

Telefon: 0 233-24921
22061
24439
24844
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/54-1
PLAN-HA II/41 V

1. Parkstadt Schwabing – 10 Jahre Willensbekundung, 800 Wohnungen, soziale Infrastruktur, 1 städtebaulicher Wettbewerb: und nun?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01634 von Frau StRin Dorothea Wiepcke
vom 05.11.2019

2. Büros statt Wohnungen in der Parkstadt Schwabing! – Welche Verantwortung trägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung?

Antrag Nr. 14-20 / A 06132 von der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 06.11.2019

3. Wohnungen statt weitere Büroflächen in der Parkstadt Schwabing!

Antrag Nr. 14-20 / A 06120 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 30.10.2019

4. Urbane Mitte für die Parkstadt Schwabing!

Antrag Nr. 14-20 / A 05488 von Frau StRin Renate Kürzdörfer und Herrn StR Klaus Peter Rupp vom 11.06.2019

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17078

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Ausgangslage.....	2
2. Stadtratsanfrage und -anträge:.....	4
2.1. Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO, Anfrage Nr. 14-20 / F 06134 von Frau StRin Wiepcke vom 05.11.2019.....	4
2.2. Antrag Nr. 14-20 / A 06132 der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 06.11.2019.....	8
2.3. Antrag Nr. 14-20 / A 06120 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 30.10.2019.....	9
2.4. Antrag Nr. 14-20 / A 05488 von Frau StRin Kürzdörfer und Herrn StR Rupp vom 11.06.2019.....	13
Beteiligung des Bezirksausschusses.....	15
II. Antrag der Referentin.....	16
III. Beschluss.....	17

Telefon: 0 233-24921
22061
24439
24844
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/54-1
PLAN-HA II/41 V

1. Parkstadt Schwabing – 10 Jahre Willensbekundung, 800 Wohnungen, soziale Infrastruktur, 1 städtebaulicher Wettbewerb: und nun?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01634 von Frau StRin Dorothea Wiepcke
vom 05.11.2019

2. Büros statt Wohnungen in der Parkstadt Schwabing! – Welche Verantwortung trägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung?

Antrag Nr. 14-20 / A 06132 von der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 06.11.2019

3. Wohnungen statt weitere Büroflächen in der Parkstadt Schwabing!

Antrag Nr. 14-20 / A 06120 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer
vom 30.10.2019

4. Urbane Mitte für die Parkstadt Schwabing!

Antrag Nr. 14-20 / A 05488 von Frau StRin Renate Kürzdörfer und Herrn StR Klaus Peter Rupp vom 11.06.2019

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17078

Anlagen:

1. Anfrage Nr. 14-20 / F 01634
2. Antrag Nr. 14-20 / A 06132
3. Antrag Nr. 14-20 / A 06120
4. Antrag Nr. 14-20 / A 05488
5. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
6. Auszug aus bestehendem Bebauungsplan Nr. 1781

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (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. Ausgangslage

Die Eigentümerin und Investorin der durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebietsflächen MK 3, MK 4, MK 7 und Teilbereich MK 9 (siehe Anlage 6), ist im Jahre 2010 an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Anliegen herangetreten, diese Flächen, soweit möglich, in Wohngebiete umzuplanen.

Die Investorin hatte sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1781 im Jahr 1999 intensiv um die Bebauung dieser MK-Flächen bemüht, konnte diese mangels Nachfrage jedoch nicht realisieren.

Völlig anders stellte sich dagegen die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München dar. Dort bestand und besteht ein immenser Bedarf an neuem, attraktivem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum. Durch neuen Wohnungsbau in der Parkstadt Schwabing, so war man übereinstimmender Auffassung, könnte ein erheblicher Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet werden.

Vor Planungsbeginn war es für die Investorin ganz entscheidend, eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung der Umstrukturierung vorliegen zu haben und dafür die Lasten, die durch die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) bei der Umplanung entstehen, genauestens zu kennen. Somit wurde bereits vor der eigentlichen Planung und dem städtebaulichen Wettbewerb auf Bitten der Investorin in umfangreiche und detaillierte SoBoN-Berechnungen eingestiegen.

Aufgrund der Komplexität des Umstrukturierungsfalls, u.a. durch die damaligen SoBoN-Grundsätze wie insbesondere der Anwendung des fiktiven Wohnbaurechts, das zudem 2012 durch einen Grundsatzbeschluss zur Diskussion stand und fortentwickelt worden war, und das durch das hohe Anfangsbaurecht auf den Kerngebietsflächen ausgelöste sog. Förderdelta, mussten umfangreiche SoBoN-Berechnungen und entsprechende Verhandlungen über die dort zugrunde gelegten Werte zwischen der Investorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Kommunalreferat durchgeführt werden. Die Investorin war dabei anfangs der Auffassung, dass es aufgrund des hohen Bestandsbaurechts für Kerngebietsnutzungen keines Anteils von geförderten Wohnraum im zu überplanenden Gebiet bedürfe (Stichwort fiktives Wohnbaurecht).

Die Beteiligten einigten sich schließlich 2013 in diesem Ausnahmefall auf ein sogenanntes Memorandum of Understanding (MoU) als Verfahrensgrundlage, mit dem die Parteien (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat und) eine Absichtserklärung abgaben, „.....insbesondere zur Berechnung der „Förderquote“ die SoBoN-Berechnung vom 04.06.2013, ...zugrunde zu legen, (wobei die dort angegebenen Lasten für die Grünflächen und die integrierten Geschossflächen für soziale Infrastruktur noch abschließend zu prüfen sind).“ Dieses MoU umfasste zudem einen Vorbehalt, dass diese Erklärung solange galt, soweit sich die maßgeblichen Umstände nicht gravierend ändern.

Auf der Grundlage des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses vom 26.03.2014 (RIS-Nr. 08-14 / V 14299) wurde 2015/2016 der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt und dem Stadtrat mit Bekanntgabe am 06.07.2016 (RIS-Nr. 14-20 / V 06275) im Planungsausschuss vorgestellt. In den Jahren 2016 und 2017 wurde das Wettbewerbsergebnis in planerischen Konkretisierungsschritten als Grundlage der Bauleitplanung weiter entwickelt.

Der am 25.01.2017 gestellte Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Investorin führte am 19.07.2017 zum Aufstellungs- und Einleitungsbeschlusses (RIS-Nr. 14-20 / V 09082) im Stadtrat. Ziele des Aufstellungsbeschlusses waren u. a.

- Ergänzung des nördlich angrenzenden Wohnungsbestandes durch neue Wohngebäude statt Kerngebietsnutzungen
- Schaffung einer „urbanen Mitte im Bereich Lyonel-Feiniger-Str./Anni-Albers-Str. Mit Restaurants, Cafes und Geschäften“ gemäß dem Wettbewerbsergebnisses
- Sicherung einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung für die künftige Wohnbevölkerung mit insgesamt ca. 10 m² nutzbarer privater Freifläche pro Einwohner, In möglichst weitgehend zu ebener Erde und – soweit darüber hinaus erforderlich – in Form von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgartenflächen
- Ausweisung von Kindertageseinrichtungen zur Deckung des gesamten ursächlichen Bedarfs nach der SoBoN
- umweltfreundliche attraktive Mobilitätsangebote.

Auf Grundlage dieser vertiefenden Planung sowie auch aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Herausnahme des MK7 Süd aus der Umstrukturierung für die Errichtung eines Hotels durch die Investorin waren Kosten und Lasten zu verifizieren, und es war zu prüfen und zu entscheiden, wie zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Bodenwerte (relevant zur Ermittlung des fiktiven Wohnbaurechts) und der Infrastrukturbedarfe zu behandeln waren.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen legte die Investorin einen Verhandlungsvorschlag gemäß dem sogenannten „Vorschlagmodell“ am 30.10.2017 vor , insbesondere zur Schließung des Förderdeltas, worauf sich notwendige Verhandlungen dazu anschlossen, die Ende 2018 schließlich auf Basis der MoU einer Einigung zugeführt wurden. Die entsprechende Umsetzung für die nachfolgenden städtebaulichen Verträgen waren im Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Vorbereitung.

Zudem wurde parallel zusammen mit dem Bezirksausschuss und der Investorin an dem Konzept für die „Urbane Mitte“ weiter gearbeitet. Die Überlegungen sehen vor, die Straße weiter in Richtung Süden zu verlegen und somit eine Platzaufweitung auf der bereits aus Besonnungsgründen attraktiveren Nordseite am neuen Hotel zu schaffen. Dafür waren sowohl Abstimmungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer südlich des Platzes als auch verkehrliche Gutachten notwendig, die durch die Investorin erfolgen sollten bzw. in Auftrag gegeben wurden.

Mit Schreiben vom 23.07.2019 erklärte die Investorin daher überraschend, dass sie an der aktuellen Wohnflächenentwicklung mit etwa 800 Wohneinheiten in der Parkstadt Schwabing nunmehr kein Interesse habe, sondern das dort gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 bestehende Baurecht für vier Kerngebiete realisieren werde. In diesem Schreiben nimmt sie ferner auch den Antrag vom 25.01.2017 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurück. Begründet wurde der Schritt im wesentlichen mit Verzögerungen im Rahmen der Vertragsverhandlungen zur SoBoN, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu verantworten hätte. Mit Schreiben vom 01.10.2019 äußerte sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu

diesen Vorwürfen, legte das Planungsverfahren aus ihrer Sicht dar und versuchte, auch mit mehrmaligen persönlichen Gesprächen der Stadtbaurätin und des Herrn Oberbürgermeisters, die Investorin umzustimmen.

Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen wurden Stadtratsanträge bzw. -anfrage gestellt, die mit dieser Vorlage behandelt werden.

2. Stadtratsanfrage und -anträge:

- Frau Stadträtin Wiepcke von der CSU-Fraktion hat am 05.11.2019 die anliegende Anfrage Nr. 14-20 / F 01634 gestellt (Anlage 1).
- Die Stadtratsfraktion der BAYERNPARTEI hat am 06.11.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 06132 gestellt (Anlage 2).
- Die Stadträtinnen und Stadträte der SPD-Fraktion Frau Rieke, Frau Dietl und Frau Kürzdörfer sowie Herr Müller und Herr Kaplan haben am 30.10.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 06120 (Anlage 3) gestellt.
- Frau Stadträtin Kürzendörfer und Herr Stadtrat Rupp von der SPD-Fraktion haben zudem am 11.06.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 005488 zur „Urbanen Mitte“ gestellt (Anlage 4).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen und der Anfrage wie folgt Stellung:

2.1. Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO, Anfrage Nr. 14-20 / F 06134 von Frau StRin Wiebcke vom 05.11.2019

Mit der Anfrage von Frau Stadträtin Wiebcke vom 05.11.2019 wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, Fragen zu Inhalten und Prozessverlauf der komplexen und länger währenden Verhandlung beim Planungsvorhaben Parkstadt Schwabing zu beantworten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1: „Worin liegt die lange Verfahrensdauer begründet?“

Antwort:

Die lange Verfahrensdauer liegt zum Einen in der Komplexität des Planungsvorhabens und zum Anderen in der im vorliegenden Fall umfänglicheren Verhandlung zur SoBoN begründet.

Das Planungsvorhaben stand unter der Zielsetzung der Investorin, das bereits seit 1999 vorhandene Baurecht und dessen zulässige Geschossfläche an Kerngebietsnutzung nahezu in gleicher Höhe als Wohnbauquartier wiederum zu erhalten. Die dadurch erforderliche hohe Dichte mit einer GFZ von ca. 2,85, mit entsprechend schwierigen Abstandsflächen- und Belichtungs- sowie auch Nachbarschaftsproblematiken, die Freiflächenproblematiken, die schwierigen Rettungswegeproblematiken und nicht zuletzt die verkehrlichen sowie gewerblichen Lärmemissionen waren zu prüfen und zu bewältigen. Auch waren Lösungen zur Deckung gestiegener Bedarfe an sozialer Infrastruktur bezüglich der Kindertageseinrichtungen zu suchen.

Zum Planungsvorhaben war die Verfahrensdauer im wesentlichen durch die Schritte zum Grundsatz- und Eckdatenbeschluss (Beschlussfassung 26.03.2014), die spätere Herausnahme eines fraglichen Grundstücks für das neue Hotel aus dem Planungs- und Wettbewerbsumgriff (2015), des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs (Preisgericht 26.02.2016, Stadtratsbekanntgabe 06.07. 2016) sowie Aufstellungsbeschlusses (26.07.2017) bestimmt.

Die Verhandlungen zur SoBoN verfolgte die Investorin mit dem Ziel, schon von Anbeginn des Konversionsvorhabens die Kostenfragen soweit möglich abschätzen und niedrig sichern zu können. Dazu wurde ein Memorandum of Understanding (MoU) verhandelt. Das MoU diente dazu, insbesondere das Bestandsbaurecht und hierzu vor allem das fiktive Wohnbaurecht zu ermitteln und festzuschreiben, das eine wesentliche Stellschraube für den Anteil an gefördertem Wohnungsbau darstellt.

Im vorliegenden Fall wurde die alte SoBoN in der Fassung vom 27.06.2012 zu Grunde gelegt und der Fall als Übergangsfall eingestuft. Die Grundzustimmung wurde am 10.01.2014 von der Investorin unterzeichnet.

Aufgrund der Verfahrensdauer, der damit entstandenen Bodenwertsteigerung, der Fortschreibung der SoBoN und der sozialen Infrastrukturbedarfsrechnung sowie der Herausnahme des MK 7 Süd für die Bebauung mit dem Hotel mit wiederum durch die dafür notwendigen Befreiungen erklärten Baurechtsverzichte auf den anderen MK-Gebieten war die Verwaltung aus ihrer Sicht verpflichtet, nach dem Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss die Voraussetzungen des MoU zu prüfen, ob diese weiterhin zur Anwendung kommen kann oder die Vertragsklausel der „gravierenden Änderung“ greift. Diese Prüfung wurde 2017 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass die MoU weiterhin Gültigkeit hat.

Da sich die Investorin bei den in 2012 zur Anwendung kommenden drei möglichen Förderdeltamodellen für das sog. „Verhandlungsmodell“ entschied, das nur ganz vereinzelt in der Vergangenheit zur Anwendung gekommen ist und mangels festgesetzten Verfahrensgrundsätzen eine hohe Individualität in der Ausgestaltung ermöglicht, musste wiederum die konkrete Modellausgestaltung zwischen der Investorin und dem Referat für Stadtpla-

nung und Bauordnung verhandelt werden. Ein einvernehmliches Ergebnis lag schließlich Ende 2018 dafür vor. Auf dieser Basis wurden die nächsten Schritte für die notwendigen städtebaulichen Verträge vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorbereitet.

Von Seiten der Investorin waren in Folge der SoBoN-Verhandlungen ab 10.05.2017 die Jour-Fixe-Besprechungen für die weiteren Planungsfragen bzw. das Bauleitplanverfahren ausgesetzt worden. Es wurden lediglich einzelne zur „Urbanen Mitte“ anzustrebende Klärungen weiter verfolgt. Die nächsten Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB standen nun nach der Einigung zur SoBoN an. Durch den Stopp der Investorin im Juli 2019 kam es hierzu jedoch nicht mehr.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedauert dieses Zurückziehen der Planungsabsichten außerordentlich, zumal nach Auffassung des Referats durchaus mehrfach auf verschiedene Wünsche der Investorin eingegangen und Kompromissbereitschaft gezeigt wurde, beispielsweise bei der Ermittlung der SoBoN-Grundlagen, bei der Unterbringung der sozialen Infrastrukturmehrung auf städtischen Flächen, bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Hotels sowie bei der Möglichkeit des Nachweises des Förderdeltas durch die Errichtung von KMB-Wohnungen.

Frage 2: „Stimmt es, dass bereits 2013 ein Memorandum of Understanding hinsichtlich der Parameter für Preis gedämpften Mietwohnungsbau, soziale Infrastruktur etc. unterzeichnet wurde, auf dessen Grundlage auch der Wettbewerb durchgeführt wurde?“

Antwort:

Das MoU von 2013 behandelt die Aspekte des geförderten Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur auf Basis der damals ermittelten Werte.

Der Wettbewerb wurde auf Grundlage des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses vom 26.03.2014 durchgeführt.

Frage 3: „Ist es zutreffend, dass dieses Memorandum of Understanding 2017, nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs, einseitig von Planungsreferat aufgekündigt wurde? Falls ja, warum?“

Antwort:

Nein, das Memorandum of Understanding (MoU) 2013 wurde im Jahre 2017 nicht aufgekündigt.

Das MoU diene dazu, insbesondere das Bestandsbaurecht und hierzu vor allem das fiktive Wohnbaurecht zu ermitteln, das eine wesentliche Stellschraube für den Anteil an gefördertem Wohnungsbau darstellt. Im vorliegenden Fall war die alte SoBoN in der Fassung vom 27.06.2012 zu Grunde zu legen.

Die Parteien, die Investorin sowie Referat für Stadtplanung und Bauordnung als auch Kommunalreferat, hatten sich im MoU 2013 darauf verständigt, dass sie „... beabsichtigen

für das weitere Verfahren und insbesondere Rechnung der „Förderquote“ die SoBoN-Berechnungen vom 04.06.2013, Anlage 2, zu Grunde zu legen (wobei die dort angegebenen Lasten für die Grünflächen und die integrierte GF für soziale Infrastruktur noch abschließend zu prüfen sind). Diesbezüglich gilt ebenfalls der Vorbehalt, dass die Zugrundelegung ausscheidet, soweit sich die maßgeblichen Umstände gravierend geändert haben. Die kommunalverfassungsrechtlich gegebenen Entscheidungszuständigkeiten sind auch in diesem Fall einzuhalten und bleiben unberührt.“

Entsprechend wurde zum Zeitpunkt der vorliegenden konkreteren Planung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses (Preisgerichtssitzung Anfang 2016) Mitte 2016 eine aktuelle SoBoN-Berechnung durchgeführt, um Kosten und Lasten zu verifizieren.

Da sich die verschiedenen Parameter gegenüber den Werten von 2013 deutlich verändert hatten und diese Entwicklung aus Sicht der Verwaltung geeignet waren, gravierende Änderungen i. S. d. MoU darzustellen (s. o.), wurde dies von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung geprüft, letztlich aber an der MoU weiterhin festgehalten und die entsprechenden Details der Umsetzung, insbesondere zum sog. Vorschlagsmodell für das Förderdelta ausverhandelt.

Frage 4: „Welche Bemühungen erfolgten seither vom Planungsreferat, um die Schaffung von 800 dringend benötigten Wohnung schnellstmöglich, zu ermöglichen?“

Antwort:

Aufbauend auf den erarbeiteten und eingebrachten Stadtratsbeschlüssen (Grundsatz- und Eckdatenbeschluss, Vorbereitung und Durchführung Wettbewerbsverfahren inklusive Bürgerbeteiligung, Wettbewerbsbekanntgabe im Stadtrat, Aufstellungsbeschluss, Erarbeitungen der Fachplanungen auf Basis des Wettbewerbsergebnisses in Planer-Jour-Fixe-Besprechungen mit der Investorin und den Preisträgern sowie beauftragen Stadt- und Grünplanerbüros) wurde das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben.

Der Wunsch der Bürgerschaft und der Investorin zur Schaffung einer „Urbanen Mitte“ (Platzgestaltung im unmittelbaren Umfeld der künftigen Wohnbebauung) wurde aufgegriffen und als Ziel im Aufstellungsbeschluss benannt und hierfür gemeinsam mit Investorin und Bezirksausschuss bis Juli 2019 weiter erarbeitet.

Frage 5: „Wann hatte der Oberbürgermeister Kenntnis von den Unstimmigkeiten zwischen Planungsreferates und Grundstückseigentümer?“

Antwort:

Der Oberbürgermeister hat durch die Presseberichterstattung am 29.10.2019 von der Aufgabe der Wohnungsbau-Planungen der Investorin im Bereich der Parkstadt Schwabing erfahren und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unverzüglich um Stellungnahme gebeten.

Frage 6: „Was hat er daraufhin unternommen, um den Grundstückseigentümer dazu zu bewegen, die Idee, in der Parkstadt überwiegend Wohnungen statt Gewerbeeinheiten zu errichten, zur Umsetzung zu bringen?“

Antwort:

Der Oberbürgermeister hat umgehend einen Telefontermin mit dem geschäftsführenden Gesellschafter der Investorin vereinbart. Das Telefonat fand am 04.11.2019 statt. Der Oberbürgermeister hat dabei um die Fortführung der Konversion in Wohnbebauung geworben, auch im Hinblick auf die soziale Verantwortung. Die Investorin blieb jedoch bei ihrer ablehnenden Haltung. Herr Oberbürgermeister hat der Investorin zudem angeboten, Gespräche mit dem Ziel einer schnellstmöglichen Projektrealisierung mit allen Beteiligten direkt bei ihm zu führen, was die Investorin jedoch ebenfalls ablehnte.

Die Anfrage ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

2.2. Antrag Nr. 14-20 / A 06132 der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion vom 06.11.2019

Mit Antrag vom 06.11.2019 beantragt die BAYERNPARTei Stadtratsfraktion die Darlegung des aktuellen Sachverhalts über die Vorgänge um das Bauvorhaben der Investorin in der Parkstadt Schwabing. Insbesondere ist detailliert aufzuzeigen, welche Seite (Investorin und Planungsreferat) wann welche Vorschläge gemacht hat und wann welche Einigungen erzielt wurden bzw. warum diese gescheitert sind.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:
Hierzu wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Dem Antrag wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen.

2.3. Antrag Nr. 14-20 / A 06120 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 30.10.2019

Mit dem o.g. Antrag vom 30.10.2019 wird die Stadtverwaltung gebeten, in Zusammenarbeit mit der Investorin weiterhin auf die Verwirklichung von 800 Wohnungen anstelle der nun geplanten Büroflächen hinzuwirken. Hierbei sollen insbesondere die Gründe des Kurswechsels von der Investorin analysiert und Möglichkeiten einer Verfahrensbeschleunigung ausgelotet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Nach Offenlegung der geänderten Nutzungsabsichten der Investorin mit Schreiben vom 23.07.2019 an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in Anbetracht der in diesem Schreiben dem Planungsreferat angelasteten zeitlichen Verzögerungen im Verhandlungsprozess der bisherige Verfahrensablauf detailliert aufgearbeitet, um den Vorwürfen substantiiert begegnen zu können.

Gleichzeitig wurden die rechtliche Ausgangslage eruiert und Handlungsoptionen ventiliert, wie und mit welchen Konsequenzen planungsrechtliche Schritte zu ergreifen sind oder im Verhandlungswege auf die Investorin eingewirkt werden könnte, um den dringend benötigten Wohnungsbau sicher zu stellen. So wurde nach Abstimmung der grundsätzlichen Vorgehensweise im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zunächst mit Schreiben vom 01.10.2019 auf die Vorwürfe reagiert.

Die seitens der Stadtbaurätin und des Herrn Oberbürgermeisters dann persönlich erfolgten Appelle an die Investorin, an der Wohnflächenentwicklung fest zu halten, führten dort jedoch leider nicht zu einem Umdenken.

Mit Schreiben der Investorin vom 31.10.2019 führte diese aus, dass „... jetzt ohne weitere zeitliche Verzögerung auf der Grundlage des bestehenden B-Plans architektonisch anspruchsvolle Bürogebäude für weitere Hightech- und Startup-Unternehmen mit hochattraktiven Arbeitsplätzen (und entsprechendem Gewerbesteuerpotential) entstehen. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist in München bekanntlich sehr hoch. Soweit nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig, sind auch Wohnungen geplant. Weiter werden wie angekündigt Läden des täglichen Bedarfs und Gastronomie an der Kreuzung Lyonel-Feininger-/Anni-Albers-Straße entstehen. Den Umbau dieser Kreuzung in einen urbanen Platz unterstützen wir weiter auch finanziell. Schließlich ist auch der Bürgertreff, den die Bewohner der Parkstadt Schwabing wünschen, in einem unserer Gebäude vorgesehen.“

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans können am Standort nun noch 87.302 m² Gewerbe- und Büroflächen (GF) in den vier Kerngebieten umgesetzt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht es, davon in den Baugebieten MK 7 Nord und MK 9 Süd ausnahmsweise 20 % der GF als Wohnnutzung zu realisieren, sprich 2.048 m² im MK 7 Nord und 2.165 m² im MK 9 Süd, was zusammen ca. 46 Wohneinheiten á 91 m² ergeben würde, sofern Belange der sozialen Infrastrukturversorgung und der Freiflächenversorgung nicht entgegenstehen. Zusätzlich wäre auf dem Befreiungsweg weitere 10% der GF für Woh-

nen möglich, um weiterhin in der Festsetzung eines Kerngebiets zu bleiben. Dies entspräche insgesamt für beide MK-Gebieten zusätzliche 2.106 m² GF, ca. 23 Wohneinheiten.

Nach überschlägiger Ermittlung steht die Versorgung mit sozialer Infrastruktur dem Wohnungsbau hier nicht entgegen. Vielmehr kann der Bedarf in dem geplanten Neubau auf dem städtischen Grundstück im WA 5 in der Parkstadt Schwabing mit errichtet werden.

Zusätzlich könnten in den MK 3 und MK 4 bis zu 30 % der GF für Wohnungsbau vsl. im Zuge der Befreiung, ggf. auch als Ausnahme, sprich 11.186 m² im MK 3 und 8.685 m² im MK 4, was ungefähr 218 Wohneinheiten entspricht, verwendet werden. Auch dieser Infrastrukturbedarf ließe sich vsl. im erforderlichen Neubau auf der o.g. städtischen Fläche im WA 5 unterbringen. Die Grundschul- und Hortbedarfe sind in der Grundschule Bauhausplatz im Domagkpark bzw. ggf. in der Grundschule Fröttmaninger Str. 21 abgedeckt.

Der hier geltende Bebauungsplan Nr. 1781 ermöglicht es demnach, 26.190 m² Geschossfläche für Wohnungsbau, also ca. 287 Wohneinheiten, umzusetzen. Es handelt sich hierbei jedoch um keine verpflichtende Festsetzung, sondern um eine Option, die ganz im Benehmen der Investorin liegt. Für die nach Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzten 20 % der GF wäre davon kein Anteil von geförderten Wohneinheiten notwendig. Bei den Wohneinheiten, die im Befreiungswege zugelassen werden würde, greift der vom Stadtrat beschlossene sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen, sprich 40 % der durch die Befreiung ermöglichten Wohneinheiten wären als geförderte Wohneinheiten zu realisieren.

Eine beschleunigte Schaffung dieses Anteils an Wohnungen durch die Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung wäre möglich, wenn ein entsprechender Bauantrag durch die Investorin gestellt wird. Dieser hat bislang aber den Umfang des von ihm noch beabsichtigten Wohnungsbaus nicht explizit beziffert.

Aufgrund des grundsätzlich nun nachrangigen Interesses der Investorin am Standort Wohnungsbau umzusetzen, sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Investorin, einen entsprechenden Bauantrag für diese o. g. Wohneinheiten einzureichen und dabei auch einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau (gemäß dem sog. 40 %-Beschluss) zu sichern, kein Interesse. Allenfalls deutet das Schreiben vom 31.10.2019 (s. o.) darauf hin, dass ein geringerer Anteil von freifinanzierten Wohneinheiten von der Investorin errichtet werden könnte.

Aufgrund des fehlenden Einblicks des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in die Kalkulationsunterlagen der Investorin und weil über die beanstandete Zeitdauer hinaus, nähere Begründungen der Investorin nicht dargelegt wurden, muss hinsichtlich der geforderten Analyse zu den Gründen des Kurswechsels auf die vorgängige Darstellung der zeitlichen und inhaltlichen Abläufe verwiesen werden.

Zu erwähnen ist jedoch, dass die realisierbaren Mieteinnahmen im gewerblichen Marktsegment, bei derzeit geringem Flächenleerstand (< 3 %), aufgrund der wieder angezogenen Flächennachfrage deutlich in der letzten Zeit gestiegen sind. Gleichzeitig sind hierfür bei bestehendem Baurecht weder Kosten noch Lasten zu schultern, die den „return on in-

vest“ schmälern würden. Zudem verfügt die Investorin im Bereich der Vermietung von Gewerbeobjekten über Kernkompetenzen und die logistischen Voraussetzungen.

Sofern somit keine einvernehmliche Lösung für die Umsetzung von zumindest anteiligen Wohnen mit der Investorin möglich sein sollte, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch die Handlungsoptionen untersucht, wie durch planerische Festsetzungen die Investorin zur Schaffung von Wohneinheiten verpflichtet werden könnte. Je nach Zielrichtung sind verschiedene Varianten betrachtet worden:

- sog. „Angebotsplanung“:
Bei Planung ohne mitwirkungsbereitem Planungsbegünstigten würde eine „Angebotsplanung“ erfolgen, bei welcher der Planungsbegünstigte keine Lasten im Sinne der SoBoN tragen müsste, da kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden kann.

Die Folgen ohne SoBoN-Vertrag wären insbesondere:

- keine Verpflichtung auf geförderten Wohnungsbau
- keine Herstellungsverpflichtung für Kitas und öffentliche Flächen
- kein Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur (Grundschulbedarf, Kita's)
- keine kostenfreien Flächenabtretungen
- keine Pflicht zur Ertüchtigung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen, zur adäquateren Grünflächenversorgung des hinzukommenden Wohnungsbaues,
- keine Bauverpflichtung.

Hierbei wäre sowohl die bisher vorgesehene Planung für vier neue Wohngebiete möglich. Alternativ bietet sich auch die neue Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes an, wobei dort festgesetzt werden kann, wie hoch der Wohnanteil sein sollte, zumindest überwiegt dieser in einer urbanen Struktur deutlich den gewerblichen Nutzungen. Als weitere Festsetzungsmöglichkeit bestünde zudem die Option, zwar an der Festsetzung einer MK-Nutzung festzuhalten, jedoch über § 7 Abs. 4 BauNVO einen verpflichtenden Wohnanteil festzusetzen. Diese letztgenannte Möglichkeit muss jedoch einer Prüfung standhalten, die Wohnnutzung trotz überwiegender Kerngebietsnutzung wohnverträglich festzusetzen.

Die Folgen eines solchen Vorgehens sind mit großer Voraussicht gerichtliche Auseinandersetzungen mit der Investorin, der sich in seinem Eigentum massiv beeinträchtigt sehen wird. Eine Normenkontrolle gegen den neuen Bebauungsplan ist zu befürchten, wobei mangels vergleichbarer Fälle schwer einzuschätzen ist, wie die Verwaltungsgerichte die Planungshistorie in diesem Verfahren gegenüber der kommunalen Planungshoheit bewerten.

Im Hinblick auf mögliche Entschädigungsfragen ist festzustellen, dass die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB abgelaufen ist und somit die Investorin nur gemäß § 42 Abs. 3 BauGB Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann. Die Kerngebietsnutzung ist jedoch bekanntlich nicht erfolgt.

Inwieweit bei dieser Prüfung die laufenden Bebauungsplanänderungsverhandlungen eine Rolle spielen könnten, lässt sich schwer vorhersehen.

- Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans ohne Bebauungsplanänderungsverfahren:

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit hat die Kommune nicht nur das Recht, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern, sondern auch einen bestehenden Bebauungsplan aufzuheben. Auch dies setzt ein vollständiges Bebauungsplanverfahren voraus.

Eine Aufhebung der derzeit bestehenden MK-Nutzung würde jedoch lediglich dazu führen, dass das Gebiet sich somit nach den Festsetzungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bemisst. Daher müssten sich die Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen, die sowohl durch Kerngebietsnutzung als auch Wohnnutzung geprägt ist. Dieser Weg wird als nicht zielführend erachtet und birgt zudem zusätzliche rechtliche Risiken.

Fazit:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedauert außerordentlich die Aufgabe der gemeinsamen Planung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine überwiegende Wohnnutzung durch die Investorin. In den Gesprächen nach der Aufgabe führt die Investorin zwar aus, dass sie auch einen Anteil Wohnen verwirklichen will; die genaue Größe ist jedoch bislang nicht benannt.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erscheint grundsätzlich möglich, allerdings führt die vsl. fehlende Bereitschaft der Investorin hierfür nur zu einer sog. Angebotsplanung, für die keine Kosten-Lasten-Tragung nach den Grundsätzen der SoBoN greifen kann, da hierfür städtebauliche Verträge notwendig wären. Durch diese Angebotsplanung könnte somit zwar Baurecht für Wohnen, ggf. auch nur anteilig, entstehen, aber es kann mangels Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan kein geförderter Wohnanteil verlangt werden. Die Wohneinheiten entstünden somit nur im freifinanzierten Bereich. Zudem ist mit langwierigen Gerichtsverfahren zu rechnen, wobei ein Prozessrisiko nicht auszuschließen, aber mangels vergleichbarer Fälle schwer einzuschätzen ist. Sofern dieser Weg weiter beschritten werden sollte, wäre daher hierfür ein externes Rechtsgutachten zur Risikoabschätzung sinnvoll.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher derzeit vor, auf die Investorin – auch mit dem Votum des Stadtrats – nochmals einzuwirken und über eine zumindest anteilige Wohnnutzung auf Basis des bestehenden Bebauungsplans zu verhandeln. Hierbei sollte das Referat den Auftrag erhalten, auch die Möglichkeit einer Bündelung aller möglichen Wohneinheiten in einem Baugebiet zu eruieren. Auch der Gedanke des MoU und die erzielten Ergebnisse in den SoBoN-Verhandlungen zur Herstellung des Förderdeltas durch KMB-Wohneinheiten sollte hierbei als Grundlage herangezogen werden. Damit käme der sog. 40%-Beschluss bei Befreiungen nicht zur Anwendung. Dem Stadtrat wird anschließend über das Verhandlungsergebnis berichtet.

Im Hinblick auf die grundsätzliche Problematik vergleichbarer Fälle ist zu erwähnen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits durch die Fortschreibung der SoBoN-Kriterien 2017, in der das immer zu schwierigen Verhandlungen führende und für die Stadt nachteilige fiktive Wohnbaurecht abgeschafft wurde, bereits eine in diesem Fall für Erschwernis sorgende Thematik für zukünftige Bebauungsplanverfahren eliminiert hat.

Weiter hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die Implementierung eines Verfahrensmanagers und dem Projektmanagement in der Bebauungsplanung bereits Vorsorge getroffen, das Verfahren besser zu strukturieren und zu ordnen.

Dem Antrag kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

2.4 Antrag Nr. 14-20 / A 05488 von Frau StRin Kürzdörfer und Herrn StR Rupp vom 11.06.2019

Der vorgenannte Antrag vom 11.06.2019 behandelt die sog. „Urbane Mitte“, den Platz an der Anni-Albers Straße und Lyonel-Feininger-Straße. In diesem Antrag wird dargestellt, dass der Parkstadt Schwabing die „Urbane Mitte“ fehle. Außer den Gehsteigen zwischen den Wohnzeilen gibt es in der Parkstadt Schwabing keinen attraktiven städtischen Ort/Platz mit Aufenthaltsqualität. In der vorliegenden Planung wird der Verkehr im Kreuzungsbereich Anni-Albers und Lyonel-Feininger-Straße durch die frühzeitige Verschwenkung der Anni-Albers-Straße flüssig in die Walter-Gropius-Straße parallel zur A9 geleitet. Dadurch entsteht eine großzügige Platzsituation südlich des Hotelkomplexes. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzbarkeit dieses Konzeptes zu überprüfen und nach positiver Beurteilung im Zusammenhang mit der Neubebauung der angrenzenden Baufelder, für die sich der Bebauungsplan in Vorbereitung befindet, zu realisieren.

Am 19.07.2019 wurde die SPD-Fraktion zwischenzeitlich darüber informiert, dass die geschäftsordnungsgemäße Frist für die Erledigung nicht gehalten werden kann. Es wurde deshalb um Fristverlängerung bis Februar 2020 gebeten. Der beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrags Nr. 14-20 / A 05488 wurde nicht widersprochen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt hierzu Stellung:

Die stadträumliche Aufweitung an der Ecke Anni-Albers-/Lyonel-Feininger-Straße ist für die Ausgestaltung als „Urbane Mitte“ gut geeignet.

Zudem könnten sich bei dieser Umgestaltung der Platzsituation bessere fußläufige Beziehungen zur bestehenden öffentlichen Grünfläche ergeben, die im Zuge der Wohnflächenentwicklung ursprünglich ertüchtigt werden sollte, um eine besser Nutzbarkeit sicher zu stellen. Dieses Ziel bleibt auch bei Wegfall der Wohnflächenentwicklung verfolgenswert, da davon die vorhandene Wohnbevölkerung gleichermaßen profitieren könnte.

So formulierte die Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerinformation bereits am 21.03.2015 zur Neuentwicklung der Kerngebietsflächen der Investorin im Zuge des Wettbewerbs den Wunsch, eine identitätstiftende, urbane Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität und sozio-kulturellen Einrichtungen, z. B. (Dezentralisierung des Einzelhandels, Bäckerei, Cafe, Kiosk, etc.) zu schaffen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daher die, anlässlich der vom Bezirksausschuss 12 im Jahr 2016 initiierte Projektstudie (Büro Hautum Infrastruktur) aufgegriffen, fortentwickelt und auch deren Umsetzbarkeit untersucht.

Ursprüngliche Strategie und Sachstand

Die Bürgerschaft sollte sich nicht nur zur Bebauungsplanung der Wohnbauentwicklung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einbringen können, sondern auch ihre Anliegen und Anregungen zur Ertüchtigung der öffentlichen Grünfläche und zu der räumlich im Zusammenhang stehenden urbanen Mitte in einem Workshop des Baureferates formulieren können.

Nachdem auch die Investorin großes Interesse an der Neugestaltung des vorgelagerten öffentlichen Raumes signalisiert hatte, insbesondere nach der Realisierung des Hotels am Standort, wurden in einem gemeinsamen Gespräch am 05.09.2018 mit dem Vorsitzenden des BA 12 und der Investorin die weiteren erforderlichen Schritte abgestimmt.

Die Investorin hat zunächst das Büro Hautum Infrastruktur GmbH beauftragt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung fortentwickelte Platzstudie weiter zu konkretisieren und zu detaillieren. Diese konkretisierte Planung sollte zusammen mit dem Verkehrsplanerbüro Lang + Burkardt hinsichtlich Verkehrsfluss und Funktionalität geprüft werden und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung übermittelt werden.

Die Investorin erklärte sich auch bereit, auf die südlich zum Platz gelegenen Nachbarn im MK 5 zuzugehen. Obwohl durch die Lage der Straßenbegrenzungslinien eine Verlegung der Straße planungsrechtlich bereits mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan zulässig ist und damit auch keiner Bebauungsplanänderung bedarf, ist das Einverständnis der Nachbarn von Vorteil. Eine nach Süden verschwenkte Straße würde näher an deren Grundstück heranrücken.

Entsprechend wurde von der Investorin die weitere Konkretisierung und Detaillierung der Planung veranlasst, um darauf aufbauend vom Verkehrsplanerbüro die Funktionalität (Prüfung Verkehrsfluss) prüfen zu lassen.

Die Konkretisierung und Detaillierung der Planung liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Datum vom 13.12.2018 vor. Nicht vorliegend sind die mehrfach erbetenen Ergebnisse der von der Investorin zugesagten verkehrsplanerischen Prüfungen, der vorgesehenen Kostenschätzung sowie der einzuholenden Zustimmung des südlich betroffenen Nachbareigentümers.

Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der nun ablehnenden Haltung die Investorin zur Wohnflächenentwicklung (Bebauungsplanänderung) ist nun die Neuplanung einer „Urbanen Mitte“ und die sinnvolle Ertüchtigung der Öffentlichen Grünfläche auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die LHM weiter zu verfolgen (Bürgerwunsch).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat hierzu bereits Folgendes veranlasst bzw. erreicht:

- Der Kontakt mit dem südlichem Nachbareigentümer wurde aufgenommen, um die Abstimmung der Straßenraum- und Platz-Umgestaltung nun selbst vorzunehmen. Der Grundstückseigentümerin wurden die Planungen erläutert und die Skizzen vorgelegt. Mit mail vom 22.11.2019 teilte die Grundstückseigentümerin mit, dass sie der Vorstellung positiv gegenüber stehe.

- Die Prüfergebnisse der verkehrlichen Funktionalität wurden erneut von der Investorin erbeten, telefonisch und per Email am 12./13.11.2019. Da bislang der Prüfung die Daten zu einer Wohnbaurechtsänderung zugrunde gelegt wurden, bedarf es jedoch nunmehr einer Anpassung an das MK-Bestandsbaurecht. Die Investorin hat der Stadtbaurätin persönlich zugesagt, die Fertigstellung des Verkehrsgutachten auf der neuen Grundlage beauftragt zu haben und will auf eine schnelle Erstellung des Gutachtens drängen.
- Die Investorin hat erneut mitgeteilt, dass sie sich an den Kosten der Umplanung beteiligen möchte.

Sobald die verkehrliche Untersuchung vorliegt, ist zeitnah ein Stadtratsbeschluss herbeizuführen, der über die Ergebnisse informiert und das weitere Vorgehen aufzeigt. Diese Vorlage ist im Vorfeld mit dem zuständigen Bezirksausschuss abzustimmen. Zudem soll eine Beauftragung für die Umplanung an das Baureferat aufgenommen werden. Am geplanten Workshop zur Umgestaltung durch das Baureferat mit dem BA und der Bürgerschaft sollte weiterhin festgehalten werden. Zudem bedarf es der Verhandlung über die Kostentragung der Platzumgestaltung.

Der Antrag bleibt daher entsprechend aufgegriffen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks – Schwabing-Freimann wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.1) der Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet. Mit Schreiben vom 24.10.2019 wurde der Bezirksausschuss über das Thema „Parkstadt Süd Wohnungen statt Büros“ bereits informiert. Ein Abdruck ging auch an das Büro des Oberbürgermeisters.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage war nicht möglich, da bis zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die Erarbeitung der Vorlage noch nicht abgeschlossen war. Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 5.6.2 der AGAM in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um eine zeitnahe Behandlung der Anträge und der Anfragen und damit die Information des Stadtrats zu ermöglichen sowie weiter führende Gespräche auf Grundlage der Stadtratsentscheidung führen zu können.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, sowie die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen über die Bebauungsplanhistorie zur Kenntnis und weist daraufhin, dass weiterhin allergrößtes Interesse an einer größtmöglichen Errichtung von Wohneinheiten im Planungsgebiet besteht.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, mit der Investorin Verhandlungen aufzunehmen und ihr nochmals aufzuzeigen, wie viel Wohnbaurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Dabei sind die Spielräume bestmöglichst auszuloten und die bisher im Bebauungsplanverfahren verhandelten Grundsätze in den Gesprächen ggf. zugrunde zu legen. Dem Stadtrat wird anschließend zeitnah über das Verhandlungsergebnis berichtet.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, nach Vorliegen der Verkehrsuntersuchung zur „Urbanen Mitte“ dem Stadtrat umgehend die Prüfergebnisse in einer Beschlussvorlage vorzulegen und das weitere Vorgehen darzustellen.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06132 der BAYERNPARTEI des Stadtrates vom 06.11.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06120 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 30.10.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05488 von Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer und Herrn Stadtrat Klaus Peter Rupp vom 11.06.2019 bleibt aufgegriffen.
7. 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.(l) 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 das Direktorium HA II/V 1 (4 x)
3. An den Bezirksausschuss 12
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54-1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3