Eilt | Sofort | Ø
Direktorium - HA II / BA G Mitte
23. OKT. 2017
Allgem.
TOP A 6-6
ZK | zwV | R | Wv. | Abt. | Vg. | Uml.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Über die Geschäftsstelle Mitte für die
Bezirksausschüsse 1, 2, 3, 4, 12,
Tal 13, 80331 München

an den Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks
Herrn Vorsitzenden Christian Krimpmann

Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HAII-20V

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-24213
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 224
Sachbearbeitung:
[redacted]
plan.ha2-20v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
		PLAN-HAII-20V	10.08.2017

Warum wurde die Gemeinbedarfsfläche Verwaltung im Flächennutzungsplan (Paketzustellamt) nicht geändert?
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03819 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 18.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056:
Warum werden lediglich 23 Wohnungen als Kompensation für ein riesiges Filetstück von 24.100 m² auf einer Gemeinbedarfsfläche Verwaltung gefordert?
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03818 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 18.07.2017

Sehr geehrter Herr Krimpmann,

die o.g. Anträge haben wir erhalten. Gerne geben wir Ihnen Auskunft zu den aufgeworfenen Fragen.

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03819 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 18.07.2017:

Erste Frage:
Warum wird die Gemeinbedarfsfläche Verwaltung im Flächennutzungsplan nicht geändert? Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2056 wurde schließlich auch bereits in den Flächennutzungsplan eingetragen.

Antwort:
Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Umgriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2056 entsprechend dem

Planungsziel angepasst, dieser stellt nun ein Mischgebiet dar. Die Entwicklung des östlichen Baufeldes erfolgt gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil, hier hat eine Darstellung des Flächennutzungsplan keine planungsrechtliche Auswirkung für die Beurteilung von alternativen Nutzungsmöglichkeiten. Die Planungsziele für diesen Bereich können mit dem geltenden Baurecht erreicht werden. Siehe hierzu die Antwort auf die zweite und dritte Frage.

Zweite Frage und dritte Frage:
Wird der Wohnanteil, der im Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 2056 ausgewiesen wurde (120 Wohnungen, davon 23 Wohnungen nach dem Münchner Modell), auf die Nutzfläche des Gesamtareals angerechnet? Das Gesamtareal beträgt 24.100 qm.
Wie erfolgte die Berechnung der Kompensation für die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung?

Antwort:
Im Zuge des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 wurde für die Entwicklung des Gesamtareals ein, der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München" - Leitlinien zur Münchner Innenstadt und Maßnahmen zur Aufwertung entsprechender Wohnanteil angestrebt. Die denkmalgeschützte Bestandsbebauung setzt jedoch einen engen Rahmen für die Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundsatzbeschluss vom 27.09.2006 sah daher für das Gesamtareal des ehemaligen Paketzustellamtes bereits vielfältige Nutzungsfestlegungen und -verteilungen vor, die im weiteren Planungsprozess durch den Bebauungsplan konkretisiert wurden. Er setzt als städtisches Ziel fest, die sensible, denkmalgeschützte Substanz gestalterisch hochwertig zu ergänzen und eine grundsätzliche Umnutzung zu einer attraktiven Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Gastronomie und Veranstaltungen zu realisieren. Die angestrebte ausgewogene Nutzungsvielfalt soll dabei mit einem angemessenen Wohnanteil zur nachhaltigen Belebung des Quartiers und Adressbildung des Ortes beitragen. Lediglich der Teilbereich des Bebauungsplanes erwies sich jedoch zur Entwicklung von Wohnungsbau als geeignet. Gemäß Bebauungsplan kann hier ca. 11.000 m² Geschossfläche Wohnen realisiert werden. Auf der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche wurde damit soweit als möglich Wohnbaufläche geschaffen. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung wurde für den geförderten Wohnanteil nur die Baurechtsmehrung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 zum Ansatz gebracht.

Vierte Frage:
Warum können nicht mehr Wohnungen errichtet werden?

Antwort:
Wie bereits ausgeführt, ermöglicht die Berücksichtigung denkmalgeschützter Belange der Gesamtanlage sowie die zweckspezifische Baubestimmung des Ursprungsbaus eines Paketfuhramtes, keine konventionellen, wirtschaftlichen Gebäude- und Wohnungsgrundrisse. Die Erfordernisse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange der Abstandsflächenregelung entsprechend der Bayerischen Bauordnung sowie die Belange des Denkmalschutzes und der Stadtgestalt beeinflussen im Nachweis nachhaltig den Umfang von Wohnungen im Gesamtareal.

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03818 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 18.07.2017

Zu den Fragen des geförderten Wohnungsbaus wird vertiefend ausgeführt:

Die Förderquote betrug in diesem Einzelfall unter der Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung tatsächlich "nur" 22 %. Aufgrund der besonderen Typologie des Neubaus und der Vorgaben, die sich aus dem denkmalgeschützten Altbau ergeben haben, war es aufgrund der technischen Notwendigkeiten im geförderten Mietwohnungsbau – EOF nicht möglich, diesen hier umzusetzen.
Nach eingehender Prüfung wurde beschlossen, dass die Förderquote ausnahmsweise ausschließlich in Form von Eigenwohnraum („München Modell Eigentum aus der SoBoN") nachgewiesen werden kann.Insgesamt werden 21 geförderte Wohnungen mit einer Gesamtgeschossfläche von
2.487,28 m² errichtet.

Erste Frage:
Warum wurden die Münchner Wohnungsbaugenossenschaften nicht mit der Umsetzung des München Modells in diesem Fall betraut?

Antwort:
Ausschließlich auf städtischen Wohnbauflächen gilt, 20 - 40 % des Flächenkontingents für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorzusehen.
Hier handelt es sich jedoch um ein privates Grundstück, so dass es der Grundstückseigentümerin bzw. dem Grundstückseigentümer überlassen bleibt, wer die Realisierung des (geförderten) Wohnungsbaus übernimmt.

Zweite Frage:
Mit welchem privaten Wohnungsbauträger wurde ein Vertrag geschlossen, um das München-Modell dort umzusetzen?

Antwort:
Der Durchführungsvertrag sowie die Anlage "Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus" hierzu wurden mit der Firma Mike 4 GmbH & Co. KG geschlossen.
Die Wohnungen werden durch die Firma PANDION Real Estate GmbH errichtet.

Dritte Frage:
Wie groß sind diese Wohnungen bzw. für welche Personengruppen sind diese Wohnungen gedacht?

Antwort:
Die Förderquote wird durch 19 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 78,84 m² bis 96,29 m² und zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von jeweils 114,07 m² erfüllt.

14 der 3-Zimmer-Wohnungen werden mit jeweils 3 Personen, vier mit jeweils 2 Personen und eine mit 4 Personen belegt sein.
Die beiden 4-Zimmer-Wohnungen werden jeweils von 4 Personen bewohnt werden.
Bei den Käuferinnen und Käufern handelt es sich, wie es die Zielsetzung des München Modells vorsieht, um Familien, Paare mit Kinderwunsch und Alleinerziehende mit Kindern.

Vierte Frage:
Wie werden diese Wohnungen derzeit angeboten?

Antwort:
Die Vermarktung der Wohnungen sowie die Überprüfung der Förderfähigkeit/Berechtigung der entsprechenden Käuferinnen und Käufer dieser Wohnungen fand bereits im März 2016 statt. Die Wohnungen standen damals wie üblich auf der im Internet veröffentlichten Angebotsliste des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Fünfte Frage:
Wer kümmert sich um die Überprüfung und Einhaltung der Verträge?

Antwort:
Die ordnungsgemäße Vergabe und Belegung der im Rahmen der Förderquote entstehenden Wohnungen wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, überprüft.

Wir hoffen Ihnen mit unseren Ausführungen die gewünschte Information gegeben zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Leitender Baudirektor