

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)  
eines städtischen Grundstücks für die Bebauung  
mit Wohneinheiten nach dem München Modell-Miete  
Klarastraße 11  
Flurstück 327/4, Gemarkung Neuhausen**

**„Marsstraße 76 an Genossenschaften verkaufen“  
Antrag Nr. 14-20 / A 03979 der Stadtratsfraktion FDP-HUT  
vom 17.04.2018, eingegangen am 17.04.2018**

## **9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13525**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabefläche
3. Gesamtprojekt Marsstraße 76/Klarastraße 11
4. Antrag Nr. 14-20 / A 03979 von FDP-HUT

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.02.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Anlass.....	2
2. Vergabefläche.....	2
3. Nutzung.....	3
4. Vergabevorschlag.....	4
5. Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion FDP-HUT.....	5
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

## **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 Vergabefläche Klarastraße 11 an die GWG München. Das Grundstück soll mit Wohnungen bebaut werden, die im Rahmen des München Modell-Miete förderfähig sind.

### **2. Vergabefläche**

Die Lage des Grundstücks Klarastraße 11 im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Vergabefläche (Flst. Nr. 327/4 Gemarkung Neuhausen) erfolgt in Anlage 2.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02501, nichtöffentliche Sitzung) wurde die GWG München bereits für das an die Klarastraße 11 angrenzende Grundstück an der Marsstraße 76 (Flurstück 327 Gemarkung Neuhausen) als Bauträgerin für eine Bebauung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B (ca. 21 Wohneinheiten) ausgewählt. Das ehemals auf diesem Grundstück befindliche Gebäude, welches Personalwohnungen für den benachbarten Straßenreinigungsbetrieb beherbergte, ist bereits abgebrochen. Das Grundstück steht somit für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung.

Um das vorhandene Baurecht optimal auszunutzen und eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen, soll nunmehr das städtische Nachbargrundstück Klarastraße 11 mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.700 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche (GF) von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ebenfalls an die GWG München vergeben werden. Damit wird die Grundlage für ein erheblich umfangreicheres Wohnungsbauvorhaben auf der zusammenhängenden Fläche aus der Marsstraße 76 und der Klarastraße 11 gelegt (Anlage 3). Die Bebauung kann nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Klarastraße 11 noch ein Betriebshof der städtischen Straßenreinigung des Baureferates. Dieser Betriebshof soll mittelfristig auf einer Restfläche des Grundstücks erhalten bleiben, da ein Ersatzstandort noch nicht zur Verfügung steht. Um jedoch die Projektrealisierung zu beschleunigen, ist vorgesehen, dass unter Einbeziehung der Marsstraße 76 zunächst eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Klarastraße 11 mit voraussichtlich in Summe 3.000 m<sup>2</sup> GF bebaut wird. Als Voraussetzung hierfür sind das von der städtischen Straßenreinigung nicht mehr in vollem Umfang genutzte Betriebsgebäude sowie voraussichtlich eine Gerätehalle abzubauen. Diese Maßnahme erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit dem geplanten Baubeginn im Mai

2020. Die anfallenden Kosten sind von der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) als Grundeigentümerin zu tragen.

Um die Betriebsfähigkeit der Straßenreinigung an diesem Standort zu erhalten, sind auch weiterhin Räumlichkeiten, wenn auch in wesentlich kleinerer Form, zur Verfügung zu stellen. Die Straßenreinigung benötigt einen Aufenthaltsraum, Umkleiden, Duschen und WCs für fünf Beschäftigte. Diese Räume sollen, zusammen mit dem Ersatzbau für die abzubrechende Gerätehalle, als Containerlösung auf dem mittelfristig weiterhin genutzten Grundstücksteil der Klarastraße 11 realisiert werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen soll die GWG München beauftragt werden.

Das Kommunalreferat und das Baureferat T21, Straßenreinigung, sind bereit, zu Gunsten der angestrebten Wohnbebauung vorzeitig die oben genannte Teilfläche des Betriebshofes in der Klarastraße 11 abzugeben und auf dem Restareal erheblich zu verdichten. Die entstehenden Kosten aus dem Abbruch von Betriebsgebäuden und der Errichtung entsprechender Ersatzbauten von ca. 220.000,- € können jedoch nicht zu Lasten der Straßenreinigung als kostenrechnende Einheit gehen und sind von der Landeshauptstadt München als Grundeigentümerin aus dem Budget des Kommunalreferates zu erstatten. Dies gilt auch für die entstehenden Kosten aus dem Ersatzbau der Gerätehalle mit Sandlager, die im Rahmen des Übertragungsbeschlusses des Kommunalreferates definiert werden. Nur unter dieser Voraussetzung ist das Wohnbauvorhaben in der angestrebten Größenordnung realisierbar. Beide Nutzungen können zudem auf dem Grundstück untergebracht werden und sind miteinander verträglich.

Die Übertragung an die GWG München soll in zwei Teilschritten erfolgen. Im ersten Schritt wird eine für die jetzige Projektrealisierung notwendige Teilfläche aus dem Flurstück 327/4 Gemarkung Neuhausen an die GWG München übertragen. Der Betriebshof der städtischen Straßenreinigung bleibt auf der nördlichen Teilfläche an der Klarastraße 11 weiterhin betriebsfähig. Diese Restfläche aus dem Flurstück 327/4 Gemarkung Neuhausen wird nach Absiedlung des Straßenreinigungsstützpunktes an die GWG München übertragen.

### **3. Nutzung**

Wie unter Ziffer 2 des Vortrags dargestellt, wurde die GWG München bereits mit Stadtratsbeschluss vom 29.04.2015 für das an die Klarastraße 11 angrenzende Grundstück Marsstraße 76 als Bauträgerin für ein Projekt nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> GF (ca. 21 Wohneinheiten) ausgewählt.

Durch die angestrebte Erweiterung mit zunächst einer Teilfläche der Klarastraße 11 können, vorbehaltlich der noch ausstehenden Baurechtsklärung über einen Vorbescheid, kurzfristig weitere 12 Wohnungen auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> GF errichtet werden. Zunächst können somit in Summe ca. 33 Wohneinheiten auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> GF entstehen.

Nach dem geplanten Abzug des Betriebshofes von der verbleibenden Fläche an der Klarastraße können nochmals weitere 11 Wohneinheiten auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> GF umgesetzt werden.

Zur Ausschöpfung des entstehenden Baurechts wird vorgeschlagen, neben den bereits beschlossenen ca. 21 Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B, das darüber hinausgehende Baurecht von voraussichtlich insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> (1.300 m<sup>2</sup> + 1.200 m<sup>2</sup>) für ca. 23 Wohneinheiten (12 WE + 11 WE) im München Modell-Miete zu realisieren.

Die geplante Wohnanlage soll durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG München errichtet und betrieben werden. Die Belegung der Wohneinheiten nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B wird durch das Sozialreferat erfolgen.

#### **4. Vergabevorschlag**

Die GWG München soll als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben auf dem städtischen Grundstück Klarastraße 11 (Flurstück 327/4 Gemarkung Neuhausen) ausgewählt werden. Für die Vorhabensbeschleunigung soll zunächst eine Bebauung der Teilfläche des vorgenannten Grundstücks erfolgen. Das durch die Hinzunahme dieser Teilfläche entstehende Projekt Marsstraße 76/Klarastraße 11-Teilfläche wird kurzfristig insgesamt ca. 33 Wohneinheiten umfassen. Nach Absiedlung des Betriebshofes der Straßenreinigung können mittelfristig weitere 11 Wohnungen realisiert werden.

Es wird vorgeschlagen, die GWG München mit der Projektentwicklung und dem Bau sowie der langfristigen Haus- und Objektverwaltung für das unter Ziffer 2 des Vortrags genannte sowie in Anlage 2 dargestellte Grundstück zu beauftragen. Die GWG München wurde mit Stadtratsbeschluss vom 29.04.2015 bereits als Bauträgerin für das angrenzende Grundstück Marsstraße 76 ausgewählt. Für die Wirtschaftlichkeit des Projekts und für eine optimale Ausnutzung beider Grundstücke sind die Beplanung und die Bebauung aus einer Hand sinnvoll.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607 in öffentlicher Sitzung) sollen städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf den GEWOFAG-Konzern und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln.

Die Übertragung des städtischen Grundstücks an die GWG München erfolgt demnach auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 zu dem im München Modell-Miete festgelegten Grundstückswert von 300,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer.

Da eine genaue Festlegung der auf dem Grundstück Klarastraße 11 zur Verfügung stehenden Geschossfläche derzeit noch nicht möglich ist, erfolgt diese Konkretisierung zum Zeitpunkt der Übertragung des Grundstücks im Rahmen der entsprechenden Stadtratsvorlage des Kommunalreferates.

Die GWG München ist bestrebt, das weitere Planungsverfahren zügig durchzuführen und danach umgehend mit der Projektrealisierung zu beginnen. Der Baubeginn ist für Mai 2020 geplant.

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

#### **5. Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion FDP-HUT**

Die Stadtratsfraktion FDP-HUT hat am 17.04.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03979 (Anlage 4) gestellt. Hierin wird gefordert, das städtische Grundstück an der Marsstraße 76 zum Verkauf an Genossenschaften auszuschreiben. Dabei soll ein Mix aus geförderten Wohnungen und Wohnungen nach dem Modell des konzeptionellen Wohnungsbaus entstehen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, dem Stadtrat weitere, vor allem kleinere städtische Grundstücke, die die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht bebauen wollen, vorzulegen, um dort möglichst umgehend eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03979 wie folgt Stellung:

Das städtische Grundstück Marsstraße 76 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 29.04.2015 bereits an die GWG München zur Schaffung von ca. 21 Wohneinheiten im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B vergeben. Das nunmehr unter Einbeziehung der Klarastraße 11 erweiterte Wohnungsbauvorhaben dient der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auch für mittlere Einkommensgruppen im Förderprogramm München Modell-Miete. Von einem weiteren Mix ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Bauvorhabens Abstand zu nehmen. Für die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes und für eine optimale Ausnutzung beider Grundstücke sind die Beplanung und die Bebauung aus einer Hand sinnvoll. Darüber hinaus wird mit der Vergabe der Klarastraße 11 an die GWG München ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau geleistet.

Über dieses Einzelvorhaben hinaus erarbeitet das Kommunalreferat derzeit gemeinsam mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Lösungswege, wie auch kleinere städtische Grundstücke einer geeigneten (Wohn-)Nutzung zugeführt werden können. Seitens des Kommunalreferates ist geplant, dem Stadtrat noch im laufenden Jahr 2019 die Ergebnisse der referatsübergreifenden Anstrengungen im Rahmen einer Beschlussvorlage zu unterbreiten. Dabei soll dem Ziel, auf vor allem kleineren städtischen Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen, insbesondere unter Berücksichtigung der Kleinteiligkeit und der damit verbundenen verhältnismäßig hohen Planungs- und Baukosten, entsprochen werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion FDP-HUT vom 17.04.2018 kann im Hinblick auf den Verkauf des Grundstückes Marsstraße 76 an Genossenschaften nicht und hinsichtlich des Mixes der Wohnbauarten teilweise entsprochen werden.

Bezüglich der Verwertung vor allem kleinerer städtischer Grundstücke wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion FDP-HUT vom 17.04.2018 entsprochen.

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Stadtkämmerei und das Baureferat haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten. 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 9 Neuhausen-Nymphenburg hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 81669 München, wird als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben auf dem städtischen Grundstück Klarastraße 11 (FINr. 327/4 Gemarkung Neuhausen), welches in Anlage 2 dargestellt ist, ausgewählt.

Das nach dieser Einbeziehung auf den Grundstücken Marsstraße 76 und Klarastraße 11 entstehende Gesamtprojekt umfasst eine Geschossfläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> mit ca. 44 Wohneinheiten. Es werden – wie durch Stadtratsbeschluss vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02501) bereits beschlossen – im Umfang einer Geschossfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ca. 21 Wohneinheiten nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B und mit dem zusätzlichen Baurecht von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ca. 23 Wohneinheiten nach dem Förderprogramm München Modell-Miete (zum Verkehrswert von 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer) realisiert. Das Grundstück wird im Rahmen einer Einlage in Teilschritten übertragen, um die Betriebsfähigkeit des Straßenreinigungsstützpunktes bis zu seiner Absiedlung zu erhalten.

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 GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH zu dem in Ziffer 1 des Antrages genannten Grundstückswert von 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche als Grundlage der Übertragung im Wege einer Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH werden gebeten, dem Ankauf des in Ziffer 1 des Antrags genannten Grundstückes sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
4. Zur Realisierung des Wohnbauprojektes ist es notwendig, bestehende Betriebsgebäude des Betriebshofes abzubrechen und entsprechende Ersatzbauten zu errichten. Mit dieser Maßnahme wird die Bauträgerin beauftragt. Die entstehenden Kosten in Höhe von ca. 220.000,- €, zuzüglich der Kosten für den Ersatzbau der Gerätehalle mit Sandlager, trägt die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion FDP-HUT vom 17.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
je mit der Bitte um vertrauliche 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 9
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 Baureferat – T21
9. An das Referat für Bildung und Sport
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 I-21-KT
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-03
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3