



Wohnen ohne Auto c/o VCD
Breisacher Str. 12,
81667 München
Tel. 089 2011 898
(Mo, Mi 9:30 - 12:30)

Wohnen ohne Auto Sonder-Newsletter Kreativfeld 06/2020

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Interessierte an einem neuen autofreien Wohnprojekt,

Kreativfeld wird demnächst ausgeschrieben Stellplatzschlüssel 0,5 oder besser

Liebe Autofreie,

allmählich wird es ernst auf dem Kreativfeld, die Ausschreibung soll im Juli sein.
Das Gelände für ca 280 Wohnungen liegt zwischen
Schwere-Reiter-Straße (durch einige Bestandbauten getrennt)
Heßstraße (wo vermutlich ein Radschnellweg entlang gegen wird)
Infanteriestraße (hiervon getrennt durch eine Grundschule)

Bitte sagen Sie auch weiter, dass es diese Bestrebungen gibt, sprechen sie die autofreien Leute in ihrem Bekanntenkreis an

Im ersten Teil eine Impression von der Telefonkonferenz am Donnerstag, bei der Vertreter verschiedener Genossenschaften dabei waren (nicht alle)
Anschließend Anträge und Beschlüsse im Stadtrat, hier kurz dargestellt,

TEIL 1 Impression von der Telefonkonferenz

Natalie Schaller benannte noch mal die **wichtigsten Punkte**

- A) kein eigentum, nur Genossenschaften, Miethäusersyndikat und ähnliche Organisationen
- B) das Grundstück nur auf Erbbaurecht, für 80 Jahre
- C) Ein Erbpachtzins für KMB wird vom Gutachterausschuss ermittelt.

Grundstücksgrößen:

WA 7 ca 27 WE

WA 8 ca 28 WE

WA 9 ca 40 WE

WA7 und WA 8 werden gemeinsam ausgeschrieben, darauf können sich einzelne Organisationen oder zwei Organisationen gemeinsam bewerben.

WA9 wird extra ausgeschrieben, darauf können sich Einzel-Organisationen bewerben. Eine Bewerbung auf beide ist nicht möglich.

Die Ausschreibung war für Juli geplant, ob nach den Änderungen durch den Stadtrat das tatsächlich so sein wird, ist ungewiss. Stellen wir uns drauf ein, dass es eilt

Anwesend waren Vertreter von folgenden Genossenschaften:

Wabe 2

generationenübergreifend, innovative Mobilität, ökologisch bauen, Kosten/Nutzen ; sozial inklusiv können sich alle Baufelder vorstellen.

ZINWO

wollen nachhaltig bauen und finanzieren

Stadtbausteine

Sie haben Bezüge zur TUM, Kreativ, wissenschaftlich, ökologisch

Bauimpulse

10 junge Familien, suchen noch Partner

Raumfair,

sie haben 3 Proj im Raum Regensburg, 1 Landshut

konvex_us

Genossenschaft in Gründung , 7 Mitglieder , davon 3 aktiv, kennen sich aus Studentenheim wollen Clusterwohnungen

eG Stadtimpulse (i.Gründung)

Kern der Gruppe kennt sich aus Schulzeit (25), sagten explizit: gern mit WOA

Nachhaltig, ökol- wirtschaftl , Sharing-Ökonomie; soz, Inclusion

vorhandene Kompetenzen: Soziales - Grafik-Design – Wirtschaft – Recht – Bauen und Städtebau

Es fehlen (waren angemeldet)

Unsere Stadt

Wagnis

Kooperative Großstadt

2 Miethäuserprojekte

Eventuell gibt es noch weitere Bewerber

Ich schaffs heute nicht mehr, die Webseiten alle zusammenzustellen, denn wir wollten sie ja schnell informieren.

Mein ganz persönlicher Eindruck:

Die beiden jungen Genossenschaften, die grad ihre Gründungsphase abschließen, fand ich sehr spannend. Hier ist viel Offenheit für neue Wege zu spüren.

Auch Miethäusersyndikat sollten wir uns als Rechtsform anschauen

Wie sie es mit der Mobilität halten, habe ich nirgends explizit gehört. Irgendwie müssen alle Gruppen damit umgehen, dass der Stadtrat höchstens 0,5 Stellplätze, also auch 0,5 Autos pro Haushalt haben will. Damit sind überzeugt autofreie Haushalte bestimmt für alle eine umworbene Gruppe.

Der Wunsch von Wohnen ohne Auto ist natürlich, noch weiter runter zu gehen und am liebsten 100 % autofreie Haushalte zusammenzubringen, wie uns das bei unseren früheren Projekten fast immer gelungen ist.

TEIL 2 Stadtratantträge und Beschlüsse

Die Stadtratsfraktionen haben die Beschlussvorlage

<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/5998007.pdf>

durch Anträge modifiziert.

17.06.2020	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion	Aenderungsantrag	Kreativquartier Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung	Erledigt
-------------------	---	------------------	---	----------

Punkt 5 ergänzt

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere WA 7, WA 8 und WA 9 im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine Baugenossenschaften bzw. an Mietshäuser-Syndikate für ein Projekt mit ca. 100 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 9.380 m² im Erbbaurecht auszuschreiben. Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen: (...)

Auf die Ausschreibung können sich Bietergemeinschaften aus mindestens zwei, aber maximal drei Baugenossenschaften und/oder Mietshäuser-Syndikate bewerben. Die Ausschreibung erfolgt getrennt für die Fläche „Bauquartiere WA 7 und WA 8“ sowie für die Fläche „Bauquartier WA 9“. Auf die Ausschreibung der Fläche "Bauquartiere WA 7 und WA 8" ist auch die Bewerbung durch eine Bietergemeinschaft aus maximal zwei Baugenossenschaften und/oder Mietshäuser-Syndikaten zulässig. Für die Fläche "Bauquartier WA 9" ist keine Bietergemeinschaft zulässig. Eine Bewerberin kann den Zuschlag nur für eine der beiden Flächen erhalten.“

20.05.2020	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion	Aenderungsantrag	Kreativquartier Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung	Erledigt
-------------------	---	------------------	---	----------

Punkt 4 neu

Als Ersatzstandort für die von der Verdrängung bedrohte Wohnform, psychiatrisch betreuter Münchnerinnen und Münchner (Arcisstraße 63), wird deren Integration in das Gesamtprojekt der GEWOFAG Wohnen GmbH geprüft. Die Wohnungszahlen unter Punkt 2 sind für diesen Fall entsprechend anzupassen.

13.05.2020	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion	Aenderungsantrag	Kreativquartier Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung	Erledigt
-------------------	---	------------------	---	----------

Änderungs-/Ergänzungsantrag Ziff. 1 geändert

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung stimmt dem Aufteilungskonzept der Zielgruppen und Wohnbauarten für die Bauquartiere der Allgemeinen Wohnnutzung WA 1 mit WA 12 und für das Mischgebiet (MI) des Kreativquartiers, Teilbereich Kreativfeld - wie in der Anlage 4 planerisch und in den Anlagen 5 und 6 tabellarisch dargestellt – sowie dem unter Buchstabe A, Punkt 4 dargestellten konsortialen Verfahren zu, mit der Ausnahme dass anstelle der Baugemeinschaft für das Bauquartier WA 7 eine Baugenossenschaft bzw. Mietshäuser-Syndikat zum Zuge kommen soll.

Ziff. 5 geändert

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu einer Grundstücksfläche zusammengefassten Bauquartiere WA 7, WA 8 und WA 9 im Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld für eine Vergabe an eine Baugenossenschaft bzw. an Mietshäuser-Syndikate für ein Projekt mit ca. 100 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 9.380 m² im Erbbaurecht auszuschreiben.

Für das Erbbaurecht gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre;
- Wahlweise laufende Zahlung des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt);
- Erbbauzinsanpassung entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserrhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 %- Punkte verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur Verhandlung über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts;
- Bei Zeitablauf Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten).

Die Bebauung entfällt mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 2.345 m² auf das Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF), Erbbauzins auf Basis des Grundstückspreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei, mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.048 m² auf das München Modell Genossenschaften, Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 300,00 €/m² Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren und mit ca. 44 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 3.987 m² auf den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Erbbauzins auf Basis des Grundstückskaufpreises von 1.050,- €/m² GF während der Laufzeit des Erbbaurechts von 80 Jahren. Die Erstvermietungsmiete für die Wohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus beträgt maximal 13,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt).

Für die Konzeptausschreibung gelten die unter Ziffer 9 dieses Antrags aufgeführten Grundvoraussetzungen sowie die unter Buchstabe C. des Vortrags aufgeführten Auswahlkriterien. Auf die Ausschreibung können sich Bietergemeinschaften aus mindestens zwei, aber maximal drei Baugenossenschaften und/oder Miethäuser-Syndikate bewerben.

Unter den weiteren Punkten noch zu beachten:

- Anerkenntnis zur Mitwirkung im konsortialen Verfahren hinsichtlich Wegekreuz, Tiefgaragen und Fassadengestaltung (entfällt beim MI)
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit (Bauherren Jour-Fixe) zu den baufeldübergreifenden Themen: Mobilitätskonzept, Baustellenlogistik, Spartenabstimmung, evtl. Baufelduntersuchungen, evtl. Oberflächen- und Kiesmanagement sowie Verpflichtung zum Eintritt in die von der GEWOFA im Interesse aller Baubeteiligten im Vorfeld geschlossenen Verträge (Verfahrensbetreuung und Freiraumplanung).
- Beantragung einer Reduzierung der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf Mobilitätsfaktor 0,5 oder besser nach den Vorgaben der Lokalbaukommission
- Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge auf mind. 50 % der Kfz-Stellplätze – zumindest als Nachrüstplan
- Anerkenntnis, sich am gemeinsamen und gesamthaften Mobilitätskonzept für ein autoarmes Kreativfeld inhaltlich und finanziell nach den Maßgaben des unter Punkt 4 beschriebenen Verfahrens zu beteiligen und die Ergebnisse sowohl baulich (Investition Tiefgaragen, Investition Fahrradabstellanlagen, weitere Angebote aus dem Mobilitätskonzept) als auch betrieblich (Betrieb von Mobilitätsangeboten, alternativ zum privaten PKW) umzusetzen.
- Anerkenntnis, eine gemeinsame Tiefgarage mit dem Eigentümer des benachbarten WA-Bauquartiers auf Basis des abgestimmten Mobilitätskonzeptes für das Gesamtquartier zu erstellen (soweit im

Aufteilungsplan vorgesehen). Ziel soll es darüber hinaus sein, den Umfang und die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen weitestgehend zu reduzieren und die Heißstraße frei von Zufahrten zu halten, um die Ziele des Radentscheids entsprechend diese als RadVorrangstrecke zu etablieren. Diese führt mit einer Länge von gut 8 km vom Hauptbahnhof nach Norden westlich vorbei am Olympiapark bis an den Lerchenauer See.

- Holz- oder Holzhybridbauweise
- Nutzung der Fernwärme.

12.05.2020	Fraktion ÖDP / FW	Aenderungsantrag	Kreativquartier, Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung	Erledigt
-------------------	-------------------	------------------	---	----------

Als ein Kriterium zur Vergabe der Wohneinheiten soll die Zugehörigkeit zur Berufsgruppe der Kunst- und Kulturschaffenden herangezogen werden.

- Für sämtliche Grundstücksflächen der In-House-Vergabe und der einzelnen Ausschreibungen gelten die nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen: [...]
- Verpflichtung zur konsortialen Zusammenarbeit (Bauherren Jour-Fixe) zu den baufeldübergreifenden Themen: Mobilitätskonzept wobei ein autofreies Quartier angestrebt werden soll, Baustellenlogistik, Spartenabstimmung, evtl. Baufelduntersuchungen, evtl. Oberflächen- und Kiesmanagement sowie Verpflichtung zum Eintritt in die von der GEWOFAG im Interesse aller Baubeteiligten im Vorfeld geschlossenen Verträge (Verfahrensbetreuung und Freiraumplanung). [...]
- Holz- oder Holzhybridbauweise, wobei ein Mindestanteil von 90 kg/m² nawaros/m² Wohnfläche angestrebt werden soll. [...]
 - *nawaros = Nachwachsende Rohstoffe*

Der letzte Beschluss ist hier zu finden.

<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/TOP/6078187.pdf>

wobei die Künstler und die Nawaros nicht erwähnt werden.

**Bitte sprechen sie auch die autofreien Leute in ihrem Bekanntenkreis an.
Leiten Sie diesen Text weiter. Wir brauchen noch viele Mitmacher.**

**Und Interessenten mögen sich bitte ganz schnell zurückmelden. Wir könnten noch eine
Telefonkonferenz ansetzen.**

Autofreie Grüße vom Büroteam
Gunhild Preuß-Bayer und Eva Döring

*Wohnen ohne Auto ist ein Projekt der VCD Kreisgruppe München und kooperiert mit ADFC München, Bund Naturschutz München, Green City, Gesundheitsladen München, Stattauto München Car Sharing, Münchner Forum
Wir sind Mitglied bei „autofrei leben! e.V.“*

Mit freundlicher Unterstützung der Landeshauptstadt München