



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

I.

Herrn
Markus Auerbach
Vorsitzender des Bezirksausschusses des 24.
Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg
Ehrenbreitsteiner Str. 28 a
80993 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-2 33
Telefax: 089 233
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 077
Sachbearbeitung:

plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

16.04.2020

Entwicklung der Mieten bei der Nachverdichtung in der Ittlingerstraße

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07411 des Bezirksausschusses 24 - Feldmoching-Hasenberg
vom 21.01.2020

Sehr geehrter Herr Auerbach,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung als zuständigem Betreuungsreferat für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur federführenden Bearbeitung weitergeleitet.

Intention Ihres Antrages ist es, die Mieten in der Ittlingerstraße auch nach der Nachverdichtung weiterhin gering zu halten. Zudem sollen so viele Bäume als möglich vor einer Fällung gerettet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann zu Ihrem Antrag Folgendes mitteilen:

In dem am 30.01.2020 abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der GWG München wurde – basierend auf den entsprechenden Stadtratsbeschlüssen - als Vertragszweck u.a. festgehalten, dass die Planungen der GWG unter Ausschöpfung der vorhandenen Baurechtsreserve die bauliche Nachverdichtung im westlichen Bereich der bestehenden Siedlungsanlage vorsehen.

Die der GWG auferlegte Bauverpflichtung sieht vor, folgende Geschossflächen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen:

- ca. 2.100 m² Geschossfläche im staatlichen Förderprogramm der EOF,
- ca. 1.400 m² Geschossfläche im kommunalen Förderprogramm München-Modell-Mietwohnungen (MMM) sowie

ca. 3.500 m² im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB).

Zudem wurde die GWG verpflichtet, ein Bildungslokal mit ca. 200 m² Geschossfläche (GF) sowie eine integrierte Kindertagesstätte mit ca. 1.400 m² GF zu errichten. Gemäß den Festlegungen des Kaufvertrages soll die Bezugsfertigkeit bis spätestens 31.08.2023 erreicht sein.

Die Erstvermietungsrenten im geförderten Wohnungsbau werden unabhängig von Baukosten und Varianten festgesetzt. Des Weiteren wird entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates die Modernisierungsumlage für Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften seit dem 01.08.2018 von den rechtlich möglichen 11% freiwillig auf 5% sowie auf 3.-€/m² Wohnfläche monatlich innerhalb von 6 Jahren begrenzt. Zudem ist die Modernisierungsumlage von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg. Die Vorlage von Kostenkalkulationen an den Bezirksausschuss erübrigt sich daher.

Nach dem inzwischen positiv vorliegenden Bauvorbescheid sehen die Planungen vor, die bestehenden Gebäude in einer städtebaulich vertretbaren Art und Weise 5- bis 6geschossig in Richtung Ittlingerstraße zu verlängern. Im Süden soll die Kindertagesstätte entstehen, im Norden das Bildungslokal. Die Neubauten werden auf der Fläche eines größtenteils versiegelten Garagenhofes situiert. Die vorhandenen Stellplätze sowie die für die neu entstehenden Wohnungen baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage etwa im Bereich des derzeitigen Garagenhofes untergebracht.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen musste ein Antrag zur Fällung von 50 Bäumen gemäß Baumschutzverordnung gestellt werden, dessen Genehmigung positiv in Aussicht gestellt wurde. Im Rahmen eines Gutachtens zur Erhaltungswürdigkeit des vorwiegend durch Robinien geprägten Baumbestandes wurde festgestellt, dass viele Bäume aufgrund ihres Alters und Zustandes stark in ihrer Vitalität eingeschränkt sind. Bei einer Vielzahl von nicht oder wenig erhaltenswerten Bäumen sind deutliche Symptome für irreversible oder gar gravierende Vorschäden im Endstadium erkennbar, die nahe an der Versagensgrenze liegen. Zudem werden die meisten dieser Bäume mit weiter zunehmendem Alter immer unsicherer.

Als Kompensation für die zu fallenden Robinien werden Ersatzpflanzungen von 50 standortgerechten Laubbäumen vorgenommen.

Abschließend ist festzuhalten, dass dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum und soziale Einrichtungen geschaffen werden und dabei der Eingriff in das Wohnumfeld auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Ihr Antrag vom 21.01.2020 ist damit ordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen