

**In-House Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
„Zschokkestraße“, Teilfläche WA 3 OST
an die Münchner Wohnen GmbH**

Stadtbezirk 25 Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11751

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

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vorschlag zur Übertragung der Teilfläche WA 3 OST im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2027 an die Münchner Wohnen GmbH
Inhalt	Auswahl der Münchner Wohnen GmbH als Bauträgerin für die städtische Teilfläche WA 3 OST zur Umsetzung eines Wohnbauvorhabens. Die Förderung erfolgt im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF), des München Modell-Miete (MMM) sowie des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)
Gesamtkosten/-erlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Die Münchner Wohnen GmbH wird als Bauträgerin für ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 199 Wohneinheiten und einer integrierten Kindertageseinrichtung auf der noch zu vermessenden städtischen Teilfläche WA 3 OST ausgewählt. Die Bebauung beinhaltet nach derzeitigem Stand: <ul style="list-style-type: none">• Ca. 96 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 8.134 m² für die Einkommensorientierte Förderung (EOF), Grundstückswertansatz 375 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer,• Ca. 33 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 3.615 m² für das München Modell-Miete (MMM), Grundstückswertansatz 675 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer,• Ca. 70 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von

	<p>ca. 6.326 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückswertansatz 1.050 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau beträgt maximal 14,50 €/m² Wohnfläche (netto/kalt). Mindestens 60 % der KMB-Wohnungen sind an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen zusammensetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mieter*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind und/oder ○ Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter*innenhaushalt lebende Personen), die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt und/oder ○ Spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z.B. integrativ, intergenerativ, inklusiv). <ul style="list-style-type: none"> • Eine integrierte Kindertageseinrichtung (bestehend aus drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) mit einer Geschossfläche von 1.300 m². Der Geschossflächenanteil für die Kindertageseinrichtung bleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz. <p>In die Wohnbebauung integriert werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sorgende Hausgemeinschaft: 1 Projekt mit 8-10 WE (EOF, MMM, KMB) • Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung: 1 Projekt für 9 Bewohner*innen mit ca. 360 bis 500 m² GF (KMB) • Große Familienwohnungen für Haushalte ab 6 Personen: 1-2 WE für große Familien (EOF) • Wohnhaus für akut wohnungslose Haushalte/ Personen aus dem Sofortunterbringungssystem: 35 WE mit ca. 2.500 m² GF, inkl. 1-2 großen Familienwohnungen für Haushalte ab 6 Personen (EOF bw) (= Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG). <p>Das Kommunalreferat wird gebeten, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die Münchner Wohnen GmbH vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	In-House-Vergabe, Münchner Wohnen GmbH, Einkommensorientierte Förderung, München Modell-Miete, Konzeptioneller Mietwohnungsbau
Ortsangabe	Stadtbezirk 25 Laim

**In-House Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
„Zschokkestraße“, Teilfläche WA 3 OST
an die Münchner Wohnen GmbH**

Stadtbezirk 25 Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11751

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabefläche

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. Lage	2
3. Grundstücksteilung	3
4. Vergabefläche.....	4
5. Wohnbauarten	5
6. Soziale Infrastruktur / Besondere Wohnformen.....	5
7. Mobilitätskonzept.....	6
8. Holzbauweise	6
9. Gemeinschaftstiefgarage	6
10. Weitere Bindungen und Verpflichtungen	7
11. Vergabevorschlag	7
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss.....	9

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 Teilfläche WA 3 OST an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH. Hier sollen Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF), des München Modell-Miete (MMM) und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) sowie eine Kindertageseinrichtung entstehen.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2027 „Zschokkestraße (südlich), Westendstraße (westlich), Barmer Straße und Hans-Thonauer-Straße (östlich)“, welcher am 18.07.2019 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15567). Dieser trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 30.01.2020 in Kraft.

Da die ursprünglichen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse eine Gesamtentwicklung des Areals erschwert haben, wurde ein Umlegungsverfahren im Sinne des § 47 BauGB durchgeführt. Der Umlegungsplan wurde am 30.12.2022 bekannt gegeben. Der Landeshauptstadt München wurde neben den Gemeinbedarfsflächen das gesamte Baufeld WA 3 zugeteilt.

2. Lage

Das Planungsgebiet liegt im 25. Stadtbezirk Laim, südlich der Zschokkestraße zwischen Westend- und Hans-Thonauer-Straße. Der Umzug des Busbetriebshofs an den neuen Standort am Georg-Brauchle-Ring in Moosach eröffnet die Möglichkeit, das freiwerdende Areal zusammen mit dem ehemaligen Straßenbahnbetriebshof neu zu strukturieren und ein attraktives Quartier mit optimaler ÖPNV-Erschließung zu schaffen.

Der Umgriff des Planungsgebietes umfasst (einschließlich der umgebenden Straßenteilflächen) eine Größe von ca. 9,5 ha. Ein zentraler öffentlicher Quartierspark mit etwa 1,45 ha verbindet drei kompakte Wohnquartiere, eine Gemeinbedarfsfläche sowie ein Kerngebiet als Knotenpunkt an der Ecke Zschokke-/Westendstraße.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen insgesamt knapp 1.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Geplant sind genossenschaftlicher, geförderter und frei finanziert Mietwohnungsbau. Im Kerngebiet sollen überwiegend Nahversorgungseinrichtungen und kleinere Geschäfte sowie Flächen für Büros und Dienstleistungen entstehen. Neben einer dreizügigen, mit Erweiterungsoption fünfzügigen Grundschule sind insgesamt vier Kindertageseinrichtungen sowie eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche und ein Alten- und Servicezentrum geplant.



LHM: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027

3. Grundstücksteilung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VII bestätigt, dass in größeren Siedlungsgebieten 20 % bis 40 % der städtischen Flächen an Genossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikates gehen sollen (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 07705). Daneben gilt es auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Vergabe städtischer Grundstücksflächen mit einzubinden, da diese seit Jahren ein wichtiges Regulativ am städtischen Wohnungsmarkt darstellen. Diese leisten mit ihren vorgegebenen Zielzahlen einen wichtigen Beitrag zum Neubau von bezahlbaren Wohnungen in München. Um diese beide Zielgruppen in gleichem Maße zu berücksichtigen, soll das WA 3 hälftig in Ost-West-Richtung geteilt werden. Die Vergabe der beiden Teilflächen erfolgt zeitlich hintereinander:

Nachdem auf dem östlichen Teilbereich des WA 3 (im Folgenden Teilfläche WA 3 OST) ein hoher Bedarf an besonderen Wohnformen und sozialer Infrastruktur abgedeckt werden muss (siehe Ziffer 6 des Vortrags) und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für deren Umsetzung das notwendige Fachwissen mitbringen, soll dieser Teil der

Vergabefläche im Rahmen dieser Sitzungsvorlage an die Münchner Wohnen GmbH übertragen werden.

Die Ausschreibung des westlichen Teilbereichs (im Folgenden Teilfläche WA 3 WEST) wird im Anschluss an diese In-House Vergabe erfolgen. Dieses Grundstück soll an Genossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikates (im Folgenden: Genossenschaften) vergeben werden.

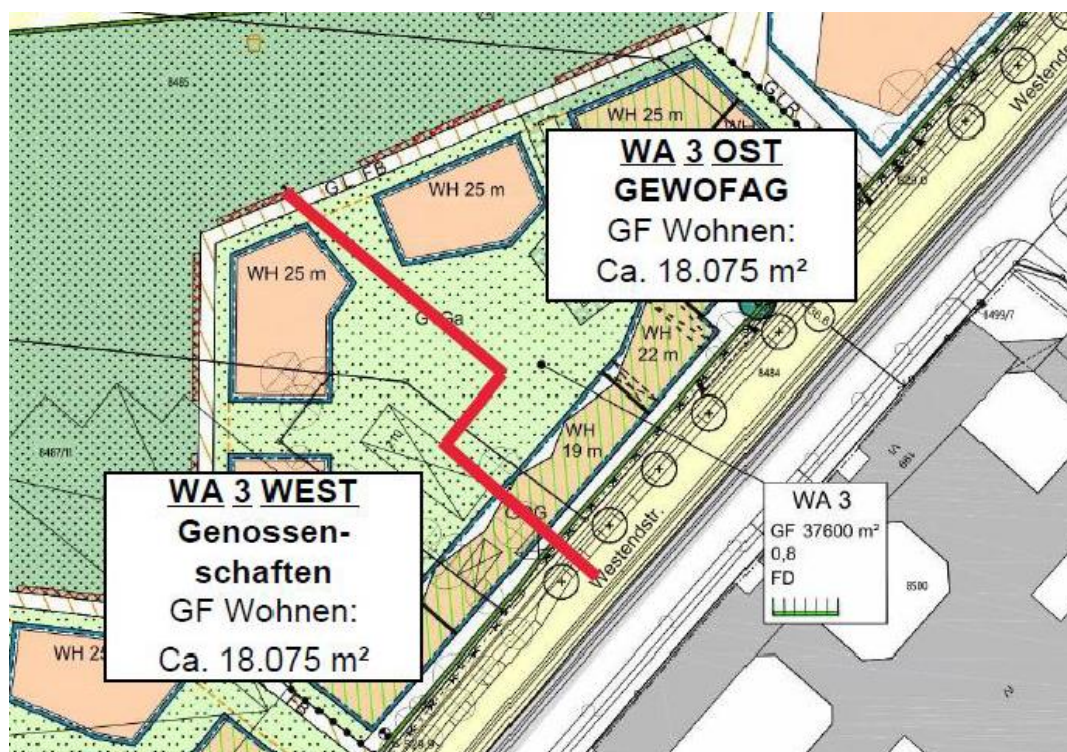
4. Vergabefläche

Das WA 3 weist in seiner Gesamtheit eine Grundstücksgröße von ca. 14.085 m² und eine Gesamtgeschossfläche (im Folgenden GF) von 37.600 m² auf. Daneben setzt der Bebauungsplan eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf im östlichen Bereich des WA 3 fest.

Im Rahmen dieser Sitzungsvorlage soll die noch zu vermessende östliche Teilfläche WA 3 OST mit 19.525 m² GF an die Münchner Wohnen GmbH übertragen werden. Die Lage der städtischen Teilfläche im Stadtgebiet ist aus der Anlage 1 ersichtlich.

Nachdem das Wohnbaurecht des WA 3 hälftig geteilt werden soll (siehe Ziffer 3 des Vortrags), beträgt die sich daraus an die Münchner Wohnen GmbH zu vergebende Teilfläche zum Bau von geförderten sowie von KMB-Wohnungen ca. 18.075 m² GF. Dem WA 3 OST werden zudem 1.300 m² GF für die Kindertageseinrichtung und ca. 150 m² GF für die Tiefgaragen-Erschließung zugeschlagen.

Die Freimachung des gesamten Grundstücks WA 3 durch die Stadtwerke München GmbH wird bis auf Restarbeiten bis zum Ende des Jahres 2023 erfolgen. Die Münchner Wohnen GmbH wird nach derzeitigem Stand Mitte des Jahres 2025 mit ihren Planungen auf der Teilfläche WA 3 OST beginnen. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2028 vorgesehen, die Fertigstellung für das vierte Quartal 2030.



LHM: Vorläufiger und unverbindlicher Vorschlag zur geplanten Grundstücksteilung des WA 3

5. Wohnbauarten

Für das Vorhaben der Münchner Wohnen GmbH auf der Teilfläche WA 3 OST werden folgende Quoten für die Wohnbauarten des Mietwohnungsbaus - Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Modell-Miete (MMM) und Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) - festgelegt:

EOF	MMM	KMB	Gesamt Wohnen
45 %	20 %	35 %	100 %
Ca. 8.134 GF	Ca. 3.615 GF	Ca. 6.326 GF	Ca. 18.075 m² GF (*)
Ca. 96 WE	Ca. 33 WE	Ca. 70 WE	Ca. 199 WE

(*) zzgl. 1.450 m² GF für die Kindertageseinrichtung und TG-Erschließung

Die Anzahl der Wohneinheiten stellt eine vorläufige 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.

Die Berücksichtigung der besonderen Wohnformen innerhalb dieser Quote wird im nachfolgenden Kapitel (siehe Ziffer 6 des Vortrags) behandelt.

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau ist eine zielgruppenspezifische Belegung eines Großteils der Wohnungen Voraussetzung. Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich, mindestens 60 % der KMB-Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen zusammensetzen bzw. folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Mieter*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind und/oder
- Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter*innenhaushalt lebende Personen), die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt und/oder
- Spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z.B. integrativ, intergenerativ, inklusiv).

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 und Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Die Münchner Wohnen GmbH kann für die entstehenden KMB-Wohnungen den vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossenen Teuerungsausgleich (Sitzungsvorlagen Nr. 20-25 / V 08870) in Anspruch nehmen.

6. Soziale Infrastruktur / Besondere Wohnformen

Im WA 3 OST ist eine Kindertageseinrichtung bestehend aus drei Kinderkrippen und drei Kindergartengruppen mit einer GF von 1.300 m² zu errichten.

In die Wohnbebauung sollen nach Abstimmung mit dem Sozialreferat folgende sozialen Bedarfe integriert werden:

- Sorgende Hausgemeinschaft:
1 Projekt mit 8-10 WE (EOF, MMM, KMB)
- Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung:
1 Projekt für 9 Bewohner*innen mit ca. 360 bis 500 m² GF (KMB)
- Große Familienwohnungen für Haushalte ab 6 Personen:
1-2 WE für große Familien (EOF)
- Wohnhaus für akut wohnungslose Haushalte/Personen aus dem Sofortunterbringungssystem:
35 WE mit ca. 2.500 m² GF, inkl. 1-2 großen Familienwohnungen für Haushalte ab 6 Personen (EOF bw) (= Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG).

7. Mobilitätskonzept

Für das Entwicklungsgebiet Westend-/Zschokkestraße soll ein ganzheitliches Mobilitätskonzept entwickelt werden, das durch alternative Mobilitätsangebote zur Reduzierung des allgemeinen Autoverkehrs beitragen soll. Ausgangspunkt des Konzeptes ist der bestehende ÖPNV mit Trambahn-/Bushaltestelle und U-Bahnhof, der mit alternativen Mobilitätsangeboten verknüpft werden soll. Hierfür wurde ein von den Grundstückseigentümer*innen in Auftrag gegebenes integriertes, quartiersbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt. Das vorgeschlagene Mobilitätskonzept umfasst verschiedene Mobilitätsangebote, die im weiteren Planungsprozess und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden sollen.

Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich zur Beteiligung an einem quartiersübergreifenden Mobilitätskonzept.

8. 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 Holz- bzw. Holzhybridbauweise erstellt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daher untersucht, ob das Projekt im WA 3 OST für eine Holz- bzw. Holzhybridbauweise geeignet ist.

Geprüft wurde, ob die Voraussetzungen für die Holz- bzw. Holzhybridbauweise unter Gesichtspunkten der Höhenentwicklung, der vorgesehenen Flächen für die Feuerwehr, der Wirtschaftlichkeit sowie unter gestalterischen Kriterien gegeben sind. In einem weiteren Schritt wurde die Expertise der Münchner Wohnen GmbH als künftige Grundstückseigentümerin eingeholt. Auf Grund dessen, dass das Grundstück als Gesamtbaumaßnahme entwickelt werden soll und die Gebäude(teile) daher nicht einzeln betrachtet werden können, wird in diesem konkreten Fall bei der Grundstücksvergabe keine Verpflichtung zur Umsetzung einer qualifizierten Holz- bzw. Holzhybridbauweise (Mindestanforderung von 50 kg nardos/m² Wfl.) ausgesprochen.

9. Gemeinschaftstiefgarage

Nachdem die Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage auf dem Grundstücksteil der Münchner Wohnen GmbH liegen wird, hat diese dafür Sorge zu tragen, dass die Tiefgaragen-erschließung für das Grundstück WA 3 WEST über das Grundstück WA 3 OST baulich und rechtlich dauerhaft sichergestellt wird.

10. 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 noch abzuschließenden Kaufvertrags.

Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich darüber hinaus insbesondere dazu,

- den „Ökologischen Kriterienkatalog 2021“ der Landeshauptstadt München einzuhalten,
- den Gestaltungsleitfaden „Zschokkestraße/Westendstraße München“ vom 12.07.2019 den Planungen zu Grunde zu legen,
- die Planung dem Beratungsgremium vorzulegen, soweit dies gemäß den Statuten des Gremiums notwendig ist,
- die einschlägigen Verpflichtungen aus dem zwischen der Landeshauptstadt München und den privaten Planungsbegünstigten geschlossenen städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

11. Vergabevorschlag

Die Münchner Wohnen GmbH wird als Bauträgerin für ein Bauvorhaben auf der noch zu vermessenden Teilfläche WA 3 OST des städtischen Grundstücks WA 3, Fl.Nr. 8485/20, Gemarkung München Sektion V ausgewählt. Auf dem Grundstück soll ein Wohnbauvorhaben mit ca. 199 Wohneinheiten entstehen. Daneben soll eine integrierte Kindertageseinrichtung (bestehend aus drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) errichtet werden.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607) sollen städtische Grundstücke im Wege einer Einlage auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregeln.

Die Übertragung städtischer Grundstücke an die Münchner Wohnen GmbH erfolgt auf der Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses zu den festgelegten Grundstückswerten der jeweiligen Förderprogramme. Diese sind derzeit in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) 375 €/m² Geschossfläche bei einer 55-jährigen Bindung, im München Modell-Miete (MMM) 675 €/m² Geschossfläche und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) 1.050 €/m² Geschossfläche bei einer Bindungsdauer von jeweils 80 Jahren. Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte bleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz.

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

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Vorlage wurde mit dem Sozialreferat und (vor Gründung der Münchner Wohnen GmbH) mit der GEWOFAG abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog 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 Stadtbezirks 25 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 Münchner Wohnen GmbH, wird als Bauträgerin für ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 199 Wohneinheiten und einer integrierten Kindertageseinrichtung auf der noch zu vermessenden städtischen Teilfläche WA 3 OST ausgewählt.

Die Bebauung beinhaltet nach derzeitigem Stand:

- Ca. 96 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 8.134 m² für die Einkommensorientierte Förderung (EOF), Grundstückswertansatz 375 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer,
- Ca. 33 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 3.615 m² für das München Modell-Miete (MMM), Grundstückswertansatz 675 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer,
- Ca. 70 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 6.326 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückswertansatz 1.050 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau beträgt maximal 14,50 €/m² Wohnfläche (netto/kalt). Mindestens 60 % der KMB-Wohnungen sind an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen zusammensetzen:
 - Mieter*innen, die in Mangelberufen insbesondere der öffentlichen Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung sowie in der freien Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind und/oder
 - Haushalte, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Mieter*innenhaushalt lebende Personen), die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 % übersteigt und/oder
 - Spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z.B. integrativ, intergenerativ, inklusiv).
- Eine integrierte Kindertageseinrichtung (bestehend aus drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) mit einer Geschossfläche von 1.300 m². Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte bleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz.

In die Wohnbebauung integriert werden sollen:

- Sorgende Hausgemeinschaft:
 - 1 Projekt mit 8-10 WE (EOF, MMM, KMB)
- Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung:
 - 1 Projekt für 9 Bewohner*innen mit ca. 360 bis 500 m² GF (KMB)

- Große Familienwohnungen für Haushalte ab 6 Personen:
1-2 WE für große Familien (EOF)
 - Wohnhaus für akut wohnungslose Haushalte/Personen aus dem
Sofortunterbringungssystem:
35 WE mit ca. 2.500 m² GF, inkl. 1-2 großen Familienwohnungen für Haushalte ab
6 Personen (EOF bw) (= Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG).
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 den in Ziffer 1 des Antrags 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.

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.:

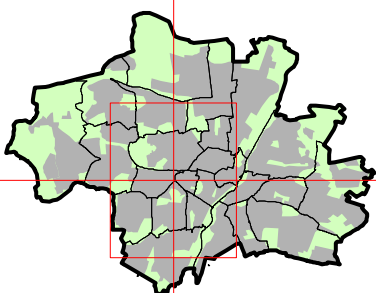
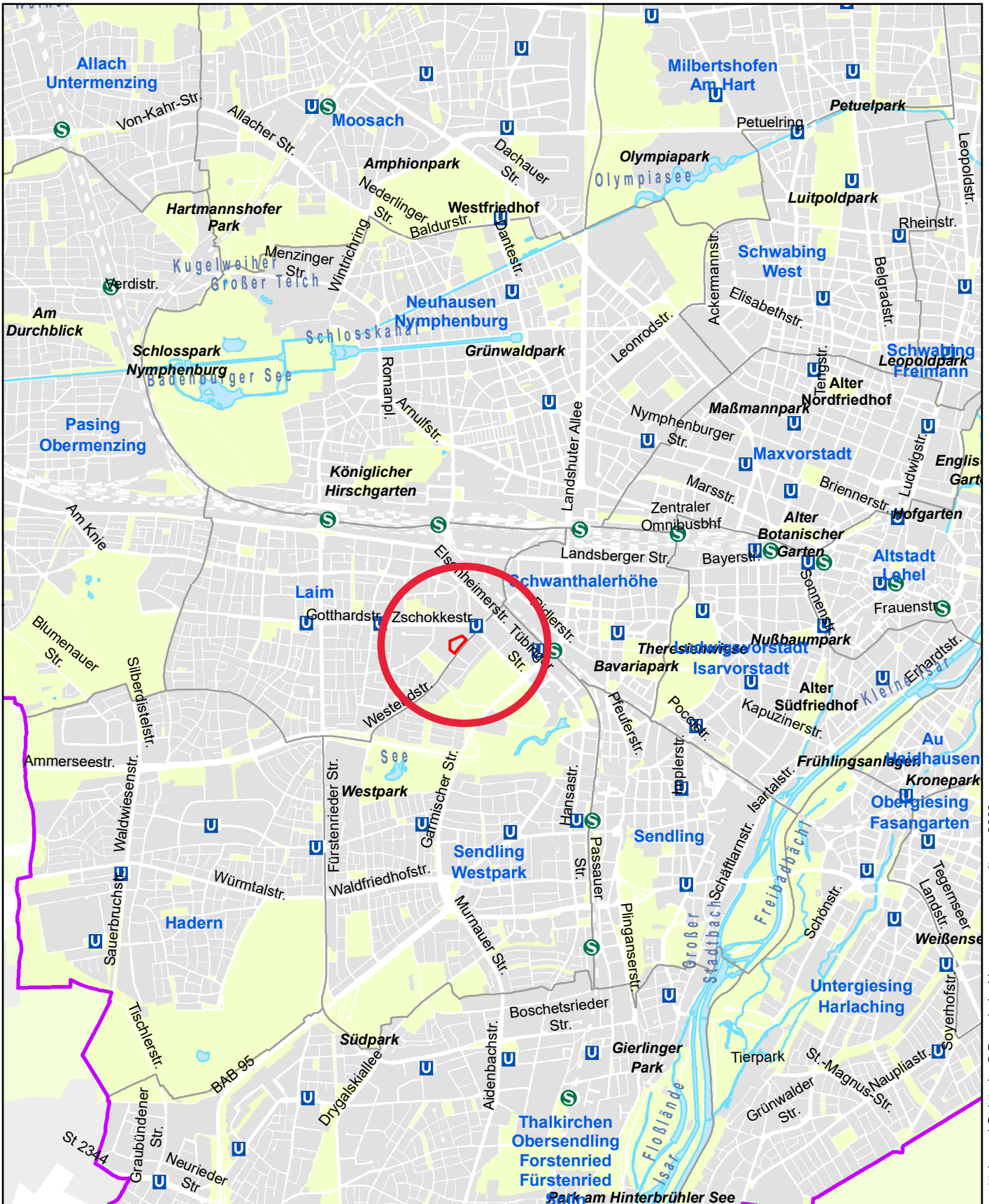
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 25
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IS
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat, S-III-S/GW
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, HA III-03 und HA III-2
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. 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



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:50 000
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

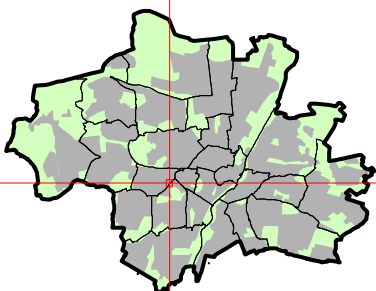
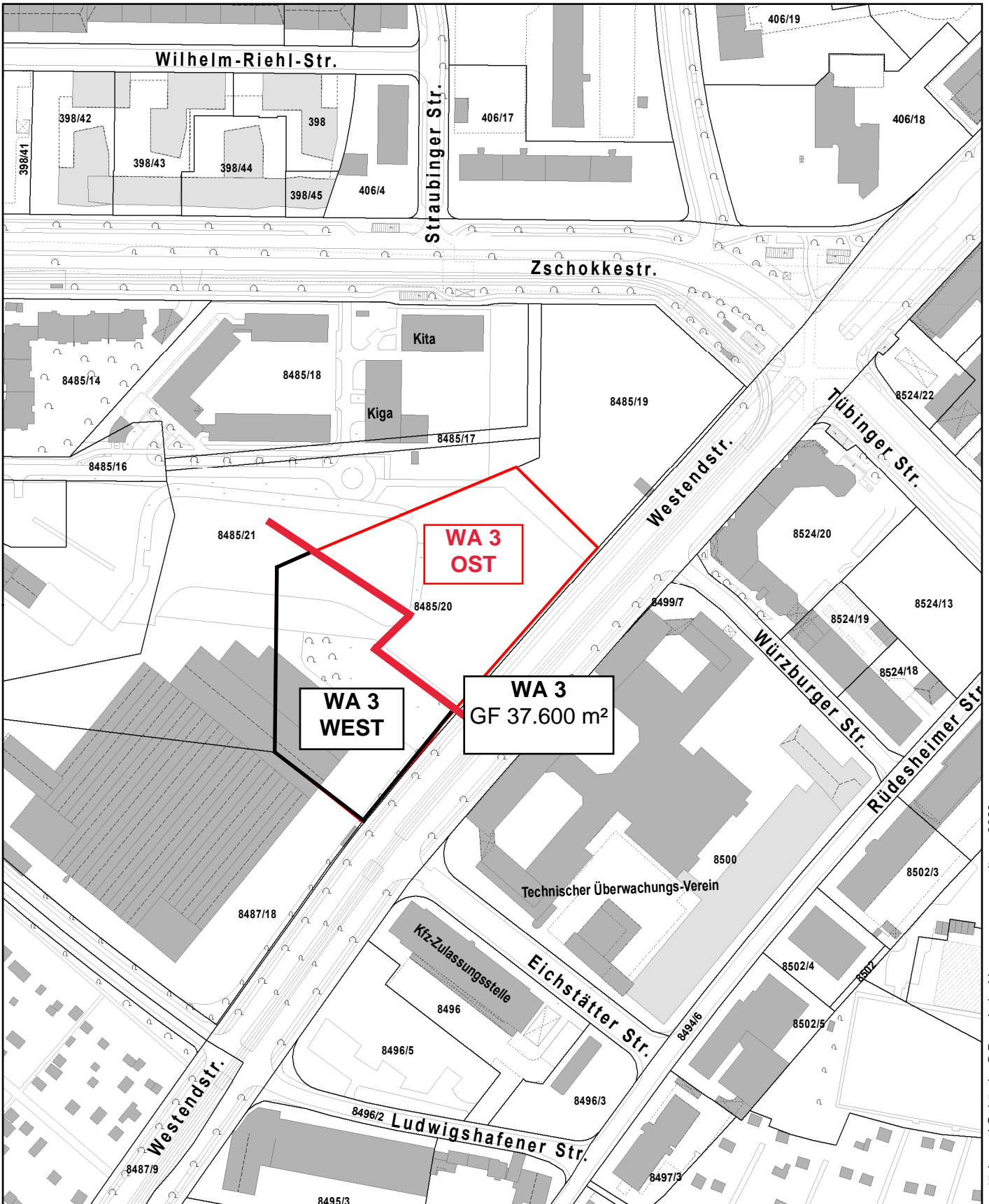
 Landeshauptstadt München

Ersteller
Erstellungsdatum 11.10.2023

0  2.900 m



Anlage 2: Darstellung der Vergabefläche



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 500
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
München

Ersteller
Erstellungsdatum 11.10.2023

