

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)
Städtische Grundstücksflächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7
Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenberg**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14384

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vorschlag zur Übertragung der Grundstücksflächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 an die Münchner Wohnen GmbH
Inhalt	<p>Auswahl der Münchner Wohnen GmbH als Bauherrin für die städtischen Grundstücksflächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 zur Umsetzung des Wohnungsvorhabens mit verschiedenen Infrastruktureinrichtungen.</p> <p>Umsetzung von zwei Pilotprojekten im Sinne des Zero-Waste-Gedankens gemäß Stadtratsauftrag vom 25.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 05420) im Planungsgebiet Lerchenauer Straße</p>
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Die geplante Errichtung von neuen Gebäuden und die anschließende Wohnnutzung werden generell zu Treibhausgasimmissionen führen.
Entscheidungsvorschlag	<p>Die Münchner Wohnen GmbH wird als Bauträgerin für drei Bauquartiere WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 mit einer Gesamtgeschossfläche von 28.900 m² ausgewählt.</p> <p>Die Bebauung beinhaltet nach derzeitigem Stand:</p> <ul style="list-style-type: none">• ca. 111 Wohneinheiten für das Fördermodell der

	<p>Einkommensorientierten Förderung (EOF).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 106 Wohneinheiten für das München Modell-Miete (MMM). • ca. 84 Wohneinheiten für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). • Eine Integrierte Einrichtung mit den Angebotsbereichen Familien- und Beratungszentrum und Nachbarschaftstreff. • Eine integrierte Kindertageseinrichtung. • Verschiedene integrierte soziale Wohnbedarfe. <p>Die Münchner Wohnen GmbH wird beauftragt, mindestens 50 % der Baukörper innerhalb der beiden Baufelder WA 4.3 und WA 7 in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise umzusetzen.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine gutachterliche Beratung und Begleitung der Pilotprojekte sowie zur Qualitätssicherung zu beauftragen.</p> <p>Die Münchner Wohnen GmbH wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Bau- feld WA 4.4 ein Pilotprojekt zur Erprobung des zirkulären Bauens im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau umzusetzen.</p> <p>Das Kommunalreferat wird gebeten, die Übertragung der Grund- stücke an die Münchner Wohnen GmbH vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>Das Kommunalreferat wird gebeten, Verhandlungen über den Teileigentumserwerb der Kindertageseinrichtung sowie über den Teileigentumserwerb oder die Anmietung der Integrierten Einrich- tung mit den Angebotsbereichen Familien- und Beratungszent- rum sowie Nachbarschaftstreff zu führen und nach Abschluss dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>Das Kommunalreferat wird gebeten, die ca. 147 pflichtigen Stell- plätze für die Bauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH von den privaten Eigentümern im Teileigentum anzukaufen und an- schließend der Münchner Wohnen GmbH zu den Ankaufskosten weiterzuverkaufen, sofern ein direkter Erwerb der Stellplätze durch die Münchner Wohnen GmbH zeitlich oder rechtlich nicht möglich ist.</p>
<p>Gesucht werden kann im RIS auch unter</p>	<p>In-House-Vergabe, Münchner Wohnen GmbH, Lerchenauer Feld, Lerchenauer Straße, Pilotprojekt, Zero-Waste</p>
<p>Ortsangabe</p>	<p>Stadtbezirk 24 - Feldmoching-HasenbergI</p>

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich)
Städtische Grundstücksflächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7**

Stadtbezirk 24 – Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14384

Anlage 1: Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 2138 mit Darstellung der Vergabeflächen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 09.10.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	3
1. Anlass.....	3
2. Lage.....	4
3. Vergabeflächen.....	4
4. Verteilung der Wohnbauarten.....	5
5. Soziale Infrastruktur.....	6
6. Mobilitätskonzept / Quartierstiefgaragen.....	7
7. Holzbauweise.....	8
8. Zirkuläres Bauen im Sinne des Zero-Waste Gedankens.....	9
8.1 Zirkuläres Bauen.....	9
8.2 Gutachterliche Beratung.....	9
8.3 Pilotprojekt Baufeld WA 4.4 zirkuläres Bauen mit der Münchner Wohnen GmbH... 10	
8.4 Förderung von Sonderwohnprojekten (innovativ, nachhaltig, generationengerecht)11	

9.	Weitere Bindungen und Verpflichtungen	12
10.	Vergabevorschlag	12
11.	Klimaprüfung.....	13
II.	Antrag der Referentin	13
III.	Beschluss.....	16

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 Referats für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Grundstücksvergabe

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Übertragung der in der Anlage 2 gekennzeichneten Flächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 im Planungsgebiet Lerchenauer Straße an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH. Hier sollen rund 301 Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF), des München Modell-Miete (MMM) und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) sowie ein Nachbarschaftstreff, ein Familien- und Beratungszentrum und eine Kindertageseinrichtung entstehen.

Die Grundstücksflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich), Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich), Lerchenauer Straße (östlich) und Joseph-Zintl-Straße (östlich), welcher am 05.07.2023 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09880). Dieser trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11.12.2023 in Kraft.

Da die ursprünglichen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2138 wesentlich erschwert haben, wurde 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.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH soll insgesamt vier Wohnbauquartiere (MU 2, WA 4.3, WA 4.4 und WA 7) im Planungsgebiet erhalten. Das Baufeld MU 2 wurde bereits mit Beschluss vom 10.01.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11705) übertragen. Nun soll die Übertragung der weiteren Grundstücksflächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 per In-House-Vergabe an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH erfolgen.

Pilotprojekte im Sinne des Zero-Waste Gedankens (zirkuläres Bauen)

Der Münchner Stadtrat hat sich durch Beschluss vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) das Ziel zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 für die Gesamtstadt gegeben.

Um das Klimaneutralitätsziel und die Transformation der Bauwirtschaft hin zu einer Kreislaufwirtschaft voranzutreiben, wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss vom 25.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05420) beauftragt, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat bei stadteigenen Liegenschaften zu überprüfen, ob ein Pilotprojekt im Sinne des Zero-Waste Gedankens umgesetzt werden kann.

Die anstehende Vergabe der Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2138 „Lerchenauer Straße u.a.“ bietet die Chance einer zeitnahen Umsetzung. Um möglichst vielfältige Projekte zu initiieren, wird die **Umsetzung zweier Pilotprojekte** vorgeschlagen.

Zum einen hat die Umsetzung **eines Pilotprojekts mit der Münchner Wohnen GmbH** den Vorteil, dass dieses mit der größten Vermieterin auf dem Münchner Wohnungsmarkt einen Skaleneffekt für eine Vielzahl künftiger Neubauvorhaben erwarten lässt.

Zum anderen soll das zirkuläre Bauen bei einem **genossenschaftlichen Vorhaben** erprobt werden. Baugenossenschaften und Wohnprojekte profitieren davon, dass ein Großteil der späteren Bewohnerschaft schon während der Konzeption feststeht und auch innovativere Ansätze im Konsens erprobt werden können.

In Abstimmung mit der Münchner Wohnen GmbH wurde zur Umsetzung des gemeinsamen Pilotprojektes das Baufeld WA 4.4 ausgewählt. Das Baufeld WA 2 ist für Baugenossenschaften oder ein genossenschaftsähnliches Wohnprojekt nach Art des Mietshäuser-Syndikats vorgesehen und wird in einer gesonderten Beschlussvorlage behandelt.

2. Lage

Das Planungsgebiet Lerchenauer Straße (Anlage 1) 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 fortgeführte Müllritterstraße begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die städtische Sportanlage an der Lerchenauer Straße 270 an.

Die Größe des Planungsgebiets 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 in moderater Höhenentwicklung mit Wohnhöfen 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, wohnverträglichem Gewerbe und sozialen Infrastruktureinrichtungen. Insgesamt werden im Planungsgebiet ca. 1.650 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen.

3. Vergabeflächen

Die Lage der drei städtischen Grundstücke WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 im Planungsgebiet ist aus der Anlage 2 ersichtlich. Auf einer Geschossfläche (GF) von insgesamt 28.900 m² soll die Münchner Wohnen GmbH mehrere Wohnbauvorhaben mit ca. 301 Wohneinheiten samt einer Integrierten Einrichtung bestehend aus den Angebotsbereichen Familien- und Beratungszentrum sowie einem Nachbarschaftstreff sowie eine Kindertageseinrichtung umsetzen.

Baugebiete der In-House-Vergabe				
Baugebiet	Geschossfläche (GF) gesamt	davon GF-Wohnen	Wohneinheiten	davon GF Nicht-Wohnen
WA 4.3	10.500 m ²	ca. 10.500 m ²	ca. 117 WE	---
WA 4.4	10.400 m ²	ca. 9.720 m ²	ca. 108 WE	ca. 680 m ² *
WA 7	8.000 m ²	ca. 6.820 m ²	ca. 76 WE	ca. 1.180 m ² **
Gesamt	28.900 m²	ca. 27.040 m²	ca. 301 WE	

* Integrierte Einrichtung mit Nachbarschaftstreff und Familien- und Beratungszentrum

** Integrierte Kindertageseinrichtung

4. Verteilung der Wohnbauarten

Das Wohnbaurecht der Vergabeflächen ermöglicht der Münchner Wohnen GmbH die Errichtung von rund 301 Wohneinheiten, die sich auf folgende Wohnbauarten verteilen:

EOF*	MMM**	KMB***	Gesamt
37 %	35 %	28 %	100 %
ca. 111 WE	ca. 106 WE	ca. 84 WE	ca. 301 WE
ca. 10.005 m ² GF	ca. 9.464 m ² GF	ca. 7.571 m ² GF	ca. 27.040 m ² GF

* Einkommensorientierte Förderung

** München Modell-Miete

*** Konzeptioneller Mietwohnungsbau

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 keine Vorgabe für die Erreichung bestimmter Wohnungszahlen, jedoch Berechnungsgrundlage für das Mobilitätskonzept des Planungsgebiets (vgl. Ziffer 6 des Vortrags).

Im KMB 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 Wohlfahrts-pflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege- und Erziehungsdienst beschäftigt sind 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 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 Wohnungsbaugesellschaft vergeben werden können. So soll eine nachhaltige und sozial stabile Mieter*innenstruktur entstehen und Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Der vom Stadtrat am 22.03.2023 beschlossene Teuerungsausgleich (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) kann für den KMB-Anteil als Ausgleich für die gestiegenen Baukosten in Anspruch genommen werden.

Sonderwohnformen

In die Wohnbebauung sollen nach Abstimmung mit dem Sozialreferat folgende soziale Wohnbedarfe integriert werden:

- Eine Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung:
1 Projekt für 9 Bewohner*innen mit ca. 380 - 420 m² GF (KMB)
- zwei große Familienwohnungen für Familien ab 6 Personen (EOF)
- eine sorgende Hausgemeinschaft:
1 Projekt mit 8-10 WE (10 % EOF; 45 % MMM, 45 % KMB)
- Wohnraum für akut wohnungslose Haushalte/Personen aus dem Sofortunterbringungssystem und auch für Frauen und ihre Kinder aus Frauenhäusern: 35 WE mit ca. 2.500 m² GF (EOF bW; Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG)
- „StarterWohnen“ für junge Menschen nach der Ausbildung, Berufsanfänger*innen: ca. 20 abgeschlossene kleine Apartments (MMM)

5. Soziale Infrastruktur

Für die Versorgung der rund 4.000 Bewohner*innen im Planungsumgriff sowie der im Umfeld lebenden Bevölkerung sind folgende soziale Infrastruktureinrichtungen in den zu vergebenden Baufeldern vorgesehen:

Integrierte Kindertageseinrichtung

Im Gebiet des WA 7 ist nach Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport eine Kindertageseinrichtung bestehend aus drei Kinderkrippen und drei Kindergartengruppen mit einem Geschossflächenbedarf von insgesamt ca. 1.180 m² mit einer Freifläche von ca. 1.110 m² zu errichten.

Die Kindertageseinrichtung wird von der Landeshauptstadt München in Teileigentum zurückerworben.

Integrierte Einrichtung mit den Angebotsbereichen Nachbarschaftstreff und Familien- und Beratungszentrum

In einer gemeinsamen Sitzung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses hat der Stadtrat am 09.07.2024 beschlossen, dass im Planungsgebiet eine Integrierte Einrichtung mit den Angebotsbereichen Nachbarschaftstreff sowie Familien- und Beratungszentrum errichtet werden soll, und hat der Planung eines Neubaus zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12893).

Mit dieser Beschlussvorlage wurde auch das vorläufige Nutzer*innenbedarfsprogramm für die Integrierte Einrichtung genehmigt, welches den weiteren Planungen zugrunde gelegt wird.

Als Standort für die Integrierte Einrichtung ist das Baufeld WA 4.4 vorgesehen. Das Angebot soll möglichst gut sichtbar und in verkehrsgünstiger Lage und zumindest zum Teil im Erdgeschoss angeordnet werden.

Laut dem beschlossenen Nutzer*innenbedarfsprogramm ist eine Gesamtgeschossfläche von ca. 680 m² und eine Freifläche von insgesamt ca. 150 m² vorgesehen.

Das Kommunalreferat prüft im Benehmen mit dem Sozialreferat die Verhandlungen für den Teileigentumserwerb oder eine Anmietung für die Integrierte Einrichtung.

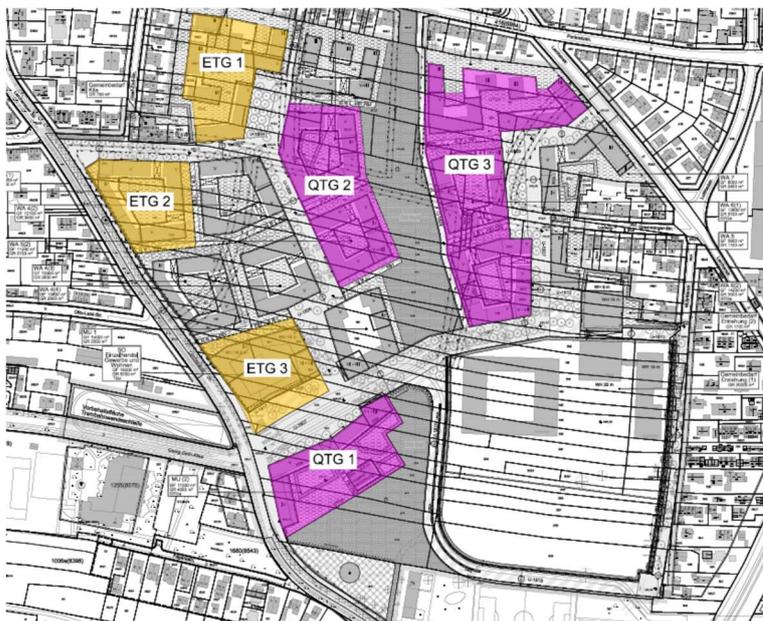
6. Mobilitätskonzept / Quartierstiefgaragen

Im Planungsgebiet Lerchenauer Straße soll ein lebendiges Stadtquartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität für die Einwohner*innen entstehen. Zur Erreichung dieses Ziels soll ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden, das den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) grundlegend 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 motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden sollen.

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

Laut Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 sind Kfz-Stellplätze im Bebauungsplanungsumgriff in drei Quartierstiefgaragen (QTG, violett) und drei Einzeltiefgaragen (ETG, gelb) unterzubringen. In den Quartierstiefgaragen müssen alle pflichtigen Stellplätze für die räumlich zugeordneten Baufelder nachgewiesen werden.



Quelle: LHM, KR-GeodatenService 2022, Flurstücke und Gebäude:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die pflichtigen **Stellplätze der Baugebiete WA 4.3, WA 4.4 und WA 7** müssen gemäß Bebauungsplan in der **jeweiligen QTG 2 bzw. QTG 3** nachgewiesen werden. Die beiden QTG werden von privaten Grundeigentümern errichtet und künftig als WEG verwaltet. Die Landeshauptstadt München bzw. die Müncher Wohnen GmbH wird durch Ankauf der entsprechenden Stellplätze Teil der WEG werden.

Die pflichtigen **Carsharing-Plätze** der Baufelder WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 können **in der QTG 1** nachgewiesen werden. Diese ist unter Baufeld MU 2 verortet und wird von der

Münchner Wohnen GmbH selbst errichtet und verwaltet.
In den QTG 2 und 3 werden ebenfalls Carsharingsplätze entstehen, die aber von den privaten Eigentümern verwaltet werden.

Baufeld	Stellplätze in QTG 2	Stellplätze in QTG 3	Carsharing-Plätze in QTG 1
WA 4.3	ca. 52 *	./.	4
WA 4.4	ca. 57 *	./.	4
WA 7	./.	ca. 38 *	2
Summe	ca. 109	ca. 38	10

* Die genaue Anzahl der in den QTG benötigten Stellplätze hängt von der Planung der Münchner Wohnen ab.

Die Landeshauptstadt München – Kommunalreferat, verpflichtet sich, die in den von privaten Dritten zu errichtenden QTG 2 und QTG 3 für die Grundstücke WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 nachzuweisenden pflichtigen Stellplätze (ca. 147) im Teileigentum zu erwerben und an die Münchner Wohnen GmbH zu den Ankaufskosten weiterzuverkaufen, sofern ein direkter Erwerb der Stellplätze durch die Münchner Wohnen GmbH zeitlich oder rechtlich nicht möglich ist. Bei den Verhandlungen zum Erwerb der Stellplätze wird die Münchner Wohnen GmbH bereits im Vorfeld durch das Kommunalreferat eingebunden.

7. 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 in Vorabstimmung mit der Münchner Wohnen GmbH untersucht, inwiefern auf den beiden städtischen Baufeldern im Planungsgebiet Lerchenauer Straße -zusätzlich zum Pilotprojekt für zirkuläres Bauen- die Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise umsetzbar ist.

Das Baufeld WA 4.3 grenzt im Westen an die Lerchenauer Straße und das Baufeld WA 7 im Osten an die Lerchenstraße, wodurch Lärmemissionen zu berücksichtigen sind, die zur Einhaltung der Grenzwerte der Schallschutznorm zusätzliche bauliche Maßnahmen erwarten lassen. Der Einsatz von Holz- bzw. Holzwerkstoffen an der Fassade ist teilweise aufgrund der gem. Muster-Holzbau-Richtlinie notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr nur mit erhöhtem konstruktivem Aufwand umsetzbar.

Im Baufeld WA 7 ist im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte zu integrieren, wodurch das zu errichtende Gebäude bzw. der betreffende Gebäudeteil als Sonderbau einzustufen ist.

Eine teilweise **Ausführung in Holz- oder Holzhybridbauweise** ist jedoch ausdrücklich erwünscht. Eine Umsetzung von insgesamt **mindestens 50 % der Baukörper** innerhalb der beiden entstehenden Gebäudeensembles (WA 4.3 und WA 7 ergeben zusammen 100 %) ist verpflichtend. Es sind im Entwurf kluge Lösungen zu entwickeln, die eine Förderung über Mittel des städtischen Holzbauförderprogramms ermöglichen.

8. Zirkuläres Bauen im Sinne des Zero-Waste Gedankens

8.1 Zirkuläres Bauen

Die Bauwirtschaft stellt den ressourcen- und müllintensivsten Wirtschaftssektor dar und bedarf deshalb eines Transformationsprozesses. Bau- und Umbaumaßnahmen haben einen maßgeblichen Anteil am Erreichen der Klimaneutralitätsziele der Landeshauptstadt München. Zudem ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen, weshalb dem geförderten Wohnungsbau hierbei eine Schlüsselrolle zukommt.

Durch die **Umsetzung zweier Pilotprojekte** im Planungsgebiet Lerchenauer Straße eröffnet sich die Möglichkeit, unterschiedliche Schwerpunkte zu setzen und ein breiteres Spektrum an Erfahrungswerten zur Kreislaufwirtschaft im bezahlbaren Wohnungsbau zu generieren. Dabei sollen keine Leuchtturmprojekte entstehen, welche nur im hochpreisigen Wohnungsbau oder durch Querfinanzierung umsetzbar sind, sondern mittels effizienter und zielgerichteter Planungs- und Bauabläufe und einer ganzheitlichen Betrachtung der Projektentwicklung inklusive des späteren Betriebs eine möglichst effektive Verwendung von Investitions- und Fördermitteln ermöglicht werden.

Neben der angestrebten Treibhausgas-Einsparung gilt es, den Rohstoff- und Energieaufwand über den gesamten **Herstellungs- und Bauprozess** zu optimieren sowie die Klimafolgekosten über den gesamten **Lebenszyklus** zu minimieren.

8.2 Gutachterliche Beratung

Zur Qualifizierung und Quantifizierung des zirkulären Bauens sind sowohl die Prozesse als auch die Kriterien für Bauprojekte noch nicht einheitlich standardisiert bzw. gerade erst dabei, sich zu etablieren. Kreisläufe in der Bauwirtschaft zu schließen, ist eine noch junge Disziplin, die mit einem sehr dynamischen Erkenntnisgewinn einhergeht.

In der Konzeption eines zirkulären Gebäudes sind unterschiedliche Herangehensweisen und Schwerpunktsetzungen möglich und müssen im Rahmen einer Gesamtkonzeption bewertet werden. Zusätzlich gilt es, auf Herausforderungen resultierend aus den konkreten Baugrundstücken, der lokalen Bauwirtschaft und sonstiger projekt- und planungsbedingter Gegebenheiten mit Augenmaß reagieren zu können.

Um die Pilotprojekte mit hinreichendem Sachverstand auszuwählen und begleiten zu können sowie zur Qualitätssicherung, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung **eine gutachterliche Begleitung und Beratung beauftragen**. Diese wird sowohl den Prozess des Pilotprojekts der Münchner Wohnen GmbH (im WA 4.4) als auch das geplante genossenschaftliche Pilotprojekt (im WA 2) begleiten.

Zudem soll zusammen mit dem/*der Gutachter*in ein Monitoring im Betrieb festgelegt werden, so dass eine fundierte Datenbasis die Grundlage für zukünftige Planungsentscheidungen bilden kann. Durch die Evaluierung und Dokumentation des Projektverlaufs beider Pilotprojekte wird sichergestellt, dass getroffene Entscheidungen kritisch hinterfragt und Optimierungspotenzial für künftige Bauprojekte und Ausschreibungsverfahren städtischer Liegenschaften herausgearbeitet werden.

Für die Beauftragung der gutachterlichen Begleitung und Beratung sind Finanzmittel i.H.v. maximal 48.000 € notwendig, die aus dem Budget für nachhaltige Sonderwohnprojekte aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ finanziert werden sollen (siehe auch Ziffer 8.4 des Vortrages).

8.3 Pilotprojekt Baufeld WA 4.4 zirkuläres Bauen mit der Münchner Wohnen GmbH

Prämisse für die Durchführung des Pilotprojektes ist es, neben der Umsetzung eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Gebäudeensembles insbesondere auch die Bau- und Betriebskosten so niedrig wie möglich zu halten. Die Münchner Wohnen GmbH beschäftigt sich bereits seit längerem mit dem Thema des nachhaltigen Bauens und hat in verschiedenen Pilotprojekten unterschiedliche Ansätze (z.B. gezielte Materialentscheidungen, einfaches und serielles/modulares Bauen) in der Praxis erprobt. Zudem hat sie ein Konzept zur Kreislaufwirtschaft erarbeitet, das aus unterschiedlichen Bausteinen im Lebenszyklus eines Gebäudes besteht und teilweise ebenfalls bereits erprobt wird.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wird die Münchner Wohnen GmbH in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Baufeld WA 4.4 ein Pilotprojekt zur Erprobung des zirkulären Bauens im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau umsetzen. Hierfür ist im Rahmen der Projektentwicklung ein **konkurrierendes Verfahren mit Unterbreitung eines Lösungsvorschlags** mit ca. fünf Teilnehmer*innen verpflichtend. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der/die von der Landeshauptstadt München beauftragte Gutachter*in ist hierbei hinsichtlich der Formulierung des Zielekatalogs, der Erstellung der Auslobungsunterlagen und der Auswahl des umzusetzenden Planungsbeitrags zu beteiligen.

Bei der Umsetzung des Projekts sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Bewertung von Materialherkunft, CO₂-Fußabdruck, Schadstoffbelastung, Materialverträglichkeit, Demontagefähigkeit, wertstoffliche Trennbarkeit sowie Material- und Bauteilverwertung in Anlehnung an den DGNB Zirkularitätsindex
- Erstellung sowie Fortschreibung eines dreidimensionalen Gebäudemodells (integrale Planung, Erstellung eines Gebäuderessourcenpasses nach Fertigstellung)
- Hoher Vorfertigungsgrad (Seriell Bauen, ggf. Einsatz von Modulbauweise)
- Robust und flexibel gestaltete Gebäudestrukturen und Haustechnik (einfaches Bauen), um den Wartungsaufwand und den Einfluss des Nutzungsverhaltens möglichst zu minimieren
- Prüfung alternativer Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zur Erarbeitung innovativer Lösungsansätze sowie zur Nutzung von Synergieeffekten zwischen dem Planungsteam sowie Industrie und Handwerk (frühzeitiger Wissenstransfer und Vermeidung der Dopplung von Planungskosten):
Aufgrund der Anforderungen zur Zirkularität im Neubau, bei denen erst in Teilbereichen auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden kann, sind innovative Lösungsansätze gefragt. In einer integralen Planung erarbeiten Planende und Ausführende optimalerweise Hand in Hand ganzheitliche und zukunftsfähige Lösungsvorschläge.

Das Pilotprojekt soll dokumentiert und evaluiert werden. Der Detaillierungsgrad und die herauszuarbeitenden Aspekte sind gemeinsam durch die Münchner Wohnen GmbH, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem/*der beauftragten Gutachter*in zu erarbeiten, die erforderlichen Unterlagen werden zur Verfügung gestellt. Die Münchner Wohnen erarbeitet für Neubauvorhaben bereits ein Konzept für ein begleitendes Energie- und Ressourcenmonitoring. Dieses gilt es, auf das vorliegende Pilotprojekt bezogen, hinsichtlich der erhobenen Daten zu ergänzen und ggf. im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der Ressourcenschonung und der Lebenszykluskosten zu erweitern. Eventuell notwendige Fortschreibungsmaßnahmen erfolgen durch die Münchner Wohnen in Abstimmung mit der/*dem eingeschalteten Gutachter*in der Landeshauptstadt

München. Auch die Dauer des Monitorings für einen größtmöglichen Erkenntnisgewinn für künftige Projekte wird gemeinsam festgelegt.

8.4 Förderung von Sonderwohnprojekten (innovativ, nachhaltig, generationengerecht)

Hinsichtlich des zirkulären Bauens gibt es die Herausforderung, dass Architekt*innen und Ingenieur*innen bereits bei der Planung eines Gebäudes die Aspekte der zirkulären Wertschöpfung berücksichtigen müssen.

Die bei Bauprojekten vorab und im Nachgang zum eigentlichen Planungsprozess zu erbringenden Aufwendungen werden von der HOAI nicht erfasst, sind jedoch entscheidende Bestandteile einer Projektentwicklung. Einen entscheidenden Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und das Gelingen eines Bauprojekts hat die Projektvorbereitung, umgangssprachlich „(Leistungs-)Phase 0“ genannt. In dieser wird durch das Planungsteam gemeinsam mit dem/*der Bauherr*in eine Gesamtstrategie entwickelt, um Energieverbrauch und Umweltbelastung zu reduzieren und gleichzeitig Qualität und Wirtschaftlichkeit zu optimieren. Aber auch nach Fertigstellung des Bauprojekts gilt es, den Bestand sowie Wartungs-, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen über den gesamten Lebenszyklus systematisch und kontinuierlich zu dokumentieren und den laufenden Betrieb zu evaluieren und zu optimieren. Diese sogenannte „(Leistungs-)Phase 10“ bedeutet in Anbetracht der langen Lebensdauer eines Gebäudes einen großen Hebel hinsichtlich der Nachhaltigkeit.

Nachdem die besonderen Leistungen der „Phasen 0 und 10“, aber auch der erhöhte Aufwand für Planung, Ausschreibung und Objektüberwachung zirkulärer Bauprojekte derzeit nicht von der HOAI erfasst werden und auch in der Wohnraumförderung nicht berücksichtigt sind, gilt es diese zu fördern. Somit kann die Qualität der Projektphasen, welche einen entsprechenden Skaleneffekt entfalten, gewährleistet werden.

Durch Förderung der o.g. Baunebenkosten ist es möglich, mit geringem Fördermitteleinsatz eine große Hebelwirkung zu erzielen, weshalb für dieses Pilotprojekt Mittel aus der mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (Beschlussziffer 48; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) beschlossenen Förderung von Sonderwohnprojekten (innovativ, nachhaltig, generationengerecht) bereitgestellt werden.

Darüber hinaus wird auch die gutachterliche Beratung und Begleitung der Pilotprojekte (siehe Ziffer 8.2) ausnahmsweise über dieses Budget finanziert. Eine wirkungsvolle Umsetzung der Pilotprojekte zum zirkulären Bauen im Bereich des (geförderten und preisgedämpften) Wohnungsbaus ist nur in Verbindung mit einer fundierten fachlichen Beratung und Begleitung möglich. Die Beauftragung der gutachterlichen Unterstützungsleistungen ist Voraussetzung für die Umsetzung der nachhaltigen Sonderwohnprojekte und muss daher mitfinanziert werden.

Etwaige entstehende **Mehrkosten bei den Baukosten** können durch die **Förderung Klimaneutrale Gebäude (FKG)** des Referats für Klima- und Umweltschutz gefördert werden. Mit Beschluss vom 21.08.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13093 und Nr. 20-26 / V 14026) wurde vom Stadtrat die Weiterentwicklung der FKG beschlossen. Im Rahmen der Fortschreibung wurden unter anderem neue Förderbausteine zum kreislauffähigen Bauen als Bonus-Maßnahmen zu Gebäudestandards bei Neubau und Sanierung in der FKG eingeführt. Inwiefern die FKG-Förderbausteine für die Pilotprojekte in Anspruch genommen werden können, wird sich im weiteren Planungsverlauf herausstellen. Alternativ können etwaige Mehrkosten, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, über die Förderung von Sonderwohnprojekten aus „Wohnen in München VII“ ausgeglichen werden.

9. Weitere Bindungen und Verpflichtungen

Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich darüber hinaus insbesondere dazu,

- den „Ökologischen Kriterienkatalog 2021“ der Landeshauptstadt München einzuhalten,
- die Umsetzung von mindestens 50 % der Baukörper innerhalb der beiden Baufelder WA 4.3 und WA 7 in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise,
- ein Pilotprojekt für zirkuläres Bauen im WA 4.4 zu realisieren,
- den Gestaltungsleitfaden „Wohn Park Lerchenauer Straße“ für die Planungen zu Grunde zu legen und die Entwürfe dem Beratergremium vorzulegen,
- die einschlägigen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag nebst Anlagen zu übernehmen.

Die Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Bindungen für die Wohnbauarten der EOF, dem MMM und dem KMB (siehe auch Ziffer 4 des Vortrags) sind der Münchner Wohnen GmbH bekannt. Sie sind Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrages.

10. Vergabevorschlag

Die Münchner Wohnen GmbH wird als Bauträgerin für insgesamt drei Bauquartiere WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 für rund 301 Wohneinheiten mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 28.900 m² im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 ausgewählt. Ferner sollen in die Wohnbebauung eine Integrierte Einrichtung mit den Angebotsbereichen Familien- und Beratungszentrum und Nachbarschaftstreff sowie eine Kindertageseinrichtung integriert 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.

Die jeweiligen Geschossflächenanteile werden zu dem in der Einkommensorientierten Förderung festgelegten Grundstückskaufpreis von 400,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer und zu dem im München Modell-Miete festgelegten Grundstückskaufpreis von 700,00 €/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 für den Zeitraum von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit von Mieterhöhungen ausgeschlossenen KMB-Erstvermietungsmiete pro m² Wohnfläche, wobei diese auf maximal 15,00 €/m² Wohnfläche (netto kalt) begrenzt ist.

Die Anpassung der KMB-Miete sowie der o.g. Grundstückswerte für den geförderten Wohnungsbau erfolgte mit der „Erste(n) Programmanpassung von Wohnen in München VII“ am 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088).

Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte bleibt bei der Übertragung sowie beim Rückerwerb im Teileigentum durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz. Der Geschossflächenanteil für die Integrierte Einrichtung bestehend aus Familien- und Beratungszentrum und Nachbarschaftstreff bleibt im Fall eines

Teileigentumserwerbs ebenfalls ohne Kaufpreisansatz. Bei Anmietung wird der Wertansatz für das Familien- und Beratungszentrum vom Bewertungsamt ermittelt; der Nachbarschaftstreff bleibt ohne Wertansatz, sofern er dinglich gesichert ist.

Nach heutiger Beschlussfassung wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

Das Kommunalreferat, das Mobilitätsreferat, das Sozialreferat, das Referat für Klima- und Umweltschutz und das Referat für Bildung und Sport haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Vorlage wurde mit der Münchner Wohnen GmbH abgestimmt.

11. Klimaprüfung

Infolge der Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung (VV vom 24.04.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12248) wird die Übertragung von Grundstücken differenzierter betrachtet und in den Kontext der Gesamtentwicklung des Neubauquartiers an der Lerchenauer Straße gestellt, welche letztendlich eine Erhöhung der Treibhausgasemissionen der Landeshauptstadt München zur Folge haben wird. Dies gilt für jedes Neubaugebiet.

In dieser Beschlussvorlage geht es jedoch um die Übertragung von Grundstücksflächen mit bereits vorhandenem Baurecht an die Münchner Wohnen, inkl. Vorgaben zu den Rahmenbedingungen der Umsetzung (u.a. ökologische Kriterien). Für die geplante Errichtung von neuen Gebäuden durch die Münchner Wohnen und die anschließende Wohnnutzung werden in diesem Fall durch die Vorgaben des Bebauungsplans, den Ökologischen Kriterienkatalog, das ambitionierte Mobilitätskonzept sowie Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise und die Erprobung zirkulären Bauens umfassende Maßnahmen festgelegt, die zu einer Minimierung der Treibhausgas-Emissionen der Vorhaben, im Vergleich zum gesetzlichen Standard, in den betreffenden Baufeldern führen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referats 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 drei Bauquartiere WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 und mit einer Gesamtgeschossfläche von 28.900 m² ausgewählt.

Die geplante Bebauung der drei Bauquartiere beinhaltet nach derzeitigem Stand:

- ca. 111 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 10.005 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF); Grundstückskaufpreis 400,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 55-jährigen Bindungsdauer.
- ca. 106 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 9.464 m² für das München Modell-Miete (MMM); Grundstückskaufpreis 700,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bei einer 80-jährigen Bindungsdauer.
- ca. 84 Wohneinheiten und eine Geschossfläche von ca. 7.571 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 15,00 €/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 lebenden 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 Einrichtung bestehend aus Familien- und Beratungszentrum und Nachbarschaftstreff mit einer Geschossfläche von ca. 680 m² und einer Freifläche von ca. 150 m². Der Geschossflächenanteil für das integrierte Familien- und Beratungszentrum sowie für den Nachbarschaftstreff bleibt im Fall eines Teileigentumserwerbs ohne Kaufpreisansatz. Bei Anmietung wird der Wertansatz für das Familien- und Beratungszentrum vom Bewertungsamt ermittelt; der Nachbarschaftstreff bleibt ohne Wertansatz, sofern er dinglich gesichert ist.
- Eine integrierte Kindertageseinrichtung (bestehend aus drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen) mit einer Geschossfläche von ca. 1.180 m² und ca. 1.110 m² Freifläche. Der Geschossflächenanteil für die Kindertagesstätte bleibt bei der Übertragung sowie beim Rückwerb durch die Landeshauptstadt München ohne Wertansatz.

In die Wohnbebauung integriert werden sollen:

- Eine Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung: 1 Projekt für 9 Bewohner*innen mit ca. 380 – 420 m² GF (KMB)
 - Zwei große Familienwohnungen für Familien ab 6 Personen (EOF)
 - Eine sorgende Hausgemeinschaft: 1 Projekt mit 8-10 WE (10 % EOF; 45 % MMM; 45 % KMB)
 - Wohnraum für akut wohnungslose Haushalte/Personen aus dem Sofortunterbringungssystem und auch für Frauen und ihre Kinder aus den Frauenhäusern: 35 WE mit ca. 2.500 m² GF (EOF bw, Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG)
 - „StarterWohnen“ für junge Menschen nach der Ausbildung, Berufsanfänger*innen: ca. 20 abgeschlossene kleine Apartments (MMM)
2. Die Münchner Wohnen GmbH wird beauftragt, mindestens 50 % der Baukörper innerhalb der beiden Baufelder WA 4.3 und WA 7 in Holzbau- bzw. Holzhybrid-

bauweise umzusetzen.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine gutachterliche Beratung und Begleitung der Pilotprojekte sowie zur Qualitätssicherung zu beauftragen. Das zu vergebende Leistungsbild umfasst dabei ebenfalls die Evaluierung und Dokumentation der beiden Pilotprojekte sowie die Beratung der Bauherr*innen zu Umfang und Dauer eines Monitorings für die Betriebsphase. Die Finanzierung soll über das Budget „Sonderwohnprojekte – innovativ, nachhaltig, generationengerecht“ aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ (Beschlussziffer 48; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) erfolgen.
4. Die Münchner Wohnen GmbH wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Baufeld WA 4.4 ein Pilotprojekt zur Erprobung des zirkulären Bauens im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau umzusetzen. Hierfür ist im Rahmen der Projektentwicklung ein konkurrierendes Verfahren mit Unterbreitung eines Lösungsvorschlags mit ca. fünf Teilnehmer*innen verpflichtend. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der/*die von der Landeshauptstadt München beauftragte Gutachter*in ist hierbei hinsichtlich der Formulierung des Zielkatalogs, der Erstellung der Auslobungsunterlagen und der Auswahl des umzusetzenden Planungsbeitrags zu beteiligen. Für das Pilotprojekt ist ein Monitoring der Betriebsphase durch die Münchner Wohnen GmbH durchzuführen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit der/*dem eingeschalteten Gutachter*in eine Evaluierung und Dokumentation des Projekts durchführen.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksflächen 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.
6. 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 Kindertageseinrichtung und der Integrierten Einrichtung mit dem Familien- und Beratungszentrums und dem Nachbarschaftstreff zu führen. Der Stadtrat ist nach Abschluss der Verhandlungen entsprechend der städtischen Regularien mit der Angelegenheit zu befassen.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, die ca. 147 pflichtigen Stellplätze für die Bauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH auf den Baufeldern WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 in den Quartierstiefgaragen 2 und 3 von den privaten Eigentümern im Teileigentum anzukaufen und anschließend der Münchner Wohnen GmbH zu den Ankaufskosten weiterzuverkaufen, sofern ein direkter Erwerb der Stellplätze durch die Münchner Wohnen GmbH zeitlich oder rechtlich nicht möglich ist.
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
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung

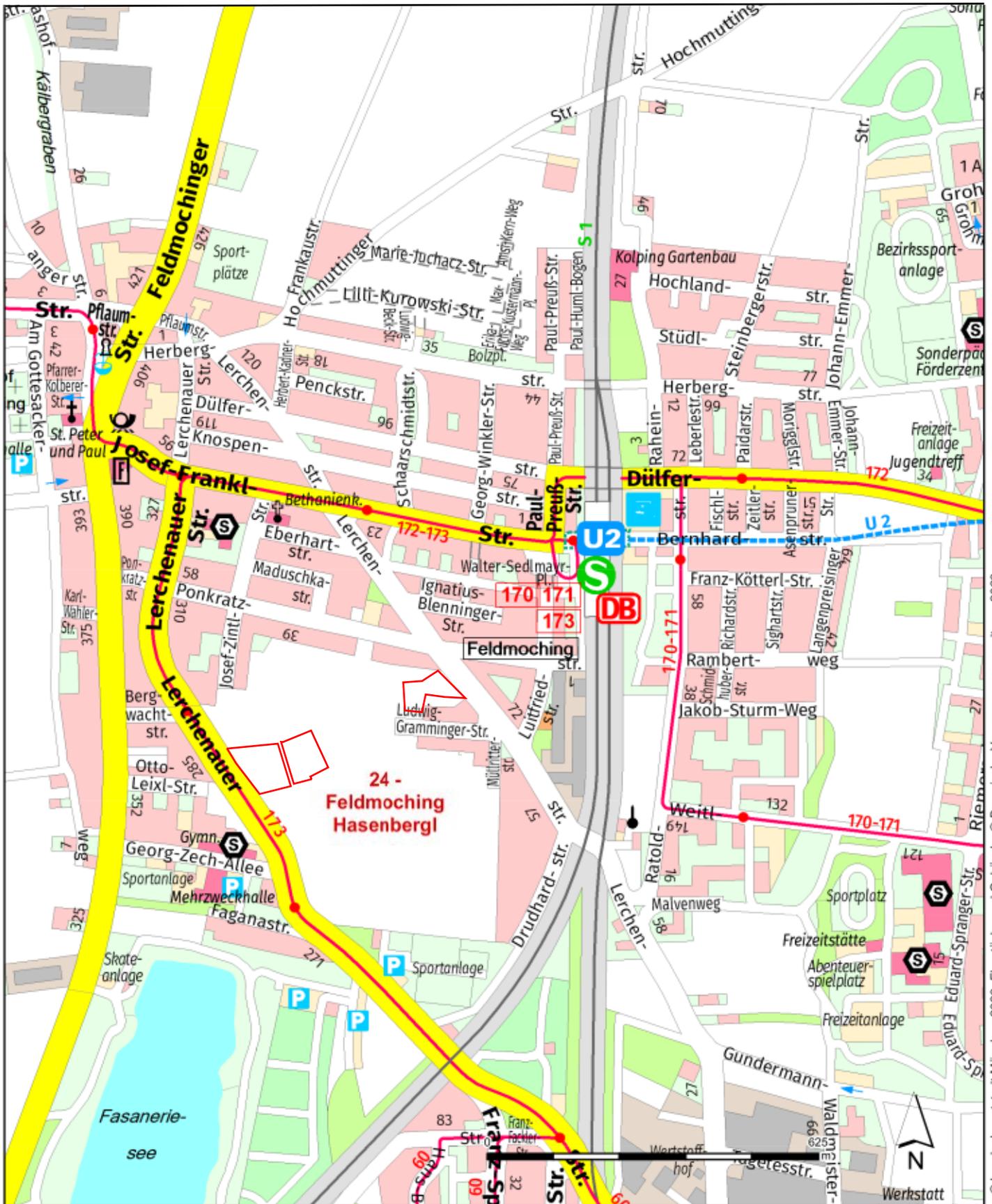
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des 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 Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III, HA III-03, HA III-2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. 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)

am 06.06.2023

gez.

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

 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