

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Werksviertel (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061)
Baufeld WA 1 an die GWG München**

14. Stadtbezirk Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07783

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Plan der Vergabefläche

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2022 (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 Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 20.09.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09891) den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 gefasst. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.04.2018 in Kraft.

Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen der Umlegung neben den Gemeinbedarfsflächen für eine Schule und für ein Begegnungshaus für Kinder und Jugendliche, die Grundstücke WA 1, WA 2(1) und WA 2(2) erhalten.

Die städtischen Wohnbauflächen haben ein Baurecht für insgesamt ca. 340 Wohneinheiten und sollen per In-House-Vergabe an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG München übertragen werden. Die Grundstücksvergabe an die GWG soll wegen des unterschiedlichen Zeitpunkts der Bebaubarkeit in zwei Tranchen erfolgen. Im ersten Schritt soll mit dieser Vorlage die In-House-Vergabe für das Baufeld WA 1 mit einer Geschossfläche laut Bebauungsplan von 12.000 m² erfolgen. Da die Baufelder WA 2(1) und WA 2(2) mit einer Gesamtgeschossfläche laut Bebauungsplan von 19.500 m² erst 2024 von den Stadtwerken München freigemacht werden, erfolgt die Vergabe dieser Flächen in Abstimmung mit der GWG München zu einem etwas späteren Zeitpunkt.

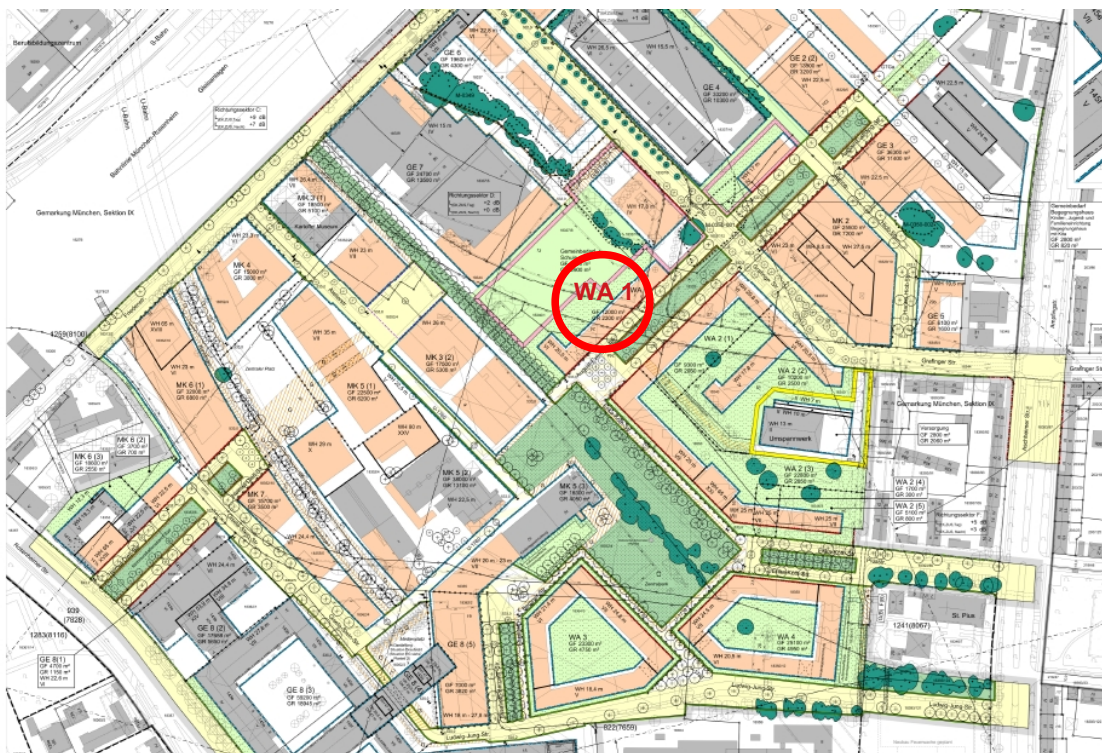
2. Vergabefläche

2.1 Lage

Die städtebauliche Planung des Werksviertels sieht die Schaffung eines attraktiven und charakteristisch unverwechselbaren urbanen Quartiers vor, welches sich durch den Bebauungs- und Nutzungsmix zu einem neuen Stadtviertel entwickeln soll.

Durch die Aufgabe bzw. Verlagerung von Betrieben, Umstrukturierung und Verdichtung, aber auch gleichzeitig den Erhalt bestehender Gewerbe- und Handelsnutzungen des ehemaligen Pfanni-Werkes bieten sich gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Werksviertels zu einem Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe sowie Kultur, Bildung und Freizeit. Insgesamt werden dort ca. 11.000 Arbeitsplätze sowie ca. 1.150 Wohneinheiten in zentraler Lage, nahe des Ostbahnhofs, entstehen. Mit dem geplanten Konzerthaus würde zudem ein einzigartiger und stadtteilprägender Kulturbau entstehen.

Die städtischen Wohnbauflächen befinden sich sehr zentral in der Mitte des neuen Quartiers. Die Lage der Vergabefläche WA 1 des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung des Grundstückes erfolgt in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage.



LHM: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 (Plan nicht zur Maßstabsentnahme geeignet)

2.2 Baurecht

Der Bebauungsplan setzt für das WA 1 „allgemeines Wohnen“ eine Geschossfläche von 12.000 m² in einem L-förmigen Gebäuderiegel mit sechs Geschossen fest.

Derzeit prüft die GWG München die Auswirkungen des geplanten Konzerthauses auf die Wohnbebauung an der südwestlichen Stirnseite des Baukörpers im WA 1. Daher werden auch verschiedene Varianten mit Nichtwohnnutzungen für diesen Bereich untersucht. Ziel bleibt es weiterhin, die Geschossfläche von 12.000 m² weitgehend für den Wohnungsbau zu verwenden. Dabei können sich Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, die im Rahmen des § 31 Baugesetzbuch (Ausnahmen und Befreiungen) auf Umsetzbarkeit geprüft werden.



Beispielhafte Darstellung
WA 1, WA 2(1), WA 2(2)
und Konzerthaus (geplant)

Quelle: PLAN HA II / GWG
München

2.3 Wohnbauarten

Der Verteilung der Förderquoten liegt der Soziale Bindungsvertrag für das Werksviertel aus dem Jahr 2016 zugrunde. Für das Vorhaben der GWG München im WA 1 werden folgende Quoten für die Wohnbauarten des Mietwohnungsbaus - Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Modell Miete (MMM) und Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) - festgelegt:

EOF	MMM	KMB	Gesamt
45 %	35 %	20 %	100 %
ca. 5.240 m ²	ca. 4.080 m ²	ca. 2.330 m ²	11.650 m ² (*)
ca. 62 WE	ca. 37 WE	ca. 26 WE	ca. 125 WE

(*) zzgl. 350 m² GF für den Nachbarschaftstreff

Die Anzahl der Wohneinheiten stellt eine vorläufige gerundete Berechnung anhand der durchschnittlichen Geschossflächenbedarfe je Wohnung in der jeweiligen Wohnbauart nach den Richtwerten der Sozialgerechten Bodennutzung dar. Sie sind jedoch keine Vorgabe für die Erreichung bestimmter Wohnungszahlen. Im Rahmen der weiteren Planung könnte evtl. ein weiterer Anteil an Nichtwohnnutzungen entstehen (vgl. Ziffer 2.2).

Die Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe innerhalb dieser Quoten wird im nachfolgenden Kapitel dieses Vortrags behandelt.

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau ist eine zielgruppenspezifische Belegung eines Großteils der Wohnungen Voraussetzung. Die GWG München verpflichtet sich daher, mindestens 60 % der Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich aus folgenden Zielgruppen zusammensetzen bzw. folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Mieter*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind, und/oder
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen (z. B. 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 Mieter*innenhaushalt lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen, um maximal 50 % übersteigt.

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

3. Besondere Wohnformen / Soziale Infrastruktur

Sozial betreutes Wohnhaus

In die Wohnbebauung soll nach Abstimmung mit dem Sozialreferat ein sozial betreutes Wohnhaus für Personen aus dem städtischen Wohnungslosensystem und Einrichtungen freier Träger (auch Frauen und ihre Kinder aus Frauenhäusern), bestehend aus ca. 30 Wohneinheiten im Rahmen der EOF (als besondere Wohnform i.S.d. Art. 19 BayWoFG) und mit einem Geschossflächenbedarf von ca. 2.500 m² integriert werden.

Nachbarschaftstreff

Des Weiteren wird in diesem Vorhaben ein Nachbarschaftstreff mit einer Nutzfläche von ca. 200 m² und einem Geschossflächenbedarf von ca. 350 m² inklusive notwendiger Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss untergebracht werden.

4. Weitere Bindungen und Verpflichtungen

Die Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Bindungen für die Wohnbauarten der EOF, dem MMM und dem KMB sind der GWG München bekannt. Sie sind Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrages.

Die GWG München verpflichtet sich darüber hinaus insbesondere dazu,

- den „Ökologischen Kriterienkatalog“ der Landeshauptstadt München einzuhalten,
- den Gestaltungsleitfaden Werksviertel für die Planungen zu Grunde zu legen,
- die Planung dem Beratungsgremium zum Werksviertel vorzulegen, soweit dies gemäß den Statuten des Gremiums notwendig ist,
- die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

5. Vergabevorschlag

Die GWG München soll als Bauträgerin für die in Anlage 2 gekennzeichnete Vergabefläche WA 1 mit einer Gesamtgeschossfläche von 12.000 m² gemäß Bebauungsplan zur Schaffung von ca. 125 Wohneinheiten und einem Nachbarschaftstreff ausgewählt werden.

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 die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die GWG München liegen vor, da diese ein 100 %-iges Tochterunternehmen der Landeshauptstadt München ist.

Die Übertragung des städtischen Grundstücks an die GWG München erfolgt auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses zu den festgelegten Grundstückswerten der jeweiligen Förderprogramme (Werte für Grundstücke mit sozialer Bindung). Dies sind in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) 300,00 €/m² Geschossfläche bei einer 40-jährigen Bindungsdauer und im München Modell-Miete (MMM) 300,00 €/m² Geschossfläche bei der Variante einer Bindungsdauer von 60 Jahren.

Nach Ablauf dieser Bindungen unterliegen die Wohnungen dem sogenannten Belegungsbindungsvertrag zwischen der GWG München und der Landeshauptstadt München.

Für die Geschossflächenanteile des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 über die Neufassung des KMB (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche. Die 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 € pro m² Wohnfläche (netto kalt) begrenzt ist.

Der integrierte Nachbarschaftstreff mit ca. 350 m² Geschossfläche bleibt ohne Kaufpreisansatz.

Für eine evtl. weitere entstehende gewerbliche Nutzung, wird ein Grundstückskaufpreis entsprechend dem Ergebnis eines noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens angesetzt.

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

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Mit dem Sozialreferat und 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 14 Berg am Laim hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (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 die Grundstücksfläche WA 1 des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 für ein Projekt mit ca. 125 Wohneinheiten und einer Gesamtgeschossfläche von ca. 12.000 m² ausgewählt.

Die Bebauung des Bauquartiers WA 1 beinhaltet nach derzeitigem Stand:

- ca. 62 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 5.240 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 40-jährigen Bindungsdauer. Davon entfallen 2.500 m² auf ein Sozial Betreutes Wohnhaus mit ca. 30 Wohneinheiten als besondere Wohnform im Sinne des Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).
 - ca. 37 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von rund 4.080 m² für das München Modell-Miete; Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 60-jährigen Bindungsdauer.
 - ca. 26 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 2.330 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB); Grundstückskaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt aktuell maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt).
 - einen integrierten Nachbarschaftstreff mit ca. 350 m² GF ohne Kaufpreisansatz.
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 Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 3. 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. - III. je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

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 14
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Sozialreferat S-III-GL-SP
6. An das Sozialreferat S-III-S/GW
7. An das Baureferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HA I-21-KT
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, HA III-03 und HA III-2
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3