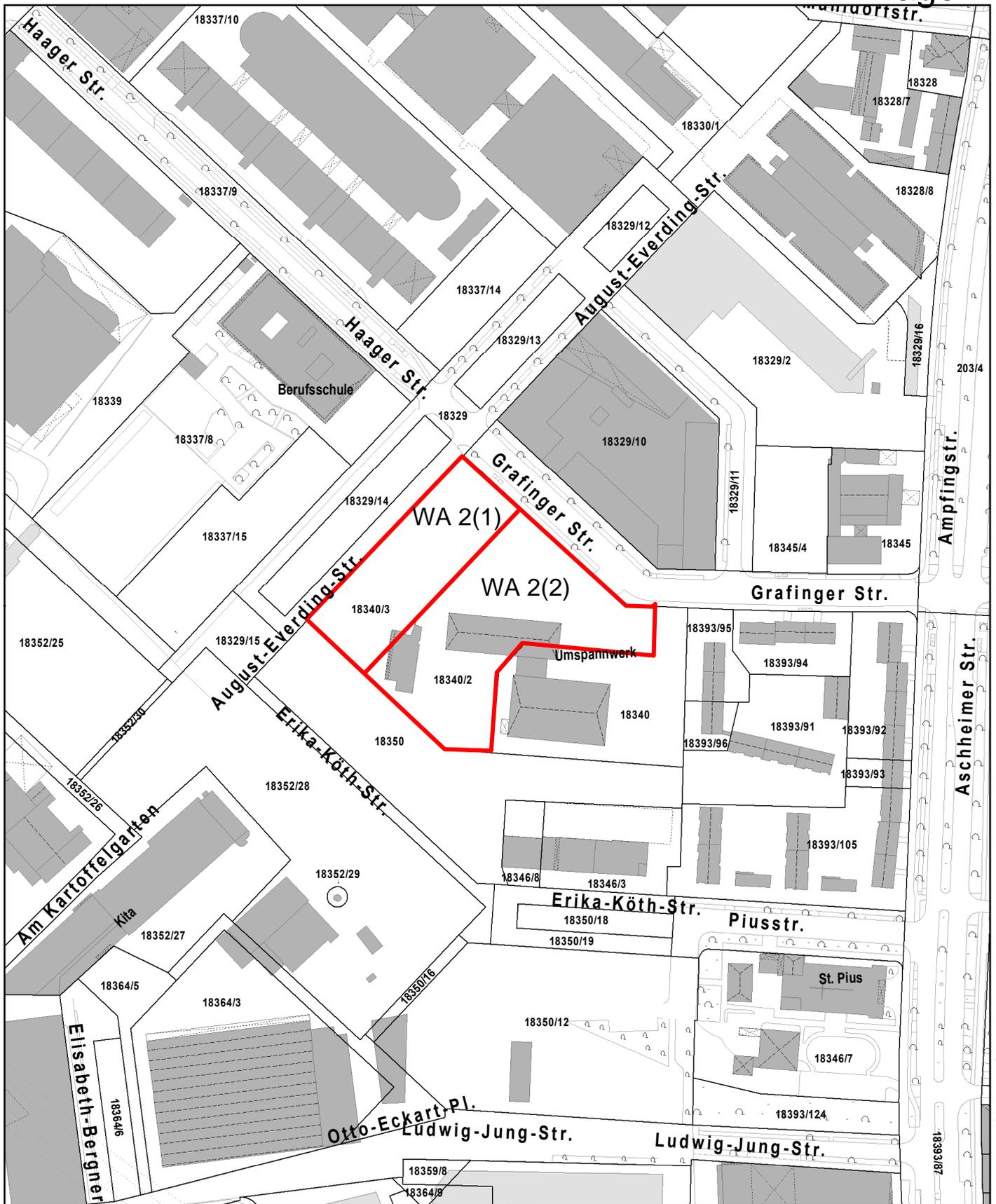
Landeshauptstadt
München

Ersteller

Erstellungsdatum 05.02.2024



Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung



Erstellt für Maßstab 1:2 500
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
München

Ersteller
Erstellungsdatum 05.02.2024



Lageplan der Vergabegrundstücke