

Datum: 16.07.2014
Telefon: 0 233-
Telefax: 0 233-

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Entscheidung über Ausschreibungsmodalitäten
15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Messestadt Ost
Flst. 1408/164 Trudering
WA 4

Beschlussvorlage für die Vollversammlung des Stadtrates am "08."07.2014
hier: Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

I. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-O (vorab per Mail)

Den Entwurf eines Beschlusses für die erneute Behandlung der Ausschreibungsmodalitäten für das Bauquartier WA 4 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 bitten wir wie folgt zu ändern:

Seite 1:

Hier dürfte der Kommunalausschuss am 24.07.2014 gemeint sein.

Seite 2, erster Spiegelstrich:

Wir bitten am Schluss des Absatzes noch zwei letzte Sätze anzufügen:

"Damit wurde der nach Wohnen in München V in den großen städtischen Siedlungsbereichen zu realisierende 30 %-ige Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus für Geringverdiener (Fördermodelle Einkommensorientierte Förderung/EOF und Kommunales Programm A/ KomPro-A) komplett zugunsten einer gleich hohen Ausweitung des München Modell-Anteils aufgegeben. Hintergrund waren die im Vergleich mit anderen Planungsgebieten verhältnismäßig hohen Anteile der EOF bzw. des KomPro-A in den drei ersten Bauabschnitten, die ein Gegensteuern über eine Erhöhung der konkurrierenden Wohnbauarten im Interesse einer Verbesserung der Sozialstruktur erforderlich machten."

Seite 2, zweiter Spiegelstrich:

Wir bitten den zweiten Spiegelstrich wie folgt zu ändern:

"Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage liegt dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eine Beschlussvorlage für die Sitzung am 16.07.2014 vor. In dieser Beschlussvorlage wird die In-House-Vergabe des Bauquartiers WA 3 für eine Wohnbebauung mit München Modell-Mietwohnungen und mit Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vorgeschlagen. Darüber beinhaltet dieses Projekt sehr umfangreiche Infrastruktureinrichtungen für die im Bereich der Messestadt Riem festgestellten kulturellen und sozialen Bedarfe wie die Einrichtung einer Stadtteilbibliothek, eines Jugendcafés, einer Streetworker-Außenstelle, eines BildungsLokals und einer Gesundheitsvorsorge. Die Nutzflächen dieser Infrastruktureinrichtungen belaufen sich auf insgesamt ca. 1.430 m². Weiterhin sollen auch Ladenflächen vorgesehen werden."

Seite 2, dritter Spiegelstrich:

Wir bitten, den dritten Spiegelstrich wie folgt neu zu fassen:

"Für eine Verbesserung der Sozialstruktur ist ein Mindestmaß an Eigentumswohnungsbau im Planungsgebiet erforderlich. Eigentumswohnungsbau wirkt in hohem Maße stabilisierend auf das Gesamtgefüge eines neuen Vergabeabschnitts. Er ist wegen des für den Bebauungsplan beschlossenen Pilotprojektes des KMB ohnehin bereits auf 20 % reduziert worden. Eine weitere Reduzierung oder gar ein kompletter Entfall des freifinanzierten Wohnungsbaus ist im Hinblick auf die angestrebte Verbesserung der Sozialstruktur nicht angebracht. Von der GEWOFAG und von den Genossenschaften werden fast ausnahmslos Mietwohnungsprojekte nach den verschiedenen Förderprogrammen (einschließlich KMB) realisiert. Eine Vergabe des Bauquartiers WA 4 an die GEWOFAG oder an Genossenschaften hätte also zwangsläufig eine Aufgabe des Eigentumswohnungsbaus und deren Intention in diesem Bauquartier zur Folge und würde gleichzeitig den Anteil des Eigentumswohnungsbaus im gesamten Planungsgebiet um ca. 6 % senken."

Seite 2, vierter Spiegelstrich, letzter Satz:

Wir bitten den letzten Satz wie folgt neu zu fassen:

"Um diese Forderungen zu realisieren, ist insbesondere auch die Vergabe von Grundstücken für den freifinanzierten Wohnungsbau, und hier insbesondere für den freifinanzierten Eigentumswohnungsbau erforderlich, da dadurch die Vielfalt an Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gefördert wird."

Seite 2, fünfter Spiegelstrich:

Wir bitten, diese Passage wie folgt neu zu fassen:

"Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 für das Bauquartier WA 4 mit der eher wenig wirtschaftlichen "Hochbebauung" sind für den geförderten Mietwohnungsbau (EOF/KomPro-A) sowie für den freifinanzierten Mietwohnungsbau nach dem KMB nicht besonders geeignet, da es hier zu Problemen im Spannungsverhältnis zwischen den zwangsläufig entstehenden hohen Kosten und der Einhaltung der Mietobergrenze kommen kann. Die Ausschreibung des WA 4 für klassischen freifinanzierten Miet- oder Eigentumswohnungsbau wurde bewusst gewählt. Mögliche Kostensteigerungen bei den Wohnungen durch die Bauweise des Bauquartiers WA 4 könnten so von den Käuferinnen und Käufer auf dem freien Wohnungsmarkt beim Erwerb der Eigentumswohnungswohnungen aufgefangen werden. Dies dürfte im Ergebnis besser sein, als die Kosten in eines der städtischen Programm zu verlagern."

Seite 3, erster Spiegelstrich:

Wir bitten diese Passage komplett zu streichen. Anzumerken ist noch, dass die GEWOFAG das Projekt im Bauquartier WA 3 im Hinblick auf die drängende Realisierung des angrenzenden Quartiersplatzes zügig realisieren wird. Bereits im Januar 2014 ist beispielsweise die Beendigung des auch von der GEWOFAG beabsichtigten Realisierungswettbewerbs vorgesehen. Eine Notwendigkeit für eine Erwähnung des Zeitplanes der GEWOFAG für das WA 3 in der Beschlussvorlage ist aus Sicht des Planungsreferates nicht erforderlich.

Beim Thema Realisierungswettbewerb (in der ursprünglichen Beschlussvorlage nach unseren Unterlagen nicht enthalten) sollten weitere Aussagen zum Verfahren (z.B. wie viele Teilnehmer) und zur Kostentragung Stadt oder Käufer (Abstimmung mit der HA II des Planungsreferates) in die Vorlage übernommen werden. Darüber hinaus sollte der Wettbewerb im Antrag des Referenten erscheinen und zwar wie folgt:

"Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Realisierungswettbewerb für das Bauquartier WA 4 dem Käufer zu übertragen und zu veranlassen, dass dieser den Wettbewerb in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auslobt und vorfinanziert."

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

gez.