

**Bauträgerauswahl für Baugrundstücke  
des Kommunalen Wohnungsbauprogramms -**

Teilprogramm für Benachteiligte am Wohnungsmarkt (KomPro/B)

Übernahme der Bauträgerschaft durch die Landeshauptstadt München/Sozialreferat

**Neubau einer mindestens dreigruppigen Kinderkrippe (Produkt 2.1.1)**

Genehmigung zur Realisierung des Kinderkrippenbaus im Rahmen des Gesamtprojektes  
an der Schwanseestraße: Flst. 15832/13, Sektion VIII

17. Stadtbezirk

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04936

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.10.2010 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Das Kommunale Wohnungsbauprogramm B und C, welches im wohnungspolitischen Handlungsprogramm "Wohnen in München, III" am 24.07.2001 und in seiner Fortsetzung "Wohnen in München, IV" am 13.12.2006 durch die Vollversammlung verabschiedet wurde, ist so konzipiert, dass die errichteten Wohnungen dem Sozialreferat langfristig und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen, um die schwindenden Sozial- und Belegrechtswohnungsbestände teilweise aufzufüllen. Angesichts der Bedarfslage wurde eine reine Objektförderung analog dem 1. Förderweg beschlossen.

In dem Programm enthalten ist die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für sozial Benachteiligte am Wohnungsmarkt (KomPro/B – 125 WE p.a.), verknüpft mit einer Rahmenkonzeption für eine sozialorientierte Hausverwaltung.

Zuständig für die Entscheidung ist der Sozialausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungs- bzw. Anhörungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung und Anhörung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Sozialreferats vorliegt.

Wegen des hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Obergiesing war das städtische Grundstück an der Schwanseestraße im Juni 2010 Thema in der Arbeitsgemeinschaft Ausbauoffensive Kindertageseinrichtungen, um hier die Machbarkeit einer Kinderkrippe zu prüfen. Das Sozialreferat wurde gebeten, eine in die KomPro-Bebauung integrierte Kinderkrippe mit vorzusehen und das Projekt entsprechend zu verfolgen.

### **Standortplanung und Grundstücksakquise**

Im Laufe des Jahres 2010 wurde in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kommunales Wohnungsbauprogramm folgendes grundsätzlich für das Programm KomPro/B freigegebene Grundstück in das Förderverfahren aufgenommen:

KomPro/B mit integrierter Kinderkrippe  
an der Schwanseestraße, Flst. 15832/13, Sektion VIII.

### **Baugrundstück Schwanseestraße**

Das städtische Grundstück Flst. 15832/13, Sektion VIII liegt an der Schwanseestraße im Stadtbezirk 17 Obergiesing.

Das 1516 m<sup>2</sup> große Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, bebaubar nach § 34 BauGB. Das Grundstück wird derzeit von der benachbarten Gärtnerei angemietet und genutzt. Eine kurzfristige Kündigung ist möglich.

Auf dem Grundstück soll geförderter Wohnungsbau sowie eine mindestens dreigruppige Kinderkrippe realisiert werden.

Lage, Sozialverträglichkeit und umgebende Struktur wurden positiv für eine Wohnnutzung im Rahmen von KomPro/B geprüft.

Das auf dem Grundstück zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in weiteren Planungen geklärt, voraussichtlich durch einen Vorbescheidsantrag. Im Zuge dessen ist auch zu prüfen, in wie weit Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Die benachbarte gärtnerische Nutzung steht nach Aussage des Referats für Gesundheit und Umwelt im Hinblick auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln der Planung einer Kindertageseinrichtung nicht entgegen.

### **Förderung nach KomPro/B**

Das oben benannte Grundstück kann in einer Größenordnung von voraussichtlich ca. 19 Wohneinheiten für den kommunal geförderten Mietwohnungsbau für Benachteiligte am Wohnungsmarkt (KomPro/B) bereitgestellt werden.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es ist gemäß den Grundsätzen des Flächenmanagements zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Wohngebäudes und Inbetriebnahme der Kinderkrippe vom Allgemeinen Grundvermögen zum dortigen Buchwert an das Sozialreferat zu übertragen. Dieser beläuft sich auf rund 788.320 €. Der Transfer erfolgt nicht haushaltsrelevant.

Als Bauherr benötigt das Sozialreferat für den Wohnungsbau ein Eigenkapital von voraussichtlich 2,1 Mio. €. Der Betrag für das Eigenkapital wird durch die Stadtkämmerei zeitgerecht im Haushalt bereitgestellt.

Um den Grundsatz der Landeshauptstadt München zum Klimaschutz für München Rechnung zu tragen, sollen die Gebäude – wenn wirtschaftlich sinnvoll - als KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2009) errichtet werden.

Die weiteren Baukosten sind durch die Wohnungsbauförderdarlehen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gedeckt. Die Mittel für das kommunale Baudarlehen sind im Investitionsprogramm des Referats für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (Beschluss „Wohnen in München IV“ vom 13.12.2006).

### **Integrierte Kinderkrippe**

Gemäß Ausführungen des Stadtjugendamtes/Abt. Kindertagesbetreuung besteht im Kinderkrippenplanungsbereich 17.1 aktuell noch ein großer Bedarf für die Einplanung von Kindertagesbetreuungsplätzen. Der Stadtbezirk 17 ist aktuell mit 14,6 % unterversorgt. Auch unter Berücksichtigung der Planungen kann in diesem Stadtbezirk bis 2020 nur mit einer Versorgung von 22 % gerechnet werden. Deswegen ist vom Bauherrn in die künftige Wohnbebauung des o.g. Grundstücks eine viergruppigen Kinderkrippe baulich zu integrieren. Hierfür wird eine Nutzfläche von ca. 570 m<sup>2</sup> plus Verkehrsflächen plus 480 m<sup>2</sup> Freifläche benötigt. Die Kinderkrippe ist im EG und ggf. zusätzlich im 1. OG zu situieren.

Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass die Flächen nur für eine dreigruppige Kinderkrippe ausreichen, ist eine dreigruppige Einrichtung baulich zu integrieren. Hierfür wird eine Nutzfläche von ca. 466 m<sup>2</sup> plus Verkehrsflächen plus 360 m<sup>2</sup> Freifläche benötigt. Die Kinderkrippe ist im EG und ggf. zusätzlich im 1.OG zu situieren.

Konkrete Kostenangaben können erst nach Vorliegen einer detaillierten Planung gemacht werden. Die für die Kinderkrippenplanung zuständige Fachdienststelle des Sozialreferates wird die Planungen für den Standort einleiten und zu gegebener Zeit, bei Vorlage der Kostenermittlung durch die Projektsteuerung, die erforderliche Ermächtigung mit Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes und entsprechender Kostenaufnahme in das Mehrjahresinvestitionsprogramm beim UA 4642 bzw. neu UA 4647 einholen.

Die Landeshauptstadt München erhält mit dem Neubau einer Kinderkrippe bei einer Projektentwicklung bis 2013 eine über das Maß der FAG-Förderung hinausgehende Bundesförderung. Dabei wird jeder neu errichtete Kinderkrippenplatz mit einer anerkannten m<sup>2</sup>-Zahl von 9 und dem Kostenrichtwert von 3.340 multipliziert. 70 % davon ergeben die Förderung.

Voraussetzung für eine Fertigstellung bis 2013 ist eine kurzfristige Freimachung des Grundstücks, das derzeit wie dargestellt an eine Gärtnerei vermietet ist.

Die Kinderkrippe wird die Voraussetzungen nach Art. 19 BayKiBiG erfüllen, der staatliche kind- und nutzungsbezogene Förderanteil ist somit gesichert.

Damit für die Kinderkrippe staatliche Investitionszuwendungen nach Art. 10 FAG gesichert werden können, ist vor Abschluss des Projektmanagementvertrages eine Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die Stadtkämmerei bei der Regierung von Oberbayern herbeizuführen.

Da der Standort an der lärmreichen Schwannseestraße (lt. Lärmkarte des Referats für Gesundheit und Umwelt, Kennzeichnung hell- bis dunkelrot) und in der Nähe des Gleisbereichs liegt, ist im Vorfeld durch den Projektsteuerer abzuklären, ob durch geeignete, bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz für die Räume wie auch der Freiflächen zu erreichen ist. Für eine Nutzung als Kindertagesbetreuungseinrichtung müssen vor Baubeginn eventuell vorhandene Altlasten beseitigt werden.

#### **Finanzierung der Baumaßnahme - Zusammenfassung**

Die Finanzierung der Wohnungen im Rahmen von KomPro/B ist durch die Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2006 über das wohnungspolitische Handlungsprogramm 2006-2011 „Wohnen in München IV“ gesichert und kann zeitgerecht bereitgestellt werden.

Nach Vorlage der konkreten Kosten für die integrierte Kinderkrippe holt die für die Krippenplanung zuständige Fachdienststelle die Ermächtigung zur Planung mit Genehmigung der Nutzerbedarfsprogramme im Kinder- und Jugendhilfeausschuss ein. Weiterhin holt sie die Ermächtigung im Kinder- und Jugendhilfeausschuss ein, die Maßnahme in das Mehrjahresinvestitionsprogramm aufzunehmen.

#### **Bereitstellung des Grundstücks**

Für oben genanntes Grundstück liegt kein Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. Auf vorsorgliche Anfrage des Kommunalreferats bestätigt das Referat für Gesundheit und Umwelt, dass kein Altlastenverdacht gegeben ist. Sollten sich dennoch auf dem Grundstück Bodenverunreinigungen befinden, die gemäß einer Empfehlung des Referats für Gesundheit und Umwelt zu beseitigen sind, sollte dies im Zuge der Projektabwicklung erfolgen. Da die Altlastenbeseitigung durch die geplante Neubebauung ausgelöst wird, sind die Entsorgungskosten im Sinne einer transparenten Ressourcendarstellung vom Sozialreferat zu tragen. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind im Verwaltungshaushalt als Aufwand unter der Finanzposition 4356.604.0000.1 zu veranschlagen. Bei den Kosten für die Altlastenentsorgung handelt es sich um Aufwand für die Herstellung des Grundstücks; er ist später nicht den Bauwerkskosten zuzurechnen. Sollten die Kosten für die Altlastenbeseitigung zeitgerecht bekannt sein, werden diese in der Modellrechnung 2012 berücksichtigt.

### **Verbleib im städtischen Eigentum - Bauträgerauswahl**

Das Sozialreferat hält es im Sinne einer nachhaltigen Wohnungs- und Grundstückspolitik für zweckmäßig, das Grundstück und das Objekt im Eigentum der Landeshauptstadt München zu belassen und eine städtische Gesellschaft mit der Projektsteuerung und der Hausverwaltung des Grundstücks zu beauftragen. Die besondere Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der dadurch möglichen dauerhaften Belegungsbindung wurde dem Sozialausschuss in einer Bekanntgabe des Sozialreferats zum Thema „Kostenvergleich: Kosten der Wohnungslosigkeit – Kosten Wohnungsbau – KomPro“ am 09.06.2005 dargestellt.

Im Sinne einer ökonomischen und zeitgerechten Projektabwicklung sollte eine Realisierung der Gesamtmaßnahme nach der Maßgabe von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit aus einer Hand erfolgen. Um dies zu gewährleisten, soll die Projektsteuerung von der städtischen GEWOFAG Projektgesellschaft mbH übernommen werden.

Die Wohnforum München gGmbH zeichnet sich durch besondere Erfahrungen und eine anerkannte Praxis in der sozialorientierten Hausverwaltung aus.

Es wird vorgeschlagen, die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH mit der Projektsteuerung sowie die Wohnforum München gGmbH mit der langfristigen Haus- und Objektverwaltung gemäß oben dargelegter Vorgehensweise zu beauftragen. Hierzu sind noch die genauen vertraglichen Modalitäten auszuarbeiten.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilte mit Schreiben vom 05.10.2010 Folgendes mit:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmt der Beschlussvorlage zu. In diesem Zusammenhang wird jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Baurechtsprüfung bislang noch nicht erfolgt ist und erst nach Vorliegen eines förmlichen Antrags (Antrag auf Vorbescheid bzw. Bauantrag) abschließend festgestellt werden kann, ob das Projekt auf dem Grundstück überhaupt realisiert werden kann.“

### **Anhörung der Bezirksausschüsse**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 06.10.2005 wurde den Bezirksausschüssen bei KomPro/B-Projekten ein Informations- bzw. Unterrichtsrecht eingeräumt (Anlage 1 der BA-Satzung, Sozialreferat, Punkt 15).

Dem Bezirksausschuss 17 ist die Entwurfsfassung der Beschlussvorlage zur Kenntnis zugeleitet worden.

Für die Kinderkrippe gilt:

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung, Katalog Sozialreferat Nr. 1 und 1.2). Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes hat sich in seiner Sitzung am 14.09.2010 mit dieser Angelegenheit befasst. Die Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Zurek, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern, der/dem Kinderbeauftragten sowie der/dem Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Schul- und Kultusreferat, dem Baureferat, dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH wird als Projektsteuerer für das Wohnbauvorhaben mit ca. 19 Mietwohnungen im Rahmen des kommunalen Wohnungsbauprogramms für sozial Benachteiligte am Wohnungsmarkt (KomPro/B) mit integrierter mindestens 3-gruppiger Kinderkrippe auf dem städtischen Grundstück - Flst. 15832/13, Sektion VIII (Projekt „**Schwanseestraße**“) ausgewählt.  
Die Eigentümerschaft verbleibt bei der Landeshauptstadt München/Sozialreferat.
2. Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wird beauftragt, die integrierte Kinderkrippe an der Schwanseestraße in die Wohnbebauung als Gesamtmaßnahme zu integrieren.
3. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt bzw. der optimierte Regiebetrieb wird gebeten, nach Vorlage einer konkreten Kostenermittlung des Projektsteuerers für die integrierte Kinderkrippe im Kinder- und Jugendhilfeausschuss die Ermächtigung zur Planung mit Genehmigung der Nutzerbedarfsprogramme sowie die Aufnahme der Maßnahme in das Mehrjahresinvestitionsprogramm einzuholen.
4. Mit der Objektverwaltung und sozialorientierten Hausverwaltung des Bauprojekts wird die Wohnforum München gGmbH beauftragt.

5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die voraussichtliche Entsorgung der Bodenverunreinigung in der Schwannseestraße zu veranlassen. Hierfür wird eine Pauschale von 150.000 € veranschlagt. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Mittel beim Produkt 60 4.1.8. (Finanzposition 4356.604.0000.1) zusätzlich zur Modellrechnung 2012 anzumelden.
6. Die benötigten Wohnbauförderungsmittel stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden nach den Bewilligungskriterien des Programms analog dem 1. Förderweg errechnet und über eine Veranschlagungsberichtigung dem Sozialreferat in den programmüblichen Baufortschrittsraten als Baukosten übertragen.
7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die als Eigenmittel für den Wohnungsbau benötigten rund 2,1 Mio. € bei der Finanzposition 4356.940.7590.2 (Produktleistung 604.1.8.1. und 604.1.8.2.) zeitgerecht als Nachtrag 2011 anzumelden.
8. Über die Finanzierung entscheidet abschließend die Vollversammlung des Stadtrates vom 27.10.2010.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobel  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### IV. Abdruck von I. mit III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
**an die Stadtkämmerei**  
z. K.

## **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher, die/den Kinderbeauftragten sowie die/den Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes (8-fach)**

**An das Sozialreferat, S-Z-SP/RSP**

**An das Sozialreferat, S-II-KT**

**An das Sozialreferat, S-III-LG/H**

**An das Sozialreferat, S-III-U**

**An das Sozialreferat, S-III-S**

**An das Sozialreferat, S-Z-F/H-MIP**

**An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV**

**An das Sozialreferat, S-III-M**

**An das Kommunalreferat, GV/Wo**

**An das Kommunalreferat, GV/St**

**An die Stadtkämmerei, SKA-HA II/22**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/42**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II-2**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II-3**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II-4**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV-1**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV-2**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV-3**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV-4**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG 3**

**An das Schul- und Kultusreferat, ZIM**

**An das Baureferat**

**An das Baureferat, H 53**

**An das Referat für Gesundheit und Umwelt, RGU-UW21**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

z. K.

Am

I.A.