

Telefon: 233-27388
233-28192
Telefax: 233-28078

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

**Bau einer Mehrgenerationenanlage und
eines Alten- und Service-Zentrums (ASZ)
Meindlstraße 14 a
Flurstück 9423/1, Gemarkung München Sektion V**

Stadtbezirk 6 Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06246

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Schreiben an den Bezirksausschuss 06 – Sendling vom 29.01.2018 zu BA-Antrags-Nr. 08-14 / B 03092 sowie BA-Antrags-Nr. 08-14 / B 03681
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 06 – Sendling vom 14.07.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Ausgangslage.....	2
2. Darstellung des geplanten Bauvorhabens.....	2
2.1. Grundstückslage und Planungsrecht.....	2
2.2. Umsetzungsmöglichkeiten des Bauvorhabens.....	3
2.3. Geplante Umsetzung Stellplätze / Tiefgarage.....	5
3. Umsetzung der Variante 2 „Bebauung mit Innenhof“.....	7
II. Beschluss.....	9

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Ausgangslage

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15550) wurde die GWG München als Bauträgerin für das städtische Grundstück Meindlstraße 14 a (Flst. 9423/1, Gemarkung München, Sektion V) zur Umsetzung von Senior*innen- und Mehrgenerationen-Wohnen [hälftig in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und in München Modell-Miete (MMM)] ausgewählt.

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen wurden Workshops mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Akteurinnen und Akteuren vor Ort durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in die künftige Ausgestaltung des Vorhabens eingeflossen. Der Fokus liegt dabei auf einer Belegung mit älteren Menschen. Das Belegungsverhältnis soll aus 75 % Älteren (mit einer breiten Streuung der Gruppe ab 55+) und 25 % Jüngeren bzw. Familien bestehen. Die Wohnungen werden barrierefrei, davon 5 % rollstuhlgerecht, ausgestaltet sein. Ebenso wird die Freiflächenplanung den Anforderungen für Ältere und Kinder entsprechen.

Zusätzlich wird in diesem Wohnungsbauvorhaben auch ein Alten- und Service-Zentrum (ASZ) verwirklicht. Dieser neue Standort soll das ASZ Sendling in der Daiserstraße 37 ersetzen, da dieses nicht behindertengerecht ausgestaltet ist und von der Nutzfläche und den Bedürfnissen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht.

Aus der o.g. Sitzungsvorlage resultierte zudem der Auftrag, im Vorfeld zur Bauantragsplanung dem Stadtrat erneut das Vorhaben und die Optionen zur Realisierung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen in der Tiefgarage des Bauvorhabens darzustellen und vorzulegen.

2. Darstellung des geplanten Bauvorhabens

Mit Vorbescheid der Lokalbaukommission vom 29.11.2021, der die Vorgaben aus der o.g. Sitzungsvorlage aufnimmt, stellt sich die bauordnungsrechtliche Einschätzung zu den vorliegenden beiden Varianten zur Umsetzung des Bauvorhabens wie folgt dar:

2.1. Grundstückslage und Planungsrecht

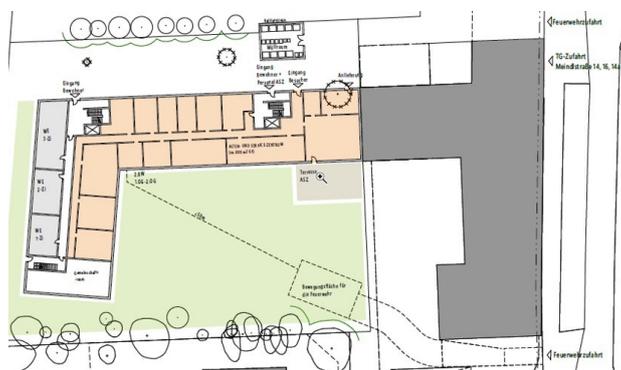
Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Die geplante Baumaßnahme befindet sich in einem Bereich, in dem ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt, der für das Grundstück eine Baulinie entlang der Meindlstraße festsetzt. Die für die Beurteilung maßgebliche nähere Umgebung ist eingegrenzt durch die Margaretenstraße im Norden, der Meindlstraße im Osten, der Albert-Roßhaupter-Straße im Süden und der Bahnlinie im Westen.

Hofbereich des Vordergebäudes abgegrenzt. Der Hofbereich wird weitgehend entsiegelt und mittels Fassadenbegrünung begrünt. Im Westen des Grundstücks befindet sich entlang der Bahnlinie laut Flächennutzungsplan ein übergeordneter Grünzug. Das Hauptgebäude verfügt über zwei bauliche Rettungswege, die Anleiterung bis 8 m Brüstungshöhe erfolgt über Handleitern. Eine Befahrung des Grundstücks durch die Feuerwehr kann somit auf ein Minimum reduziert werden.

Folgender Wohnungsschlüssel ergibt sich bei Variante 1:

Wohnen Senior*innen EOF	26
Wohnen Senior*innen MMM	26
Wohnen Jüngere / Familien EOF	9
Wohnen Jüngere / Familien MMM	9
Wohneinheiten insgesamt	70

Variante 2 „Bebauung mit Innenhof“:



In Variante 2 schließt der sechsgeschossige Baukörper ebenfalls an die Kommunwand der Meindlstraße 14 an. Dabei ist das sechste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Dachform ist als Flachdach geplant. Der Abstand zur Grenze nach Westen zur Bahnlinie beträgt ca. 6,00 m. Die Erschließung des gesamten Baukörpers erfolgt wie in Variante 1 von Norden über den Durchgang zur Meindlstraße. Nebenanlagen müssen entgegen der Darstellung im Gebäude untergebracht werden. Nach Süden entsteht eine große Freifläche. Der Hofbereich wird weitgehend entsiegelt und mittels Fassadenbegrünung an der Süd- und Ostseite begrünt. Im Westen des Grundstücks befindet sich entlang der Bahnlinie laut Flächennutzungsplan ein übergeordneter Grünzug. Das Hauptgebäude verfügt über zwei bauliche Rettungswege, die Anleiterung bis 8 m Brüstungshöhe erfolgt über Handleitern. Eine Befahrung des Grundstücks durch die Feuerwehr kann somit auf ein Minimum reduziert werden.

Folgender Wohnungsschlüssel ergibt sich bei Variante 2:

Wohnen Senior*innen EOF	25
Wohnen Senior*innen MMM	25
Wohnen Jüngere / Familien EOF	8
Wohnen Jüngere / Familien MMM	9
Wohneinheiten insgesamt	67

2.3. Geplante Umsetzung Stellplätze / Tiefgarage

Dem o.g. Vorbescheid liegen zwei Varianten für eine Senior*innen- und Mehrgenerationenwohnanlage zugrunde.

Durch das Bauvorhaben wird jeweils folgender Stellplatzbedarf ausgelöst:

Variante 1	
erforderlich: 27 Stellplätze	möglich: 32 Stellplätze
Variante 2	
erforderlich: 27 Stellplätze	möglich: 34 Stellplätze

Der Bedarf soll durch die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage unter dem Vordergebäude Meindlstraße 14 gedeckt werden. Darauf befindet sich das Sozialbürgerhaus sowie die Bezirksausschuss-Geschäftsstelle mit einem Bestand von insgesamt 147 Stellplätzen (1. Untergeschoss mit 34 Stellplätzen sowie 2. und 3. Untergeschoss Anwohner*innen-Tiefgarage mit 113 Stellplätzen). Dabei wird die bestehende Zufahrt und Rampe im Vordergebäude mitgenutzt. Ein Anbau bzw. Erweiterung der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich ist nur im 1. Untergeschoss geplant.

Der Stellplatzschlüssel für die Senior*innenwohnungen wurde dabei reduziert mit 0,3 angesetzt und der Stellplatzschlüssel für Familienwohnungen mit 0,55. Dies erscheint aus mehreren Gründen sinnvoll:

Einerseits wird im Gebäude eine GWG Mobilitätsstation angeboten, die diverse Mobilitätsbausteine wie ausleihbare Lastenräder, Einkaufstrolleys oder ähnliches enthält. Zum anderen ist der Bereich sehr gut an den ÖPNV mit der Haltestelle „Harras“ als wichtigen und zentralen Verkehrsknotenpunkt für München angebunden. Aufgrund der Erfahrungen der GWG München erfordert weiterhin die Nutzung bzw. die Wohnform „Senior*innenwohnen“ nicht das geforderte Maß an Stellplätzen. Darüber hinaus ermöglicht eine Reduzierung bzw. Vermeidung von unterbauten Flächen ein sinnvolles Fassadenbegrünungskonzept. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich durch den sehr beengten Grundstückszuschnitt und die Nähe zur Bahnlinie die Erschließung des Baustellenablaufes als äußerst schwierig darstellt.

Im Rahmen der Bauantragsplanung wird ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden. Im Erdgeschoss wird eine GWG Mobilitätsstation geplant werden, die speziell auf die Bedürfnisse von Senior*innen und Familien ausgerichtet ist.

Durch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels wird der Bau insgesamt wesentlich kostengünstiger (Schaffung nur eines Untergeschosses), es müssen keine zusätzlichen

Maßnahmen für Erschütterungsschutz, etc. aufgewendet werden und das Gebäude kann wesentlich schneller errichtet und bezogen werden.

Letzteres kann auch für die bisher noch anhängige Thematik einer möglichen Erweiterung der Anwohner*innen-Tiefgarage bzw. die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen herangezogen werden:

Zwar hat sich die Auslastung der bestehenden Anwohner*innen-Tiefgarage in der Meindlstraße 14 auf hohem Niveau stabilisiert, dennoch kann der Forderung nach einer Erweiterung der aus Stellplatzmitteln finanzierten Anwohner*innen-Tiefgarage nach wie vor nicht nachgekommen werden: Die Finanzierung eines gesamten weiteren Untergeschosses wäre aufgrund der Überschreitung der Förderhöchstgrenze bei vollfinanzierten, städtischen Projekten von 40.000 €/Stellplatz sowohl wirtschaftlich nicht darstellbar noch durch eine entsprechend zu erwartende Nachfrage gedeckt. Denn sollten zusätzliche Stellplätze in einem 2. Untergeschoss errichtet werden, muss mit Baukosten i.H.v. 55.000 €/Stellplatz (brutto) gerechnet werden.

Gründe für die erhöhten Kosten liegen in der Schaffung eines 2. Untergeschosses und einem wesentlich erhöhten Aufwand bei Verbau, Statik, Baustelleneinrichtung und -logistik sowie erheblichen Mehrkosten durch längere Bauzeiten, weißer Wanne, eventueller Wasserhaltung während der Bauzeit, etc..

Bei einer Umsetzung von möglichen 5 bis 7 Stellplätzen für Anwohner*innen im 1. Untergeschoss lägen die Herstellungskosten bei ca. 25.000 €/Stellplatz (brutto). Diese müssten jedoch von den pflichtig herzustellenden und mit dem Bau der Mehrgenerationenanlage verknüpften Stellplätzen gesondert bewirtschaftet und betrieben werden. Bei der geringen Stellplatzzahl ist der damit verbundene organisatorische und betriebliche Aufwand jedoch unverhältnismäßig hoch und auch in Bezug auf die auf den Mietpreis umzulegenden Kosten nicht darstellbar. Darüber hinaus würden die zusätzlichen Stellplätze das Flächenangebot an Abstellräumen für die Bewohner*innen begrenzen.

Auf die Ausführungen in der o.g. Sitzungsvorlage wie auch auf die Beantwortung der beiden BA-Anträge (Schreiben vom 29.01.2018 zu BA-Antrags-Nr. 08-14 / B 03092 sowie BA-Antrags-Nr. 08-14 / B 03681 des BA 06 – Sendling) wird verwiesen (Anlage 2).

Öffentliche Tiefgaragenstellplätze wären nur in Form einer durch den Hoheitshaushalt der Landeshauptstadt München finanzierten öffentlichen Tiefgarage möglich, deren Stellplätze über Dauermietverträge vermietet werden. Es handelt sich dabei nicht um Anwohner*innen-Stellplätze. Zudem müsste die Finanzierung und die laufende wirtschaftliche Ausgeglichenheit dauerhaft gewährleistet sein.

Die Kostenkalkulation von möglichen 5 bis 7 Stellplätzen im 1. Untergeschoss oder weiterer öffentlicher Stellplätze in einem 2. Untergeschoss entspricht dabei der zuvor dargestellten Situation bei den Anwohner*innen-Stellplätzen i.H.v. ca. 25.000 €/Stellplatz (brutto) bzw. 55.000 €/Stellplatz (brutto).

Abgesehen von der eben dargestellten Kostenthematik unterliegt auch die Mobilitätsstrategie der Landeshauptstadt München einem grundsätzlichen Wandel: mit einer Reduzie-

rung des individuellen Autoverkehrs, Angebotsverbesserungen zugunsten des ÖPNV und anderen Verkehrsarten sowie Alternativen zum motorisierten Individualverkehr sollen langfristig Lösungsansätze entwickelt werden, die den Verkehr in München effizienter abwickeln lassen und es gleichzeitig ermöglichen, lebenswerte Wohnräume zu schaffen.

3. Umsetzung der Variante 2 „Bebauung mit Innenhof“

Mit dem Neubau hat sich die GWG München als Ziel gesetzt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und die städtebauliche Lücke im Quartier zu schließen. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für die zur Bahn orientierten Wohnungen, geplant. Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt von der Nordseite über das Grundstück der Meindlstraße 14 (Durchgang vorhanden), in der sich das Sozialbürgerhaus von Sendling befindet. Nach Norden grenzt die Schule in der Meindlstraße an. Nach Süden wird eine hochwertige Freifläche geschaffen und das Grundstück im Vergleich zum derzeitigen Bestand entsiegelt. Die Tiefgarage dient in erster Linie den Bewohner*innen und wird als Erweiterung der Tiefgarage der Meindlstraße 14 (Vordergebäude) geplant, die Zufahrt erfolgt von der Meindlstraße. Bereits im Stadium des Vorbescheides wurde eine Fassadenbegrünung ins Auge gefasst. Diese verringert die Überhitzung im Sommer und schafft einen grünen, qualitativ hochwertigen Innenhof für die Bewohnerschaft. Da die Pflanzen idealerweise nicht auf der Tiefgaragendecke gepflanzt werden sollten, wurde die Tiefgarage auf das notwendige Maß beschränkt.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und einer optimalen Gebäudeplanung wird das Vorhaben in der Variante 2 umgesetzt. Der Verzicht auf eine Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen (und den damit einhergehenden technischen und wirtschaftlichen Hemmnissen) vermeidet weitere bauliche Verzögerungen und es kann umgehend mit der weiteren Planung und Schaffung des dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraums begonnen werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Mobilitätsreferat sowie der GWG München abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 - Sendling wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat die in Anlage 3 aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Dazu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgendes aus:

Der Bezirksausschuss 6 favorisiert, wie in dieser Sitzungsvorlage vorgeschlagen, die Variante 2 zur Umsetzung des Bauvorhabens. Damit wird die Schaffung einer hochwertigen Freifläche ermöglicht und das Grundstück im Vergleich zum derzeitigen Bestand entsiegelt. Dies ermöglicht eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner*innen.

Zur seitens des Bezirksausschusses 6 angesprochenen Raumaufteilung und finalen Planung des ASZ:

In der Sitzungsvorlage zur In-House-Vergabe Meindlstraße 14 a (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2020, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15550) wurde auch die Standortverlagerung des ASZ Daiserstraße 37 in die Meindlstraße 14 a beschlossen. Dem zugehörigen Raumprogramm sowie dem entsprechenden Nutzerbedarfsprogramm (Betriebsbeschreibung) wurde zugestimmt. Die beteiligten Referate (Sozialreferat, Kommunalreferat) werden die weitere Abstimmung der Planung und Umsetzung des künftigen ASZ im Zusammenschluss mit der GWG München entsprechend begleiten.

Strittig ist aus Sicht des Bezirksausschusses 6 nach wie vor die geplante Umsetzung eines Stellplatzschlüssels von 0,3: Gefordert wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0; dies könne kostengünstiger durch nur ein weiteres Untergeschoss für die Tiefgarage ermöglicht werden, welches direkt an die bestehende Tiefgarage des Sozialbürgerhauses angebunden wird. Zu prüfen sei auch alternativ eine komplette Unterbauung des Grundstücks mit nur einem Tiefgaragen-Geschoss. Die hier vom Bezirksausschuss angeführten Alternativen zur Erweiterung der (Anwohner*innen-)Tiefgarage wurden auch bereits vor und während des Planungsstadiums zum Vorbescheidsverfahren aufgegriffen und entsprechend gewertet.

Aus Gründen, wie sie unter Ziffern 2.3 und 3 dieser Vorlage sowie letztmalig in der Sitzung des Unterausschusses Planen, Bauen und Wohnen des BA 6 am 22.06.2022 seitens der GWG München und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dargestellt und erörtert wurden, wird an der im Vortrag der Referentin dargestellten Umsetzung der Stellplätze/Tiefgarage (Variante 2) festgehalten. Dies bezieht sich v.a. auf die vorgesehene Planung nur eines Untergeschosses. Daraus resultiert eine kürzere Bauzeit aufgrund des Wegfalls von erhöhtem Aufwand bei Verbau, Statik, Baustelleneinrichtung und -logistik. Zudem werden erhebliche Mehrkosten durch längere Bauzeiten, weiße Wanne, eventuelle Wasserhaltung während der Bauzeit, etc. vermieden. Die Reduzierung von unterbauter Fläche bedeutet auch weniger Versiegelung und ermöglicht ein sinnvolles Fassadenbegrünungskonzept.

Ein reduzierter Stellplatzschlüssel kann durch Erstellung und Vorlage eines geeigneten Mobilitätskonzeptes im weiteren Planungsprozess umgesetzt werden. Im Verlauf des weiteren Bauantragsverfahrens können dann auch die vorgebrachten Aspekte wie teilweise größere Stellplätze (Inklusion), Ladesäulen, Verlagerung der Mobilitätsstation in Tiefgarage, etc. aufgegriffen und auf Umsetzbarkeit geprüft werden.

Der Vorschlag des Bezirksausschusses, für die Unterbringung der Mülltonnen und der Mobilitätsstation ein kleines Gebäude außerhalb des geplanten Gebäudes zu errichten, kann nicht befürwortet werden, denn dies würde dem Ziel, größtmögliche Freiflächen für die Begrünung zu erhalten, entgegenlaufen.

Nicht originär aus dem Bauvorhaben zur Meindlstraße 14 ableiten lässt sich auch die Forderung des Bezirksausschusses 6, eine Aufwertung des Straßenzugs der Meindlstraße an sich, wie beispielsweise die Begrünung durch Pflanzung von Bäumen oder auch der Bau weiterer öffentlicher Fahrradabstellflächen, umzusetzen. Diese Anregung wurde an das Baureferat weitergeleitet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach eine Umsetzung des Bauvorhabens Mehrgenerationenwohnen / Senior*innenwohnen in der Meindlstraße 14 a entsprechend der im Vortrag beschriebenen Variante 2 „Bebauung mit Innenhof“ erfolgt. Von einer Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze wird Abstand genommen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

II. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 6
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat KR-IS
5. An das Kommunalreferat, KR-IM-KS-BWO
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat, S-I-AP 3
8. An das Sozialreferat, S-III-L
9. An das Sozialreferat, S-III-MF/UF
10. An die GWG München
11. An das Baureferat
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An die Stadtwerke GmbH
14. An das MOR-GB1.23
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/03
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
26. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III-11

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3