

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“
Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Neubauabschnitte 3 und 4**
- 2. Projektauftrag Neubauabschnitte 3 und 4**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17444

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.02.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Umsetzung Städtebauliches Entwicklungskonzept (StBEK) "Alte Heimat", Projektauftrag Neubauabschnitte 3 und 4
Inhalt	Ergebnis der Vorplanung, Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für sieben Wohngebäude mit rd. 263 Wohneinheiten
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Siehe nichtöffentlicher Teil der Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 17454)
Entscheidungs- vorschlag	Genehmigung des Bedarfs und Erteilung des Projektauftrages für die Neubauabschnitte 3 und 4
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Baumaßnahmen, Projektauftrag, Neubau und Instandsetzung Zschokkestraße, Kiem-Pauli-Weg, Burgkmairstraße, ASZ Laim, KommWFP
Ortsangabe	- 25. Stadtbezirk Laim - Kiem-Pauli-Weg 1-69, Zschokkestraße 41-49, Burgkmairstraße 9, Hans-Thonauer-Straße

I. Vortrag der Referentin

1.	Anlass und Aufgabenstellung	2
2.	Projektstand	3
3.	Planung	3
3.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	3
3.1.1	Ergebnis der Vorplanung	3
3.1.2	Gestaltung der Neubauten	5
3.1.3	Stellplatznachweis und Mobilitätskonzept	5
3.1.4	Planungskonzept der Außenanlagen	6
3.1.5	Eingriffe in den Baumbestand und Ausgleichsmaßnahmen	7
3.2	Fernwärme, E-Mobilität und Einsatz regenerativer Energien	8
3.2.1	Anschluss an Fernwärme	8
3.2.2	E-Mobilität hinsichtlich der Stellplätze der beiden Tiefgaragen	8
3.2.3	Prüfung Photovoltaik	8
4.	Umgestaltung des Wendehammers	8
4.1	Abstimmungen	8
4.2	Flächenänderung im Bereich des Wendehammers	9
5.	Geplanter Bauablauf und Terminplanung	10
5.1	Ausführung vorgezogener Maßnahmen	10
5.2	Rückbau und Abbruch	10
5.3	Neubau	11
6.	Umsetzung und Zwischennutzung der Abbruchgebäude	11
7.	Belegung der neuen Wohneinheiten	11
8.	Förderung der Maßnahmen durch den Freistaat	12
9.	Kosten und Finanzierung	12
10.	Projektauftrag für die Neubauabschnitte 3 und 4	12
11.	Abstimmung mit der GEWOFAG	12
12.	Beteiligung anderer Referate	12
13.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	13
14.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	13
15.	Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung	13
16.	Termine und Fristen	13
17.	Beschlussvollzugskontrolle	13

II. Antrag der Referentin **14****III. Beschluss** **14**

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“
Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die Neubauabschnitte 3 und 4**
- 2. Projektauftrag Neubauabschnitte 3 und 4**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17444

6 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm NBA 3 und 4
3. Plan zur Umgestaltung des Wendehammers vom 18.11.2019
4. Masterplan Außenanlagen vom 11.12.2019
5. Stellungnahme des Sozialreferates vom 21.01.2020
6. Stellungnahme des Baureferates vom 20.01.2020

Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.02.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Diese Sitzungsvorlage gliedert sich in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil. Im nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17454) wird der Projektauftrag mit den genehmigten Projektkosten und den Veränderungen des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) behandelt. Diese Angaben lassen für Bewerber auf die Generalunternehmerausschreibung Rückschlüsse auf den Angebotspreis zu und führen somit zu einer Beeinträchtigung des Preiswettbewerbs, was letztlich die Gefahr überhöhter Angebotspreise birgt.

Insoweit hat die Stadt ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse. Der Kosten- und Finanzierungsteil wird daher gem. § 46 Abs. 3 Ziff. 2 GeschO in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Kommunalreferat (KR) wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03722) beauftragt, gemeinsam mit der GEWOFAG das Städtebauliche Entwicklungskonzept (StBEK) für die Siedlung der Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“ in Laim umzusetzen. Mit der erneuten Befassung des Stadtrates am 15./28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06905) wurde der Stadtrat über die Förderung der gesamten geplanten Baumaßnahmen mit den Mitteln des Kommunalen Wohnraumförderprogramms des Freistaates (KommWFP) informiert.

Das StBEK beinhaltet Neubaumaßnahmen, gebäudeseitig bereits abgeschlossene Instandsetzungsmaßnahmen der Bestandsgebäude sowie noch näher zu definierende Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung im Thomas-Wimmer-Haus. Die im Bereich der Stiftungssiedlung geplanten Neubauabschnitte (NBA) gliedern sich dabei in folgende Bauabschnitte (siehe Lageplan in Anlage 1):

Neubauabschnitt 1:

ein Wohngebäude (5 Geschosse) mit integrierter zweigeschossiger sechsgruppiger KITA (Ecke Kiem-Pauli-Weg und Hans-Thonauer-Straße) und 12 Wohneinheiten (WE)

Neubauabschnitt 2:

zwei Wohngebäude (5 Geschosse) mit „Wohnen im Viertel“-Standort mit kombiniertem Quartierstreff (Kiem-Pauli-Weg) östlich und westlich des bestehenden Alten- und Service-Zentrums (ASZ) Laim (Kiem-Pauli-Weg 22) mit 76 Wohneinheiten

Neubauabschnitt 3:

fünf Wohngebäude (7 Geschosse) an der Zschokkestraße (Ersatzbauten für Zschokkestraße 41-49 ungerade)

Neubauabschnitt 4:

zwei Wohngebäude (5 Geschosse) als westliche und östliche Randbebauung der Stiftungssiedlung (Ersatzbauten für Kiem-Pauli-Weg 2-6 gerade und 63-69 ungerade) inklusive 2 Tiefgaragen mit 101 Stellplätzen

Die Planungen zur Umsetzung des StBEK wurden im Benehmen mit der GEWOFAG weitergeführt. Für alle Neubauabschnitte wurde 2016 nach Abstimmung des Planungs- und Nutzungskonzeptes mit den Bewohnervertreter_innen, dem BA 25 und den beteiligten Fachstellen die Bauvoranfrage für die geplanten Neubaumaßnahmen des Gesamtbereichs der Wohnstiftung „Alte Heimat“ mit den Gebäuden Kiem-Pauli-Weg 1-69 ungerade und 2-18 gerade sowie Zschokkestraße 41-49 ungerade bei der Lokalbaukommission eingereicht. Aus wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Gründen wurde gem. Beschlussfassung 2016 bereits in der Bauvoranfrage eine Nachverdichtung der fünf neuen Ersatzgebäude entlang der Zschokkestraße mit sieben statt fünf Geschossen abgefragt, um der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem sozialem Wohnraum Rechnung zu tragen und eine bessere Baurechtsausschöpfung zu erreichen. Im Bauvorbescheid vom 06.12.2016 wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der im Antrag dargestellten Abmessungen bestätigt.

Die letzte Stadtratsbefassung zum StBEK erfolgte mit der Erteilung der Ausführungsge-
nehmigung für die NBA 1 und 2 in der Vollversammlung am 18.12.2019 (Sitzungsvorlage
Nr. 14-20 / V 16964). Der Baubeginn für die NBA 1 und 2 ist für Frühjahr 2020 geplant.

Basierend auf dem StBEK wurde nun die Vorentwurfsplanung für die NBA 3 und 4 erar-
beitet. Als Ergebnis dieser weiteren Planung wird dem Stadtrat der Planungsumfang der
NBA 3 und 4 zur Genehmigung vorgelegt. Der Projektauftrag wird im nichtöffentlichen Be-
schlussenteil behandelt. Hier werden die Projektkosten dargestellt und erläutert.

2. Projektstand

Gemäß den Ausführungen im Stadtratsbeschluss zum StBEK im Juli 2015 hat die GE-
WOFAG die Planungsleistungen bis Leistungsphase (Lph) 2 gem. § 34 HOAI (Honorar-
ordnung für Architekten und Ingenieure) für die Neubaumaßnahmen sowie für die Ab-
bruch- und Rückbauarbeiten der sieben Bestandsbauten Kiem-Pauli-Weg 2-6 gerade und
63-69 ungerade sowie Zschokkestraße 41-49 ungerade durchgeführt und die Vorplanung
abgeschlossen. Änderungen gegenüber dem freigegebenen StBEK werden unter Ziff. 3
Planung dargestellt.

Bei der Befassung der Vollversammlung im September 2016 wurden die Gründe für den
Einsatz eines Generalunternehmers (GU) für den NBA 1 und 2 ausführlich dargelegt.
Auch die Baumaßnahmen im Bereich der NBA 3 und 4 sollen mit einem GU für die Pla-
nungsleistungen ab Lph 5, analog § 34 HOAI und Bauleistungen durchgeführt werden.
Die Bauausführung soll weitestgehend in modularer Bauweise erfolgen.

3. Planung

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

3.1.1 Ergebnis der Vorplanung

Das Grundkonzept der Planung basiert auf dem StBEK „Alte Heimat“ und richtet sich, so-
fern umsetzbar, nach den Vorgaben des zugehörigen Gestaltungsleitfadens. Das StBEK
sieht nach der gebäudeseitig bereits erfolgten Instandsetzung der Bestandsgebäude mit
363 Wohneinheiten und der Realisierung der drei zusätzlichen Gebäude der NBA 1 und 2
auf freien Baufeldern mit den NBA 3 und 4 weitere Neubauten nach dem Abbruch von
sieben Bestandsgebäuden vor.

Die Ergebnisse der Vorplanung für die NBA 3 und 4 umfassen die folgenden Eckdaten:

NBA 3	rd. 196 Wohnungen in 5 Gebäuden	Wohnfläche	rd. 10.800 m ²
NBA 4	rd. 67 Wohnungen in 2 Gebäuden	Wohnfläche	rd. 4.630 m ²
2 Tiefgaragen	(im Rahmen des NBA 4)		rd. 101 Stellplätze
Summe	rd. 263 Wohnungen in 7 Gebäuden	Wohnfläche	rd. 15.430 m² rd. 101 Tiefgaragen-Stpl.

Der NBA 3 umfasst fünf siebengeschossige Wohngebäude mit begrünten Flachdächern entlang der Zschokkestraße als Ersatzbauten für die Punkthäuser an der Zschokkestraße 41-49 ungerade, die einen verbesserten Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung und die Wohnhöfe liefern. Die Gebäude enthalten rd. 196 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 10.800 m². Der Wohnungsmix setzt sich aus 105 Einzimmerwohnungen, rd. 26 Zweizimmerwohnungen, 35 Dreizimmerwohnungen und 30 Vierzimmerwohnungen zusammen. Alle Wohnungen des NBA 3 sind barrierefrei.

Der NBA 4 umfasst zwei fünfgeschossige Wohngebäude mit Satteldach sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 101 Stellplätzen. Die beiden Gebäude des NBA 4 bilden die westliche und die östliche Randbebauung der Stiftungssiedlung. Die Bauten sind Ersatzbauten für die Bestandsgebäude Kiem-Pauli-Weg 2-6 gerade und 63-69 ungerade. Die Gebäude enthalten rd. 67 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 4.630 m². Der Wohnungsmix setzt sich aus 28 Einzimmerwohnungen, drei Zweizimmerwohnungen, 16 Dreizimmerwohnungen, 18 Vierzimmerwohnungen und zwei Fünzimmerwohnungen zusammen. Alle Wohnungen des NBA 4 sind barrierefrei.

Damit werden mit den NBA 3 und 4 insgesamt **rd. 263 barrierefreie Wohneinheiten** geschaffen; siehe dazu auch das Nutzerbedarfsprogramm unter Anlage 2 dieser Beschlussvorlage. Mit rd. 65 familiengerechten Wohnungen im NBA 3 und rd. 36 familiengerechten Wohnungen im NBA 4 erfolgt zukünftig eine Durchmischung mit allen Altersgruppen in der Stiftungssiedlung. Der Kindergarten- und Krippenbedarf der geplanten 101 Familienwohnungen wird durch die Kita im NBA 1 abgedeckt.

Unter einem Zwischengeschoss sowie unter Teilbereichen der Freifläche befindet sich eine westlich situierte Tiefgarage mit rd. 40 Stellplätzen, die von der Zschokkestraße aus über eine Rampe erschlossen wird. Eine zweite, östlich gelegene Tiefgarage mit rd. 61 Stellplätzen befindet sich unter dem NBA 4 „Ost“ und dem dazugehörigen Innenhof, welche über die Hans-Thonauer-Straße befahrbar sein wird.

Die Wohnungs- und Raumgrößen richten sich nach den Förderbestimmungen des KommWFP und wurden zwischen dem KR, der Regierung von Oberbayern (ROB) als Fördermittelgeberin und der GEWOFAG eng abgestimmt.

Die Vorplanungen unterlagen bedingt durch die Bestandsbauten, durch den Baumbestand, durch die bestehende Erschließung und Wegeführung, durch die Rettungszugang und durch das derzeit noch bestehende ASZ am Kiem-Pauli-Weg 22 engen Vorgaben. Weiterhin verläuft in Nord-Süd-Richtung über das gesamte Flurstück ein Hauptschmutzwasserkanal der Münchner Stadtentwässerung (MSE), welcher zusätzlichen Aufwand verursacht. Eine etwaige Umverlegung wurde gemeinsam mit den beteiligten städtischen Fachstellen umfassend geprüft, hat sich jedoch als unwirtschaftlich und zu risikobehaftet erwiesen.

Der Abbruch der sieben Bestandsgebäude mit 142 Wohneinheiten stellt sich aufgrund der Verhältnisse vor Ort komplex und zeitintensiv dar. Die Erläuterung der Ergebnisse der Vorplanung zum Abbruch wird aufgrund des engen Zusammenhangs mit dem Bauablauf und der Terminplanung unter Ziff. 5 des Vortrages dargestellt.

Die Errichtung der Baukörper soll durch einen GU in Modulbauweise erfolgen. Die vorgesehene Modularität der Neubauten basiert wie schon beim NBA 1 und 2 auf möglichst wiederkehrenden Grundrissbausteinen innerhalb der Wohnungen (wie etwa Bäder und Küchen) und auf der Möglichkeit, individuelle Systeme für einzelne Konstruktionsteile verwenden zu können. Bei den NBA 3 und 4 erhöht sich durch die vielfache Wiederholung der Wohnungstypen, die durch die hohe Geschossigkeit und Gebäudeanzahl bedingt ist, der wirtschaftliche Vorteil deutlich.

3.1.2 Gestaltung der Neubauten

Aufgrund des Rücksichtnahmegebotes bzgl. des Baumbestands im Norden und Süden und der Hofgestaltung der Bestandssiedlung können die Baukörper von NBA 3 nicht von der Feuerwehr angeleitet werden. Deswegen erfolgt hier die Erschließung jeweils über einen Laubengang an der lärm- und emissionsbelasteten Straßenseite der Zschokkestraße mit Haupttreppenhaus im Westen und Fluchttreppenhaus im Osten. Um die offene Laubengangfassade gestalterisch aufzuwerten und um ökologischen Ausgleich zu bieten, wird diese mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen begrünt. Die Laubengangerschließung bietet im Vergleich zu einer herkömmlichen Erschließung außerdem den wirtschaftlichen Vorteil, dass weniger Treppenhäuser und nur ein Fahrstuhl pro Gebäuderiegel erforderlich sind. Eine andere Erschließungsform der NBA 3 hätte deutlich mehr Baumfällungen und Versiegelungen erfordert.

Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon bzw. über eine Terrasse. Bei NBA 3 orientieren sich die auskragenden Balkone auf die ruhigere Südinnenseite, bei NBA 4 nach Westen und Osten.

Die Baukörper erhalten, dem Gestaltungsleitfaden der Gesamtsiedlung folgend, eine verputzte Oberfläche und werden durch rechteckige Fensterformate rhythmisiert. Die Farbgebung erfolgt in Abstimmung mit den Fassadenfarben der Bestandsbauten und der NBA 1 und 2.

3.1.3 Stellplatznachweise und Mobilitätskonzept

Der Stellplatznachweis wird für die gesamte Stiftungssiedlung mit 363 Bestandswohneinheiten sowie den NBA 1 bis 4 geführt. Für die rd. 101 familiengerechten Wohneinheiten des NBA 3 und 4 wurde gem. Bauvorbescheid ein Stellplatzschlüssel von 0,6 angesetzt, für die 162 altengerechten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen greift ein Stellplatzschlüssel von 0,3. Insgesamt ergibt sich damit ein Stellplatzbedarf von 109 Stellplätzen für die NBA 3 und 4 sowie ein **Gesamtbedarf** in der Stiftungssiedlung (ohne Thomas-Wimmer-Haus) von rd. 192 Stellplätzen, die sich wie folgt aufteilen:

	Bestand	NBA 1+ 2	NBA 3	NBA 4	Gesamt
Stellplatzbedarf	50*	33	78	31	192

* inkl. 14 Stellplätze ASZ

Im Rahmen der NBA 3 und 4 sind zwei Tiefgaragen mit rd. 101 Stellplätzen vorgesehen. Weitere 43 Tiefgaragenstellplätze werden im Rahmen des bereits genehmigten NBA 1 erstellt. Anders als im StBEK vorgesehen, konnten nicht alle KFZ-Stellplätze in der Sied-

lung in den drei Tiefgaragen untergebracht werden. Wegen des umfangreichen Baumbestands und der bestehenden baulichen Anlagen inklusive Schmutzwasserkanal war eine größere Ausführung der geplanten Tiefgaragen nicht möglich. Deshalb verbleiben 48 Stellplätze oberirdisch. Mehrgeschossige Tiefgaragen sind wegen der hohen Baukosten und Brandschutzaufgaben wirtschaftlich nicht tragfähig.

Für die Bestandsbauten inkl. ASZ sind insgesamt 48 Außenstellplätze bereitzustellen, da die bislang vorgehaltenen Stellplätze im Rahmen der NBA 1 und 2 überbaut werden und zu ersetzen sind. Die existierenden 25 Garagenstellplätze werden mit den Rückbauarbeiten für NBA 3 und 4 abgebrochen. Nach Ausnutzung der maximal möglichen Anzahl von Stellplätzen in den drei Tiefgaragen verbleiben insgesamt noch 48 oberirdische PKW-Stellplätze, davon 14 Stellplätze für das derzeitige noch bestehende ASZ. Die genaue Situierung der oberirdischen Stellplätze wird mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und dem Kreisverwaltungsreferat (KVR) noch abgestimmt. Die Stellplätze für das ASZ werden zum Teil direkt am Gebäude des ASZ angeordnet. Die oberirdischen Außenstellplätze können nach dem Nutzungsende des ASZ von 48 auf 34 Stellplätze reduziert werden. Ebenso wird sich durch den Abzug des ASZ die Verkehrsbelastung für die Siedlung deutlich reduzieren.

Der derzeitige Planungsstand sieht dementsprechend folgende Stellplatznachweise vor:

	TG Süd	TG West	TG Ost	Freiraum	Gesamt
Anzahl Stellplätze	43	40	61	34 + 14	192

Für die Bauanträge der NBA 3 und 4 wird im Kontext mit der Gesamtsiedlung ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses wird mit PLAN HA I/3 abgestimmt und mit der Genehmigungsplanung eingereicht. Bei dem vorgeschlagenen Mobilitätskonzept werden neben den Angaben zur guten ÖPNV-Erschließung, den Fahrrad- und KFZ-Stellplätzen auch Möglichkeiten zu Abstellflächen und Vorrüstungen beispielsweise für Lastenräder und Fahrradanhänger u.ä. enthalten sein. Vorhandene Car-Sharing Angebote werden hierzu ebenfalls recherchiert.

3.1.4 Planungskonzept der Außenanlagen

Die Überarbeitung der drei südlichen Bestandsinnenhöfe erfolgt bereits im Jahre 2020 und damit deutlich vor der Neugestaltung der sonstigen Außenanlagen, die erst nach Fertigstellung der Gebäude der NBA 3 und 4 erfolgen. Dabei entstehen bereits ab 2020 neue Rückzugsorte für die Bewohnerschaft. Die Neugestaltung der bestehenden Außenanlagen aus den 1960er Jahren erfolgt mit reger Beteiligung der Bewohnerschaft.

Mit der Umsetzung der NBA 3 und 4 werden im nördlichen Siedlungsbereich überdachte Fahrradstellplätze, Müllhäuser und Flächen für die Rettungswege neu verortet. Die Versiegelung soll auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Verschiedene Nutzungsanforderungen (z.B. Feuerwehrzufahrt und Zuwegung) wurden flächentechnisch zum Teil überlagert. Die Eingangsbereiche der einzelnen Bauten NBA 3 an der Zschokkestraße erhalten jeweils einen kleinen „Eingangsplatz“ mit Aufenthaltsqualität. Hier sind unter den Baumdächern kleinformatiger Bäume auch Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die großen Innenhöfe nördlich des Kiem-Pauli-Weges werden individuell gestaltet. Der östlich gelegene Innenhof wird großflächig mit der Tiefgarage des NBA 4 Ost unterbaut. Darüber soll eine große, offene Spiellandschaft Platz finden, südlich gegenüber liegt die neue Kita des NBA 1. Weitere Kinderspielflächen für Kleinkinder sind am nordwestlich gelegenen Innenhof geplant (Anlage 3). Die neuen Spielplätze sind für alle Kinder der Gesamtsiedlung konzipiert. Die verbleibenden zwei nördlichen mittleren Innenhöfe sollen lediglich mit Zusatzpflanzungen und neuen Zuwegungen versehen werden.

Die weiteren Freiflächen der bestehenden Siedlung müssen im Kontext mit den Neubauten neu geordnet werden. Stellplätze für KFZ und Fahrräder, Müllhäuser und Kinderspielplätze sind im sinnvollen Zusammenhang mit der bestehenden und der neuen Wegeführung sowie mit dem Baumbestand und den Neupflanzungen zu verorten. Hierzu wird ein Masterplan (siehe Anlage 4) für die Gesamtsiedlung erstellt. Das Grundgerüst wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt, der Plan wird mit den Unterlagen im Bauantrag eingereicht. Das Freianlagenkonzept wird mit den bestehenden Freiflächenplanungen NBA 1 und 2 und den Planungen für die Innenhöfe der Bestandsbauten südlich des Kiem-Pauli-Weges koordiniert, so dass ein einheitliches Bild für die Siedlung entsteht.

Die zukünftige höhere Bebauung, die notwendige Beachtung von aktuellen brandschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Vielzahl von erforderlichen Fahrradstellplätzen erschweren eine vollständige Erhaltung der in den 1960er Jahren geschaffenen Siedlungscharakteristik. Trotz der Notwendigkeit der Integration dieser aktuellen Gestaltungsnotwendigkeiten mit neuen Formensprachen wird der bestehende Hofcharakter der Siedlung dennoch erhalten werden.

3.1.5 Eingriffe in den Baumbestand und Ausgleichsmaßnahmen

Bereits im Rahmen der Entwicklung des StBEK auf der Ebene einer grundsätzlichen Machbarkeit sowie im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens im Jahre 2016 fanden mit dem PLAN dem Grunde nach Abstimmungen zu den erforderlichen Eingriffen in den Baumbestand statt.

Für die NBA 3 bis 4 müssen nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 100 Bäume gefällt werden. Davon fallen 86 Bäume unter die Baumschutzverordnung. Die Beantragung der Baumfällungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Vorfeld haben intensive Abstimmungen mit der UNB stattgefunden. Die Notwendigkeit jeder einzelnen Baumfällung wird seitens des KR und der GEWOFAG kritisch geprüft, auf angemessene und großwüchsige Ersatzpflanzungen wird geachtet.

Als Ersatz sind im Masterplan derzeit für die Fällung von geschützten Bäumen der NBA 3 und 4 rd. 106 Ersatzpflanzungen von Bäumen mit einem Stammumfang von 20-25 cm vorgesehen. Weitere Abstimmungen mit der UNB hinsichtlich der genauen Größe bzw. des genauen Stammumfangs und Art der Pflanzungen für die NBA 3 und 4 folgen im Zuge der Genehmigungsplanung. Die Ersatzpflanzungen werden sowohl bei den Neubauten wie auch bei den Bestandsbauten südlich des Kiem-Pauli-Weges verortet werden.

Die an den Laubengängen des NBA 3 mit geeigneten Rankgewächsen vorgesehene Fassadenbegrünung kann voraussichtlich nach ersten Abstimmungen mit der UNB ebenso

als Ausgleich für die erforderlichen Baumfällungen angerechnet werden. Darüber hinaus werden die Dachflächen der NBA 3 sowie teilweise die Fahrradüberdachungen und Müllleinhausungen extensiv begrünt.

Die ersten **Ersatzpflanzungen von rd. 35 Bäumen** für die notwendigen Fällungen für NBA 1 und 2 im November 2019 erfolgen **bereits im Frühjahr 2020** im Rahmen der Aufwertung der drei südlichen Bestandsinnenhöfe (wie in der Beschlussvorlage des KR zur Vollversammlung (VV) am 23.01.2019 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13333 kommuniziert).

3.2 Fernwärme, E-Mobilität und Einsatz regenerativer Energien

3.2.1 Anschluss an Fernwärme

Alle Neubauten der NBA 1 bis 4 werden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Bereits im Jahre 2019 hat eine Umstellung der Heizungsversorgung der 363 instandgesetzten Bestandswohneinheiten auf Fernwärme stattgefunden. Die Umstellung ist bedingt durch den im Rahmen des NBA 3 geplanten Abbruch der Heizungszentrale in der Zschokkestr. 43. Durch den Ersatz der bestehenden zentralen Gasheizungsanlage mit einer nicht mehr zeitgemäßen Ringleitung ab Ende 2021 ergibt sich eine deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes vor Ort.

3.2.2 E-Mobilität hinsichtlich der Stellplätze der beiden Tiefgaragen

Die Tiefgaragen der NBA 3 und 4 mit 101 Stellplätzen werden im Hinblick auf die zu erwartenden künftigen Standards bereits mit den entsprechend vorzuhaltenden erhöhten Stromanschlusswerten vorgerüstet. Es erfolgt eine entsprechende Vorverkabelung.

3.2.3 Prüfung Photovoltaik

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft. Bei den fünf siebengeschossigen Bauten des NBA 3 ist eine Vorrüstung aufgrund der brandschutztechnischen Gegebenheiten vor Ort mit der fehlenden Anleiterbarkeit (s.o.) nicht möglich. Die beiden Gebäude des NBA 4 weisen eine Ausrichtung der Dachflächen in Ost-/ Westrichtung auf, was negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit hat.

Da die Anforderungen für eine Gesamtwirtschaftlichkeit der Anlage, welche aus Stiftungshaushaltssicht zwingend zu beachten ist, nicht erfüllt werden können, konnte eine Photovoltaikanlage nicht realisiert werden.

4. Umgestaltung des Wendehammers

4.1 Abstimmungen

Gemäß StBEK war im Bereich des derzeitigen Wendehammers ein großer verkehrsberuhigter Quartiersplatz vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem Baureferat (BAU) kann auf eine dortige Platzierung des Wendehammers nicht verzichtet werden. Dies liegt in der

Verkehrssituation begründet und ist auch aufgrund des weiteren Fortbestandes des ASZ Laim am Kiem-Pauli-Weg 22 bis zum künftigen Wegzug in das benachbarte Bebauungsgebiet Westend-/Zschokkestraße notwendig.

Da das Flurstück der derzeitigen öffentlichen städtischen Straßenfläche des Wendehammers bis an den Gebäudekörper des Kiem-Pauli-Weges 63-69 heranreicht, zum Teil durch die Tiefgarage West unterbaut und durch Müll- und Fahrradabstellplätze überbaut werden soll, schlägt das BAU und die GEWOFAG die Vermögensübertragung eines Teils der Straßenfläche auf die unselbstständige städtische Stiftung vor - siehe hierzu weitere Anmerkungen im nichtöffentlichen Teil dieser Beschlussvorlage. Die derzeitige Ausgestaltung und Größe des Wendehammers ist gemäß BAU nicht mehr erforderlich und kann dementsprechend verkleinert werden.

Diese Flächen und der verkleinerte Wendehammer des Kiem-Pauli-Weges werden gestalterisch miteinander verbunden, um eine möglichst hohe Funktionalität und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft zu ermöglichen. Eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Müllfahrzeugen ist erforderlich, wobei die notwendigen Wenderadien zu berücksichtigen sind. Zusätzlich muss auch eine Wartungszone des Schmutzwasserkanals der MSE gewährleistet werden.

Im gesamten Bereich des neuen verkleinerten Wendehammers soll mit Pflanzung von Baumgruppen, Schaffen von Sitzflächen, Einfügen einer ansprechenden Bepflanzung sowie mit der Schaffung eines Treff- und Spielbereiches ein einladender Ort entstehen. Auch der Stifterbrunnen mit den eingravierten Namen der Großspender kann hier einen angemessenen Standort finden. Der Brunnen wird für die Dauer der Gesamtmaßnahme ab Frühjahr 2020 abgebaut und eingelagert. Die Terrasse und Freifläche des „Wohnen im Viertel“-Standortes mit kombiniertem Quartierstreff aus NBA 2 schließt sich östlich an den neuen Bereich an.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der gesamte öffentliche Straßenraum des umgestalteten Wendehammers und des Kiem-Pauli-Weges wieder ertüchtigt.

4.2 Flächenänderungen im Bereich des Wendehammers

Aufgrund der Notwendigkeit der Unterbauung einer öffentlichen Straßenteilfläche des Wendehammers sowie des Platzbedarfes für ein Müllhaus und für Fahrradabstellplätze bietet sich nach derzeitigem Planungsstand die Vermögensübertragung von Teilflächen des öffentlichen Straßenraumes mit der Flst. Nr. 390, Gemarkung Laim, auf die Stiftung als beste Option an.

Die voraussichtlichen Veränderungen der Grundstückszuordnung sind im beigefügten Lageplan (Anlage 3) schematisch dargestellt. Die notwendigen Schritte zur Vermögensübertragung auf die städtische Stiftung und die Neuordnung der öffentlichen Straßenflächen werden durch das KR eingeleitet. Zu den entstehenden Kosten für die Flächenübertragung ist aktuell noch keine Aussage möglich.

5. Geplanter Bauablauf und Terminplanung

Nach derzeitigem Planungsstand sieht der Terminplan den Abschluss der Entwurfsplanung mit anschließender Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen inklusive dem Masterplan der Außenanlagen für das dritte Quartal 2020 vor.

Analog zu den bereits zur Ausführung beschlossenen NBA 1 und 2 sollen auch die Bauleistungen für die NBA 3 und 4 an einen GU vergeben werden. Der Bau der beiden Abschnitte soll weitgehend zeitgleich erfolgen.

Auf der Grundlage der Baugenehmigung erfolgt die Einleitung des Ausschreibungsverfahrens für den GU voraussichtlich ab Herbst 2020. Nach Abschluss des GU-Auswahlverfahrens werden die Ergebnisse dem Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung zur Entscheidung vorgelegt.

Die weiteren vorgesehenen Projektschritte sind:

5.1 Ausführung vorgezogener Maßnahmen

Als Vorbereitung zur Baufeldfreimachung erfolgen vsl. ab Herbst 2021 die erforderlichen Spartenstilllegungen und -umverlegungen (Kiem-Pauli-Weg 8-18). Weitestgehend zeitgleich müssen die erforderlichen weiteren vorgezogenen Maßnahmen zur Baustelleneinrichtung und -sicherung für den Abbruch eingeleitet werden.

Diese sind mit den Fertigstellungsmaßnahmen für die Neubauten NBA 1 und 2 abzustimmen. Zu gegebener Zeit wird für die vorgezogenen Maßnahmen eine Ausführungsgenehmigung im Stadtrat eingebracht, für eine Behandlung im Rahmen des Projektauftrages liegt noch keine ausreichende Planungssicherheit vor.

5.2 Rückbau und Abbruch

Die Rückbau- und Abbrucharbeiten umfassen neben den Bestandsbauten Kiem-Pauli-Weg 2-6 und 63-69 sowie Zschokkestr. 41, 43, 45, 47 und 49 auch die Bestandsgaragen und einen Betonhaubenkanal der Heizungsringleitung.

Entgegen der bisherigen Planungen stellen sich diese Maßnahmen aufgrund der engen Verhältnisse vor Ort sowie der Anforderungen an einen fachgerechten Ausbau und die dazugehörige Entsorgung der baujahrtypischen Gebäudematerialien aus den 60er Jahren komplex und zeitintensiv dar.

Der zur Verfügung stehende Raum ist bedingt durch die Eingrenzung des Baufeldes mit einem öffentlichen Park, der Zschokkestraße (Trambahn, schützenswerter Baumbestand) und der alleinigen Baustellenerschließung durch den Kiem-Pauli-Weg eingeschränkt. Der Beginn der Abbruchmaßnahmen ist weiterhin auch vom Rückbau der Baustelleneinrichtungen der NBA 1 und 2 abhängig.

Die gesamten voraussichtlich rd. 14 Monate dauernden mehrphasigen Rückbaumaßnahmen beginnen mit vorbereitenden Arbeiten und werden gefolgt von den eigentlichen Abbrucharbeiten bis Januar 2023. Durch die aufgrund der Komplexität geplante Einsetzung

eines auf Abbruchplanung spezialisierten Unternehmens kann eventuell eine Verkürzung des Zeitraums erreicht werden.

5.3 Neubau

Die Ausführung der Neubauten kann erst nach dem Ende der Abbrucharbeiten beginnen. Aus bauphysikalischen Gründen (begrenzte Flächen für Lager, Baustelleneinrichtung, Zuwegung, Schwerlastverkehr, Baumbestand etc.) ist eine gleichzeitige Taktung von Abbruch und Neubau nicht möglich. Zudem muss die Nutzung für die Bestandsbauten und der bis dahin fertiggestellten Neubauten des NBA 1 und 2 mit Kita sowie für das noch bestehende ASZ berücksichtigt werden.

Der Terminplan sieht eine zeitgleiche Ausführung der Neubauten NBA 3 und NBA 4 vor. Baubeginn ist vsl. im Frühjahr 2023. Die Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der NBA 3 und 4 ist nach derzeitigem Planungsstand für Anfang 2025 zu erwarten.

6. Umsetzung und Zwischennutzung der Abbruchgebäude

Die Nutzungsdauer der sieben Abbruchgebäude mit 142 Wohneinheiten am Kiem-Pauli-Weg und der Zschokkestraße (NBA 3 und 4) endet Ende 2021. Bei einer derzeitigen verbleibenden Anzahl von rd. 40 Umsetzern der Bestandsbewohnerschaft erfolgt daneben eine Belegung mit rd. 90 temporären Zwischennutzungen durch das Amt für Wohnen und Migration, durch das München Stift sowie durch die Münchner Kammerspiele.

Aufgrund des immer näher rückenden Endes der möglichen Zwischennutzungsdauer ist hier zukünftig mit temporären Leerständen der Abbruchgebäude zu rechnen.

7. Belegung der neuen Wohneinheiten

Die Belegung der neuen barrierefreien Wohneinheiten ab vsl. 2025 wird sich nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stiftungssatzung richten. Die vom KR vorgesehenen Stiftungszielgruppen sind in der Beschlussvorlage des KR für die Vollversammlung am 22.01.2020 (Nr. 14-20 / V 16685) dargestellt.

Die Belegung soll insbesondere erfolgen:

wie bislang durch:

- bedürftige ältere Münchner Bürgerinnen und Bürger
- geistige und körperliche Behinderte i.S.d. § 2 SGB IX
- Angehörige der Altmieten mit Pflegebereitschaft

sowie durch:

- einkommensschwache bedürftige Familien mit behinderten Kindern
- einkommensschwache bedürftige Pflegekräfte und ihren Familien

(siehe dazu auch das Nutzerbedarfsprogramm unter Anlage 2).

8. Förderung der Maßnahmen durch den Freistaat

Die Voraussetzungen für die Förderung im Rahmen der sehr attraktiven Konditionen des KommWFP aller geplanter Baumaßnahmen liegen im Bereich der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ vor, da die Kommune bzw. eine kommunale, nicht selbst rechtsfähige Stiftung Eigentümerin und Bauherrin der Maßnahmen ist.

Für die Finanzierung der geplanten neuen Wohngebäude sowie der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde im September 2016 ein Gesamtantrag zur Förderung nach KommWFP bei der ROB eingereicht. Die dazugehörigen Teilförderanträge für die NBA 3 und 4 wurden durch das KR bereits im November 2019 gestellt. Auf den nichtöffentlichen Teil dieser Beschlussvorlage wird verwiesen.

9. Kosten und Finanzierung

Die Projektkosten, die Finanzierung und die Anpassung der MIP-Raten werden im nicht-öffentlichen Teil dieser Beschlussvorlage behandelt.

10. Projektauftrag für die Neubauabschnitte 3 und 4

Wie in der Einleitung zu dieser Sitzungsvorlage bereits ausgeführt, wird der Projektauftrag für die NBA 3 und 4 im nichtöffentlichen Teil dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

11. Abstimmung mit der GEWOFAG

Diese Beschlussvorlage wurde in enger Abstimmung mit der GEWOFAG Service GmbH erstellt.

12. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) mit der Bitte um Mitzeichnung zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die offizielle Stellungnahme der SKA noch nicht vor. Die SKA hat jedoch bereits im Voraus Änderungswünsche geäußert, welche in die Vorlage eingearbeitet wurden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Sozialreferat (SOZ) abgestimmt. Die Stellungnahme des SOZ vom 21.02.2020 ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 5 beigefügt. Das darin angesprochene Schreiben der Referatsleitung an die GEWOFAG Holding wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage versendet; ein Abdruck hiervon wird der Fachstelle des SOZ zugeleitet. Auf das hierzu bereits existierende Schreiben der Referatsleitung des KR an die GEWOFAG Geschäftsführung aus dem Jahre 2017 wird verwiesen.

Das PLAN hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen.

Die Sitzungsvorlage ist hinsichtlich der Ziff. 4 des Vortrages mit dem BAU abgestimmt. Die Mitzeichnung des BAU vom 20.01.2020 ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 6 beigefügt.

13. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 25 Laim (BA 25). Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck dieser Sitzungsvorlage zugeleitet. Dem BA 25 wurden am 04.02.2020 zusammen mit der GEWOFAG die Planungen zum Projektauftrag NBA 3 und 4 vorgestellt.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage lag eine Stellungnahme noch nicht vor, weil die Sitzung des Bezirksausschusses erst am 04.02.2020 stattgefunden hat. Die Stellungnahme wird ggf. mündlich im KA am 06.02.2020 vorgetragen.

14. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

15. Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung

Den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses der Stiftung „Alte Heimat“ wurde ein Abdruck der Sitzungszulage zugeleitet.

16. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte wegen der Erarbeitung der umfangreichen Inhalte in enger Zusammenarbeit mit der GEWOFAG und der erforderlichen Abstimmungen mit den Referaten leider nicht erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die weiteren planerischen Schritte im Benehmen mit der GEWOFAG ohne Terminverzögerungen fortführen zu können.

17. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat ohnehin im Zuge der Beschlussfassung zu den einzelnen Neubauschritten weiter mit dem Projekt befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für die Neubauabschnitte 3 und 4 wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Der Projektauftrag für die Neubauabschnitte 3 und 4 wird erteilt.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, durch die GEWOFAG die Entwurfsplanung zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
5. 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

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - PAH

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Sozialreferat
das Baureferat - RG 4
die GEWOFAG Wohnen GmbH
die GEWOFAG Service GmbH
den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25
z.K.

Am _____