

**Beschluss** (gegen die Stimme von FDP BAYERNPARTEI):

1. Die Münchner Wohnen GmbH wird als Bauträgerin für die drei Bauquartiere WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 und mit einer Gesamtgeschossfläche von 28.900 m<sup>2</sup> ausgewählt.

Die geplante Bebauung der drei Bauquartiere beinhaltet nach derzeitigem Stand:

- ca. 111 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 10.005 m<sup>2</sup> für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 400,00 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer.

- ca. 106 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 9.464 m<sup>2</sup> für das München Modell-Miete (MMM); Grundstückskaufpreis 700,00 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.

- ca. 84 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 7.571 m<sup>2</sup> für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB); Grundstückskaufpreis 1.050 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 15,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (netto kalt). Mindestens 60 % der KMB-Wohnungen sind an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen zusammensetzen:

- o Mieter\*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege und Erziehungsdienst beschäftigt sind und/oder

- o Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter\*innenhaushalt lebenden Personen), die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt und/oder

- o Spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z.B. integrativ, intergenerativ, inklusiv).

- Eine Integrierte Einrichtung bestehend aus Familien- und Beratungszentrum und Nachbarschaftstreff mit einer Geschossfläche von ca. 680 m<sup>2</sup> und einer Freifläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Der Geschossflächenanteil für das integrierte Familien- und Beratungszentrum sowie für den Nachbarschaftstreff bleibt im Fall eines Teileigentumserwerbs ohne Kaufpreisansatz. Bei Anmietung wird der

Wertansatz für das Familien- und Beratungszentrum vom Bewertungsamt ermittelt; der Nachbarschaftstreff bleibt ohne Wertansatz, sofern er dinglich gesichert ist.

- Eine integrierte Kindertageseinrichtung (bestehend aus drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) mit einer Geschossfläche von ca. 1.180 m<sup>2</sup> und ca. 1.110 m<sup>2</sup> Freifläche. Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte bleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz.

In die Wohnbebauung integriert werden sollen:

- o Eine Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung: 1 Projekt für 9 Bewohner\*innen mit ca. 380 – 420 m<sup>2</sup> GF (KMB)
  - o Zwei große Familienwohnungen für Familien ab 6 Personen (EOF)
  - o Eine sorgende Hausgemeinschaft: 1 Projekt mit 8-10 WE (10 % EOF; 45 % MMM; 45 % KMB)
  - o Wohnraum für akut wohnungslose Haushalte/Personen aus dem Sofortunterbringungssystem und auch für Frauen und ihre Kinder aus den Frauenhäusern: 35 WE mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> GF (EOF bw, Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG)
  - o „StarterWohnen“ für junge Menschen nach der Ausbildung, Berufsanfänger\*innen: ca. 20 abgeschlossene kleine Apartments (MMM)
2. Die Münchner Wohnen GmbH wird beauftragt, mindestens 50 % der Baukörper innerhalb der beiden Baufelder WA 4.3 und WA 7 in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise umzusetzen.
  3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine gutachterliche Beratung und Begleitung der Pilotprojekte sowie zur Qualitätssicherung zu beauftragen. Das zu vergebende Leistungsbild umfasst dabei ebenfalls die Evaluierung und Dokumentation der beiden Pilotprojekte sowie die Beratung der Bauherr\*innen zu Umfang und Dauer eines Monitorings für die Betriebsphase. Die Finanzierung soll über das Budget „Sonderwohnprojekte – innovativ, nachhaltig, generationengerecht“ aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (Beschlussziffer 48; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) erfolgen.
  4. Die Münchner Wohnen GmbH wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Baufeld WA 4.4 ein Pilotprojekt zur Erprobung des zirkulären Bauens im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau umzusetzen. Hierfür ist im Rahmen der Projektentwicklung ein konkurrierendes Verfahren mit Unterbreitung eines Lösungsvorschlags mit ca. fünf Teilnehmer\*innen verpflichtend. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der/\*die von der Landeshauptstadt München beauftragte

Gutachter\*in ist hierbei hinsichtlich der Formulierung des Zielekatalogs, der Erstellung der Auslobungsunterlagen und der Auswahl des umzusetzenden Planungsbeitrags zu beteiligen. Für das Pilotprojekt ist ein Monitoring der Betriebsphase durch die Münchner Wohnen GmbH durchzuführen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit der/\*dem eingeschalteten Gutachter\*in eine Evaluierung und Dokumentation des Projekts durchführen.

5. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksflächen an die Münchner Wohnen GmbH, zu dem in Ziffer 1 des Antrages genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat und der Münchner Wohnen GmbH, Verhandlungen über den Teileigentumserwerb oder die Anmietung der Kindertageseinrichtung und der Integrierten Einrichtung mit dem Familien- und Beratungszentrum und dem Nachbarschaftstreff zu führen. Der Stadtrat ist nach Abschluss der Verhandlungen entsprechend der städtischen Regularien mit der Angelegenheit zu befassen.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, die ca. 147 pflichtigen Stellplätze für die Bauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH auf den Baufeldern WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 in den Quartierstiefgaragen 2 und 3 von den privaten Eigentümern im Teileigentum anzukaufen und anschließend der Münchner Wohnen GmbH zu den Ankaufskosten weiterzuverkaufen, sofern ein direkter Erwerb der Stellplätze durch die Münchner Wohnen GmbH zeitlich oder rechtlich nicht möglich ist.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.