Telefon: 0 233-22086/24592
0 233-23249
0 233-26982

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/42 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143

**DB-Nordring (nördlich),
Lassallestraße (östlich), Verlängerung der Goerdelerstraße (östlich),
Verlängerung der Meineckestraße (südlich), Wilhelmine-Reichard-Straße (südlich),
Bahnlinie zwischen DB-Nordring und Feldmoching (westlich)**

(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 22 sowie übergeleiteter Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 BBauG)

- Eggarten-Siedlung –

-Billigungsbeschluss-

Stadtbezirk 10 – Moosach
Stadtbezirk 24 – Feldmoching – Hasenbergl

Hinweis / Ergänzung vom 02.04.2026

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19152

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Im Nachgang zum Druck der Vorlage konnte auf Grundlage der ursprünglichen Vereinbarungen (freiwillige Selbstverpflichtung) eine Einigung zwischen der Planungsbegünstigten und den GIMA - Mitgliedsunternehmen erzielt werden. Bei den GIMA-Mitgliedsunternehmen handelt es sich vorliegend um einen Zusammenschluss aus acht sozial orientierten Wohnungsbauunternehmen.

Die nachfolgenden Ausführungen ergänzen die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 in Punkt 7.

Die Einigung zwischen der Planungsbegünstigten und den GIMA-Mitgliedsunternehmen umfasst den Ankauf der Flächen für ca. 897 Wohneinheiten (von insg. 1.900 Wohneinheiten) durch die GIMA – Mitgliedsunternehmen. Diese setzen sich zusammen

[LHM-intern]

aus der Übertragung sämtlicher den Wohnbau betreffenden SoBoN-Lasten (759 Wohneinheiten) sowie auf Grundlage einer freiwilligen Selbstverpflichtung weitere 138 Wohneinheiten auf die GIMA – Mitgliedsunternehmen.

Die Kaufverträge zwischen der Planungsbegünstigten und den einzelnen GIMA - Mitgliedsunternehmen über die entsprechenden Flächen sollen vor Baurechtsschaffung zwischen den Parteien geschlossen werden.

In die Grundvereinbarung zwischen der Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München wird gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400 (Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)), eine konkretisierende salvatorische Klausel („Öffnungsklausel“) aufgenommen, die einen Vertragsnachtrag für den Fall in Aussicht stellt, dass im Zeitpunkt der Stellung des Fördermittelantrags keine hinreichenden Fördermittel zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit dem Abschluss der o.g. Kaufverträge wird die Planungs-begünstigte von den dem Wohnbau betreffenden SoBoN-Lasten frei. Die GIMA - Mitgliedsunternehmen treten dann als Rechtsnachfolger hinsichtlich des geförderten und mietpreisreduzierten Wohnungsbaus in die Rechte und Pflichten der Planungsbegünstigten ein.

Sollte gemäß der salvatorischen Klausel ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag erforderlich werden, wird dieser zwischen der Landeshauptstadt München und den GIMA - Mitgliedsunternehmen verhandelt. Falls zum Zeitpunkt der Bewilligungsanträge die Fördergelder in voller Höhe vorhanden sind, werden die GIMA - Mitgliedsunternehmen den geförderten Wohnungsbau nach der SoBoN 2017 (20 % EOF, 10 % MM, 10 % PMB; gerechnet auf das gesamte Planungsgebiet), sowie die freiwillig übernommenen mietpreisreduzierten Wohnungen im PMB verwirklichen.

Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung der Wohnungsbaufördermittel, eine Förderung / Bezuschussung / Finanzierung über ein zinsverbilligtes Darlehen mit öffentlichen Fördermitteln des Freistaats und/ oder der LHM nicht möglich ist, verpflichten sich die GIMA-Mitgliedsunternehmen zur Errichtung und Vermietung von Wohnraum mit Kostenmiete auch ohne weitere Zuflüsse mit einer Bindungsfrist von 100 Jahren.

Die Kostenmiete setzt sich zusammen aus den Bau-, Grundstücks-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten. Daraus ergibt sich ein im Vergleich zu EOF, MM und PMB höherer Mietzins. Dieser wird jedoch reduziert durch die abgeminderten Grundstückspreise gemäß SoBoN. Subventionen und/oder öffentliche Baudarlehen sowie Standardreduzierungen würden diese Miete weiter mindern.

Die Regelung einer Kostenmiete bei Ausfall der Fördermittel erfolgt in Abweichung zu dem o.g. Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Diese Abweichung ist gerechtfertigt, da nur so das Planungsziel der Schaffung eines genossenschaftlichen Wohnungsanteils im Planungsgebiet umgesetzt werden kann. Die Anzahl der Genossenschaftswohnungen kann in diesem Fall ausschließlich durch eine Kostenmiete sichergestellt und umgesetzt werden.

Je mehr Fördermittel zum Zeitpunkt der Bewilligung zur Verfügung stehen, desto mehr geförderter Wohnungsbau in EOF und MM kann durch die GIMA - Mitgliedsunternehmen

[LHM-intern]

verwirklicht werden, sodass weniger Wohnraum über die Kostenmiete gebunden ist.

Für den Fall eines Ausfallens einer der GIMA - Mitgliedsunternehmen vor oder während der Realisierung eines konkreten Vorhabens rückt ein anderes GIMA – Mitgliedsunternehmen nach. Soweit kein anderes GIMA – Mitgliedsunternehmen zu den bestehenden Konditionen bei der Umsetzung nachrücken kann, wird vertraglich sichergestellt, dass die Münchner Wohnen ein Erst-Zugriffsrecht auf das verwaiste Vorhaben bekommt. Sollte eine Umsetzung durch die Münchner Wohnen nicht möglich sein, wird die Fläche anderen sozialen (Wohnungsbau-)Unternehmen zum Ankauf und Entwicklung angeboten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2143 wird durch die Schaffung von ca. 1.900 Wohneinheiten ein wichtiger Beitrag zum Wohnungsbau in der Landeshauptstadt München geleistet.
Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann erfolgen, vgl. Ziffer 8 des Antrags der Referentin, sobald der städtebauliche Vertrag beurkundet wurde und die damit verbundenen Auslegungsvoraussetzungen vorliegen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht.**

[LHM-intern]