

Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) 2. Bauabschnitt

A. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten (Aufteilungsplan)

B. Bauträgerauswahl der Grundstücksflächen für die städtischen Wohnungsbauengesellschaften (In-House-Vergaben)

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07939

Anlagen:

1. Lageplan Schwabing-Freimann
2. Gesamtbereich Neufreimann mit Darstellung der drei Bauabschnitte
3. Planerische Darstellung des Aufteilungskonzeptes für Zielgruppen und Wohnbauarten
4. Aufteilungsplan mit Kennzeichnung der In-House-Vergabegrundstücke
5. Tabellarische Aufstellung aller Projekte mit Zielgruppen und Wohnbauarten nach Geschossfläche für den 2. Bauabschnitt
6. Tabellarische Aufstellung aller Projekte mit Zielgruppen und Wohnbauarten nach Wohneinheiten für den 2. Bauabschnitt

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (SB) Öffentliche Sitzung

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989, Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich), Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich) wurde am 19.12.2018 von der Vollversammlung des Stadtrates als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449) und trat am 10.04.2019 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Fläche der ehemaligen Bayernkaserne sowie über östlich daran angrenzende Privatgrundstücke. Er wird nunmehr Neufreimann genannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 26 Bauquartiere ausgewiesen, davon 22 im westlichen, städtischen Teil von Neufreimann und 4 im östlichen, privaten Teil (siehe Anlage 2). Aufgrund der Größe des städtischen Areals wurden drei Bauabschnitte gebildet, von denen nunmehr der 2. Bauabschnitt Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist.

Die Vorbereitung der Baugrundstücke erfolgte durch das Kommunalreferat. Dies beinhaltete die Freimachung vom Gebäudebestand, Beseitigung der bekannten Altlasten, sowie auch die Beseitigung von Kampfmitteln. Parallel dazu erfolgte die Herstellung der Erschließung für das Gesamtgebiet mit Einbringung der Kanalentwässerung, die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Fernwärme (Stadtwerke München) und die Herstellung der Baustraßen durch das Baureferat. Sofern im Einzelnen die Baustraßen an den zu vergebenden Baufeldern derzeit noch nicht ganz fertiggestellt sind, wird dies spätestens Ende 2023 der Fall sein.

Nach dem Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449) waren darüber hinaus noch für eine Reihe von Einzelthemen (Grundwasser, Mobilität, Recyclingbaustoffe usw.) Regelwerke zu erstellen und Dienstleistungen auszuschreiben. Diese liegen inzwischen vollumfänglich vor; lediglich letzte Details hinsichtlich der Abnahme(-pflicht) und Verwendung von Recyclingbaustoffen werden noch geklärt.

Für die Entwicklung des Siedlungsbereichs Neufreimann wurden insbesondere für folgende Themenbereiche entsprechende auch externe Fachleute beauftragt, mit denen sämtliche Bauherr*innen verpflichtend (Grundvoraussetzung für die Grundstücksvergabe) zusammenarbeiten müssen:

- Grundwasserkoordination
- Baustellenkoordination
- Quartiersmanagement („Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Mobilitätskoordination („Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Gewerbeflächenmanagement („Nationale Projekte des Städtebaus“)
- Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit

Mit dieser Beschlussvorlage wird somit – wie schon für den 1. Bauabschnitt und bei den großen städtischen Siedlungsbereichen üblich - über den Aufteilungsplan für alle Flächen des 2. Bauabschnitts sowie über die In-House-Vergaben der Flächen für die **Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG** entschieden. In einem zweiten Schritt (Gegenstand einer weiteren Beschlussvorlage) werden dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Vorschläge für die Ausschreibungen der Grundstücksflächen für die **Zielgruppen Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnpro-**

jekte nach Art des Mietshäuser Syndikats (im Folgenden kurz „Baugenossenschaften“) sowie **Bauträger*innen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)** zur Entscheidung vorgelegt (Ausschreibungsbeschlüsse).

A. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten im 2. Bauabschnitt Neufreimann (Aufteilungsplan)

1. Ausgangslage

Der 2. Bauabschnitt, der Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist (Anlage 2), liegt im Nordteil von Neufreimann und hat Baurecht für den Bau von ca. 1.620 Wohnungen (WE). In diesem Bauabschnitt liegt auch die nördliche Schulanlage (Grund- und Musikschule) mit Fertigstellungstermin 2026. Beim 1. Bauabschnitt (ca. 1.450 WE) handelt es sich um den Südteil und beim 3. Bauabschnitt (ca. 1.030 WE) um den Westteil von Neufreimann. Insgesamt werden somit ca. 4.100 Wohnungen in den drei Bauabschnitten auf den städtischen Flächen errichtet. Die Bauabschnitte geben eine Entwicklung der Bebauung von Süden nach Norden mit einem Abschluss nach Westen hin vor. Die Realisierungszeiten der drei Bauabschnitte betragen voraussichtlich vier bis fünf Jahre ab der Grundstücksvergabe. Im 1. Bauabschnitt sind die Grundstücksvergaben von vier Baufeldern (WA 5, WA 12, MU 1(12) und MU 1(13)) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits 2020 erfolgt. Mit der Planung bzw. dem Bau wurde bereits schon begonnen. Bei einer überlappenden baulichen Entwicklung in den Bauabschnitten wird von einer Fertigstellung aller Projekte in Neufreimann ab dem Jahr 2030 ausgegangen.

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich kompakte Bauquartiere einer Blockrand-bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 bis zu 5,0 mit 7 bis 8 Geschossen und Hochpunkten mit bis zu 12 Geschossen vor. Die bauliche Dichte mit Geschossflächenzahlen von durchschnittlich 3,0 liegt deutlich über der anderer städtischer Siedlungsbereiche wie in Freiham Nord oder im Prinz-Eugen-Park. Das für die Bauquartiere ausgewiesene Baurecht erlaubt Projektgrößen wie z.B. im MU 1(7) mit bis zu 300 Wohnungen. Bei einem Teil der Bauquartiere handelt es sich um Flächen für eine Allgemeine Wohnnutzung (WA) mit Gewerbeanteilen von ca. 10 %. Daneben sind im Bebauungsplan aber auch erstmalig Bauquartiere als Urbane Gebiete (MU) mit höherer Nutzungsdichte und einem hohen Gewerbeanteil von bis zu 25 % ausgewiesen.

An der zentralen Nord-Süd-Achse südlich des Quartiersplatzes ist im 2. Bauabschnitt ein Sondergebiet (SO Quartierszentrum) als Hochhausbebauung mit besonders hoher baulicher Dichte vorgesehen. Die Bebauung des Sondergebietes wird einen hohen Gewerbeanteil mit dem Schwerpunkt bei Einkaufseinrichtungen aufweisen. Die Vermarktung erfolgt durch das Kommunalreferat.

2. Gemeinbedarfseinrichtungen in den drei Bauabschnitten von Neufreimann

Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und besondere Wohnbedarfe wurden von allen Nutzerreferaten für den Gesamtbereich von Neufreimann ermittelt und in enger Abstimmung - hier insbesondere dem Sozialreferat - und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Interesse einer ausgewogenen Verteilung auf die einzelnen Bauquartiere der drei Bauabschnitte von Neufreimann aufgeteilt. Im Bebauungsplan sind nur die Standorte der Kindertagesstätten festgesetzt, da hierfür auch die erforderlichen Freiflächenanteile ausgewiesen werden müssen.

Ein Gemeinbedarfszentrum (Integrierte Einrichtung) mit insgesamt fünf Einrichtungen (Alten- und Servicezentrum (ASZ), Nachbarschaftstreff, Bildungslokal (BiLok), Stadtteilzentrum der Münchner Volkshochschule (MVHS), Stadtteilbibliothek der Münchner Stadtbibliothek (MSB)) wird im Bauquartier MU 1(7) östlich vom zukünftigen Guido-Westerwelle-Platz gegenüber der Trambahnhaltestelle entstehen (Anlage 4). Wichtig ist hier die zentrale Lage und die Zusammenfassung mehrerer Angebote an einem Ort als gemeinsame, Integrierte Einrichtung, was sowohl räumliche als auch inhaltliche Synergieeffekte für die einzelnen Einrichtungen zur Folge hat. Gleichzeitig soll damit im MU 1(7) ein attraktiver, zentraler Anlaufpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung geschaffen werden. Darüber hinaus ist bereits ein Familienzentrum im WA 12 (1.BA) in Planung und ein (weiterer) Nachbarschaftstreff ist im 3. Bauabschnitt vorgesehen.

Dazu sind an sozialer Infrastruktur des Sozialreferates im 2. Bauabschnitt eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit Wohnungen für Pflegekräfte im WA 1 und eine integrierte Seniorenwohnanlage im MU 1(10) vorgesehen.

Das Sozialreferat wird für das Baufeld WA 1 einen gesonderten In-House-Vergabebeschluss fassen in dem das Kommunalreferat mit der Vergabe des Grundstücks an die Münchenstift GmbH beauftragt wird.

3. Aufteilungsplan 2. Bauabschnitt Neufreimann für Wohnbauarten und Zielgruppen

Der 2. Bauabschnitt erstreckt sich über insgesamt acht Wohnbauquartiere mit einem Baurecht für ca. 1.620 Wohneinheiten (WE). Bei zwei der acht Bauquartiere handelt es sich um Flächen für eine Allgemeine Wohnnutzung (WA), sechs sind Urbane Gebiete (MU).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für den 2. Bauabschnitt einen **Aufteilungsplan** für die drei den Wohnungsbau in Neufreimann **realisierenden Zielgruppen** (Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, KMB-Bauträger) und für die der jeweiligen Zielgruppe zugeordneten **Wohnbauarten** (Einkommensorientierte Förderung/EOF, München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft, Konzeptioneller Mietwohnungsbau

KMB) erstellt. Dieser liegt der Beschlussvorlage in planerischer Form als Anlage 3 bei. Der Beschlussvorlage liegen außerdem eine tabellarische Übersicht der Verteilung der Zielgruppen und Wohnbauarten auf die einzelnen Bauquartiere nach Geschossfläche (Anlage 5) und nach Wohneinheiten (Anlage 6) bei.

3.1 Wohnbauarten

Dem Aufteilungsplan liegen die Quoten des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI zugrunde. Daraus ergibt sich die folgende Mischung der Wohnbauarten:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 30 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Die Wohnbauarten sind den drei Zielgruppen in unterschiedlichen Anteilen zugeordnet. Den einzelnen Grundstücken einer Zielgruppe sind jedoch immer die gleichen prozentualen Anteile der Wohnbauarten zugeordnet. Die Addition aller Zielgruppen mit allen Einzelprojekten ergibt dann die oben genannte Mischung.

3.2 Zielgruppen

Die acht Bauquartiere des 2. Bauabschnitts verteilen sich wie folgt auf die drei Zielgruppen:

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften erhalten mit vier Baufeldern und ca. 51 % der Geschossfläche Wohnen des 2. Bauabschnitts den größten Flächenanteil. Die Baugenossenschaften und KMB-Bauträger*innen sollen jeweils zwei Baufelder mit insgesamt ähnlich großer Geschossfläche erhalten.

Die jeweiligen Flächen der einzelnen Zielgruppen sind im Aufteilungsplan (Anlage 3) farblich gekennzeichnet. Die Flächen der In-House-Vergabe (städtische Wohnungsbaugesellschaften) sind grün, die der Baugenossenschaften gelb und die der KMB-Bauträger*innen blau dargestellt. Nähere Angaben über die genauen Anteile der Zielgruppen im Aufteilungsplan sowie über die den einzelnen Zielgruppen zugeordneten Wohnbauarten für den 2. Bauabschnitt können der als Anlage 5 beigefügten Geschossflächentabelle entnommen werden.

Die Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Baugenossenschaften bestehen jeweils aus einer Mischung aus EOF, München-Modell-Miete bzw. München Modell-Genossenschaften und KMB. Dabei liegt der Schwerpunkt bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im geförderten Mietwohnungsbau nach der EOF, bei den Baugenossenschaften dagegen im München Modell und im KMB. Die Grundstücksflächen für die KMB-Bauträger*innen werden für eine Bebauung ausschließlich im KMB angeboten. Die der jeweiligen Zielgruppe zugeordneten Wohnbauarten sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Die Tabelle enthält neben der Wohnnutzung (in den drei oben genannten Wohnbauarten) auch Angaben über die auf einer Grundstücksfläche zu realisierende Nichtwohnnutzung sowie über die Flächenanteile der Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Nutzungsarten „Gemeinbedarf“ und „Nichtwohnnutzung“ sind Teil des Gesamtbaurechts; der auf „Wohnen“ entfallende Baurechtsanteil ist damit um die Geschossfläche dieser Nutzungsarten reduziert.

Im Aufteilungsplan wurden ausschließlich Wohnbaugrundstücke im Umfang kompletter Bauquartiere gebildet. Die Festlegung ganzer Bauquartiere vermeidet die mit einer Aufteilung dieser dichten Bauquartiere verbundenen komplexen Abstimmungs- und Regelungsbedarfe zwischen benachbarten Baubeteiligten unter anderem hinsichtlich Gemeinschaftstiefgaragen, Rettungswegen und Brandschutz. Darüber hinaus bestehen auch noch nicht abschließend geklärte rechtliche Fragen bei der Realteilung von Grundstücken im Erbbaurecht. Auch für Baugenossenschaften wurden daher komplette Bauquartiere ausgewiesen. Die Beteiligung auch kleiner Baugenossenschaften zu ermöglichen, wird dann Aufgabe des späteren Ausschreibungsbeschlusses sein.

B. Bauträgerauswahl der Grundstücksflächen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG (In-House-Vergaben)

1. Grundstücksverteilung

Bereits bei der Grundstücksverteilung im 1. Bauabschnitt wurden auf Wunsch und im Einvernehmen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG deren aktuelle Baukapazitäten und Wohnungsbauzielzahlen berücksichtigt. Daher wurden der GWG München im 1. Bauabschnitt drei Bauquartiere, WA 5, WA 12 und MU 1(12) zugeteilt. Die GEWOFAG erhielt das Bauquartier MU 1(13). Diese Verteilung wird jetzt im 2. Bauabschnitt zugunsten der GEWOFAG ausgeglichen, die nunmehr drei Baufelder erhalten soll. Die GWG München erhält ein Baufeld. Gleichzeitig werden die für die Wohnbebauung der vier Bauquartiere der In-House-Vergabe zugrunde zu legenden Details hinsichtlich der Mischung der Wohnbauarten und sämtlicher weiterer Projektbestandteile bestimmt.

Im 2. Bauabschnitt werden nach Abstimmung mit den beiden Wohnungsbaugesellschaften von den vier In-House-Vergabegrundstücken der GEWOFAG drei an der nördlichen Ringstraße (Helmut-Kohl-Allee) gelegene Bauquartiere MU 1(3), MU 1(7) und MU 1(10) zugeteilt. Die GWG München erhält das ebenfalls an der nördlichen Ringstraße gelegene Bauquartier WA 4 (Anlage 4).

Insgesamt werden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit diesen In-House-Vergaben insgesamt Wohnbauflächen für ca. 825 Wohnungen zugeteilt. Maßnahmen dieser Größenordnung sind erforderlich, damit die GWG München und die GEWOFAG die Zielzahl der Fertigstellungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus „Wohnen in München VI“ von 1.250 Wohneinheiten im Jahr, erfüllen können.

Baubeteiligte	Bauquartier	Wohneinheiten (WE)
GWG München	WA 4	ca. 188 WE
GEWOFAG	MU 1(3)	ca. 162 WE
GEWOFAG	MU 1(7)	ca. 300 WE
GEWOFAG	MU 1(10)	ca. 175 WE
Gesamt		ca. 825 WE

2. Wohnbauarten

Die für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehenen Bauquartiere im 2. Bauabschnitt werden mit einem deutlichen Schwerpunkt beim geförderten Mietwohnungsbau nach der EOF und dem München Modell und damit dem Kerngeschäft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bebaut werden. Konkret werden für die Projekte der In-House-Vergabe folgende Quoten der Wohnbauarten des Mietwohnungsbaus festgelegt, um zügig eine große Anzahl der dringend benötigten, geförderten Wohnungen realisieren zu können:

- 47,5 % Einkommensorientierte Förderung - EOF
- 40,0 % München Modell-Miete - MMM
- 12,5 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

Die folgende Tabelle enthält Angaben darüber, wie sich die insgesamt vier Projekte der GWG München und der GEWOFAG auf die drei Wohnbauarten der Münchner Mischung aufteilen. Die Wohnungszahlen sind dabei als vorläufige Berechnungen anhand der durchschnittlichen Geschossflächenbedarfe je Wohnung in der jeweiligen Wohnbauart nach Richtwerten der Sozialgerechten Bodennutzung ermittelt worden. Die Angabe in Wohneinheiten geschieht in erster Linie im Interesse einer besseren Darstellung der Projektgrößen und stellt keine Vorgabe für die Erreichung bestimmter Wohnungszahlen dar. Die zusätzlichen Nutzungsarten Gemeinbedarfseinrichtungen und Nichtwohnnutzung sind in dieser Tabelle nicht aufgeführt. Sie werden in einem eigenen Kapitel dieses Vortrags gesondert dargestellt.

	EOF	MMM	KMB	Gesamt
GWG München	99 WE 8.387 m ² GF	64 WE 7.062 m ² GF	25 WE 2.207 m ² GF	188 WE 17.656 m ² GF
GEWOFAG	335 WE 28.543 m ² GF	219 WE 24.035 m ² GF	83 WE 7.510 m ² GF	637 WE 60.088 m ² GF
WE gesamt GF gesamt	434 WE 36.930 m ² GF	283 WE 31.097 m ² GF	108 WE 9.717 m ² GF	825 WE 77.744 m ² GF

Der Mix der Wohnbauarten ist bei jedem Einzelgrundstück zu berücksichtigen. Eine Konzentrierung einer Wohnbauart auf eine Grundstücksfläche bzw. ein Bauquartier ist ausgeschlossen.

Kaufpreise der In-House-Vergabeflächen

Die Verkaufspreise für die Geschossflächenanteile der EOF und des München Modell-Miete entsprechen den Festpreisen der jeweiligen Förderprogramme (Werte für Grundstücke mit sozialer Bindung). Dies sind in der EOF 300,00 €/m² Geschossfläche und im München Modell-Miete 300,00 €/m² Geschossfläche bei der Variante einer Bindungsdauer von 60 Jahren. Für die Geschossflächenanteile des fortgeschriebenen KMB gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 über die Neufassung des KMB (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei.

Für die Geschossflächenanteile der Nichtwohnnutzung (gewerbliche Nutzung) wird beim städtischen Bewertungsamt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Der Verkaufspreis für die Nichtwohnnutzung wird in Höhe dieses Verkehrswertgutachtens vereinbart. Für die in die Nichtwohnnutzung eingestreuten nichtgewerblichen Räume gelten die Festpreise der Wohnbauarten.

Die Grundstücke werden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen einer Sacheinlage übertragen.

Bindungen und Festsetzungen der Wohnbauarten

Es gelten für die Wohnungen der EOF, des München Modell-Miete und des KMB die Bindungen und Festsetzungen der jeweiligen Wohnbauart.

Speziell für den Anteil der KMB-Wohnungen gilt: GWG München und GEWOFAG verpflichten sich, mindestens 60 % der entstehenden KMB-Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen zusammensetzen bzw. die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst und/oder
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen (z. B. für Junges Wohnen, Senior*innenwohnen) und/oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z. B. integrativ, intergenerativ, inklusiv) und/oder
- Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieterhaushalte lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt.

Für die übrigen KMB-Wohnungen gilt, dass diese ohne Zielgruppen- und Einkommensvorgabe und somit lediglich unter Beachtung der Vergaberichtlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vergeben werden können. Mithilfe dieses Zusammenspiels soll eine nachhaltige und sozial stabile Mieterstruktur geschaffen und Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Die fortgeschriebenen KMB-Bindungen beinhalten insbesondere die Festlegung einer monatlichen und für den Zeitraum von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit von Mieterhöhungen ausgeschlossenen KMB-Erstvermietungsmiete pro m² Wohnfläche, wobei diese aktuell auf maximal 13,50 € netto kalt pro m² Wohnfläche begrenzt ist.

3. Gemeinbedarfseinrichtungen, besondere Wohnbedarfe und Nichtwohnnutzungen in den Projekten der In-House-Vergaben

a) Im zentralen Bauquartier MU 1(7) sind 5 Gemeinbedarfseinrichtungen unterzubringen:

- Alten- und Servicezentrum (ASZ)
- Nachbarschaftstreff
- Bildungslokal (BiLok)
- Stadtteilzentrum der Münchner Volkshochschule (MVHS)
- Stadtteilbibliothek der Münchner Stadtbibliothek (MSB)

Um die Bürger*innenfreundlichkeit zu verbessern und die fachliche und generationsübergreifende Kooperation zu fördern, sowie einen niederschweligen Ort der Begegnung zu schaffen, sollen die Einrichtungen gemeinsam und integriert in einem Gebäude untergebracht werden. Ein weiteres wichtiges Ziel ist dabei ein Haus der kurzen Wege, das räumliche Synergien optimal zu nutzt und damit verbunden eine möglichst flächensparende und wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht. Die Flächenzusammenstellung ergibt einen Gesamtbedarf von ca. 4.000 m² Geschossfläche (GF), davon je nach Hochbauentwurf ca. 2.300 m² im Erdgeschoss und ca. 1.700 m² im 1. Obergeschoss zzgl. Technikflächen im Untergeschoss. Bei der Planung aller Gemeinbedarfseinrichtungen sind die von der Landeshauptstadt München zur Verfügung zu stellenden Nutzerbedarfsprogramme zugrunde zu legen. Die Beschlussvorlage zur Genehmigung des (vorläufigen) Nutzer- Bedarfsprogramms der Integrierten Einrichtung mit den dafür zu beantragenden Mitteln in der MIP wird derzeit vom Kommunalreferat in Abstimmung mit den Nutzerreferaten erarbeitet und ist voraussichtlich für den 09.11.2022 zur Behandlung in einer gemeinsamen Ausschusssitzung (Kommunalreferat, Kulturreferat, Sozialreferat, Referat für Bildung und Sport) vorgesehen.

Das Kommunalreferat sieht vor, sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen für die Landeshauptstadt München als eine Einheit im Teileigentum zurück zu erwerben. Insoweit wird für die Geschossfläche der Gemeinbedarfseinrichtungen von insgesamt ca. 4.000 m² kein Kaufpreis angesetzt.

b) Im MU 1(10) sind neben einer Kita mit einem Geschossflächenbedarf von rund 1.000 m², eine integrierte Senior*innenwohnanlage mit ca. 60 WE und einem GF-Bedarf von ca. 4.000 m² herzustellen.

c) In das Bauvorhaben im MU 1(3) ist neben einer Kita (mit einer GF von ca. 956 m²) ein Projekt für besondere Wohnformen für akut Wohnungslose Haushalte (EOF für besondere Wohnformen - EOF bW) mit ca. 35 Wohnungen und einem GF-Bedarf von ca. 2.500 m² zu integrieren.

d) Im WA 4 ist eine KiTa mit einer GF von rund 744 m² zu errichten.

Die Kitas werden von der Landeshauptstadt München voraussichtlich im Teileigentum (zurück)erworben.

Nichtwohnnutzung in den In-House-Vergabeflächen

In den vier Bauquartieren der In-House-Vergaben im 2. Bauabschnitt sind bei den Bauquartieren der GEWOFAG (MU1(3) und MU 1(7) und MU 1(10)) entlang der Magistrale (Guido-Westerwelle-Platz) als auch nördlichen der Ringstraße (Helmut-Kohl-Allee) gelegenen Bauräume im Erdgeschoss gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Nichtwohnnutzung herzustellen. In die Bauraumbereiche der Nichtwohnnutzung können neben nicht-störendem Gewerbe auch wohnungsbezogene Elemente wie Treppenhäuser, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge, sowie Gemeinbedarfseinrichtungen integriert werden.

4. Projektspezifische Anforderungen und Grundvoraussetzungen

4.1 Realisierungswettbewerbe und Beratungsgruppe

Für die städtebaulich exponiert gelegenen Bauquartiere um den Stadtplatz (Guido-Westerwelle-Platz) und um die zentrale westliche Grünfläche werden die Baubeteiligten verpflichtet, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Realisierungswettbewerbe durchzuführen.

Bei drei Bauquartieren der In-House-Vergaben ist ein Realisierungswettbewerb in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (GRW) durchzuführen. Dies gilt für das WA 4 der GWG München, sowie das MU 1(3) und das MU 1(7) der GEWOFAG. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind in der Beratungsgruppe vorzustellen. Die Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs gilt nicht für den Fall, dass die GWG München und/oder die GEWOFAG den/die Entwurfsverfasser*in der Masterplanung und des Gestaltungsleitfadens direkt beauftragen. Die Kosten der Realisierungswettbewerbe tragen die Wohnungsbaugesellschaften.

Für das MU 1(10) wird die GEWOFAG in ihrer Eigenschaft als Wohnungsbaugesellschaft des öffentlichen Rechts ein Verfahren nach der „Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge“ (VgV-Verfahren) durchführen. Auch VgV-Verfahren bedürfen der Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Auch hier sind die Ergebnisse der Beratungsgruppe vorzustellen.

Allen Planungen ist der Gestaltungsleitfaden (siehe hierzu auch Ziffer 4.3) für den Bebauungsplan zugrunde zulegen.

4.2 Holzbauweise

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) soll Neufreimann als Standort für eine Holzbausiedlung in Holz- bzw. Holzhybridbauweise weiter verfolgt werden. Bei der Vergabe von Städtischen Grundstücken ist dabei anzustreben, dass 50 % der Gebäude in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise erstellt werden. Daher wurde daher untersucht, welche Baufelder in Neufreimann für eine Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise in Betracht kommen könnten.

Bei den Baufeldern MU 1(3) und MU 1(10) wären die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und effiziente Umsetzung der Holz- bzw. Holzhybridbauweise grundsätzlich gegeben, da diese Baufelder mit ihrer überwiegend maximalen Gebäudehöhe von 25 m noch unter der Hochhausgrenze liegen. Die ebenfalls zur In-House-Vergabe vorgesehenen Baufelder WA 4 und MU 1(7) sind hingegen aufgrund ihrer Gebäudehöhen ungeeignet. Mit Gebäudehöhen von 26 m bis zu 66,5 m (MU 1(7) Hochpunkt) ist bei diesen Gebäudetypen eine wirtschaftliche Bauweise im Holzbau bzw. Holzhybridbau wegen erhöhter technischer Anforderungen insbesondere an Brandschutz, Grundrissplanung nicht mehr gegeben.

Um die Vorgaben des Brandschutzes zu erfüllen, muss gemäß neuer Holzbaurichtlinie vom 21.06.2021 (Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise – MholzBauRL) bei Vorhaben der Gebäudeklassen 4 und 5 jede Gebäudeseite mit einer Außenwandbekleidung aus Holz oder Holzwerkstoffen von der Feuerwehr für Löscharbeiten erreicht werden können.

Nach dem Brandschutzkonzept des Bebauungsplans Nr. 1989, sollte der Nachweis des zweiten Rettungswegs nicht über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, sondern jeweils über einen zweiten baulichen Rettungsweg geführt werden. Hintergrund sind insbesondere die zahlreichen Gebäude in den Baugebieten oberhalb der Hochhausgrenze sowie das Ziel, eine möglichst hohe Qualität und Flexibilität bei der Ausgestaltung der privaten Freiflächen zu erreichen. Eine Anleiterung durch die Feuerwehr ist von den öffentlichen Straßen nicht möglich.

Damit die notwendige Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen im dicht bebauten Wohngebiet Neufreimann als wichtige Ausgleichs- und Erholungsbereiche aber dennoch erhalten bleiben

kann, soll auf die Umsetzung der Holz- bzw. Holzhybridbauweise in den Baufeldern MU 1(3) und MU 1(10) zumindest an einzelnen Fasadenseiten, an denen die Anleierung für die Feuerwehr nicht möglich ist, verzichtet werden können. Das bedeutet, dass Holzbaustoffe so weit wie möglich zum Einsatz kommen und CO₂-intensive Baustoffe ersetzen sollen, soweit die Schaffung von möglichst viel Wohnraum mit einem entsprechend grünen und ansprechenden Umfeld dadurch nicht beeinträchtigt wird. Um den im oben genannten Beschluss vom 15.01.2020 angestrebten Holz- bzw. Holzhybridbauanteil von 50 % auf den städtischen Flächen zu erreichen, wird daher empfohlen, in den Baufeldern MU 1(3) und MU 1(10) bei der Erstellung der Bauvorhaben die Holz- bzw. Holzhybridbauweise soweit wie möglich umzusetzen.

4.3 Grundvoraussetzungen für die In-House-Vergabe

Für die Übertragung der Grundstücksflächen an die GWG München und an die GEWOFAG gelten folgende Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis des (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Kaufpreises;
- Anerkenntnis, die (für das jeweilige Grundstück) festgelegten Wohnbauarten und Förderquoten umzusetzen;
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete liegt aktuell bei maximal 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Miete sowie für die Einkommensorientierte Förderung einzuhalten;
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen über die im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inklusive Herstellung der Gebäude als Effizienzhaus 40 nach dem Gebäudeenergiegesetz;
- Anerkenntnis des (ggf. überarbeiteten) Gestaltungsleitfadens für die Bayernkaserne (Neufreimann);
- Anerkenntnis zur Abstimmung der Freianlagenplanung im Bereich der sogenannten „Grünen Gassen“ mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn bei MU 1(3) und MU 1(7);
- Anerkenntnis der Vorlage der Planungen in der Beratungsgruppe;

- Anerkennung der Durchführung eines Realisierungswettbewerbes nach GRW für WA 4, MU 1(3) und MU 1(7);
- Anerkennung der Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989;
- Anerkennung, sich an den gemeinsamen und gesamthaften, in den Regelwerken dargestellten Konzepten für Neufreimann (z.B. Mobilitätskonzept/ Stellplatzfaktor 0,8, Grundwassermaßnahmen, Nichtwohnnutzung, Unterflurcontainer) zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (z.B. Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, Grundwasserdrainagen) als auch betrieblich (z.B. Betrieb von Mobilitätsangeboten, Unterstützung bei den Grundwasserüberwachungen) umzusetzen;
- Verpflichtung zum Einsatz von Recyclingbaustoffen (Recycling-Beton, Recycling-Substrate) gemäß den zuletzt mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Kommunalreferat abgestimmten Vorgaben und in den zuletzt abgeschlossenen Kaufverträgen des 1. Bauabschnitts;
- Zusammenarbeit mit den jeweiligen Managementbeauftragten (Grundwasser, Baustellenkoordination, Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement und Gewerbeflächenmanagement);
- Anerkennung zur Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit;
- Anerkennung zur Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das jeweilige Bauvorhaben;
- Nutzung der Fernwärme.

5. Vorschlag der In-House-Vergaben an GWG München und GEWOFAG

Unter Bezugnahme auf die in den vorstehenden Ziffern des Vortrages enthaltenen Ausführungen über die Auswahl der Bauquartiere für die In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und unter Bezugnahme auf die GF-Tabelle der Anlage 5 wird vorgeschlagen:

Die drei Grundstücksflächen **MU 1(3)**, **MU 1(7)** und **MU 1(10)** werden an die **GEWOFAG** im Rahmen eines In-House-Verfahrens vergeben. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die GEWOFAG Wohnen GmbH (Gesellschafter: GEWOFAG Holding GmbH zu 94,9 % und Gemeinde Taufkirchen zu 5,1 %) liegen vor.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Grundstücksfläche **WA 4** an die **GWG München** im Rahmen eines In-House-Verfahrens zu vergeben. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die GWG München liegen vor, da die GWG München ein 100 %-iges Tochterunternehmen der Landeshauptstadt München ist.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücks-

vergabe keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Diese Beschlussvorlage wurde vom Kommunalreferat mitgezeichnet und ist mit dem Sozialreferat und den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG abgestimmt.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Bickelbacher und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Höpner und Herr Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für den 2. Bauabschnitt Neufreimann als Teilfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 - wie in der Anlage 3 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt - zu.
2. Die GEWOFAG Wohnen GmbH wird - wie in Anlage 4 planerisch dargestellt - als Bau-trägerin für die drei Bauquartiere MU 1(3), MU 1(7) und MU 1(10) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 in Neufreimann für drei Projekte mit insgesamt ca. 637 Wohneinheiten sowie anderer Nutzungen und einer Geschossfläche von insgesamt 68.000 m² ausgewählt.

Die Bebauung der drei Bauquartiere beinhaltet insgesamt:

- ca. 335 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 28.543 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) inklusive der besonderen Wohnformen im Sinne des Art. 19 BayWoFG mit ca. 35 Wohneinheiten, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
- ca. 219 WE und einer Geschossfläche von 24.035 m² für das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei 60-jähriger Bindungsdauer,
- ca. 83 WE und einer Geschossfläche von 7.510 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt aktuell maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt),
- eine Geschossfläche von insgesamt ca. 1.956 m² für zwei Kindertagesstätten ohne Kaufpreisansatz, da ein Rückerwerb in Teileigentum durch die Landeshauptstadt München vorgesehen ist,

- eine Geschossfläche von rund 4.000 m² im MU 1(7) für eine kooperative Gemeinbedarfseinrichtung bleibt ebenfalls ohne Kaufpreisansatz soweit ein Rückerwerb in Teileigentum durch die Landeshauptstadt München erfolgt; andernfalls würde ein Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis eines dann zu erstellenden Verkehrswertgutachtens durch das Bewertungsamt für Gemeinbedarf ermittelt,
 - eine Geschossfläche von insgesamt ca. 1.956 m² für Nichtwohnnutzung, Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis des noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens durch das Bewertungsamt für gewerbliche Nichtwohnnutzung.
3. Die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH wird - wie in Anlage 4 planerisch dargestellt - als Bauträgerin für das Bauquartier WA 4 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 in Neufreimann für ein Projekt mit insgesamt ca. 188 Wohneinheiten sowie anderer Nutzungen und einer Geschossfläche von insgesamt 18.400 m² ausgewählt.

Die Bebauung dieses Bauquartiers beinhaltet:

- ca. 99 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 8.387 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
 - ca. 64 WE mit einer Geschossfläche von ca. 7.062 m² für das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 300,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei 60-jähriger Bindungsdauer,
 - ca. 25 WE mit einer Geschossfläche von ca. 2.207 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,- €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt aktuell maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt),
 - eine Geschossfläche von ca. 744 m² für eine Kindertagesstätte ohne Kaufpreisansatz, da ein Rückerwerb in Teileigentum durch die Landeshauptstadt München vorgesehen ist.
4. Die in den Antragsziffern 2 und 3 genannten In-House-Vergaben erfolgen mit der Maßgabe der in Buchstabe B Ziffer 4 des Vortrages genannten Grundvoraussetzungen.
5. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in den Gesellschafterversammlungen der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG München werden gebeten, den Ankäufen der unter den Ziffern 2 und 3 des Antrages genannten Grundstücke, der Stammkapitalerhöhung gegen Gewährung von Geschäftsanteilen und den daraus resultierenden Anpassungen der Gesellschafterverträge zuzustimmen.

6. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates die Übertragung der städtischen Grundstücksflächen an die GEWOFAG Wohnen GmbH und an die GWG München zu den in den Ziffern 2 und 3 des Antrages genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (GRW) für das Bauquartier WA 4 der GWG München und für die Bauquartiere MU 1(3) und MU 1(7) der GEWOFAG Wohnen GmbH zu übertragen und zu veranlassen, dass diese den Realisierungswettbewerb in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat ausloben. Die Wettbewerbskosten tragen die GWG München und die GEWOFAG Wohnen GmbH jeweils für die ihnen zugeteilten Baufelder.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes – Schwabing-Freimann
3. An das Kommunalreferat-Leitung
4. An das Kommunalreferat-IS-KG-GV-Wo
5. An das Kulturreferat- Abteilung 2
6. An das Baureferat
7. An das Sozialreferat S-III-U 12
8. An das Sozialreferat S-SP-2
9. An das Sozialreferat S-III-S/PW
10. An das Referat für Bildung und Sport RBS-ZIM-N
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/12
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/61
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

22. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3