

Telefon: 0 233 - 26609
0 233 - 26338
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/03

Soziale Mischung auch im Kegelhof ermöglichen

**Antrag Nr. 14-20 / A 00104 der ÖDP und DIE LINKE
vom 16.07.2014**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 01385

Anlagen:

1. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00104 vom 16.07.2014
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Lageplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.11.2014
(VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
II. Antrag der Referentin	5
III. Beschluss	6

I. Vortrag der Referentin

Die Ausschussgemeinschaft ÖDP / DIE LINKE hat am 16.07.2014 den anliegenden Antrag Nr. 14 – 20 / A 00104 (Anlage 1) gestellt. Danach sollen die Vertreterinnen und Vertreter der Landeshauptstadt München im Aufsichtsrat der GWG Städtische Wohnungsbau-gesellschaft München mbH (GWG) beauftragt werden, die bereits erteilte Zustimmung zu den aktuellen Sanierungsplanungen des Kegelhofes zurück zu nehmen und folgende Änderungen bei den Sanierungsplänen zu beauftragen:

1. Auch beim Kegelhof-Projekt wird eine soziale Mischung gemäß der aktuellen Beschlusslage des Stadtrats realisiert. Die Vorgaben gemäß „Wohnen in München V“ und dem Beschluss zum „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ sind auch von der GWG zu berücksichtigen. Sollte sich herausstellen, dass dies aufgrund des komplizierten Bauprojekts nicht auskömmlich finanziert werden kann, so kann das Sozialreferat durch den Erwerb langfristiger Belegrechte einen Beitrag zur Finanzierung leisten.

2. In die Kegelhofmühle wird eine Kindertagesstätte integriert. Die zugehörigen Freiflächen werden nicht im Hof realisiert, sondern auf dem benachbarten Spielplatz nachgewiesen.
3. Zudem wird eine stadtteilkulturelle Nutzung (Senioren- oder Stadtteiltreff) im Erdgeschoss realisiert. Die Hausverwaltung der GWG wird bei Bedarf an einen weniger für öffentliche Nutzung geeigneten gewerblichen Standort in Au/Haidhausen verlagert, ggf. im Zuge der Neubebauung des Paulaner-Geländes.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da den städtischen Mitgliedern im Aufsichtsrat der GWG Weisungen hinsichtlich der Neugestaltung des Sanierungsgebietes Kegelhofes erteilt werden sollen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 00104 wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Das Grundstück Kegelhof 3 befindet sich im 5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen – Stadtteil Au (Anlagen 2 und 3) auf einer Insel zwischen dem Auer Mühlbach und dem Kegelhofbach und wurde zum 01.01.2012 von der Landeshauptstadt München auf die GWG übertragen. Der Bestandsgebäudekomplex beherbergte in früheren Jahrhunderten eine Papiermühle, welche seit ca. 100 Jahren nicht mehr in Betrieb ist. In der jetzigen Form besteht das Gebäude seit dem 19. Jahrhundert, wurde jedoch im Laufe der letzten 200 Jahre mehrfach zerstört und wieder aufgebaut (inklusive diverser Nutzungsänderungen, zuletzt Vermietung an einen Sanitär-Großhandel).

Bestands- und Bauteiluntersuchungen haben ergeben, dass nur geringe Teile der Baubsubstanz für spätere Nutzungen erhaltenswert sind.

Am 25.01.2011 wurde ein Vorbescheid über Teilabbruch, Ausbau und Aufstockung sowie Umnutzung des Gebäudes erteilt, dessen Geltungsdauer bis zum 28.01.2016 verlängert wurde.

Der zuständige Aufsichtsrat der GWG hat in seiner Sitzung vom 20.05.2014 auf Grundlage des Vorbescheids dem Bauvorhaben Wohnprojekt Kegelhofmühle zugestimmt.

Mit Bescheid vom 19.08.2014 wurde die Baugenehmigung gemäß Art. 59 und Art. 68 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt.

Ziffer 1 des Antrags

Die GWG als städtisches Wohnungsunternehmen berücksichtigt grundsätzlich bei allen Bauvorhaben die soziale Mischung gemäß den Vorgaben des Programms „Wohnen in München V“. So erstellte die GWG im Gebiet Au-Haidhausen in den letzten Jahren 207 geförderte Mietwohnungen in Kombination mit 148 freifinanzierten Mietwohnungen.

Angesichts der aktuellen und fortdauernden demographischen Entwicklung ist die Realisierung bezahlbaren Wohnraums gerade für Seniorinnen und Senioren sowie Familien in ausgewogener struktureller Mischung wichtig.

Im Rahmen der Baumaßnahme Kegelhofmühle werden 27 altengerechte Mietwohnungen für spezielle Haushalte bzw. für Seniorinnen und Senioren realisiert. Daneben entstehen 11 für Familien geeignete Mietwohnungen, wovon eine Wohnung für eine Inklusionswohngemeinschaft geplant ist.

Darüber hinaus beinhaltet das Bauvorhaben einen Nachbarschaftstreff mit 193 qm Nutzfläche, der in erster Linie den dann im Haus wohnenden Seniorinnen und Senioren dienen soll, aber auch den im näheren Umfeld wohnenden Mieterinnen und Mietern der GWG zur Verfügung stehen wird.

Da der Stellplatzschlüssel für altengerechte Wohnungen 0,5 statt 1,0 bei freifinanzierten bzw. 0,8 bei geförderten Mietwohnungen beträgt, würde jede Änderung der Nutzung zu einer Erhöhung der Anzahl an Stellplätzen führen, welche schon aus Platzgründen nicht mehr errichtet werden können.

Der Aufsichtsrat der GWG hat zudem beschlossen, die bisher praktizierte Obergrenze von monatlich 12,50 €/qm auch beim Projekt Kegelhofmühle einzuhalten.

Mit diesem Beschluss agiert die GWG im Stadtbezirk Au somit mietpreisdämpfend, die Vergleichsmieten vor Ort liegen mit 14,00 bis 16,00 €/qm deutlich höher.

Der Ankauf von Belegrechten als Finanzierungsbeitrag zur Schaffung preiswerter Mieten scheidet aus, da dieses Programm ergänzend zu Neubauprogrammen für bereits bestehenden Wohnraum initiiert wurde.

Ziffer 2 des Antrags

Die Integration einer Kindertagesstätte in das Gebäude ist aus folgenden Gründen nicht vorgesehen:

Die für eine Kindertagesstätte erforderlichen lichten Raumhöhen könnten nur durch größere Eingriffe in die bestehende Bausubstanz erreicht werden. Zudem ist eine ausreichend große Freifläche auf dem Grundstück Kegelhofmühle nicht vorhanden.

Nach Art. 10 Abs. 1 des Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes, 4. Teil – Bildungs- und Erziehungsarbeit muss jede Kindertageseinrichtung jedem einzelnen Kind vielfältige und entwicklungsangemessene Bildungs- und Erfahrungsmöglichkeiten bieten, um beste Bildungs- und Entwicklungschancen zu gewährleisten, Entwicklungsrisiken frühzeitig entgegenzuwirken sowie zur Integration zu befähigen.

Dazu gehört, dass die Bedeutung der Bewegung für die Entwicklung eines Kindes anerkannt und sein Bewegungsbedürfnis ernst genommen wird. In den Kindertagesstätten ist Kindern daher vermehrt die Gelegenheit zu Bewegungsaktivitäten einzuräumen. Dabei benötigen Kinder in Ballungsräumen mehr Bewegungsfläche als Kinder in ländlichen Regionen. Spielräume im Freien bedürfen ebenso der Gestaltung und Planung wie die Innenräume von Kindertageseinrichtungen.

Für die Kinder ist es eine wichtige Voraussetzung, während der sogenannten Freispielphasen das Spiel sowohl in den Innenräumen als auch im Garten jederzeit und flexibel aufnehmen zu können.

Der Richtwert für Freiflächen liegt nach dem Stadtratsbeschluss „Münchner Qualitätsmerkmale“ vom 21.03.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 07741) bei mindestens 10 qm pro Kind. Diese Voraussetzungen können auf dem Grundstück Kegelhofmühle nicht realisiert werden.

Durch das Ausweichen auf einen öffentlichen Spielplatz könnte der Bildungs- und Erziehungsauftrag nicht erfüllt werden, da die Nutzung eines Spielplatzes nur in größeren Gruppen und zu festgelegten Zeiten möglich ist. Dem individuellen Bewegungsbedürfnis und der Bewegungsfreude der Kinder kann dadurch weder im erforderlichen noch im geforderten Maße entsprochen werden.

Zudem wäre die Verlagerung der zugehörigen Freiflächen auf den benachbarten Spielplatz ein erheblicher Nachteil für die gesamte Umgebung. Freiflächen für eine Kindertagesstätte müssten von der öffentlichen Spielplatzfläche abgetrennt und aus sicherheitstechnischen Gründen umzäunt werden. Seitens des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen wurde aber explizit gefordert, dass durch die Baumaßnahme Kegelhofmühle die Fläche des öffentlichen Spielplatzes nicht reduziert werden darf.

Ziffer 3 des Antrags

Wie bereits zu Ziffer 1 des Antrags ausgeführt, beinhaltet das Bauvorhaben einen Nachbarschaftstreff mit insgesamt 193 qm Nutzfläche, der in erster Linie den Belangen der im Haus wohnenden Seniorinnen und Senioren gerecht werden soll, aber auch den im näheren Umfeld wohnenden Mieterinnen und Mietern der GWG zur Nutzung zur Verfügung steht. Im Einzelfall können auch Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil Au über die Hausverwaltung die Räumlichkeiten in Anspruch nehmen. Die Flächen können zudem auch für stadtteilbezogene Aktivitäten genutzt werden, da sie aufgrund der verkehrsgünstigen Lage leicht quartiersübergreifend erreichbar sind.

Die angeregte Verlagerung der GWG-Hausverwaltung in das Paulanergelände ist schon aus wirtschaftlicher Sicht nicht angezeigt, da hierfür fremde Grundstücke erworben werden müssten. Darüber hinaus ist das Gelände am Kegelhof für die Mieterinnen und Mieter der umliegenden GWG-Wohnungen gut fußläufig erreichbar.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00104 der Ausschussgemeinschaft ÖDP / DIE LINKE vom 16.07.2014 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage wurde mit der GWG abgestimmt.

Das Baureferat, die Stadtkämmerei, das Referat für Bildung und Sport, das Kommunalreferat sowie das Sozialreferat haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 sowie § 14 der Bezirksausschuss-Satzung i.V.m. Ziffer 7.1 des Katalogs für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Übermittlung eines Abdrucks der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin, wonach der Aufsichtsrat der GWG in seiner Sitzung vom 20.05.2014 auf Grundlage des Vorbescheids dem Bauvorhaben Wohnprojekt Kegelhofmühle zugestimmt hat, und zudem die Baugenehmigung bereits erteilt wurde, wird Kenntnis genommen.
Eine nochmalige Befassung des Aufsichtsrates der GWG ist nicht angezeigt.
2. Der Antrag Nr. 14-20/A 00104 der Ausschussgemeinschaft ÖDP / DIE LINKE vom 16.07.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
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 die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH
3. An das Direktorium HA II – BA
4. An das Direktorium HA II/IV 1
5. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirks 05 - Au-Haidhausen
6. An das Baureferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3