

Telefon: 0 233-25449
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/29/O/14

Kommunalreferat
Immobilienervice

Entscheidung über Ausschreibungsmodalitäten

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00630

Messestadt Ost
Flst. 1408/164 Trudering
WA 4

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

Stichwort	Messestadt Ost, WA 4
Anlass	Verkauf des Grundstücks WA 4 im freifinanzierten Wohnungsbau
Inhalt	Darstellung der Gründe für die Ausschreibung des Bauquartiers WA 4 in der Messestadt Ost gegen Höchstgebot.
Entscheidungs-vorschlag	Das Kommunalreferat wird ermächtigt, das Grundstück WA 4 gegen Höchstgebot auszuschreiben.
Gesucht werden kann auch nach:	Willy-Brandt-Allee, Messestadt Riem

Entscheidung über Ausschreibungsmodalitäten

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00630

Messestadt Ost
Flst. 1408/164 Trudering
WA 4

Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan
3. Entwurf Bebauungsplan Nr. 2065

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Vorgeschichte

Mit Bebauungsplan Nr. 1728 h, rechtsverbindlich seit 30.07.2003, wurden für den Bereich Messestadt Ost am U-Bahnaufgang **vier** Kerngebiete festgesetzt. Trotz mehrmaliger öffentlicher Ausschreibungen konnten diese Kerngebiete **nicht** vermarktet werden.

Im Erdgeschoss des früher als MK 3 bezeichneten Kerngebietes war auch die Nahbereichsversorgung der umliegenden Wohnbebauung durch Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Inzwischen sind die südlich angrenzenden Wohnbauquartiere fertiggestellt und bezogen, ohne dass entsprechende Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund sah das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu **ändern**, um eine bessere Vermarktbarkeit der Flächen im Umgriff des U-Bahnaufganges zu ermöglichen und damit die Ansiedlung des Einzelhandels zu gewährleisten. Außerdem kann im Anschluss an die Hochbaumaßnahmen endlich der öffentliche Platz am U-Bahnaufgang realisiert werden und einer Nutzung durch die Bewohner zugeführt werden.

2. Neue Planung

Inzwischen liegt der Satzungsbeschluss vom 04.06.2014 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. **2065** vor, der nun anstelle der Kerngebiete "Allgemeine Wohngebiete" (**WA**) bzw. ein "Sondergebiet Nahbereichszentrum" (**SO-NBZ**) vorsieht. Im Erdgeschoss des SO-NBZ soll der in der Messestadt Ost dringend benötigte großflächige Lebensmittelmarkt untergebracht werden, in den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen.

Im WA 3, das ebenfalls am U-Bahnaufgang und am künftigen Quartiersplatz liegt, sollen in den erdgeschossigen Bereichen am Quartiersplatz ebenfalls Nichtwohnnutzungen untergebracht werden, d. h. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Cafés und kleine, nicht störende Handwerksbetriebe. Damit soll der Platz zu einem belebten Anziehungs- und Quartiersmittelpunkt werden. In den Bauquartieren WA 1 und 2 werden überwiegend Wohnungen entstehen, lediglich in Teilbereichen der Erdgeschosse sollen ebenfalls Nichtwohnnutzungen realisiert werden. Im WA 4 ist im gesamten Erdgeschoss Wohnnutzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan soll noch im Juli 2014 gesetzt werden.

3. Vermarktung der Gesamtflächen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2065

Auf Empfehlung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.07.2013 beschlossen, dass im Bereich der Messestadt Ost der geförderte Wohnungsbau ausschließlich im München Modell (München Modell-Genossenschaften und München Modell Miete) errichtet wird. Im freifinanzierten Wohnungsbau ist der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) mit 30 % zu berücksichtigen.

Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde festgelegt, dass der freifinanzierte Wohnungsbau (ohne KMB-Anteil) im SO-NBZ und im WA 4 untergebracht wird, während der geförderte Wohnungsbau im München Modell und der Anteil des KMB in den Bauquartieren **WA 1 - 3** realisiert werden soll.

Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben sich daher auf folgende Aufteilung der Vermarktung der Bauquartiere des Bebauungsplans Nr. 2065 geeinigt:

Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden die Bauquartiere WA 1 - 3 als KMB und/oder München Modell vergeben, während das Kommunalreferat die Bauquartiere SO-NBZ und WA 4 im freifinanzierten Wohnungsbau ausschreibt.

Mit Beschluss vom 18./24.07.2013 hat sich das Kommunalreferat ermächtigen lassen, das SO-NBZ gegen **Höchstgebot** auszuschreiben. Das Sondergebiet konnte auf dieser Grundlage bereits Anfang des Jahres erfolgreich vermarktet werden; die Beurkundung ist für Ende Juni 2014 geplant.

Für das WA 3 werden seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Verhandlungen mit der GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH für die geplante In-House-Ver-

gabe geführt, während die Bauquartiere WA 1 und 2 für genossenschaftlichen Wohnungsbau vorgesehen sind.

4. Ausschreibung WA 4

Wie bereits unter Ziffer 3 dargestellt, soll das Kommunalreferat das WA 4 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2065 vermarkten. Im Hinblick auf die Gestaltung des künftigen Quartiersplatzes ist eine rasche Ausschreibung des Bauquartiers angezeigt, damit auch das hier vorgesehene Gebäude in zeitlicher Nähe zu den übrigen Gebäuden am Platz fertiggestellt wird.

Im Hinblick auf die Ausschreibung sind folgende Besonderheiten dieses Gebäudes zu berücksichtigen:

Ursprünglich war das Gebäude südlich des öffentlichen Platzes als Hotelstandort konzipiert. Dementsprechend war ein relativ hohes, aber schlankes Gebäude als Blickpunkt geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde allerdings die ursprüngliche Gebäudehöhe von 32 m **auf 28 m** reduziert. Mit einer Geschossfläche von insgesamt 3.100 m², der geplanten Höhe und der Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss muss relativ viel Fläche für die Erschließung des Gebäudes aufgewendet werden. Aufgrund der mittlerweile errichteten angrenzenden Bebauung sind der Bauraum und die Höhenentwicklung allerdings nicht mehr veränderbar und waren nur noch marginal an die Erfordernisse eines Wohngebäudes anpassbar.

Insgesamt sind Bauraum, Höhenentwicklung und Grundstückszuschnitt für den Wohnungsbau **untypisch**. Insbesondere sind nur geringe Freiflächen vorhanden, die wegen der vorgesehenen Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss nicht einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist Folgendes festzuhalten: Wegen der städtebaulich erforderlichen Gebäudehöhe und den Gebäudeabmessungen (Punktgebäude am Taschenpark) ist der Anteil an Erschließungsflächen, insbesondere wegen des erforderlichen 2. Rettungswegs, relativ hoch, so dass der Anteil von Erschließungsfläche zur Wohnfläche in einem **ungünstigen** Verhältnis steht.

Die Lage des Baugrundstücks direkt am Taschenpark, die hervorragende Erschließung und die Versorgung/Infrastruktur in direkter Nähe sprechen jedoch für eine Wohnnutzung. Es werden voraussichtlich an diesem speziellen Standort andere Nutzergruppen angesprochen, als in der Messestadt Riem üblich.

Es ist somit festzuhalten, dass das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Gebäude ein anspruchsvolles Planungskonzept erfordert. Die Vermarktung dürfte zwar grundsätzlich vor dem Hintergrund der derzeitigen Marktlage für Wohnungen im Münchner Raum gelingen, jedoch sollte hier **nicht** durch weitere Auflagen im Rahmen der Ausschreibungskriterien die Vermarktung **erschwert** und ggf. **verzögert** werden.

Im Beschluss "Wohnen in München V" vom 01.12.2012 wurde bereits entschieden, dass bei kleineren Flächen eine Ausschreibung im Preiswettbewerb nicht ausgeschlossen sein soll. In dem hier vorgestellten Fall handelt es sich um ein für Geschosswohnungsbau relativ kleines Grundstück mit überschaubarem Baurecht, so dass es wegen seines geringen Umfangs unter den Ausnahmetatbestand im Sinne der o. g. Entscheidung im Beschluss "Wohnen in München V" subsumiert werden kann. Zwar hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.07.2013 im Zusammenhang mit der Einführung des KMB die betroffenen Referate beauftragt, bis auf Weiteres die städtischen Grundstücke für den Wohnungsbau in Form von Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb zu vergeben und somit bei Veräußerungen den vom städt. Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert zugrunde zu legen. Es wurde aber auch entschieden, dass **Ausnahmen im Einzelfall dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden können**.

Vor diesem Hintergrund wird daher vorgeschlagen, sowohl im Hinblick auf eine rasche Vermarktung als auch wegen der speziellen baulichen Vorgaben auf eine Konzeptausschreibung zu verzichten und für dieses Grundstück ausnahmsweise eine Ausschreibung gegen Höchstgebot zuzulassen. Wegen der für einen Wohnungsbau untypischen Vorgaben werden für das Grundstück sicher **keine** Höchstpreise geboten.

5. Entscheidungsvorschlag

Das Kommunalreferat wird ermächtigt, das im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2065 gelegene Grundstück WA 4 gegen Höchstgebot auszuschreiben. Auf weitere Auswahlkriterien wird verzichtet.

Der Verkauf wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

6. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit (Ausschreibungsmodalitäten) besteht **kein** Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem. Die bezüglich des Verkaufs erforderliche Anhörung **läuft** derzeit; eine Rückmeldung des Bezirksausschusses liegt noch nicht vor.

8. Unterrichtung der Korreferentin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. 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

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - 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 _____