

Telefon: 233-28682
Telefax: 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA-III-11

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781
Neusser Straße, Schenkendorfstraße, ehem.
Güterbahntrasse und Domagkstraße
Städtisches Grundstück WA 5,
Flurstücke Nr. 844/18 und 844/69
Gemarkung Schwabing**

12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00804

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabefläche WA 5
3. Darstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1781

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (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 in der Anlage 2 gekennzeichneten Vergabefläche, welche im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1781 liegt und aus den beiden Flurstücken Nr. 844/18 und 844/69 besteht. Auf die Darstellung des Bebauungsplans in der Anlage 3 darf verwiesen werden. Das Grundstück befindet sich in der Parkstadt Schwabing, Nähe Domagkstraße. Das Flurstück Nr. 844/18 soll mit Wohnungen bebaut werden, die im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) förderfähig sind. Darüber hinaus sollen auf diesem Flurstück auch die Gemeinbedarfe für eine Kindertagesstätte und für ein Familienzentrum mit Kindertreff verwirklicht werden. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07259, öffentliche Sitzung) wurde der Planung des Familienzentrums mit Kindertreff bereits zugestimmt. Das Flurstück Nr. 844/69 ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 als Spielfläche ausgewiesen.

2. Vergabefläche

Die Lage des zu vergebenden Grundstücks ist aus der Anlage 1 ersichtlich. Es wird im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 als Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5) bezeichnet (siehe Anlage 3). Das zu bebauende Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Das Flurstück Nr. 844/18 hat eine Grundstücksgröße von 2.320 m², das Flurstück Nr. 844/69 eine solche von 808 m². Das WA 5 weist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf. Die Geschossfläche (GF) beträgt demnach insgesamt ca. 5.630 m².

Auf dem Areal befanden sich Gebäude des aufgelassenen Betriebshofes der Münchner Stadtentwässerung sowie des ebenfalls aufgegebenen Gartenbaustützpunktes des Baureferates. Der Komplettrückbau dieses Gebäudebestandes ist mittlerweile erfolgt.

3. Nutzung

Auf dem Flurstück Nr. 844/18 besteht unter anderem der Bedarf für eine Kindertagesstätte (bestehend aus 2 Krippen-Gruppen und 2 Kita-Gruppen) mit einer GF von ca. 860 m². Räumlichkeiten für Kindertagesstätten werden in der Regel von der Landeshauptstadt München im Teileigentum erworben, weshalb der Geschossflächenanteil ohne Kaufpreisansatz übertragen wird. Bezüglich der Rückübertragung der Kindertagesstätte sind die Gesamtkosten, insbesondere die Herstellungskosten der Kindertagesstätte, im weiteren Planungsprozess noch abzustimmen. Die Außenspielfläche für die Kindertagesstätte auf dem Flurstück Nr. 844/69 ist mit einer Größe von ca. 740 m² nach städtischen Standards zu errichten. Es ist u.a. zu gewährleisten, dass die Spielfläche unmittelbar an die Kindertagesstätte angrenzt und dass die Fläche eingefriedet und mit einer Pflegezufahrt versehen wird. Ein ausreichend großer oberirdischer Stellplatz soll eine reibungslose Küchenanlieferung gewährleisten.

Daneben soll auf dem Flurstück Nr. 844/18 ein Familienzentrum mit Kindertreff entstehen. Die Einrichtung ist gemäß dem im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07259, öffentliche Sitzung) genehmigten Nutzerbedarfsprogramm und den städtischen Qualitätsvorgaben mit einer GF von ca. 456 m² einschließlich der vorgeschriebenen Kfz- und Fahrradabstellplätze zu errichten. Soweit möglich ist dem Familienzentrum ein Freibereich (Terrasse) zuzuordnen. Die Planungen sind in enger Kooperation mit dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat als künftigen Nutzer vorzunehmen. Die Abstimmung erfolgt über ein von der GEWOFAG zu erstellendes Raumbuch, welches auf der Grundlage des Nutzerbedarfsprogrammes erstellt wird. Die Trägerschaft für das Familienzentrum mit Kindertreff wird ein der Landeshauptstadt München bekannter und bewährter eingetragener Verein übernehmen. Die Kosten für die Ersteinrichtung sowie die notwendigen Zuschussmittel für den Betrieb des Familienzentrums mit Kindertreff wurden bereits mit vorgenanntem Beschluss genehmigt.

Für den Wohnungsbau verbleiben demnach noch ca. 4.314 m² GF. Damit können etwa 45 Wohneinheiten in der Einkommensorientierten Förderung entstehen. Für die Realisierung der Geschossfläche „Wohnen“ sind in Teilen Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich. In Abstimmungen zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der GEWOFAG wurden diese als unkritisch eingestuft.

Aufgrund der lage- und nutzungsbedingten Anforderungen (insbesondere kleine Projektgröße mit hohem Anteil an sozialen Nutzungen in Form von zwei zu integrierenden sozialen Einrichtungen mit festem Raumprogramm) ist mit erhöhten Baukosten gegenüber einem reinen Geschosswohnungsbauvorhaben zu rechnen.

4. Vergabevorschlag

Die GEWOFAG Wohnen GmbH soll als Bauträgerin für ein Bauvorhaben auf der städtischen Grundstücksfläche WA 5 ausgewählt werden, welches aus den Flurstücken Nr. 844/18 und 844/69 (Gemarkung Schwabing), besteht. Auf dem Flurstück Nr. 844/18 soll ein Wohnbauvorhaben samt einer Kindertagesstätte (bestehend aus 2 Krippen-Gruppen und 2 Kita-Gruppen) und einem Familienzentrum mit Kindertreff errichtet werden. Auf dem Flurstück Nr. 844/69 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1781 eine Spielfläche für die Kindertagesstätte zu errichten.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607, öffentliche Sitzung) werden städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf den GEWOFAG-Konzern und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt demnach auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015.

Das WA 5 wird zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückswert von 300 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei vergeben. Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte hingegen verbleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb im Teileigentum durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz. Hinsichtlich des Familienzentrums mit Kindertreff wird das Kommunalreferat gebeten, in Abstimmung mit dem Sozialreferat/Stadtjugendamt bevorzugt Verhandlungen über eine Anmietung zu führen. Der Übertragungswert des Geschossflächenanteils für das Familienzentrum ist durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamtes zu ermitteln. Sofern durch das Sozialreferat/Stadtjugendamt bereits ein freier Träger ausgewählt wurde, soll nach Möglichkeit eine direkte Anmietung durch den Träger erfolgen. Dieser wird durch das Kommunal- und Sozialreferat/Stadtjugendamt beraten und unterstützt.

Nach heutiger Beschlussfassung und dem Vorliegen einer genehmigungsfähigen Vorplanung wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

Die GEWOFAG wird nach derzeitigem Stand im 2. Halbjahr des Jahres 2021 mit den Planungen beginnen. Der Baubeginn ist voraussichtlich für 2024, die Fertigstellung für Mitte 2026 geplant.

Das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Bildung und Sport haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Mit der GEWOFAG Wohnen GmbH ist die Vorlage abgestimmt.

Beteiligung Bezirksausschuss

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. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 - Schwabing-Freimann 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 je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die **GEWOFAG Wohnen GmbH, Gustav-Heinemann-Ring 111, 81739 München**, wird als Bauträgerin für ein Wohnungsbauvorhaben mit integrierter Kindertagesstätte und einem Familienzentrum mit Kindertreff auf dem städtischen Grundstück WA 5, welches aus den Flurstücken Nr. 844/18 und 844/69 (Gemarkung Schwabing) besteht, ausgewählt.

Die zu schaffenden etwa 45 Wohneinheiten auf dem Flurstück Nr. 844/18 werden mit einer Geschossfläche von ca. 4.314 m² in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) realisiert. Der Grundstückswert wird mit 300 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Daneben werden auf dem Flurstück Nr. 844/18 eine Kindertagesstätte (2 Krippen-Gruppen und 2 Kita-Gruppen) mit rund 860 m² Geschossfläche und ein Familienzentrum mit Kindertreff mit ca. 456 m² Geschossfläche errichtet. Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte wird dabei ohne Kaufpreisansatz übertragen, der Geschossflächenanteil für das Familienzentrum zu dem durch Bewertungsgutachten ermittelten Wert. Auf dem Flurstück Nr. 844/69 wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1781 eine Außenspielfläche mit einer Größe von ca. 740 m² entstehen.

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 GEWOFAG Wohnen GmbH zu dem in der Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstückswert von 300 €/m² Geschossfläche im Wege einer Einlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die städtischen Vertreter*innen im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GEWOFAG Wohnen GmbH werden gebeten, dem Ankauf des in der Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstücks sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
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.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um 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 12
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat - KR-IS
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat - S-III-S
7. An das Baureferat
8. An das Referat Bildung und Sport
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I-21-KT
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III-03
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III-2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III-11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3