

## **Wohnbebauung auf dem Viehhofgelände**

### **Empfehlung Nr. 14-20 / E 03016 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 07.11.2019**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00240**

Anlagen:

1. Empfehlung der Bürgerversammlung
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.05.2020 (SB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 02 Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt hat am 07.11.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 03016 (Anlage 1) beschlossen. Darin wird beantragt, die künftigen Wohnbauflächen auf dem Viehhofgelände ausschließlich an nicht-gewinnorientierte Unternehmen zu vergeben.

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 des Kataloges der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 03016 wie folgt Stellung:

#### **1. Inhalt der Empfehlung aus der Bürgerversammlung**

Die Bürgerversammlung beantragt, „dass das Viehhofgelände dem spekulativen Boden- und Immobilienmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung steht. Die für Wohnen vorgesehenen Flächen sollen zu 100 % für nicht-gewinnorientierten Wohnungsbau genutzt werden und in kommunaler Hand bleiben.“

#### **2. Sachstand zur künftigen Bebauung des Viehhofgeländes**

Der Stadtrat wurde mit Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15268) über den Sachstand zur Entwicklung des Viehhofgeländes informiert. Die vorgestellte Masterplanung leistet einen wichtigen Beitrag, die Umsetzungschancen für die Neuordnung des Areals bewerten zu können. Weitere Schritte zur Baurechtsschaffung können erst im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses konkretisiert werden.

Die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Gelände des Viehhofs setzt die Freimachung der bestehenden Gewerbehallen und deren Abbruch sowie die Verlagerung der Wagenwaschanlage voraus. Ein Konzept zur Freimachung der Flächen wird derzeit vom Kommunalreferat mit Unterstützung des Referats für Arbeit und Wirtschaft in eigener Zuständigkeit erstellt.

### **3. Wohnungspolitische Ziele**

Die Intension der Empfehlung entspricht grundsätzlich den wohnungspolitischen Zielen der Landeshauptstadt München, die zuletzt im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017-2021) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07205) fortgeschrieben wurden.

Demnach werden städtische Wohnbauflächen im Rahmen von Konzeptausschreibungen zu Festpreisen und nicht gegen Höchstgebot an Investorinnen/Investoren vergeben. Zudem wird in städtischen Neubauquartieren durch ein breitgefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen auf den Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“ geachtet.

Der Wohnungsmix setzt sich in der Regel aus folgenden Wohnbauarten zusammen:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 20 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 10 % München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Hochpreisige freifinanzierte Eigentumswohnanlagen werden auf städtischen Flächen nicht realisiert.

Adressatinnen/Adressaten der städtischen Grundstücksausschreibungen sind demnach grundsätzlich

- die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften - GEWOFAG und GWG München,
- Baugenossenschaften (und Mietshäuser-Syndikats-Projekte), sowie
- private Baugemeinschaften und
- Bauträger, die ausschließlich „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ errichten.

Sowohl die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als 100%ige Töchter der Landeshauptstadt München, als auch Baugenossenschaften, die ohne Gewinnerzielungsabsicht Wohnraum für ihre Mitglieder errichten, erfüllen die Forderungen aus der Empfehlung. Auch Baugemeinschaften und Mietshäuser-Syndikats-Projekte errichten Wohnungen ausschließlich zur Selbstnutzung (im Eigentum bzw. zur Miete) und sind damit dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen.

Bauträger und Investorinnen/Investoren, die Mietwohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau herstellen und vermieten, sind durch langfristige Bindungen, die die Miethöhe und die Wohnungsbelegung beschränken, stark reglementiert. Sie erhalten die städtischen Baugrundstücke zudem nur im Erbbaurecht, sodass Bodenwertzuwächse nicht abgeschöpft werden können.

Die konkrete Verteilung der künftigen Wohnbauflächen auf dem Viehhofgelände hinsichtlich Wohnbauarten und Zielgruppen wird dem Stadtrat zeitnah nach der Baurechtsschaffung zur Entscheidung vorgelegt.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 03016 der Bürgerversammlung des 02 Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 07.11.2019 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Kommunalreferat hat Abdruck erhalten.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der betroffene Bezirksausschuss hat der Vorlage einstimmig zugestimmt (Anlage 3).

Der Korreferent/ die Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Baurodnung hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach die konkrete Verteilung der künftigen Wohnbauflächen auf dem Viehhofgelände hinsichtlich Wohnbauarten und Zielgruppen dem Stadtrat zeitnah nach der Baurechtsschaffung zur Entscheidung vorgelegt wird.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 03016 der Bürgerversammlung des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 07.11.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Elisabeth 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 – BA (1x)
3. An den Bezirksausschuss 02
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3