

Telefon: 0 233-26672  
Telefax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-11

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084  
Kleiberweg, Henschel-, Federseestraße  
Grundstücksflächen an die GWG München**

**Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14172**

Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan der Vergabefläche

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 (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, 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 Anlage 2 dieser Beschlussvorlage grün dargestellten Vergabefläche mit zwei im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 festgesetzten Kindertageseinrichtungen an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG München.

### **2. Vergabefläche**

Die Lage der Vergabefläche im Stadtgebiet ist aus Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung erfolgt in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage, die den Bebauungsplan samt seiner sieben Bauquartiere (WA 1 bis WA 7) umfasst und den städtischen Anteil (WA 1 bis WA 4) für rund 300 Wohneinheiten grün und gelb hervorhebt.

Mit Satzungsbeschluss vom 06.12.2017 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 beschlossen, der mit Bekanntgabe im Amtsblatt am 09.01.2019 rechtswirksam wurde. Er beinhaltet ein Wohnbaurecht mit insgesamt 54.575 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF), wovon 30.975 m<sup>2</sup> GF inklusiv zweier integrierter Kindertagesstätten (Kita) auf den städtischen Flächenanteil entfallen.

Die beiden integrierten Kindertagesstätten sind in der Mitte des Bebauungsplanumgriffs, im nördlich gelegenen WA 2 und dem südlich gelegenen WA 4 fixiert, die der Landeshauptstadt München gehören. Sie müssen wegen der angrenzenden Bebauung des privaten Investors rasch erstellt werden. Um der GWG München eine möglichst zusammenhängende ökonomische Bebauung und spätere Wohnungsverwaltung zwischen den beiden Kita- Standorten zu gewährleisten, wird die in Anlage 2 dieser Beschlussvorlage grün dargestellte zusammenhängende Zuteilungsfläche mit einer Geschossfläche von insgesamt 22.275 m<sup>2</sup> (im WA 1 teilweise, WA 2, WA 3 und WA 4) dazu vorgesehen. Auch die in diesem Bereich überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Baukörper begünstigen eine wirtschaftliche Bauweise.

### **3. Rahmenbedingungen**

Die in Ziffer 2 dieses Vortrags dargestellte Vergabefläche liegt eingebettet zwischen dem privaten östlichen Teil des Bebauungsplans mit einem Baurecht von 23.600 m<sup>2</sup> GF, und dem verbleibenden städtischen Teil im Westen (in der Anlage 2 gelb gekennzeichnet), mit einem Baurecht von 8.700 m<sup>2</sup> GF (WA 1 restlicher Teil), der zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit von der Beschlussfassung des Stadtrates über die Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und über die künftige Ausrichtung der Förderung für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften ausgeschrieben und anschließend vergeben wird. Aufgrund des bereits in Kürze erfolgenden Baubeginns auf den im Bebauungsplanumgriff östlich gelegenen privaten Flächen ist mit der Fertigstellung von 200-300 Wohneinheiten schon bis Ende 2021 zu rechnen. Der dadurch ausgelöste Bedarf an Kindertagesplätzen muss daher neben dem ebenfalls dringend benötigtem Wohnraum schnell gedeckt werden.

### **4. Verteilung der Wohnbauarten**

Das Wohnbaurecht der Vergabefläche ermöglicht der GWG München die Errichtung von rund 216 Wohneinheiten. Diese sollen zu gleichen Anteilen auf die jeweiligen Wohnbauarten verteilt hergestellt werden, davon 1/3 in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), 1/3 im München Modell Miete (MMM) und 1/3 im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Dieser mit der GWG München ausgehandelte und von der üblichen Verteilungspraxis zugunsten des München Modells und dem KMB-Wohnungsbau leicht abweichende Verteilungsschlüssel ermöglicht es, den Anteil der höherpreisigen Wohnbauarten bei den Baugenossenschaften und Baugemeinschaften zu reduzieren und so gleichzeitig die Vermarktungschancen bei diesen Zielgruppen zu verbessern. So kann bei den noch anstehenden Vergaben der restlichen Flächen an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften dem vorgegebenen Verteilungsschlüssel zu den Wohnbauarten (30 % EOF, 20 % MMM, 40 % KMB, 10 % freifinanziert) aus dem Wohnungspolitischen Hand-

lungsprogramm Wohnen in München VI im gesamten Plangebiet leichter entsprochen werden.

## **5. Vergabevorschlag**

Die GWG München wird, wie in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage grün dargestellt, als Bauträgerin für insgesamt zwölf Bauräume in den vier Bauquartieren für rund 216 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 22.275 m<sup>2</sup> inklusive zweier Kindertageseinrichtungen im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 ausgewählt.

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

Die Übertragung des städtischen Grundstücks an die GWG München erfolgt demnach auf Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 zu dem in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und im München Modell-Miete (MMM) festgelegten Grundstückswert von 300,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) bei einer 40-jährigen (EOF) bzw. 60-jährigen (MMM) Bindungsdauer.

Für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau gilt der Grundstückswert nach der noch festzulegenden modifizierten Fassung, die vor der Sommerpause noch in den Stadtrat eingebracht und beschlossen werden soll. Die GWG München hat sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Mit der GWG München ist die Vorlage abgestimmt.

## **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22, Aubing-Lochhausen Langwied hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die GWG München zur frühzeitigen Aufnahme der Planung und Fertigstellung der dringend benötigten Kindertageseinrichtungen und der ca. 216 Wohnungen schnellstmöglich eine gesicherte Handlungsgrundlage benötigt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 81669 München, wird als Bauträgerin für den Wohnungsbau mit zwei integrierten Kindertageseinrichtungen auf der in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage dargestellten, im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084, Kleiberweg, Henschel-, Federseestraße gelegenen Fläche ausgewählt.

Die Fläche umfasst eine Geschossfläche von 22.275 m<sup>2</sup> für ca. 216 Wohneinheiten (WE) mit zwei integrierten Kindertageseinrichtungen. Davon sind jeweils ca. 72 Wohneinheiten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und im München Modell Miete (MMM mit einer 60-jährigen Bindungsdauer) zum Verkehrswert von jeweils 300 €/m<sup>2</sup> GF erschließungsbeitragsfrei vorgesehen. Der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt ebenfalls ca. 72 Wohneinheiten. Als Verkehrswert gilt dann der Grundstückswert in der noch festzulegenden modifizierten Fassung, über die im Stadtrat noch beschlossen wird.

2. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH zu dem in Ziffer 1 des Antrages genannten Grundstückswerten von jeweils 300 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche für EOF und MMM als Grundlage der Übertragung im Wege der Einlage, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) gilt dann der Grundstückswert in der noch festzulegenden modifizierten Fassung.
3. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH werden gebeten, dem Ankauf der in Ziffer 1 des Antrags beschriebenen Fläche sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
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 22
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat S-III-S
7. An das Baureferat
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An die Stadtwerke München GmbH
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-21-KT
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-03
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An die GWG München, Heimeranstraße 31-35, 80339 München  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3