

Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne)

3. Bauabschnitt

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

**B. Zuteilung von fünf Grundstücksflächen
an die Münchner Wohnen GmbH (In-House-Vergabe)**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16141

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Vergabe der Grundstücksflächen in Neufreimann (ehem. Bayernkaserne) durch Festlegung des Aufteilungsplans der Wohnbauarten und Zielgruppen für den Gesamtbereich des 3. Bauabschnitts (BA) und In-House-Vergabe von fünf der acht Baufelder des 3. Bauabschnitts an die Münchner Wohnen GmbH
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Darstellung der Verteilung der Wohnbauarten und der Zielgruppen auf die insgesamt acht Baufelder des 3. BA mit einem Baurecht für ca. 1.030 Wohneinheiten (Aufteilungsplan)- Darstellung der an die Münchner Wohnen GmbH zu vergebenden Grundstücksflächen mit einem Wohnbaurecht für ca. 612 Wohneinheiten zuzüglich Sonderwohnformen und zuzüglich der Geschossflächen der Nichtwohnnutzungsanteile und Gemeinbedarfseinrichtungen- Darstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen und besonderen Wohnbedarfe und der Nichtwohnnutzungen in den Projekten der In-House-Vergabe
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben - ja, negativ. Die geplante Errichtung von neuen Gebäuden und die anschließende Wohnnutzung werden generell zu Treibhausgas-Emissionen führen.

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für den 3. Bauabschnitt Neufreimann als Teilfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 - wie in der Anlage 3 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt - zu. - Die Münchner Wohnen GmbH wird - wie in Anlage 4 planerisch dargestellt - als Bauträgerin für die fünf Baufelder WA 2, WA 3, WA 6, WA 8 und MU 2(2) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 in Neufreimann mit insgesamt ca. 612 Wohneinheiten sowie anderer Nutzungen und einer Geschossfläche von insgesamt 70.700 m² ausgewählt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	In-House-Vergabe; Neufreimann; Bayernkaserne; Münchner Wohnen GmbH
Ortsangabe	Neufreimann; Stadtbezirk 12 – Schwabing- Freimann

Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne)

3. Bauabschnitt

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

**B. Zuteilung von fünf Grundstücksflächen
an die Münchner Wohnen GmbH (In-House-Vergabe)**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 16141

Anlagen:

1. Lageplan
2. Darstellung der drei Bauabschnitte im Gesamtbereich Neufreimann
3. Farbliche Darstellung des Aufteilungskonzeptes nach Zielgruppen
4. Farbliche Darstellung der In-House-Vergabeflächen im 3. Bauabschnitt
5. Tabellarische Aufstellung aller Projekte im 3. Bauabschnitt nach Geschossfläche
6. Tabellarische Aufstellung aller Projekte im 3. Bauabschnitt nach Wohneinheiten

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

Anlass

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

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

Mit dieser Beschlussvorlage wird – wie schon für den 1. und 2. Bauabschnitt - über den **Aufteilungsplan für alle Flächen des 3. Bauabschnitts** sowie über die **In-House-Vergaben an die Münchner Wohnen GmbH** entschieden. Zu einem späteren Zeitpunkt werden Ausschreibungsbeschlüsse für die verbleibenden Grundstücksflächen im 3. Bauabschnitt für die Zielgruppen Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats (im Folgenden kurz „Baugenossenschaften“) sowie Bauträger*innen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) zur Entscheidung vorgelegt.

A. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten im 3. Bauabschnitt Neufreimann (Aufteilungsplan)

1. Ausgangslage

Der 3. Bauabschnitt (Anlage 2), liegt im Westteil von Neufreimann und hat Baurecht für den Bau von ca. 1.030 Wohnungen (WE). In diesem Bauabschnitt liegt nordwestlich zudem die Gemeinbedarfsfläche (GB) für die neu zu errichtende städtische Feuerwache. Beim 1. Bauabschnitt (ca. 1.450 WE) handelt es sich um den Südteil und beim 2. Bauabschnitt (ca. 1.620 WE) um den Nordteil von Neufreimann. Insgesamt werden somit ca. 4.100 Wohnungen in den drei Bauabschnitten auf den städtischen Flächen errichtet. Die Bauabschnitte geben eine Entwicklung der Bebauung von Süden nach Norden mit einem Abschluss nach Westen hin vor. Die Realisierungszeiten der drei Bauabschnitte betragen voraussichtlich bis zu sieben Jahre ab der Grundstücksvergabe. Im 1. und 2. Bauabschnitt sind die Grundstücksvergaben von insgesamt acht Baufeldern (WA 4, WA 5, WA 12, MU 1(3), MU 1(7), MU 1(10), MU 1(12) und MU 1(13) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (jetzt Münchner Wohnen GmbH) bereits 2020 und 2022 erfolgt. Mit der Planung bzw. dem Bau wurde größtenteils bereits begonnen. Die ersten Grundstücksausschreibungen für Baugenossenschaften und KMB-Bauträger*innen sind ebenfalls 2022 erfolgt.

Mit der Fertigstellung aller Projekte in Neufreimann wird ab dem Jahr 2030 gerechnet.

2. Gemeinbedarfseinrichtungen in den drei Bauabschnitten von Neufreimann

Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und besonderen Wohnbedarfe wurden von allen Nutzerreferaten für den Gesamtbereich von Neufreimann ermittelt und in enger Abstimmung - hier insbesondere mit dem Sozialreferat - und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Interesse einer ausgewogenen Verteilung auf die einzelnen Bauquartiere der drei Bauabschnitte von Neufreimann aufgeteilt. Im Bebauungsplan sind die Standorte der Kindertagesstätten, der Schulen und der Feuerwache festgesetzt.

Im 3. Bauabschnitt liegt eine gemeinbedarfliche Feuerwache, sowie vier (ggf. fünf) Kindertageseinrichtungen. Daneben soll im Baufeld MU 2(2) am westlichen Quartiersplatz ein Nachbarschaftstreff entstehen.

An besonderen Wohn- bzw. Unterbringungsformen sind darüber hinaus im WA 3 ein Männerwohnheim und im WA 6 ein Flexiheim vorgesehen.

3. Aufteilungsplan für Wohnbauarten und Zielgruppen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für die acht Wohnbaufelder des 3. Bauabschnitts einen Aufteilungsplan für die drei den Wohnungsbau in Neufreimann realisierenden Zielgruppen (Münchner Wohnen GmbH, Baugenossenschaften, KMB-Bauträger*innen) und für die der jeweiligen Zielgruppe zugeordneten Wohnbauarten (Einkommensorientierte Förderung/EOF, München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft, Konzeptioneller Mietwohnungsbau KMB) erstellt. Dieser liegt der Beschlussvorlage in planerischer Form als Anlage 3 bei. Der Beschlussvorlage liegen außerdem eine tabellarische Übersicht der Verteilung der Zielgruppen und Wohnbauarten auf die einzelnen Baufelder nach Geschossfläche (Anlage 5) und nach Wohneinheiten (Anlage 6) bei.

3.1 Wohnbauarten

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

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

3.2 Verteilung auf Zielgruppen

Die acht Baufelder des 3. Bauabschnitts verteilen sich wie folgt auf die drei Zielgruppen: Die Münchner Wohnen GmbH erhält mit fünf Baufeldern und rund 60 % der Geschossfläche Wohnen den größten Flächenanteil.

Die Baugenossenschaften und KMB-Bauträger*innen sollen insgesamt drei Baufelder und insgesamt rund 40 % der Geschossfläche Wohnen bekommen.

Die jeweiligen Flächen der einzelnen Zielgruppen sind im Aufteilungsplan (Anlage 3) farblich gekennzeichnet. Die Flächen der Münchner Wohnen GmbH sind grün, die der Baugenossenschaften gelb und die der KMB-Bauträger*innen blau dargestellt.

Die Bauvorhaben der Münchner Wohnen GmbH und der Baugenossenschaften bestehen jeweils aus einer Mischung aus EOF, München-Modell-Miete bzw. München Modell-Genossenschaften und KMB. Dabei liegt der Schwerpunkt bei der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft im geförderten Mietwohnungsbau nach der EOF, bei den Baugenossen-schaften dagegen im München Modell und im KMB. Die Grundstücksflächen für die KMB-Bau-träger*innen werden für eine Bebauung ausschließlich im KMB angeboten.

Nähere Angaben über die genauen Anteile der Zielgruppen sowie über die den einzelnen Zielgruppen zugeordneten Wohnbauarten für den 3. Bauabschnitt können den als Anlage 5 und 6 beigefügten Tabellen entnommen werden.

B. Zuteilung der Grundstücksflächen für die Münchner Wohnen GmbH (In-House-Vergabe)

1. Grundstücksverteilung

Wie bereits bei den Grundstücksverteilungen im 1. und 2. Bauabschnitt werden aus vergaberechtlichen Gründen auch im 3. Bauabschnitt die Grundstücke, für die der Bebauungsplan eine Kindertageseinrichtung vorsieht, der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Münchner Wohnen GmbH zugeteilt werden. Dies sind die an der Ringstraße (Helmut-Kohl-Allee, Marion-Gräfin-Bönnhoff-Straße und Friederike-Nadig-Allee) gelegenen Baufelder WA 2, WA 6 und WA 8. Gleiches gilt für die vom Sozialreferat angemeldeten besonderen Wohn- und Unterbringungsformen. Dies sind im WA 6 ein Flexiheim und ein Männerwohnheim im WA 3, die über das Sozialreferat belegt werden. Mit dem WA 6 wird gleichzeitig auch das nördlich direkt angrenzende MU 2(2) vergeben, das einen Nachbarschaftstreff beinhaltet. Damit werden bauliche Abhängigkeiten mit privaten Bauträgern vermieden und der am westlichen Quartiersplatz gelegene Nachbarschaftstreff kann ebenfalls durch die öffentliche Hand betrieben werden.

So werden der Münchner Wohnen GmbH mit dieser In-House-Vergabe insgesamt Wohnbauflächen für ca. 612 Wohnungen zugeteilt. Das sind ca. 60 % der Geschossfläche (GF) im 3. Bauabschnitt. Maßnahmen dieser Größenordnung sind erforderlich, damit die Münchner Wohnen GmbH die Zielzahl der Fertigstellungen aus „Wohnen in München VII“ von 1.250 Wohneinheiten im Jahr erfüllen kann.

2. Wohnbauarten

Die für die München Wohnen GmbH vorgesehenen Bauquartiere im 3. Bauabschnitt werden mit einem deutlichen Schwerpunkt beim geförderten Mietwohnungsbau nach der EOF und dem München Modell-Miete vergeben. Konkret werden für die Projekte der In-House-Vergabe folgende Quoten der Wohnbauarten des Mietwohnungsbaus festgelegt, um eine große Anzahl der dringend benötigten, geförderten Wohnungen realisieren zu können:

- 45 % Einkommensorientierte Förderung - EOF
- 40 % München Modell-Miete - MMM
- 15 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

Die folgende Tabelle enthält Angaben darüber, wie sich die insgesamt fünf Projekte der München Wohnen GmbH auf die drei Wohnbauarten aufteilen. Die Angabe in Wohneinheiten geschieht in erster Linie im Interesse einer besseren Darstellung der Projektgrößen und stellt keine Vorgabe für die Erreichung bestimmter Wohnungszahlen dar. Die zusätzlichen Nutzungsarten Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnheime und Nichtwohnnutzung sind in dieser Tabelle nicht aufgeführt. Sie werden in einem eigenen Kapitel dieses Vortrags gesondert dargestellt.

EOF	MMM	KMB	Gesamt (nur Wohnen)
287 WE 25.751 m ² GF	229 WE 22.889 m ² GF	96 WE 8.583 m ² GF	612 WE 57.223 m ² GF

Ein Mix der Wohnbauarten ist grundsätzlich bei jedem Einzelgrundstück zu berücksichtigen.

Kaufpreise der Wohnbauflächen

Die Verkaufspreise für die Geschossflächenanteile der EOF und des München Modell-Miete entsprechen den Festpreisen der jeweiligen Förderprogramme (Werte für Grundstücke mit sozialer Bindung). Dies sind gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088)

u.a. zur Anpassung der Grundstückswerte im Mietwohnungsbau in der EOF 400,00 €/m² Geschossfläche und im München Modell-Miete 700,00 €/m² Geschossfläche. Für die Geschossflächenanteile des KMB gilt der Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 über die Fortschreibung des KMB (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508). Danach beträgt der Kaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei.

Bindungen und Festsetzungen der Wohnbauarten

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

Sofern die erforderlichen Fördermittel in der staatlichen EOF zum Zeitpunkt des geplanten Baubeginns (2030 ff) nicht vorhanden sein sollten, wird zwischen der Landeshauptstadt München und der Münchner Wohnen GmbH eine einvernehmliche Lösung zur Finanzierung in einem geeignetem Fördermodell gesucht.

Speziell für den Anteil der KMB-Wohnungen gilt: Die Münchner Wohnen GmbH verpflichtet sich, mindestens 60 % der entstehenden KMB-Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die sich aus den folgenden Zielgruppen zusammensetzen bzw. die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

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

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

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

Die **KMB-Erstvermietungsmiete** von derzeit maximal 15,00 € netto kalt pro m² Wohnfläche ist für den Zeitraum von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit von Mieterhöhungen ausgeschlossen.

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

a) In den fünf Baufeldern sind insgesamt fünf Gemeinbedarfseinrichtungen unterzubringen:

- Ein Nachbarschaftstreff mit ca. 200 m² Geschossfläche (GF) im MU 2(2)
- Insgesamt vier Kindertageseinrichtungen (Kitas) mit Außenspielflächen:
Im WA 2 sind dies zwei Kitas mit jeweils 1.290 m² Geschossfläche (GF),
im WA 6 eine ebenfalls 1.290 m² große Kita und
im WA 8 eine kleinere Kita mit insgesamt 1.030 m² Geschossfläche (GF)

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

b) Besondere Wohnbedarfe

Im WA 6 ist zudem ein integriertes Flexi-Heim für akut wohnungslose Haushalte mit einem Geschossflächen-Bedarf von 3.000 m² - 4.500 m² zu erstellen.

In das Bauvorhaben im WA 3 ist als besondere Wohnform ein Männerwohnheim mit rd. 70 Einzelapartments mit einem Geschossflächen-Bedarf von 2.500 m² – 3.000 m² zu integrieren.

c) Nichtwohnnutzung

In dem am westlichen Quartiersplatz gelegenen Baufeld MU 2(2) ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss ein Anteil von insgesamt rd. 2.000 m² GF (inkl. Nachbarschaftstreff) verpflichtend als Nichtwohnnutzung herzustellen.

Für die Geschossflächenanteile einer gewerblichen Nutzung und der besonderen Unterbringungsform Männerwohnheim wird beim städtischen Bewertungsamt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Der Verkaufspreis für diese Nutzungen wird in Höhe dieses Verkehrswertgutachtens vereinbart.

4. Projektspezifische Anforderungen und Grundvoraussetzungen

4.1 Städtebauliche Qualitätssicherung

Allen Planungen ist der Gestaltungsleitfaden (Stand Nov. 2023) für den Bebauungsplan „Bayernkaserne“ zugrunde zu legen. Die städtebauliche Qualitätssicherung wird über die Beratungsgruppe für Neufreimann gewährleistet.

Für städtebaulich exponiert gelegene Baufelder im Baugebiet wurde die Durchführung von Realisierungswettbewerben festgelegt. Betroffen wären die Baufelder **MU 2(2)** und **WA 2** der In-House-Vergabe.

Im Zuge der Kosteneinsparungen gemäß den Ergebnissen aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnungsbau (Sitzungsvorlage Nr. 20-24 / V 16108 ebenfalls in heutiger Sitzung) wird es der Münchner Wohnen jedoch anheimgestellt an Stelle der Realisierungswettbewerbe gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013), in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung VgV-Verfahren mit Lösungsvorschlägen durchzuführen.

4.2 Holzbauweise

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020 „Wohnungsbau in Holzbauweise“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515) soll Neufreimann als Standort für eine Holzbausiedlung in Holz- bzw. Holzhybridbauweise weiterverfolgt werden. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken ist dabei anzustreben, dass 50 % der Gebäude in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise erstellt werden.

Die Münchner Wohnen prüft daher im Abgleich mit den Einsparzielen aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnungsbau (siehe oben) die Möglichkeit des Holz- bzw. Holzhybridbaus im **WA 3 und WA 8**.

Die Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL) und das Brandschutzkonzept des Bebauungsplans sind dabei zu beachten. Der aktualisierte Gestaltungsleitfaden zeigt diesbezüglich auch Möglichkeiten für sichtbare Holzfassaden auf.

Die Landeshauptstadt München unterstützt mit dem Zuschussprogramm „Wohnungsbau in Holzbauweise“ das Bauen mit Holz als einem klimaverträglichen, nachhaltigen Baustoff. Für geeignete Bauteile und Konstruktionen ist die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen in einer Höhe von mindestens 50 kg nardos pro m² nachzuweisen.

Zur Qualitätssicherung muss ein integrierter Planungsansatz verfolgt werden und bereits zu einem frühen Zeitpunkt alle wichtigen Fachplaner*innen in die Planung mit einbezogen und beauftragt werden.

Dies trägt wesentlich zu einer qualitätvollen und konstruktiv richtig aufgesetzten Planung und einer entsprechenden Umsetzung bei. So können insbesondere die Vorteile der Holzbauweise, wie u.a. Kostensicherheit und Ausführungsqualität umgesetzt werden.

4.3 Grundvoraussetzungen für die In-House-Vergabe

Für die Übertragung der Grundstücksflächen an die Münchner Wohnen GmbH gelten folgende Grundvoraussetzungen:

- Anerkenntnis der festgelegten Kaufpreise für EOF, MMM und KMB;
- Anerkenntnis, die festgelegten Wohnbauarten und Förderquoten umzusetzen;
- Anerkenntnis, die Bindungen und Festlegungen für die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau einzuhalten; insbesondere Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie der Mietanpassungen während der 80-jährigen Bindungsdauer. Die Erstvermietungsmiete liegt bei maximal 15,00 € je m² Wohnfläche monatlich (netto kalt);
- Zielgruppenorientierte Wohnungsvergabe im Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei mindestens 60 % der Wohnungen;
- Anerkenntnis, die Förderrichtlinien für das München Modell-Miete sowie für die Einkommensorientierte Förderung einzuhalten;
- Anerkenntnis, die künftigen Mieter*innen über die im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt München getroffenen Vereinbarungen zur Vermietung zu informieren und die entsprechenden Verpflichtungen in die zu schließenden Mietverträge aufzunehmen und Anerkenntnis der Verpflichtung, die geschlossenen Mietverträge der Landeshauptstadt München auf deren Verlangen vorzulegen;
- Anerkenntnis zur Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inklusive Herstellung der Gebäude als EH 40 Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz, soweit dies mit den Einsparzielen aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnungsbau vereinbar ist;
- Anerkenntnis, die Bauquartiere WA 3 und WA 8 in Holz- bzw. Holzhybridbauweise auszuführen, soweit dies mit den Einsparzielen aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnungsbau vereinbar ist;
- Anerkenntnis des Gestaltungsleitfadens (entsprechend dem Stand Nov. 2023) für die Bayernkaserne (Neufreimann);
- Anerkenntnis der Vorlage der Planungen in der Beratungsgruppe für Neufreimann; sofern Realisierungswettbewerbe nach RPW 2013 für WA 2 und MU2(2) durchgeführt werden, hat eine Information der Beratergruppe zu erfolgen;
- Anerkenntnis zur Abstimmung der Freianlagenplanung im Bereich der sog. „Grünen Gassen“ mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn bei WA 2 und WA 8;

- Anerkenntnis, sich an den gemeinsamen und gesamthaften, in den Regelwerken dargestellten Konzepten für Neufreimann (z.B. Mobilitätskonzept/ Stellplatzfaktor 0,8, Grundwassermaßnahmen, Nichtwohnnutzung, Unterflurcontainer) zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (z.B. Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, Grundwasserdrainagen) als auch betrieblich (z.B. Betrieb von Mobilitätsangeboten, Unterstützung bei den Grundwasserüberwachungen) umzusetzen;
- Verpflichtung zum Einsatz von Recyclingbaustoffen (Recycling-Beton, Recycling-Substrate) gemäß den am 20.05.2022 und 03.06.2022 zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Kommunalreferat abgestimmten Vorgaben;
- Zusammenarbeit mit den jeweiligen Managementbeauftragten (Grundwasser, Baustellenkoordination, Quartiersmanagement, Mobilitätsmanagement und Gewerbeflächenmanagement);
- Anerkenntnis zur Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit;
- Anerkenntnis zur Erstellung eines Umsetzungsmodells (1:500) für das jeweilige Bauvorhaben;
- Nutzung der Fernwärme.

5. Vorschlag der In-House-Vergabe an Münchner Wohnen GmbH

Unter Bezugnahme auf die in den vorstehenden Ziffern des Vortrages enthaltenen Ausführungen wird vorgeschlagen, die fünf Baufelder **WA 2, WA 3, WA 6, WA 8 und MU 2(2)** an die **Münchner Wohnen GmbH** im Rahmen eines In-House-Verfahrens zu vergeben. Die Grundstücke werden der Münchner Wohnen GmbH im Rahmen einer Sacheinlage übertragen. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine In-House-Vergabe an die Münchner Wohnen GmbH liegen vor, da die Münchner Wohnen GmbH ein 100 %-iges Tochterunternehmen der Landeshauptstadt München ist.

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 Neufreimann 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, inkl. Vorgaben zu den Rahmenbedingungen der Umsetzung (u.a. ökologische Kriterien). Für die geplante Errichtung der Gebäude und die anschließende Wohnnutzung werden in diesem Fall u.a. durch die Vorgaben des

Bebauungsplans, den Ökologischen Kriterienkatalog und ein Mobilitätsmanagement umfassende Maßnahmen festgelegt, die zu einer Minimierung der Treibhausgas-Emissionen der Vorhaben, im Vergleich zum gesetzlichen Standard führen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann hat jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage wurde vom Kommunalreferat mitgezeichnet und ist mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Sozialreferat und der Münchner Wohnen GmbH abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für den 3. Bauabschnitt Neufreimann als Teilbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 - wie in der Anlage 3 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt - zu.
2. Die Münchner Wohnen GmbH wird - wie in Anlage 4 planerisch dargestellt - als Bauträgerin für die fünf Baufelder WA 2, WA 3, WA 6, WA 8 und MU 2(2) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 in Neufreimann für insgesamt ca. 612 Wohneinheiten sowie anderer Nutzungen und einer Geschossfläche von insgesamt 70.700 m² ausgewählt.

Die Bebauung der fünf Baufelder beinhaltet insgesamt:

- ca. 287 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 25.751 m² für das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Grundstückskaufpreis 400,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
- ca. 229 WE und einer Geschossfläche von 22.889 m² für das München Modell-Miete, Grundstückskaufpreis 700,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
- ca. 96 WE und einer Geschossfläche von 8.583 m² für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Grundstückskaufpreis 1.050,00 €/m² Geschossfläche

erschließungsbeitragsfrei. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 15,00 €/m² Wohnfläche (netto kalt),

- ein integriertes Flexiheim im WA 6 für akut wohnungslose Haushalte mit einer Geschossfläche von ca. 4.000 m²; Grundstückskaufpreis 400,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei,
 - ein integriertes Männerwohnheim im WA 3 mit ca. 2.700 m² Geschossfläche; der Grundstückskaufpreis pro m² Geschossfläche wird vor Vertragsabschluss noch durch das städtische Bewertungsamt ermittelt,
 - eine Geschossfläche von insgesamt ca. 4.900 m² für vier integrierte Kindertagesstätten ohne Kaufpreisansatz, da voraussichtlich ein Rückerwerb im Teileigentum durch die Landeshauptstadt München vorgesehen ist,
 - einen integrierten Nachbarschaftstreff von rund 200 m² Geschossfläche im MU 2(2). Sofern die soziale Nutzung hierfür dauerhaft gesichert wird kann die Geschossfläche ohne Kaufpreisansatz bleiben,
 - eine Geschossfläche von insgesamt ca. 1.674 m² für Nichtwohnnutzung, Grundstückskaufpreis entsprechend des noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens für gewerbliche Nutzung.
3. Die in Antragsziffer 2 genannte In-House-Vergabe erfolgt mit der Maßgabe der in Buchstabe B Ziffer 4 des Vortrages genannten Grundvoraussetzungen.
 4. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates die Übertragung der städtischen Grundstücksflächen an die Münchner Wohnen GmbH zu den in Ziffer 2 des Antrages genannten Geschossflächen und Verkaufspreisen im Wege der Sacheinlage unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
 5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

- IV. Abdruck von I. mit III.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

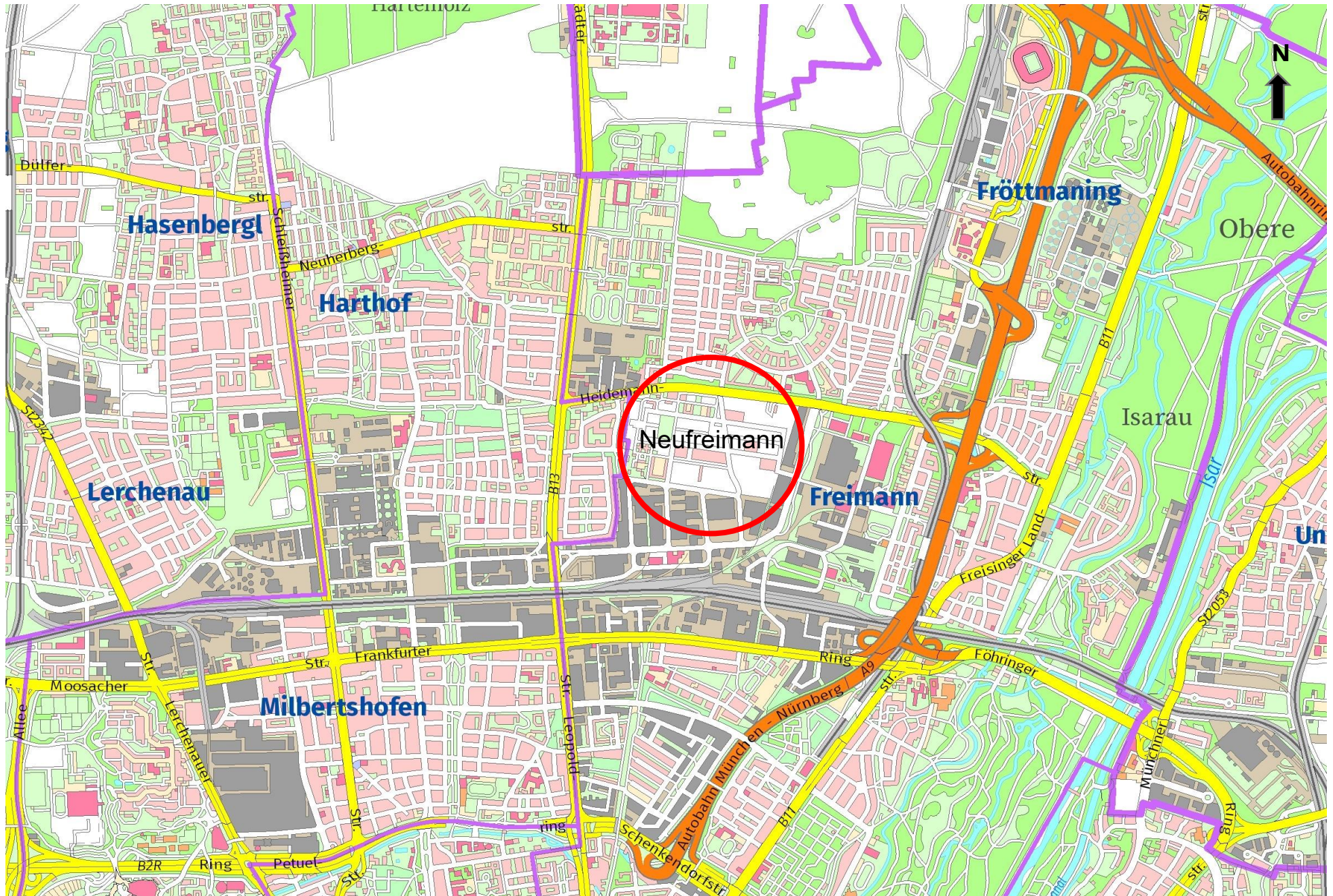
- V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3 zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes – Schwabing-Freimann
3. An das Kommunalreferat-KR
4. An das Kommunalreferat-IS-KG-GV-Wo
5. An das Baureferat
6. An das Sozialreferat S-III
7. An das Sozialreferat S-SP
8. An das Referat für Bildung und Sport RBS-ZIM-N
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/12
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/61
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



© Auszug aus LHM Stadtplan GEO Info Web

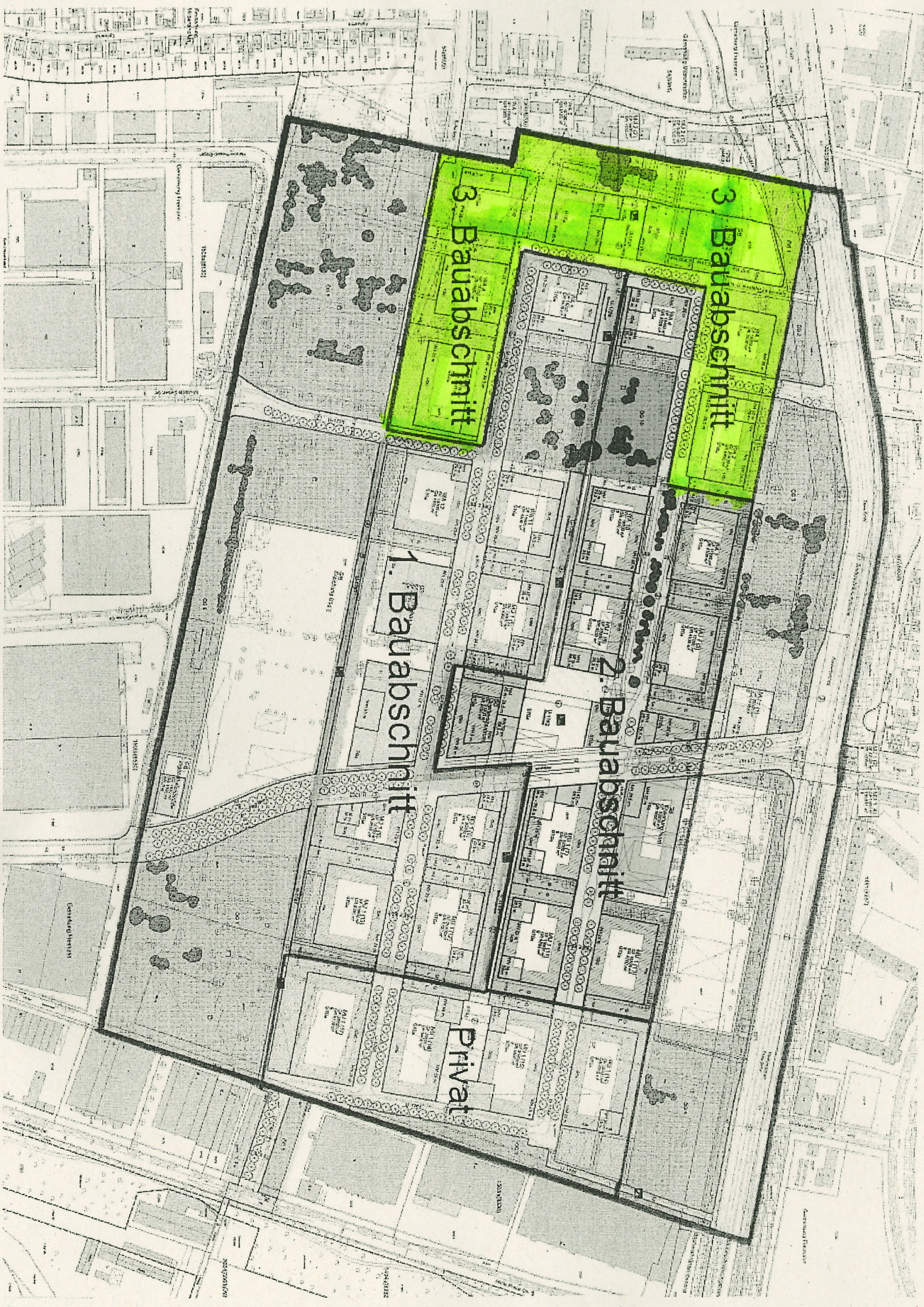
- Lageplan -

zur Maßstabsentnahme nicht geeignet

Gesamtbereich Neureimann

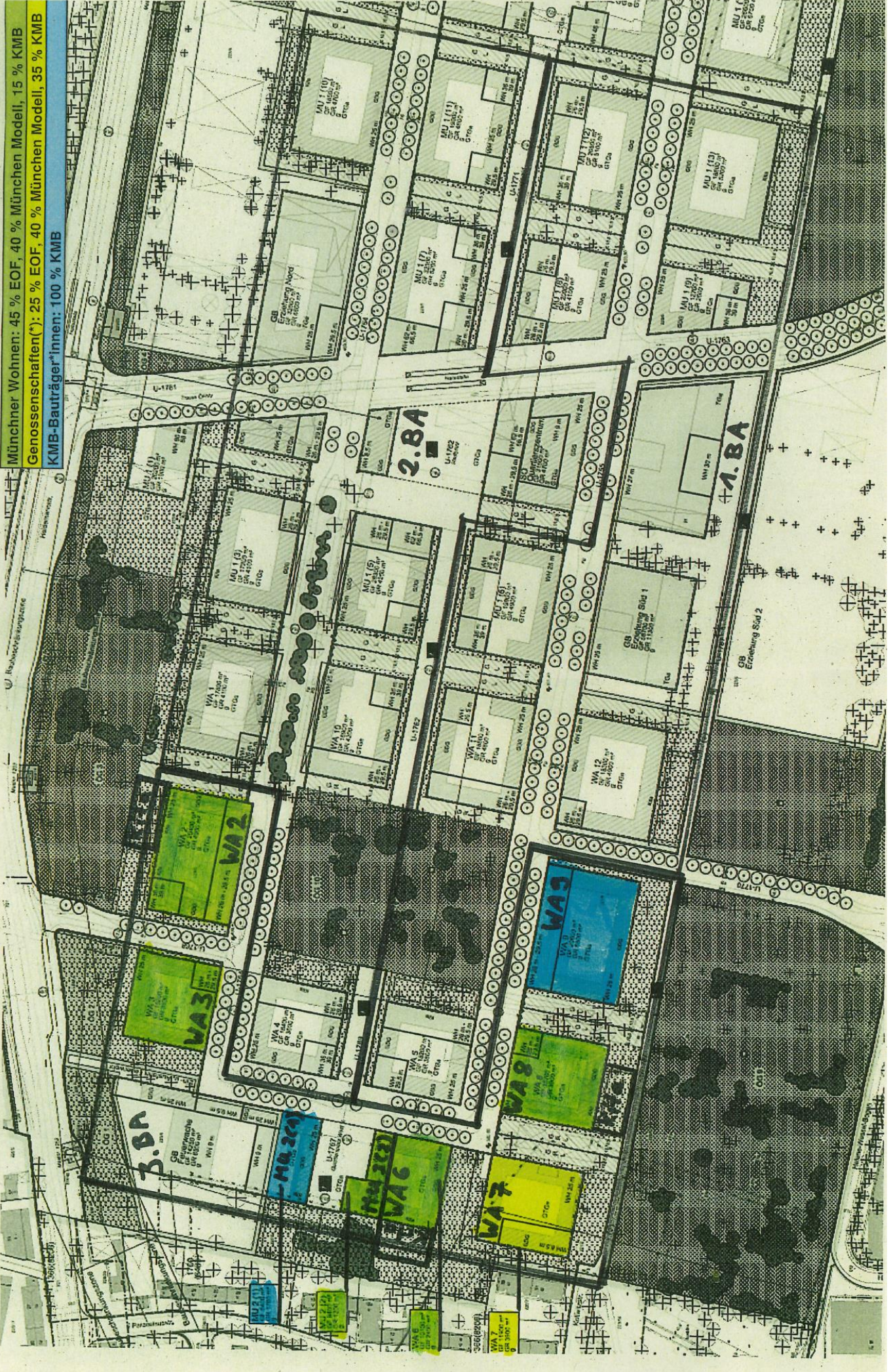
Anlage 2

Darstellung der drei Bauabschnitte



(c) Plan HA III/1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1989 zur Maßstabsentnahme nicht geeignet

Münchner Wohnen: 45 % EOF, 40 % München Modell, 15 % KMB
Genossenschaften(*): 25 % EOF, 40 % München Modell, 35 % KMB
KMB-Bauträger*innen: 100 % KMB



Münchner Wohnen: 45 % EOF, 40 % München Modell, 15 % KMB
 Genossenschaften(*): 25 % EOF, 40 % München Modell, 35 % KMB
 KMB-Bauträger*innen: 100 % KMB



Farbliche Darstellung der In-House-Vergabeflächen im 3. Bauabschnitt

3. Bauabschnitt Neufreimann

Anteile Wohnbauarten und Zielgruppen nach Geschossfläche (GF)

Stand 07.01.2025 / © PLAN HA III/11

Münchner Wohnen: 45 % EOF, 40 % München Modell, 15 % KMB**Genossenschaften(*): 25 % EOF, 40 % München Modell, 35 % KMB****KMB-Bauträger*innen: 100 % KMB**

Baufeld	Bauträger	GF laut B-Plan in m ²	davon GF Wohnen in m ²	EOF in m ²	München Modell in m ²	KMB in m ²	Nichtwohnutzung/ Gewerbe in m ²	Gemeinbedarf, Wohnheime in m ²
WA 2	Münchner Wohnen	20.400	17.820	8.019	7.128	2.673		2.580 (Kita)
WA 3	Münchner Wohnen	15.200	12.500	5.625	5.000	1.875		2.700 (Wohnheim)
WA 6	Münchner Wohnen	10.000	4.707	2.118	1.883	706		4.000 (Flexiheim) 1.293 (Kita)
WA 7	Genossenschaft	11.900	11.900	2.975	4.760	4.165		
WA 8	Münchner Wohnen	15.700	14.670	6.602	5.868	2.200		1.030 (Kita)
WA 9	KMB-Bauträger*innen	20.600	20.600			20.600		
MU 2(1)	KMB-Bauträger*innen	6.400	5.662			5.662	738	
MU 2(2)	Münchner Wohnen	9.400	7.526	3.387	3.010	1.129	1.674	200 (Nachbarschaftstreff)
Gesamt GF in m²		109.600	95.385	28.726	27.649	39.010	2.412	11.803
Gesamt GF in %			100,00	30,11	28,99	40,90		
Sollwert GF in %			100,00	30,00	30,00	40,00		

Zielgruppe	GF in m ²	Anteil in %
Münchner Wohnen	57.223	60,0
Genossenschaften	11.900	12,5
KMB-Bauträger*innen	26.262	27,5
Gesamt	95.385	100,0

Verteilung des KMB auf die Zielgruppen

Zielgruppe	GF in m ²	Anteil in %
KMB-Bauträger*innen	26.262	67,5
Münchner Wohnen	8.583	21,8
Genossenschaften	4.165	10,7
Gesamt	39.010	100,0

(*) Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats

3. Bauabschnitt Neufreimann					
Anteile Wohnbauarten und Zielgruppen nach <u>Wohneinheiten (WE)</u>					
Stand 07.01.2025, © PLAN HA III/11					
Münchner Wohnen: 45 % EOF, 40 % München Modell, 15 % KMB					
Genossenschaften (*): 25 % EOF, 40 % München Modell, 35 % KMB					
KMB-Bauträger*innen: 100 % KMB					
Baufeld	Bauträger	Insgesamt	davon EOF	davon München Modell	davon KMB
WA 2	Münchner Wohnen	190	89	71	30
WA 3	Münchner Wohnen	134	63	50	21
WA 6	Münchner Wohnen	51	24	19	8
WA 7	Genossenschaften	127	33	48	46
WA 8	Münchner Wohnen	156	73	59	24
WA 9	KMB Bauträger*innen	229			229
MU 2(1)	KMB Bauträger*innen	63			63
MU 2(2)	Münchner Wohnen	81	38	30	13
Gesamt WE		1.031	320	277	434
gem. städtebaulichen Orientierungswerten:			90 m ² GF/WE	100 m ² GF/WE	90 m ² GF/WE

WE-Anteil Zielgruppen

Zielgruppe	WE
Münchner Wohnen	612
Genossenschaften	127
KMB-Bauträger*innen	292
Gesamt	1.031

(*) Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats