

**Entscheidung über Ausschreibungsmodalitäten**

**15. Stadtbezirk Trudering-Riem**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00630**

Messestadt Ost  
Flst. 1408/164 Trudering  
WA 4

Anlagen:

- A) Beschluss für den Kommunalausschuss am 03.07.2014
- B) Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen-rosa liste vom 03.07.2013

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (siehe Anlage A). Die Entscheidung über die Ausschreibung des WA 4 in der Messestadt Ost wurde in die heutige Vollversammlung vertagt. In der Sitzung des Kommunalausschusses wurde der nachfolgende Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen-rosa liste eingebracht:

**1. Änderungsantrag Die Grünen-rosa liste**

*"Punkt 1 neu: Der Kommunalausschuss spricht sich gegen eine Veräußerung auf dem freien Immobilienmarkt aus. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, folgende Verhandlungen zu führen:*

*a) mit der GEWOFAG im Rahmen einer Inhousevergabe zum Verbleib des Grundstücks im städtischen Besitz mit dem Ziel, Wohnungsbau (auch frei finanziert Wohnungsbau möglich) in den Obergeschossen zu realisieren sowie der Möglichkeit kultureller und/oder gemeinnütziger Nutzung im Erdgeschoss.*

*b) mit Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Ziel, in den Obergeschossen genossenschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren sowie der Möglichkeit dauerhaft kultureller und/oder gemeinnütziger Nutzung im Erdgeschoss.*

*Punkt 2: Wie Punkt 2 des Referentenantrages."*

Aus Sicht des Kommunalreferates sollte aus folgenden Gründen dem Antrag nicht gefolgt werden:

- Die Vollversammlung hat mit Beschluss vom 24.7.2013 für die im Bereich Messestadt Ost neu geschaffenen Wohnbaukapazitäten von 43.350 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) entschieden, einen Anteil von 50 % im München Modell zu realisieren, wobei Vorhaben im München Modell-Genossenschaften oder München Modell-Miete den Vorzug haben. Der verbleibende 50 % Anteil soll zu 30 % im Wege des konzeptionellen Mietwohnungsbaus und zu **20 % durch klassischen freifinanzierten Wohnungsbau** realisiert werden.
- Im Rahmen des konzeptionellen Mietwohnungsbaus plant das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits, das WA 3 an die GEWOFAG zur Bebauung mit Mietwohnungen zu vergeben. Dabei sollen die kulturellen und sozialen Bedarfe wie die Einrichtung einer Stadtteilbibliothek sowie eines Jugendtreffs weitestgehend berücksichtigt werden.
- In der Messestadt Ost soll die Sozialstruktur durch freifinanzierten Wohnungsbau bewusst verbessert werden. Durch Eigentumswohnungen werden erfahrungsgemäß andere Bewohnerinnen und Bewohner angesprochen als durch Mietwohnungsbaus. Von der GEWOFAG und von Wohnungsbaugenossenschaften wird allerdings in der Regel nur Mietwohnungsbaus realisiert. Die Errichtung von Mietwohnungen widerspricht damit der Intention zur Veränderung der Bewohnerstruktur.
- Im Rahmen des Planungsdialogs zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2065 (Willy-Brandt Allee (südlich), Astrid-Lindgren-Straße (westlich), Michael-Ende-Straße (beidseits), Eliabeth-Mann-Borgese-Straße (nördlich), Heinrich-Böll-Straße (östlich)) am 12.09.2013 wurde von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern eine Vielfalt an Bauherinnen und Bauherren zur Eröffnung vielfältiger Gestaltungsmöglichkeiten gefordert. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde dazu erläutert, dass im Zuge der Stadtratsentscheidungen zur Grundstücksvergabe auf eine gestalterische, strukturelle und typologische Differenzierung der künftigen Bebauung hingewirkt werde. Um diese Forderungen zu realisieren ist insbesondere auch die freie Vergabe von Grundstücken erforderlich, da dadurch die Vielfalt an Bebauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gefördert werden kann.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans ("Wohnturm") sind für geförderten Wohnungsbau und Mietwohnungsbaus eher nicht geeignet, da hier die Baukosten höher sind als bei "gewöhnlichem" Geschosswohnungsbau; der Anteil des freifinanzierten Wohnungsbaus wurde daher bewusst u. a. für das WA 4 festgelegt.
- Höhere Baukosten und ein ungünstiges Verhältnis des Anteils der Erschließungsflächen zur Wohnfläche im WA 4 sind für Mietwohnungsbaus und genossenschaftlichen Wohnungsbau ungeeignete Voraussetzungen.
- Um die entsprechende Qualität der Bebauung zu gewährleisten, wird für die Bebauung im WA 4 ein Realisierungswettbewerb (nach RPW- Richtlinien) gefordert, dies ist

mit erheblichen Zusatzkosten verbunden. Genossenschaften führen daher üblicherweise keine Wettbewerbe für die Bebauung durch, sondern stimmen ihre Planungen mit der Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie in der Messestadt Riem ab.

- Verhandlungen mit der GEWOFAG und Wohnungsbaugenossenschaften verzögern u.U. eine zügige Vergabe des Bauquartiers WA 4, so dass die geplante zeitnahe Fertigstellung der Bebauung um den Quartiersplatz in der Messestadt Ost gefährdet ist. Die GEWOFAG z.B. hat dieses Bauquartier bisher nicht in ihrem Bauprogramm.
- In der Messestadt insgesamt wird bereits jetzt mit rund **190.000 m<sup>2</sup> GF gefördertem Mietwohnungsbau** und **190.000 m<sup>2</sup> GF München Modell** ein herausragender Beitrag für den geförderten Wohnungsbau in München geleistet. Mit einem Anteil von lediglich rund **180.000 m<sup>2</sup> GF freifinanziertem Wohnungsbau** ist die obere Grenze erreicht, um die sog. „Münchner Mischung“ gewährleisten zu können. Die Veräußerung eines Bauquartiers mit einer relativ geringen GF (3.100 m<sup>2</sup>) im freifinanzierten Wohnungsbau für Eigentumswohnungen ist daher eine logische Konsequenz gegenüber dem hohen Anteil an gefördertem (Miet-)Wohnungsbau.

Im übrigen ist anzumerken, dass Inhouse-Vergaben an städtische Wohnungsbaugesellschaften und Vergaben an Wohnungsbaugenossenschaften vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III durchgeführt werden.

## 2. Entscheidungsvorschlag

Der Referentenantrag aus dem Kommunalausschuss vom 03.07.2014 wird unverändert eingebracht.

## 3. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat über das weitere Verfahren, insbesondere die Ergebnisse des Ausschreibungsverfahrens, erneut informiert wird.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, das im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2065 gelegene Grundstück WA 4 gegen Höchstgebot auszuschreiben. Auf weitere Auswahlkriterien wird verzichtet.
2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- VI. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - IS-KD-GV/Ost

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Kommunalreferat - IS-ZA  
das Planungsreferat - HA III  
das Planungsreferat - Ha II/32 P  
z.K.

Am \_\_\_\_\_