

Telefon: 233 - 28682
233 - 27388
Telefax: 233 - 28078

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

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am **02. Dez. 2020**
D-II-V *hak*
Stadtratsprotokolle

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106
Hochmuttinger Straße (östlich),
Herbergstraße (nördlich),
Paul-Preuß-Straße (westlich)
von fünf städtischen Teilgrundstücken
an die GWG München
für Wohnungsbau in Holzbauweise**

Stadtbezirk 24 - Feldmoching-Hasenberg

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00954

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vorschlag zur Übertragung von fünf städtischen Teilgrundstücken an die GWG München.
Inhalte	Die GWG München wird als Bauträgerin für mehrere Wohnbauvorhaben auf den städtischen Teilgrundstücken WA 3.2, WA 4.1, WA 6.1, WA 6.2 und WA 7.2, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2106 liegen, ausgewählt. Es sollen ca. 223 Wohneinheiten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), im München Modell-Miete (MMM) sowie im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) entstehen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungs- vorschlag	<ul style="list-style-type: none"> - Die GWG München wird als Bauherrin für fünf städtische Grundstücksflächen bestehend aus den Bauquartieren WA 3.2, WA 4.1, WA 6.1, WA 6.2 und WA 7.2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 für ein Projekt mit ca. 223 Wohneinheiten ausgewählt. - In das Bauvorhaben der GWG München sind ein Nachbarschaftstreff mit einer Geschossfläche von ca. 200 m², ein Projekt für die Unterbringungsform der Jugendhilfe für ca. 12 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 840 m² integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB, zwei ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften für jeweils 8-10 Bewohner*innen mit einer Geschossfläche von jeweils ca. 360-450 m² integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB, zwei sorgende Hausgemeinschaften für ältere Menschen ab 55 Jahren mit jeweils 8-10 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von jeweils ca. 360-500 m² in einer Mischung aus EOF, MMM und KMB, ein sozial betreutes Wohnhaus für ca. 40-45 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 2.500 m² in der EOF als besondere Wohnform i.S.d. Art. 19 BayWoFG sowie zwei große Familienwohnungen für akut wohnungslose Familien ab 6 Personen mit einer Geschossfläche von ca. 370 m² in der EOF zu integrieren. - Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Mehrkosten der Holzbauweise für alle Wohnbauarten (EOF, MMM, KMB) im Rahmen der sog. „unabweisbaren Mehrkosten“ zu fördern.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	In-House-Vergabe, Hochmuttinger Straße, GWG München, Einkommensorientierte Förderung, München Modell-Miete, Konzeptioneller Mietwohnungsbau
Ortsangabe	Stadtbezirk 24, Feldmoching-Hasenberg

Die KMB-Bindungen beinhalten insbesondere die Festlegung einer monatlichen und für den Zeitraum von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit von Mieterhöhungen ausgeschlossenen KMB-Erstvermietungsrente pro m² Wohnfläche, wobei diese auf **maximal 13,50 €** pro m² Wohnfläche (netto kalt) begrenzt ist.

Holzbauweise

Nachdem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.01.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16515, öffentliche Sitzung) beauftragt wurde, bei der Vergabe von städtischen Grundstücken mindestens 50 Prozent der Gebäude in Holzbauweise vorzuschreiben, sollen sämtliche Wohngebäude, die Gegenstand dieser Sitzungsvorlage sind, in qualifizierter Holz- bzw. Holzhybridbauweise vergeben werden. Aufgrund der Erfahrungen aus der Ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park und um eine qualifizierte Holz- bzw. Holzhybridbauweise sicherzustellen, soll für Gebäude der Gebäudeklasse 3 (oder niedriger) ein **Mindestanteil von 150 kg nawaros pro m² Wohnfläche**, für die Gebäude in Gebäudeklasse 4 (oder höher) ein **Mindestanteil von 50 kg nawaros pro m² Wohnfläche** verbaut werden. Die Einheit „kg nawaros“ (nachwachsende Rohstoffe) bezeichnet dabei die Masse an Holz, die konstruktiv im Tragwerk und in großflächigen Fassadenbekleidungen verbaut wird. Der Baustoff Holz muss nachweislich aus nachhaltiger Bewirtschaftung stammen.

Die Mehraufwendungen, die der Bauherrin durch die geforderte Holz- bzw. Holzhybridbauweise entstehen, werden ausnahmsweise im Rahmen der sogenannte „unabweisbaren Mehrkosten“ gefördert. Analog dem beschlossenen Vorgehen für das Baugebiet südlich der Henschelstraße (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16515, öffentliche Sitzung) können „unabweisbare Mehrkosten“ für die Holz- bzw. Holzhybridbauweise nicht nur für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und die Förderung nach dem München Modell-Miete (MMM), sondern ausnahmsweise auch für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) angesetzt werden. Damit ist gewährleistet, dass die Mehraufwendungen für das gesamte Bauvorhaben gefördert werden können und somit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben ist.

Weitere Bindungen und Verpflichtungen

Die GWG München verpflichtet sich daneben,

- die künftigen Mieter*innen über die im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen und die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen,
- den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München einzuhalten,
- eine Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,8 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission zu beantragen,
- Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge auf mindestens 50 Prozent der Kfz-Stellplätze - zumindest als Nachrüstplan - bereitzustellen sowie
- zur Vorlage der Planung im Beratungsgremium zum Bauquartier Hochmuttingerstraße.

4. Vergabevorschlag

Die GWG München wird als Bauträgerin für insgesamt fünf Bauquartiere WA 3.2, WA 4.1, WA 6.1, WA 6.2 und WA 7.2 für rund 223 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 20.650 m² im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 ausgewählt.

Lauf Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607, öffentliche Sitzung) sollen städtische Grundstücke im Wege der Einlage auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln.

Die Übertragung der städtischen Grundstücke an die GWG München erfolgt demnach auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückskaufpreis von 300,- €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 40-jährigen Bindungsdauer, zu dem im München Modell-Miete festgelegten Grundstückskaufpreis von 300,- €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer sowie zu dem im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) festgelegten Grundstückskaufpreis von 1.050,- €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.

Die GWG München ist bestrebt, das weitere Planungsverfahren zügig durchzuführen und danach umgehend mit der Projektplanung zu beginnen. Die Planungen haben 2020 begonnen, der Baubeginn ist für 2022 und die Fertigstellung für 2024 vorgesehen.

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Mit der GWG München ist die Vorlage abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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 Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), sind je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die **GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH** wird als Bauträgerin für fünf Grundstücksflächen bestehend aus den Bauquartieren **WA 3.1, WA 4.1, WA 6.1, WA 6.2 und WA 7.2** des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106 für ein Projekt mit ca. 223 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von ca. 20.650 m² ausgewählt.

Die Bebauung der fünf Bauquartiere verteilt sich

- mit ca. 121 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von rund 10.325 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) inklusive der besonderen Wohnformen im Sinne des Art. 19 BayWoFG für ein sozial betreutes Wohnhaus für Singles oder Paare aus dem Sofortunterbringungssystem oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen für ca. 40-45 Wohneinheiten mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 2.500 m² zum Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 40-jährigen Bindungsdauer
- mit ca. 56 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von ca. 6.195 m² auf das München Modell-Miete (MMM) zum Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer
- mit ca. 46 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von ca. 4.130 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zum Grundstückswert von 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsrente für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt).

Ferner sollen in die Wohnbebauung noch folgende Einheiten integriert werden:

- ein Nachbarschaftstreff mit einem Geschossflächenverbrauch von ca. 200 m²
- ein Projekt für die Unterbringungsform der Jugendhilfe für ca. 12 Wohneinheiten mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 840 m² integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB
- zwei ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften für jeweils ca. 8-10 Bewohner*innen mit einem Geschossflächenbedarf von jeweils ca. 360-450 m² integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB
- zwei in die Quote der EOF, des MMM und des KMB integrierte sorgende Hausgemeinschaften für ältere Menschen ab 55 Jahren mit jeweils ca. 8-10 Wohneinheiten und einem Geschossflächenbedarf von jeweils ca. 360-500 m²
- zwei große Familienwohnungen ab 6 Personen für akut wohnungslose Familien aus dem Sofortunterbringungssystem und teilweise anerkannte geflüchtete Familien mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 370 m² in der EOF.

2. Die städtischen Vertreter*innen im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH werden gebeten, dem Ankauf der in der Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstücke sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
3. 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 GWG München zu den unter der Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstückswerten als Grundlage der Übertragung im Wege einer Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften, vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Mehrkosten der Holzbauweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ zu fördern, wobei ausnahmsweise auch die Anteile für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau

15

(KMB) einzubeziehen sind. Diese Mittel stehen im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07205) zur Verfügung.

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

~~nach Antrag~~ *siehe Beschlusseite*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende



Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Beschluss:

1. Die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH wird als Bau-trägerin für fünf Grundstücksflächen bestehend aus den Bauquartieren WA 3.1, WA 4.1, WA 6.1, WA 6.2 und WA 7.2 des Bebauungsplans mit Grün-ordnung Nr. 2106 für ein Projekt mit ca. 223 Wohneinheiten und einer Ge-schossfläche von ca. 20.650 m² ausgewählt.

Die Bebauung der fünf Bauquartiere verteilt sich

- mit ca. 121 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von rund 10.325 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) inklusive der besonderen Wohnformen im Sinne des Art. 19 BayWoFG für ein sozial betreutes Wohnhaus für Singles oder Paare aus dem Sofortunter-bringungssystem oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen für ca. 40-45 Wohneinheiten mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 2.500 m² zum Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche erschließungsbei-tragsfrei bei einer 40-jährigen Bindungsdauer
- mit ca. 56 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von ca. 6.195 m² auf das München Modell-Miete (MMM) zum Grundstückswert von 300,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungs-dauer
- mit ca. 46 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von ca. 4.130 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zum Grundstückswert von 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jähri-gen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsrente für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnflä-che (netto kalt).

Ferner sollen in die Wohnbebauung noch folgende Einheiten integriert werden:

- ein Nachbarschaftstreff mit einem Geschossflächenverbrauch von ca. 200 m².
- ein Projekt für die Unterbringungsform der Jugendhilfe für ca. 12 Wohneinheiten mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 840 m² integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB
- zwei ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften für jeweils ca. 8-10 Bewohner*innen mit einem Geschossflächenbedarf von jeweils ca. 360-450 m² integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB
- zwei in die Quote der EOF, des MMM und des KMB integrierte sorgende Hausgemeinschaften für ältere Menschen ab 55 Jahren mit jeweils ca. 8-10 Wohneinheiten und einem Geschossflächenbedarf von jeweils ca. 360-500 m²
- **sechs** große Familienwohnungen ab 6 Personen für akut wohnungslose Familien aus dem Sofortunterbringungssystem und teilweise anerkannte geflüchtete Familien mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 370 m² in der EOF.

2. Die städtischen Vertreter*innen im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH werden gebeten, dem Ankauf der in der Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstücke sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
3. 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 GWG München zu den unter der Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstückswerten als Grundlage der Übertragung im Wege einer Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften, vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Mehrkosten der Holzbauweise im Rahmen der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ zu fördern, wobei ausnahmsweise auch die Anteile für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) einzubeziehen sind. Diese Mittel stehen im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07205) zur Verfügung.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

München, 2. Dezember 2020

Planungsausschuss am 2. Dezember 2020

Änderungsantrag zum TOP 15 „In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)“:

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

1) wird ergänzt um folgenden Unterpunkt:

- **8 weitere Wohnungen, die bei Bedarf zu großen Familienwohnungen ab 6 Personen zusammen geschaltet werden können.**

2 – 5) Wie im Antrag der Referentin

Begründung:

Der Sozialausschuss hat 2019 beschlossen, dass mehr Wohnungen für große Familien benötigt werden, damit vor allem die Kinder aus den Obdachlosenunterkünften ausziehen und in regulären Wohnungen aufwachsen können.

Diese Vorgabe ist hier nicht umgesetzt; bei 121 Wohneinheiten sollen lediglich zwei große Familienwohnungen entstehen. Es gibt jedoch bereits gute Erfahrungen mit zusammenschaltbaren 2- / 3-Zimmer-Wohnungen, die während der Familienphase zusammen geschaltet werden. Nach Auszug der Kinder können solche Wohnungen dann wieder getrennt werden.

Mit den beantragten 8 Wohnungen könnten bis zu 4 weitere große Familienwohnungen entstehen, das wäre dann ein Anteil von 5 Prozent der neu entstehenden Wohnungen.

Initiative:

Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Stefan Jagel

Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25.235

Rathaus, 80331 München


IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktöriums, 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 24 - Feldmoching-Hasenberg
3. An das Sozialreferat
4. An das Sozialreferat - S-III-S/GW
5. An das Sozialreferat - S-I-LP
6. An das Sozialreferat - S-GL-SP
7. An das Kommunalreferat
8. An das Baureferat
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/22
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II-41P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/03
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

eg. Aut
 17. DEZ. 2020


Am 16. DEZ. 2020

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II / BA G Nord		
17. DEZ. 2020		
AZ:		
zK	zwV	R
Wv	Abt.	Uml.