

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)**

Städtisches Grundstück MU 2

Stadtbezirk 24 - Feldmoching-Hasenberg I

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11705

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.01.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vorschlag zur Übertragung der Grundstücksfläche MU 2 im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 an die Münchner Wohnen GmbH
Inhalt	Auswahl der Münchner Wohnen GmbH als Bauherrin für das MU 2 mit Darstellung der zu vergebenden Grundstücksfläche und Festlegung der Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens mit verschiedenen Infrastruktureinrichtungen
Gesamtkosten/-erlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<p>- Die Münchner Wohnen GmbH wird als Bauträgerin für die Grundstücksfläche MU 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 mit einer Gesamtgeschoss-fläche (GF) von 11.300 m² ausgewählt. Die Bebauung des Bauquartiers MU 2 beinhaltet nach derzeitigem Stand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 19 Wohneinheiten und eine GF von ca. 1.717 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 375,00 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer. - ca. 18 Wohneinheiten und eine GF von rund 1.624 m² für das München Modell-Miete (MMM); Grundstückskaufpreis 675,00 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. - ca. 15 Wohneinheiten und eine GF von ca. 1.299 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB); Grundstückskaufpreis 1.050 €/m² GF erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 14,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). Mindestens 60% der Wohnungen sind mit den besonderen Zielgruppen des KMB zu belegen. - Ein Flexi-Heim mit ca. 100 Plätzen und einer GF von 3.500 bis 4.000 m²; Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² GF. - Zwei integrierte Kindertageseinrichtungen mit ca. 2.360 m² GF ohne Kaufpreisansatz. - Eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit ca. 800 m² GF; Grundstückswertansatz wird vom Bewertungsamt ermittelt. - Eine Quartiersgarage mit insgesamt 147 Stellplätzen nach Berechnungen des Mobilitätsreferats - Das Kommunalreferat wird gebeten, die Übertragung des Grundstückes an die Münchner Wohnen GmbH, vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. - Das Kommunalreferat wird gebeten, Verhandlungen über den Teileigentumserwerb bzw. die Anmietung der beiden Kindertages- und der offenen Jugendeinrichtung zu führen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS nach	In-House-Vergabe, Münchner Wohnen GmbH, Lerchenauer Feld, Lerchenauer Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 24 - Feldmoching-Hasenberg

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)**

Städtisches Grundstück MU 2

Stadtbezirk 24 - Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11705

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Bebauungsplan Nr. 2138 mit Darstellung der Vergabefläche
3. Mobilitätskonzept

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.01.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass.....	2
2. Vergabefläche.....	3
2.1. Lage.....	3
2.2. Baurecht.....	4
2.3. Wohnbauarten.....	4
3. Besondere Wohnformen / Soziale Infrastruktur.....	5
4. Mobilitätskonzept / Quartiersgaragen.....	6
5. Qualitätssicherung über das Beratergremium.....	7
6. Holzbauweise.....	8
7. Weitere Bindungen und Verpflichtungen.....	8
8. Vergabevorschlag.....	8
II. Antrag der Referentin.....	10
III. Beschluss.....	11

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GesChO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Übertragung der in der Anlage 2 gekennzeichneten Grundstücksfläche an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich), Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich), Lerchenauer Straße (östlich) und Joseph-Zintl-Straße (östlich).

Dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 29.06.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06095) folgend, hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 05.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09880) den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 als Satzung beschlossen.

Für das Areal wird zurzeit ein Umlegungsverfahren im Sinne des § 47 BauGB durchgeführt. Die Beteiligten haben sich darauf verständigt, dass der Landeshauptstadt München sechs Bauquartiere sowie die Flächen Gemeinbedarf Erziehung 1 und 2 und Gemeinbedarf Kita zugeteilt werden.

Insgesamt steht damit auf dem Flächenanteil der Landeshauptstadt München – neben Infrastruktur und Bildung - Baurecht für rund 483 Wohnungen zur Verfügung.

An die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH sollen davon insgesamt vier Wohnbauquartiere (MU 2, WA 4.3, WA 4.4 und WA 7) per In-House-Vergaben übertragen werden.

Wegen der notwendigen zeitnahen Umsetzung des Mobilitätskonzeptes muss die Vergabe in zwei Teilschritten erfolgen.

Das Mobilitätskonzept im Planungsgebiet sieht eine Beschränkung der zulässigen Stellplätze (Mobilitätsfaktor 0,56) vor, die überwiegend in Quartierstiefgaragen untergebracht werden sollen. In den Quartierstiefgaragen werden, neben den für das Baufeld erforderlichen Stellplätzen, auch die Stellplätze sowie CarSharing-Plätze für die Eigentümer*innen benachbarter Baufelder zur Verfügung gestellt werden.

Eine der Quartierstiefgaragen ist unter dem Baufeld MU 2 vorgesehen. Daher muss im ersten Schritt zur Stellplatzversorgung zeitnah das Baufeld MU 2 an die Münchner Wohnen GmbH übertragen werden.

2. Vergabefläche

2.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Feldmoching im Münchner Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg. Es wird im Westen durch die Lerchenauer Straße, im Norden durch die beidseitig bebaute Ponkratzstraße, im Nordosten durch die Lerchenstraße und im Osten durch die noch nicht weiter fortgeführte Müllritterstraße begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die städtische Sportanlage an der Lerchenauer Straße 270 an.

Die Größe des Planungsgebiets „Lerchenauer Straße“ beträgt knapp 23,8 Hektar. Davon befinden sich rund 11,3 Hektar (ca. 47 %) im Eigentum der Landeshauptstadt München, rund 12,5 Hektar (ca. 53 %) im privaten Eigentum.

Die städtebauliche Planung des Gebiets sieht kompakte Bauquartiere in Blockrandbebauung mit Wohnhöfen in moderater Höhenentwicklung vor. Entstehen soll ein urbanes Quartier mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Das geplante urbane, verdichtete Stadtquartier mit Geschosswohnungsbauten und den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen wird sich in die Siedlungsbereiche Feldmochings angemessen einfügen. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets entsteht um den „Marktplatz“ herum die Quartiersmitte mit Einkaufsmöglichkeiten, wohnverträgliches Gewerbe und soziale Infrastruktureinrichtungen. Insgesamt werden dort ca. 1.650 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen.

Die Lage im Stadtgebiet ist aus der Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Vergabefläche MU 2 erfolgt in der Anlage 2.



Quelle: Geodatenbayern.de, Luftbild des Lerchenauer Feldes

2.2. Baurecht MU 2

Der Bebauungsplan sieht für das MU 2 „Urbanes Gebiet“ eine Geschossfläche von 11.300 m² in einem L-förmigen Gebäuderiegel mit 4 bis 5 Geschossen und einem Hochpunkt mit bis zu 8 Geschossen vor. An die öffentliche Grünfläche angrenzend ist zudem ein zweistöckiges Solitärgebäude für eine Jugendeinrichtung festgesetzt.



Quelle: LHM, Ausschnitt aus B-Plan mit Grünordnung Nr. 2138

2.3. Wohnbauarten

Auf dem 8.983 m² großen Grundstück soll ein Wohnbauvorhaben samt Flexi-Heim, zwei Kindertageseinrichtungen, einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche und einer Quartiersgarage durch die Münchner Wohnen GmbH errichtet werden.

Wohnungen	Flexi-Heim	Kita 1 + Kita 2	Einrichtung für Kinder u. Jugendliche	Gesamt
ca. 52 WE	ca. 100 Plätze	Mit jeweils 3 Kinderkrippen und 3 Kindergartengruppen		
ca. 4.640 m ² GF	ca. 3.500 m ² GF	ca. 2.360 m ² GF	ca. 800 m ² GF	11.300 m ² GF

Das Wohnbaurecht der Vergabefläche ermöglicht die Errichtung von rund 52 Wohneinheiten. 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.

Für das Vorhaben werden folgende Quoten für die Wohnbauarten des Mietwohnungsbaus festgelegt:

Einkommensorientierte Förderung (EOF)	München Modell Miete (MMM)	Konzeptioneller Mietwohnungsbaus (KMB)	Gesamt
37 %	35 %	28 %	100 %
ca. 19	ca. 18	ca. 15	ca. 52 WE
ca. 1.717 m ² GF	ca. 1.624 m ² GF	ca. 1.299 m ² GF	ca. 4.640 m ² GF

Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau ist eine zielgruppenspezifische Belegung von mindestens 60 % der Wohnungen vorgegeben.

Der vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossenen Teuerungsausgleich (Sitzungsvorlage Nr. 20-25 / V 08870) kann für den KMB-Anteil in Anspruch genommen werden.

3. Besondere Wohnformen / Soziale Infrastruktur

Flexi-Heim

In die Wohnbebauung soll nach Abstimmung mit dem Sozialreferat ein sogenanntes Flexi-Heim mit ca. 100 Plätzen mit einer Geschossfläche von 3.500 (bis 4.000) m² zur Sofort-Unterbringung von wohnungslosen Haushalten, insbesondere Familien mit Kindern, integriert werden.

Integrierte Kindertageseinrichtungen

Im Gebiet des MU 2 sind nach Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport Gemeinbedarfsflächen für zwei Kindertageseinrichtungen mit je 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen mit einem Geschossflächenbedarf von insgesamt 2.360 m² zu errichten.

Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche

Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss hat am 19.05.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00030) beschlossen, dass im Planungsgebiet eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche errichtet werden soll.

Die Einrichtung soll ein offener Treffpunkt, Begegnungs- und Aktionsort für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sein.

Das Betriebskonzept sieht folgenden Angebotsschwerpunkte vor:

- Offener Treff (vielfältige Spiel- und strukturierte Angebote)
- Bedarfsorientierte Angebote (freizeitpädagogische Angebote)
- Zielgruppenspezifische Angebote (u.a. Mädchen- und Jungenarbeit)
- Beratung (niederschwelliges Beratungsangebot bei allen Problemlagen)
- Serviceleistungen (z.B. Raumvergaben)
- Interkulturelle Arbeit
- Außerschulische Bildungsangebote
- Kunst- und kulturpädagogische Projekte
- Sport- und Bewegungsangebote
- Leistungen im Sozialraum (Stadtteilbegehung)
- Nightball (Sportprogramm für Jugendliche an den Abenden)

Die Errichtung der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit einer Geschossfläche von ca. 800 m² und ca. 500 m² Freifläche ist im MU 2 als baulicher Solitär im südlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt.

Das Kommunalreferat prüft, ob die Einrichtung im Teileigentum zu erwerben oder von der Landeshauptstadt München zu mieten ist. Eine Aussage dazu ist derzeit noch nicht möglich. Der Stadtrat wird nach Abschluss der Verhandlungen über den Teileigentumserwerb bzw. die Anmietung entsprechend den städtischen Regularien erneut mit der Angelegenheit befasst. Bezüglich des Teileigentumserwerbs/der Anmietung wird das Kommunalreferat im Benehmen mit dem Sozialreferat und der Münchner Wohnen GmbH die Verhandlungen führen und, wenn alle notwendigen Voraussetzungen vorliegen, den Teileigentumserwerb bzw. die Anmietung vornehmen.

4. Mobilitätskonzept / Quartierstiefgaragen

Im Lerchenauer Feld soll ein lebendiges Stadtquartier zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entwickelt werden, das eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Einwohner*innen bietet.

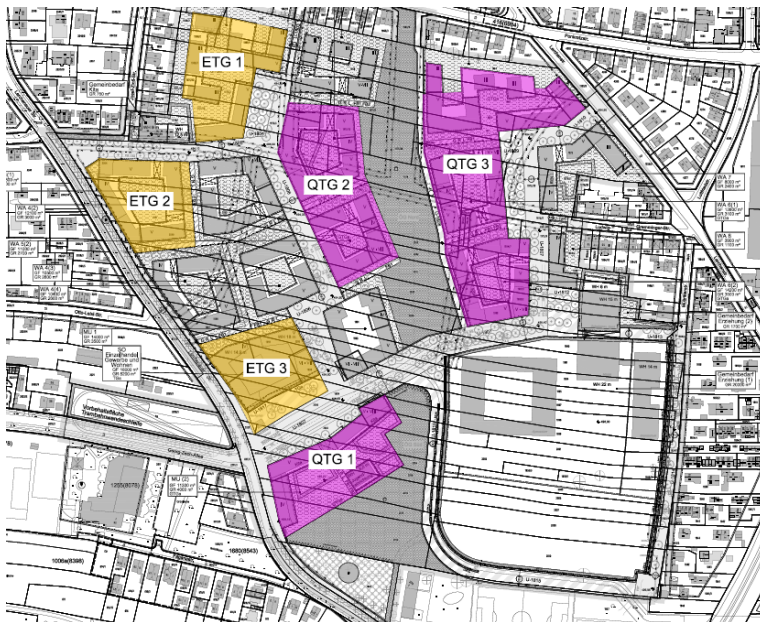
Zur Erreichung dieses Ziels soll ein Mobilitätskonzept geschaffen werden, das den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) grundlegend stärkt. Ziel ist ein Modal-Split-Anteil von 80 % für den Umweltverbund zu erreichen. Das bedeutet, dass nur 20 % der Fahrten im Planungsgebiet mit dem motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden.

Die grundlegenden Bausteine dieses Konzepts sind:

- Gute ÖPNV-Anbindung
- Stadt der kurzen Wege
- Gute Voraussetzungen für die Nahmobilität (Fuß-, Radwegenetz, Wegebreiten und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder)
- Angebote für Bike-Sharing, Carsharing und andere alternative Mobilitätsangebote
- Zentrale Quartiersgaragen innerhalb des Planungsumgriffs
- Anpassung des Stellplatzschlüssels

Eine ausführliche Darstellung des umzusetzenden Mobilitätskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Kfz-Stellplätze in Einzeltiefgaragen und Quartierstiefgaragen untergebracht werden müssen. Für das Planungsgebiet Lerchenauer Feld sind insgesamt drei Einzeltiefgaragen (ETG) sowie drei Quartierstiefgaragen (QTG) vorgesehen.



Quelle: bgsM Architekten und Stadtplaner

Die Quartierstiefgarage 1 (QTG 1) ist auf dem Grundstück MU 2 der Münchner Wohnen GmbH verortet. Darin müssen die Stellplätze aus den festgesetzten Baugebieten MU 1, MU 2 sowie den Teilbaugebieten GB ERZIEHUNG 1 und 2 und die Carsharing-Stellplätze zentral für alle städtischen Baugebiete untergebracht werden.

Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich die Quartierstiefgarage mit insgesamt 147 nachweispflichtigen Stellplätzen laut Berechnungen des Mobilitätsreferates funktionstüchtig herzustellen. Der Unterhalt und Betrieb der Quartiersgarage sind durch die Münchner Wohnen GmbH sicherzustellen.

Die 147 Stellplätze in der QTG 1 teilen sich wie folgt auf:

Grundstück	Stellplätze	Carsharing-Plätze
WA 2	./. (*)	4
WA 4.3	./. (*)	4
WA 4.4	./. (*)	4
WA 7	./. (*)	2
MU 1 (Wohnen)	35	2
MU 1 (Pflegeheim)	10	./.
MU 2 (Wohnen)	23	2
MU 2 (Jugendzentrum)	9	./.
MU 2 (Flexiheim)	6	./.
MU 2 (Kita 1)	4	./.
MU 2 (Kita 2)	4	./.
GB Erziehung 1 und 2	38	./.
	129	18

(*) Die pflichtigen Stellplätze entstehen in der QTG 2 bzw. 3

Aufgrund der nacheinander folgenden Umsetzung der Projekte auf den städtischen Baufeldern, verpflichtet sich die Landeshauptstadt München – Kommunalreferat, die in der QTG 1 für das städtische Grundstück MU 1 nachzuweisenden pflichtigen Stellplätze sowie Carsharing-Plätze für die städtischen Baufelder MU 1 und WA 2 zu den tatsächlichen Herstellungskosten im Teileigentum zu erwerben und entsprechende Ankaufsverträge mit der Münchner Wohnen GmbH abzuschließen. Grund hierfür ist, dass die Vergaben der Baufelder MU 1 für eine Pflegeeinrichtung und WA 2 für genossenschaftlichen Wohnungsbau noch etwas Zeit in Anspruch nehmen werden. Ebenfalls verpflichtet sich die Landeshauptstadt München, die in der QTG 1 für das städtische Grundstück GB Erziehung 1 und 2 nachzuweisenden pflichtigen Stellplätze zu den tatsächlichen Herstellungskosten im Teileigentum zu erwerben und entsprechende Ankaufsverträge mit der Münchner Wohnen GmbH abzuschließen.

Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich, zu Gunsten der zukünftigen Eigentümer*innen, Dienstbarkeiten an den betroffenen Stellplätzen zu bestellen oder mittels Teileigentum zu verkaufen.

Hinweis: Bis zur Fertigstellung der QTG 1 wird das Baufeld MU 1 für die Stellplätze der Schulen (Gemeinbedarf Erziehung 1 und 2) als Zwischennutzung dienen.

5. Qualitätssicherung über das Beratergremium

Allen Planungen ist der Gestaltungsleitfaden „Wohn Park Lerchenauer Straße“ für den Bebauungsplan zugrunde zu legen. Die Entwürfe sind dem Beratergremium vorzulegen.

6. Holzbauweise

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau im Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) ist bei der Vergabe von städtischen Grundstücken anzustreben, dass 50% der Gebäude in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise erstellt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daher untersucht, welche der städtischen Baufelder im Baugebiet Lerchenauer Feld für eine Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise geeignet sind.

Geprüft wurde, ob die Voraussetzungen für die Holz- bzw. Holzhybridbauweise unter Gesichtspunkten des Brandschutzes, der Höhenentwicklung, der Wirtschaftlichkeit sowie unter gestalterischen Kriterien gegeben sind. In der Regel sind die städtebaulichen und baurechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und effiziente Umsetzung der Holzbauweise insbesondere in den Gebäudebereichen gegeben, die unter der Hochhausgrenze liegen, aufgrund weiterer Anforderungen keine Sonderbauten sind und für die keine kostenintensiven Maßnahmen zum Lärm- oder Erschütterungsschutz erforderlich sind.

Der mäanderförmige Baukörper entlang dem Marktplatz und entlang der Lerchenauerstr. eignet sich aus brandschutztechnischen Gründen (Flexi-Heim, Kindertageseinrichtungen, ggf. Hochpunkt oberhalb der Hochhausgrenze), aus Gründen des Erschütterungsschutzes (bauliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich) und in Bezug auf die Umsetzbarkeit der Anforderungen aus der Muster-Holzbaurichtlinie (wirksame Löscharbeiten an Fassaden mit Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen) nicht für die Umsetzung einer wirtschaftlichen qualifizierten Holz- bzw. Holzhybridbauweise.

Daher wird mit der Grundstücksvergabe keine Verpflichtung zur Umsetzung einer qualifizierten Holz-/Holzhybridbauweise (Mindestanforderung von 50 kg nawaros/ m² Wfl.) ausgesprochen.

7. Weitere Bindungen und Verpflichtungen

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

Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich darüber hinaus insbesondere dazu,

- die einschlägigen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen,
- den „Ökologischen Kriterienkatalog 2021“ der Landeshauptstadt München einzuhalten,
- den Gestaltungsleitfaden „Wohn Park Lerchenauer Straße“ für die Planungen zu Grunde zu legen.

8. Vergabevorschlag

Die Münchner Wohnen GmbH soll als Bauträgerin für ein Bauvorhaben auf der städtischen Grundstücksfläche MU 2 mit einer Gesamtgeschossfläche von 11.300 m² ausgewählt werden. Auf dem Grundstück soll ein Wohnbauvorhaben mit ca. 52 Wohneinheiten, einem Flexi-Heim, zwei Kindertageseinrichtungen, einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche und einer Quartierstiefgarage errichtet werden. Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607, öffentliche Sitzung) werden städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln.

Die jeweiligen Geschossflächenanteile werden zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückskaufpreis von 375,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer und zu dem im München Modell-Miete festgelegten Grundstückskaufpreis von 675,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer vergeben.

Für die Geschossflächenanteile des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 über die Neufassung des KMB (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. 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 auf maximal 14,50 € pro m² Wohnfläche (netto kalt) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) begrenzt ist.

Für den Grundstücksanteil mit Bindung für ein Flexi-Heim wird nach den derzeit geltenden Richtlinien ein Grundstückswertansatz von 300,00 €/m² Geschossfläche bei 80-jähriger Bindung zugrunde gelegt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04923).

Der Geschossflächenanteil für die Kindertagestätten verbleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb im Teileigentum durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz.

Der Übertragungswert des Geschossflächenanteils der offenen Einrichtung für Kinder- und Jugendliche ist durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamtes zu ermitteln, sofern kein Rückerwerb im Teileigentum durch die Landeshauptstadt München erfolgt.

Nach heutiger Beschlussfassung, dem Abschluss des Umlegungsverfahrens und dem Vorliegen einer genehmigungsfähigen Vorplanung wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss für das Grundstück MU 2 vorbereiten.

Das Kommunalreferat, das Mobilitätsreferat, das Sozialreferat und das Referat für Bildung und Sport haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Vorlage wurde vor Gründung der Münchner Wohnen GmbH mit der GWG München 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 24 – Feldmoching-Hasenberg 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 Münchner Wohnen GmbH, wird als Bauträgerin für die Grundstücksfläche MU 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 mit einer Geschossfläche von 11.300 m² ausgewählt.

Die Bebauung des Bauquartiers MU 2 beinhaltet nach derzeitigem Stand:

- ca. 19 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 1.717 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 375,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer.
 - ca. 18 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von rund 1.624 m² für das München Modell-Miete (MMM); Grundstückskaufpreis 675,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.
 - ca. 15 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 1.299 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB); Grundstückskaufpreis 1.050 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 14,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt). Mindestens 60 % der Wohnungen sind mit den besonderen Zielgruppen des KMB zu belegen.
 - Ein Flexi-Heim mit ca. 100 Plätzen und einer Geschossfläche von 3.500 bis 4.000 m²; Grundstückskaufpreis 300,00 €/m² Geschossfläche.
 - Zwei integrierte Kindertageseinrichtungen mit ca. 2.360 m² Geschossfläche ohne Kaufpreisansatz.
 - Eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit ca. 800 m² Geschossfläche; der Grundstückskaufpreis wird soweit erforderlich vom Bewertungsamt ermittelt.
 - Eine Quartierstiefgarage mit insgesamt 147 Stellplätzen nach Berechnung des Mobilitätsreferats.
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 Münchner Wohnen GmbH, 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. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat und der Münchner Wohnen GmbH, Verhandlungen über den Teileigentumserwerb oder die Anmietung der beiden Kindertageseinrichtung und der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche zu führen. Der Stadtrat ist nach Abschluss der Verhandlungen entsprechend den städtischen Regularien mit der Angelegenheit zu befassen.
 4. 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.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

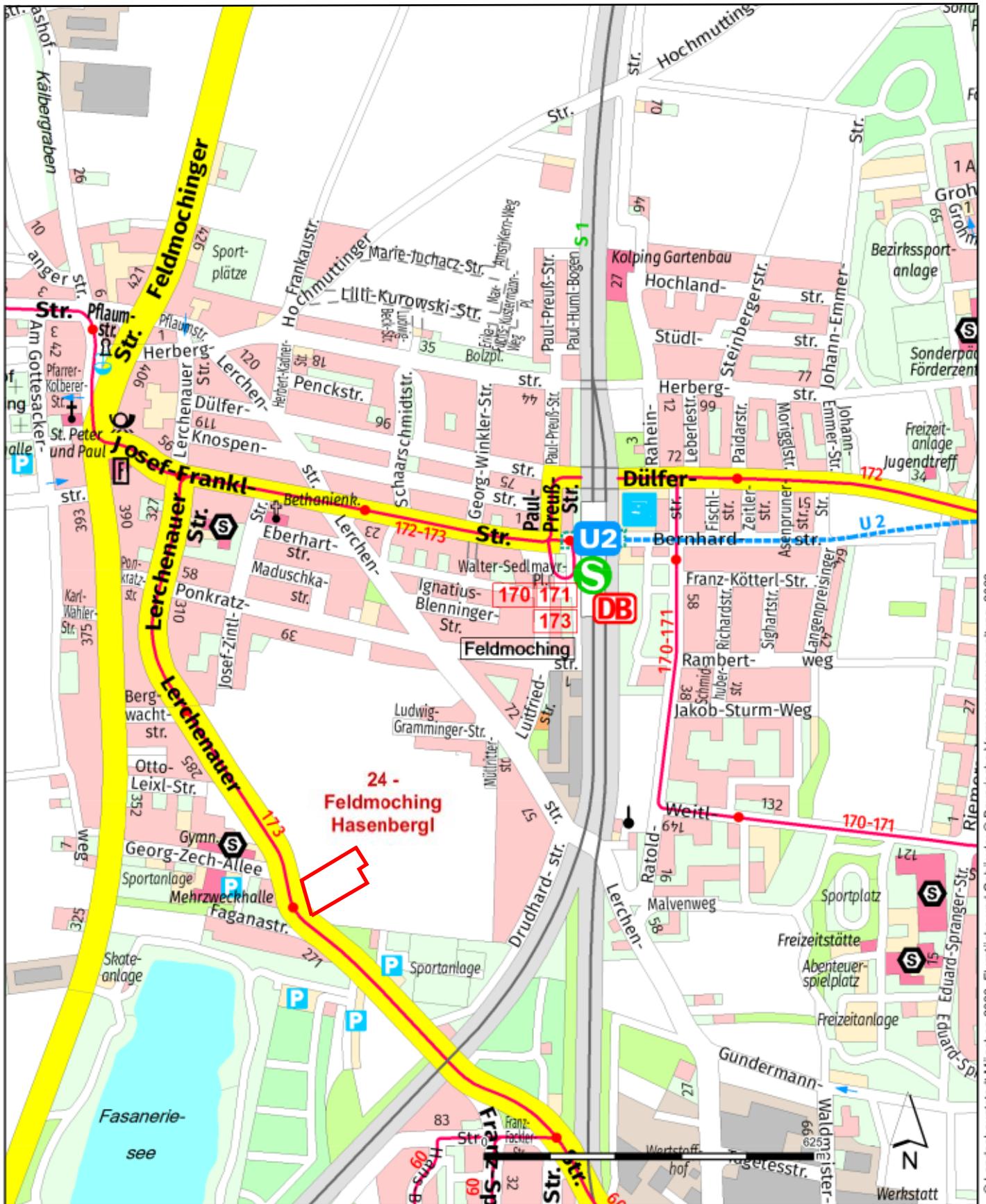
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 – Feldmoching-Hasenberg
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat S-III-GL-SP
7. An das Sozialreferat S-III-S/GW
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, HA III-03, HA III-2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage 1: Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung





**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
der Landeshauptstadt München**

Bereich:
Ponkratzstraße (südlich),
Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich),
Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich),
Joseph-Zintl-Straße (östlich)

(Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1255 und Aufhebung
von übergeleiteten Bebauungsplänen gemäß § 173 Abs.3 BauGB)

am 06.06.2023

gez.



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 61P
HA II / 60V
HA II / 56



230-2022
PlanG 07.06.2023

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

B-Plan 2138 – Lerchenauer Straße Mobilitätskonzept

Auf dem B-Plangebiet soll ein attraktives und lebenswertes Quartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen. Ein wichtiger Baustein hier ist es, den Bewohner*innen ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot bereitzustellen, das den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) stärkt. Ziel ist es, einen Modal-Split Anteil von 80% für den Umweltverbund zu erreichen. Das bedeutet, dass nur 20% der Fahrten im Planungsgebiet mit dem MIV (motorisierten Individualverkehr) zurückgelegt werden. Neben einigen Festsetzungen, die bereits im Bebauungsplan getroffen wurden, ist hierfür ein umfassendes Mobilitätskonzept auf Privatgrund notwendig. Die für das Bauvorhaben MU 2 maßgeblichen Punkte sind im Folgenden beschrieben:

1. Quartiersgarage

Im Quartier sollen insgesamt 3 Quartierstiefgaragen (QTG) umgesetzt werden. Eine davon befindet sich unterhalb des MU 2 und ist daher im Zuge dieses Bauvorhabens umzusetzen. In dieser QTG sind die Stellplätze für die Baufelder MU 1, MU 2, Gemeinbedarf Erziehung (1) und Gemeinbedarf Erziehung (2) gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes sowie die Carsharing-Stellplätze für die städtischen Baufelder WA 2, WA 4(3), WA 4(4), WA 7, MU 1 und MU 2 unterzubringen. Insgesamt beläuft sich der Stellplatzbedarf in der QTG damit auf 147 Stellplätze. Die QTG ist öffentlich zugänglich auszugestalten.

2. Kfz-Stellplätze

Die Kfz-Stellplätze, die dem Bauvorhaben MU 2 zuzuordnen sind, müssen zu mindestens 10% im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

3. Sharing-Angebote

Durch die im Bebauungsplan vorgegebene Reduzierung der Kfz-Stellplätze ergibt sich gegenüber den Vorgaben der Stellplatzsatzung ein Flächengewinn. Mindestens 20% dieses Flächengewinns sind insgesamt als Abstellflächen für Sharing-Angebote bereitzuhalten. Darin enthalten sind die unter Punkt 1 bereits genannten Carsharing-Stellplätze. Zu den weiteren Angeboten, die außerhalb der QTG und aufgeteilt in den einzelnen Baufeldern zur Verfügung zu stellen sind, gehören verpflichtend fahrradbasierte Angebote für Lasten- und Personentransporte (Lastenfahrräder, -pedelecs, -anhänger, o.ä.). Hinzu kommen weitere Angebote, die individuell gewählt werden können, wie z.B. Fahrradservice, Gemeinschaftslösungen für Lieferungen, übertragbare ÖPNV-Tickets für die Hausgemeinschaft etc.

4. Monitoring

Zum Zwecke des Monitorings der verkehrlichen Wirkungen des Mobilitätskonzepts sind in den kommenden Jahren zu mehreren Zeitpunkten verschiedene Mobilitätsdaten für das Bauvorhaben MU 2 zu erheben und der Landeshauptstadt München zur Verfügung zu stellen.

5. Kommunikation und Information

Die zukünftigen Bewohner*innen sind mittels geeigneter Formate über die verschiedenen Mobilitätsangebote zu informieren. Änderungen und Neuerungen sind rechtzeitig und laufend zu kommunizieren.