

Telefon: 233 - 24056
Telefax: 233 – 989 24056

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
HA I/22

Wohnen in München VI - Zeitplan und Themenvorschau

Zielzahl für den Wohnungsbau erhöhen!

Antrag Nr. 08-14/ A 05126 von Herrn Stadtrat
Alexander Reissl, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn
Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Heide
Rieke vom 19.02.2014

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 03161

Anlage:

- 1) Antrag Nr. 08-14/ A 05126

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadträtinnen und Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion, Herr Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong und Frau Stadträtin Heide Rieke haben am 19.02.2014 den anliegenden Antrag Nr. 08-14/ A 05126 (Anlage 1) gestellt.

Sie fordern darin, die Erhöhung der Zielzahl für die Fertigstellungen von bisher 7.000 Wohnungen (WE) auf 8.000 Einheiten im Jahr.

Den mit Schreiben vom 09.04.2014 und 19.12.2014 beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages Nr. 08-14/ A 05126 wurde nicht widersprochen.

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

Zielzahlen im Wohnungsbau sind zentrale strategische Größen sowohl für das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ auf der konzeptionellen Ebene als auch für dessen Umsetzung im Rahmen der Wohnungsbauoffensive.

Die im Antrag Nr. 08-14/ A 05126 geforderte Erhöhung der Baufertigsstellung wird unter Punkt 1 behandelt.

Unter Punkt 2 erfolgt eine Zwischenevaluierung der mit den Personalzuschaltungen verbundenen Aufträge aus dem Beschluss zu „Wohnen in München V“ (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 08187, 01.02.2012) und den Beschluss „Umsetzung von Wohnen in München V - Beschleunigung laufender Verfahren und Impulse für mehr Wohnungsbau“ (Vorlagen-Nr. 08-14/ V 10656, 12.12.2012). Die an „Wohnen in München V“ beteiligten Referate (Sozialreferat, Referat für Gesundheit und Umwelt, Kommunalreferat) werden ebenfalls eine Stel-
lenevaluierung vornehmen.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm wird alle fünf Jahre fortgeschrieben, die nächste Fortschreibung soll Ende 2016 abgeschlossen werden. Im 2. Quartal 2015 nahm deshalb eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe hierzu ihre Arbeit auf. Der Stadtrat soll mit diesem Beschluss frühzeitig über den Zeitablauf und die angedachten Schwerpunktthemen informiert werden (siehe Punkt 3).

Ambitionierte wohnungspolitische Ziele benötigen eine entsprechende personelle Ressourcenverstärkung. Die im Rahmen der beiden o. g. Beschlüsse bisher nur befristet geschaffenen Stellen sollen daher im Zusammenhang mit der Verstärkung der Anstrengungen im Wohnungsbau langfristig gesichert werden (siehe Punkt 4).

Über die o.g. Entfristungen hinaus erfordern die steigenden Aufgaben in der Hauptabteilung III des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Bereich des Beteiligungsmanagement sowie die anstehenden Grundstücksausschreibungen für Freiam die Einrichtung weiterer befristeter Stellen (siehe Punkt 5).

1. Zielzahlerhöhung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Antrag Nr. Nr. 08-14/ A 05126 inhaltlich wie folgt Stellung:

In „Wohnen in München V“ wurde für die Baurechtschaffung die Zielzahl von jährlich 3.500 WE und für den geförderten Wohnungsbau eine Zielzahl von 1.800 WE p.a. für den Zeitraum von 2012 – 2016 beschlossen.

Die Kommune kann die Erreichung der Wohnungsbauziele vor allem über die Baurechtschaffung beeinflussen. Mit dem Ziel einer Schaffung von Baurecht für 3.500 WE jährlich und der auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre basierenden Annahme, dass in Gebieten, die gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind, jährlich durchschnittlich ca. 3.500 WE realisiert werden, sind mittelfristig Fertigstellungen von bis zu 7.000 WE pro Jahr in München realisierbar, um so den erwarteten Wohnungsbedarf abzudecken. Die Investitionsentscheidungen der Privaten sind aber auch von einer Vielzahl anderer Faktoren als der Baulandverfügbarkeit abhängig. Derzeit verlagern viele Anleger ihr Kapital in den Immobiliensektor. Begünstigt werden die Investitionsentscheidungen zusätzlich durch das historisch niedrige Zinsniveau. So steigt die Nachfrage nach Immobilien im

Wohnungsbau seit 2010 kräftig an und auch die Bautätigkeit in Gebieten nach § 34 BauGB liegt auf hohem Niveau.

Deswegen bezieht sich die Zielzahl für den Wohnungsbau von 3.500 WE p.a. insgesamt in „Wohnen in München V“ auf die Baurechtschaffung und damit nur implizit auf die für notwendig erachtete Bedarfsgröße bzw. die wünschenswerte Baufertigstellungsrate von 7.000 WE p.a..

Seit 2012 konnte in den Folgejahren eine Erhöhung der Baurechtsschaffung (vgl. Tabelle 1) und der Baufertigstellungszahlen erreicht werden. Im Durchschnitt wurde seit Beginn von „Wohnen in München VI“ (2007) jährlich Baurecht für rd. 2.650 Wohneinheiten geschaffen. Im Jahr 2014 wurde die Zielzahl für die Baurechtsschaffung (von 3.500 WE) erreicht bzw. sogar deutlich überschritten. Für das Jahr 2015 wird von einem weiteren Erreichen der Zielzahl ausgegangen.

Jahr	Baurecht ^{a)} Baugenehmigungen / Baufertigstellungen p. a.			
	Ausweisung in WE (BR)	Genehmigte Wohnungen (BG)	Fertiggestellte Wohnungen (BF)	Bewilligungen geförderter Wohnungsbau (BE)
2007	2.000	5.278	4.448	1.325
2008	994	5.731	4.938	1.159
2009	2.280	4.986	4.382	1.158
2010	3.633	5.436	4.401	1.007
2011	1.932	8.419	6.671	1.179
2012	3.258	7.549	6.685	1.381
2013	3.153	7.201	7.904	1.548
2014	3.982	8.563	7.026	1.695
Ziel nach WiM V	3.500			1.800

Quelle: BR von Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II; BE HA III; BF und BG vom Stat. Amt;
Anmerkungen: ^{a)} Betrachtungszeitraum: Beschlussfassung im Stadtrat; Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt in der Regel 6 Wochen später

Tabelle 1: Entwicklung der Baurechtschaffung, der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vergleich zu den WiM-Zielen

Für eine dauerhafte Steigerung der jährlichen Raten zur Baurechtsschaffung auf 4.000 WE ist eine zwingende Voraussetzung, dass erforderliche Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren mit anderen städtischen Dienststellen bzw. Referaten und Externen weiter optimiert werden. Beschleunigungseffekte sind in dem komplexen Bebauungsplanverfahren nur möglich, wenn alle am Verfahren beteiligten städtischen Dienststellen und Referate und private Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zeitgerecht mitwirken.

Eine dauerhafte Erhöhung der Zielzahlen wird auch zu einem entsprechend höheren Sach- und Personalaufwand führen, da sich das Ziel wohl weitgehend nur über zusätzliche Bauleitplanverfahren erreichen lassen wird. Diese fallen aufgrund der knapper werdenden Flächen kleinteiliger aus. Der Zeitaufwand erhöht sich dadurch deutlich. Entsprechend des angespannten Wohnungsmarktes in München mit seinen hohen Mieten und Immobilienpreisen und dem immer geringer werdenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum, (siehe hierzu Bekanntgabe zum „Bericht zur Wohnungssituation in München

2012-2013“, Nr. 14-20/ V 01995) wird die Landeshauptstadt ihre Anstrengungen im Wohnungsbau verstetigen und ausbauen.

Deshalb wird schon in den kommenden Jahren vor dem Beschluss des neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ eine Erreichung höherer Baurechtsschaffungszahlen als der derzeit geltenden Zielzahl von 3.500 Wohneinheiten p.a. angestrebt. Wie zuvor schon dargestellt, kann nur die Baurechtsschaffung direkt von der Stadt beeinflusst werden, die Zahl der Baufertigsstellung hängt auch von Investitionsentscheidung Privater ab, die u.a. Wohnungen in Gebieten nach § 34 BauGB realisieren. Für 2015 und 2016 hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über die Referatsziele bereits verpflichtet, die Baurechtsschaffung auf 4.000 WE p.a. anzuheben. Im Beschluss zu „Wohnen in München VI“ wird die Zielzahl dann erneut geprüft, abgestimmt und für den neuen Geltungszeitraum 2017 – 2021 beschlossen werden. Damit ist eine Voraussetzung zur Erfüllung des SPD-Antrags gegeben. Die guten Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsmarkt München lassen insgesamt eine Baufertigstellung im Bereich von 7.000 - 8.000 WE p.a. als realisierbar erscheinen.

Dem Antrag Nr. 08-14/ A 05126 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Heide Rieke vom 19.02.2014 wird nach Maßgabe der vorherigen Ausführungen entsprochen.

2. Evaluierung der Maßnahmen gemäß der Beschlüsse „Wohnen in München V“ und „Umsetzung von Wohnen in München V“

Ende 2012 wurde vom Stadtrat mit dem Beschluss „Umsetzung von Wohnen in München V“ (Nr. 08-14/ V 10656) zur zeitlich vorgezogenen Entwicklung von geplanten Wohnbauflächen und Erhöhung der Grundstücksausschreibungen ein weiteres Personalpaket (19 Stellen bis 2017) beschlossen. Im Folgenden sollen diese Maßnahmen zur Beschleunigung und der Erhöhung der Ausschreibungen evaluiert werden.

2.1 Evaluierung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive

Angesichts der knapper werdenden Flächenreserven kommt der Flächenaktivierung für den Wohnungsbau (sowie der mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung) eine strategisch entscheidende Rolle zu. Im Rahmen des vorgenannten Beschlusses hat der Stadtrat daher beschlossen, auf Ebene der Referatsleitung eine Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive einzurichten.

Die Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive (AG WBO) wurde daraufhin im März 2012 ins Leben gerufen. Die Sitzungen finden 14-tägig und unter Leitung der Stadtbaurätin statt. Die AG WBO hat eine hauptabteilungsübergreifende Steuerungsfunktion. Es geht dabei vor allem um die Verknüpfung der Themen Baurechtsschaffung – Vergabe geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau – bauaufsichtliche Verfahren. Ziel ist es, neben der kontinuierlichen Verfolgung der Zielerreichung auch etwaige Hemmnisse zu identifizieren und zu beseitigen. Dies soll insbesondere auch einer Beschleunigung der Verfahren dienen.

Im Rahmen der AG WBO wurde mit dem Arbeitsgruppenhandbuch ein Instrument entwi-

ckelt, dass eine Dokumentation und eine transparente und kontinuierliche Verfolgung der Zielzahlen durch die Referatsleitung und die Hauptabteilungen ermöglicht. Durch die quartalsweise Evaluierung können Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt werden. Konkrete und kurzfristige Korrekturmaßnahmen zur Erreichung der Zielzahlen sind dadurch – in Abhängigkeit von der betroffenen Hauptabteilung – möglich.

Durch die Aktivitäten der Arbeitsgruppe konnte die Zielerreichung bezüglich der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie der Baurechtsschaffung verstetigt, beziehungsweise deutlich verbessert werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Wirksamkeit der Maßnahmen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung eintreten kann. Wie der Tabelle 1 auf Seite 3 zu entnehmen ist, zeigt sich bei der Baurechtsschaffung seit Einführung der Arbeitsgruppe eine Verstetigung und deutliche Zunahme im Jahr 2014. Das Ziel von 3.500 Wohneinheiten (WE)/Jahr wurde im Jahr 2014 mit 3.982 WE deutlich übertroffen. Auch die Verstetigung und der deutliche Anstieg der genehmigten Wohneinheiten, insbesondere im Jahr 2014 (8.563 WE), lassen auf eine spürbare Zunahme der Baufertigstellungen in den kommenden Jahren schließen.

In der näheren Zukunft kann die AG WBO – neben den zuvor genannten grundsätzlichen Steuerungszielen – auch einen wertvollen Beitrag bei der Begleitung des Prozesses zur Neukonzeption von „Wohnen in München VI“ (WIM VI) leisten.

2.2 Folgeaufträge aus „Wohnen in München V“

Eine in „Wohnen in München V“ beschlossene Stelle im Bereich „soziale und ökonomische Entwicklungsplanung“ ist zuständig für die Konkretisierung und Umsetzung neuer Programme und Maßnahmen von „Wohnen in München V“, insbesondere mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft.

Derzeit läuft im Rahmen des Folgeauftrages aus „Wohnen in München V“ die Untersuchung, in wieweit Umbaumaßnahmen durch eine gezielte Förderung verstärkt angestoßen werden können. Bislang wurde, in Abstimmung mit den beteiligten Abteilungen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, ein Prüfungskonzept erarbeitet. Analysen zur Büromarktentwicklung sind bereits erfolgt. Weiterhin wurden mehrere Experteninterviews geführt, die derzeit qualitativ ausgewertet werden. Es ist geplant, den Stadtrat zum Jahresende 2015 über die Ergebnisse zu informieren.

Darüber hinaus konnte Unterstützungsarbeit für wichtige Grundlagenanalysen für die Wohnungsmarktbeobachtung (Expertenbefragung 2013 und 2015, Wohnungsmarktbarometer 2014, Flyer Wohnungsmarktdaten 2013 und Wohnungssituationsbericht 2012 - 2013) sowie weitere Datenrecherchen bzw. Analysen wie z.B. zu den Zensusergebnisse 2011 erbracht werden. Neue wichtige Gesetzgebungsverfahren (z.B. Mietpreisbremse) wurden begleitet und ausgewertet.

Die Thematik der **regionalen Wohnungsbaupolitik** wird verstärkt mitverfolgt. Derzeit läuft das Projekt zur Konzeption und Erstellung eines **Wohnungsbauatlas**, auch als Grundlage und Anregung für den Dialog zwischen Stadt und Region im Rahmen des Folgeprozesses zur **Regionalen Wohnungsbaukonferenz** vom 15.03.2015.

2.3 „Mitbauzentrale München“ berät Baugemeinschaften und Baugenossenschaften seit Oktober 2014

Die „Mitbauzentrale München – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ berät seit Anfang Oktober 2014 alle Bürgerinnen und Bürger sowie Gruppierungen, die gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte auf den Weg bringen wollen. Damit wurde ein weiterer Baustein des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ umgesetzt.

Die Landeshauptstadt München hat die Mitbauzentrale München als „Beratungsstelle für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften“ bundesweit ausgeschrieben und im Rahmen des Vergabeverfahrens der Stattbau München GmbH den Zuschlag erteilt. Das Vertragsverhältnis läuft seit Anfang September 2014 und ist auf drei Jahre befristet. Danach steht der Stadt ein einseitiges Optionsrecht für weitere zwei Jahre zu. Vertragsgemäß hat die Stattbau München GmbH die Beratungstätigkeit seit Anfang Oktober 2014 unter dem Namen „Mitbauzentrale München – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ in ihren Räumlichkeiten in der Schwindstraße 1 (nahe U-Bahn-Haltestelle Theresienstraße) aufgenommen.

Die Mitbauzentrale München bietet Interessierten kostenlose Beratungen zum Themenfeld gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Sie informiert über mögliche Organisationsformen (Baugemeinschaften, Baugenossenschaften, Mietergemeinschaften) sowie zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit von Wohnprojekten (Finanzierung, Planung, Förderung, Durchführung etc.). Die Beratung richtet sich an Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, unterschiedlicher Haushaltsformen und Herkunft sowie an Menschen mit Behinderung und besonderen Bedürfnissen.

Neben der persönlichen Beratung zu den gewöhnlichen Öffnungszeiten – dienstags 10:00 bis 14:00 Uhr und mittwochs 15:00 bis 19:30 Uhr – und nach telefonischer Vereinbarung bietet die Mitbauzentrale München vielfältige Informationen auf ihrer Internetseite www.-mitbauzentrale-muenchen.de an. Ferner organisiert sie regelmäßige Informationsveranstaltungen. Bisher haben sechs allgemeine Informationsveranstaltungen zum Thema: „Was ist ein Wohnprojekt“ in den eigenen Räumlichkeiten stattgefunden. Hierbei haben sich die Teilnehmerzahlen kontinuierlich gesteigert, so dass die Veranstaltung im Januar bereits ausgebucht war. Darüber hinaus fand Ende Januar 2015 eine Informationsveranstaltung zum Thema: „Baugemeinschaften und Baugenossenschaften im Prinz-Eugen-Park“ statt. Auch diese Veranstaltung war – bei einer Raumkapazität für ca. 100 Teilnehmer – ausgebucht.

Nach einer erst relativ kurzen Beratungstätigkeit lässt sich festhalten, dass die Mitbauzentrale München kontinuierlich bekannter wird und von Bürgerinnen und Bürgern sowie von verschiedenen Interessengruppen aus dem Themenfeld gemeinschaftsorientiertes Wohnen mehr und mehr als Ansprechpartnerin und Unterstützung in Anspruch genommen wird. Somit wird das Ziel aus „Wohnen in München V“ 20-40 % der städtischen Flächen an Baugenossenschaften und Baugemeinschaften zu vergeben aktiv begleitet.

2.4 Erhöhung der Zahl der Grundstücksausschreibungen

Die Ausschreibung von städtischen Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau ist neben den vertraglichen Bindungen von privaten Wohnbauflächen, die nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung überplant werden, eine Voraussetzung, um den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für untere und mittlere Einkommen zu decken. Der Stadtrat hat im Beschluss zu „Wohnen in München V – 2012 bis 2016“ am 01.02.2012 eine Zielzahl von 1.800 WE p.a. im Durchschnitt der Jahre des Programmzeitraums beschlossen.

Den Ausschreibungen von städtischen Grundstücken kommen daneben aber auch weitergehende Bedeutungen zu, zum Beispiel als Grundlage für:

- die Erreichung der Bedarfszahl von 7.000 Fertigstellungen p.a., da auf den städtischen Wohnbauflächen üblicherweise mit einer Quote von 50 % für den geförderten und 50 % für den freifinanzierten Wohnungsbau ausgeschrieben wird;
- die kontinuierliche bauliche Entwicklung der großen städtischen Siedlungsgebiete (einschließlich der integrierten Kindereinrichtungen, die ebenfalls Gegenstand der Wohnbauausschreibungen bzw. -vergaben sind);
- das Entstehen von langfristig sozial stabilen Strukturen in den städtischen Planungsgebieten, da die Flächen in einer Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau und von Miet- und Eigentumswohnungen für möglichst viele Einkommensgruppen und verschiedene Zielgruppen ausgeschrieben werden;
- die Realisierung von genossenschaftlichen Wohnungsbauvorhaben und von Baugemeinschaftsprojekten, die aufgrund der Rahmenbedingungen in München sehr stark auf ein kontinuierliches und angemessen hohes Angebot auf städtischen Flächen angewiesen sind.

Während der ersten 3 Jahre (bis einschließlich 2014) des Geltungszeitraums von „Wohnen in München V“ (2012 bis 2016) betrug die Zahl der ausgeschriebenen Wohneinheiten ca. 1.300 WE p.a.. Hinzuweisen ist darauf, dass die Zahl der ausgeschriebenen Wohneinheiten in den einzelnen Jahren erheblichen Schwankungen unterliegt, was vom jeweiligen Flächenangebot und von den Verfahrensständen einzelner Vergaben abhängig ist.

3. Zeitplan und Themenvorschau auf „Wohnen in München VI“

Der Prozess zur Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ wird in enger Zusammenarbeit zwischen den betroffenen Referaten und in Kommunikation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der Politik durchgeführt.

Ein Dialog mit den **Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft** wird im Rahmen der turnusmäßig stattfindenden „Expertenbefragung zum Münchner Wohnungsmarkt 2015“ geführt. Nach der Befragung im Februar 2015 fand am 24.06.2015 ein Round-Table-Gespräch hierzu statt.

Im Herbst 2014 hat in Rosenheim die „**Regionale Konferenz zum Wohnungsbau und Infrastruktur**“ stattgefunden. Am 18.03.2015 hat Oberbürgermeister Dieter Reiter Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Verbänden und Vereinen im Rahmen des

„Regionalen Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur“ zur **Regionalen Wohnungsbaukonferenz** nach München eingeladen. Der hohe Bedarf an zusätzlichem, vor allem bezahlbarem Wohnraum und der dafür erforderliche Ausbau der Verkehrs- und sozialen Infrastruktur sind Herausforderungen, die Stadt und Region noch intensiver gemeinsam meistern müssen. Als Auftaktveranstaltung wurden in der Konferenz konkrete Projekte und Handlungsfelder interkommunaler Zusammenarbeit vorgestellt und die weiteren gemeinsamen Arbeitsschritte vereinbart. Eine weitere regionale Veranstaltung in diesem Kontext hat mit der Fachkonferenz „Wohnen für alle ermöglichen – Den Großraum München gemeinsam gestalten“ vom 15.-17.06.2015 in Freising stattgefunden.

Im **2. Quartal 2015** nahm die **referatsübergreifende Arbeitsgruppe** zu „Wohnen in München VI“ ihre Arbeit auf. Sie wird die nachfolgend ausgeführten Schwerpunktthemen inhaltlich weiter bearbeiten und zwischen den Referaten abstimmen.

Flankiert werden die Arbeiten von **aktuellen Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung**:

- Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2015 (siehe oben);
- Bericht zur Wohnungssituation 2014 - 2015;
- Faltblätter zum Wohnungsmarkt München 2014 und 2015;
- Wohnungsmarktbarometer 2015 und 2016;
- Untersuchung zur „Energieeffizienz im Wohnungsbestand – kleinräumige Analyse“ (Folgeauftrag aus „Wohnen in München V“)
- Städteumfrage zur „Energieeffizienz im Wohnungsbau“ 2015.

Vor der **Sommerpause 2016** wird von der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe ein **Vorentwurf des neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramms** erarbeitet sein. Die formale Abstimmung mit den betroffenen Referaten erfolgt danach. Die **Einbringung in den Stadtrat** ist für **Ende 2016** geplant.

„Wohnen in München“ ist ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm, das auch während des jeweiligen Geltungszeitraums entsprechend der sich ändernden Herausforderungen und Themen laufend weiterentwickelt wird. Die derzeit zahlreich vorliegenden Stadtratsanträge zu unterschiedlichen Themenbereichen der Wohnungsmarktpolitik und den wohnungspolitischen Instrumenten werden soweit möglich thematisch gebündelt und in eigenen Beschlussvorlagen im Vorfeld von „Wohnen in München VI“ behandelt. Die Ergebnisse fließen dann jeweils in „Wohnen in München VI“ ein. In Hinblick auf die nächste Fortschreibung wurden u. a. folgende **Schwerpunktthemen für „Wohnen in München VI“ (2017-2021)** identifiziert, die im weiteren Vortrag kurz erläutert werden.

3.1 Jetzt mehr Wohnungen. LaSie bzw. die Wohnungsbauoffensive umsetzen. Infrastruktur und Region mitdenken.

Die Bevölkerung in München wächst derzeit kräftig; in den letzten vier Jahren um rund 27.500 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr. Dies erfordert erhebliche Anstrengungen im Wohnungsbau und bei der Infrastrukturbereitstellung (Wohnungsbauoffensive, Schulbauoffensive, etc.).

Infrastrukturpolitik gilt als unverzichtbares Gerüst jeglicher Siedlungsentwicklung und des Wohnungsbaus. Aufgrund der intensivierten Siedlungstätigkeit im gesamten Stadtgebiet kommt der frühzeitigen Abklärung, z.B. der Kita- und Schulbedarfe bei Bebauungsplanungen, eine besondere Bedeutung zu, da andernfalls bei den Planungen für neue Wohnquartiere die Zielzahlen nicht zeitgerecht erreicht werden können.

Beispiel Bayernkaserne

Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne in Freimann soll von 2018 an ein neues Stadtquartier mit rund 4.000 Wohnungen entstehen.

Neben den Wohnungen sind auf der militärischen Konversionsfläche öffentliche und private Freiflächen, soziale Einrichtungen, Läden sowie eine Feuerwache an der Heidemannstraße geplant. Für die Verlängerung der Trambahnlinie 23 führt eine Trasse durch das Gelände. In Nord-Süd- und Ost-West-Richtung werden Fuß- und Radwege angelegt.

Die Öffentlichkeit wurde sehr früh, bereits vor Auslobung des Wettbewerbs, beteiligt. Eine Forderung der Nachbarschaft war angesichts der Wohnungsknappheit in München die Erhöhung der Zahl der geplanten Wohnungseinheiten von ursprünglich 2.500 (Planung von 2007) auf 5.000 WE. Nach Prüfung im Wettbewerbsverfahren sollen

jetzt 4.000 WE in der Bayernkaserne errichtet werden.

Zum Zeitpunkt des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses von 2007 ging man noch von einer vierzügigen Grundschule mit Räumen für die ganztägige Betreuung und von vier Standorten für Kindertageseinrichtungen aus, die aus der vorgesehenen Nutzung resultierten.



Abbildung 1: Visualisierung des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren Heidemannstr./ Quartierseingang, Bayernkaserne, Max Dudler Berlin, Architekten Hilmer& Sattler und Albrecht, München, Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See

Bei der erhöhten Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und aufgrund des erhöhten Versorgungsgrades im Krippenbereich sind nun 10-11 Kitas einschließlich der erforderlichen

Spiel- und Freiflächen notwendig, die möglichst in die Wohnbebauung integriert werden sollen.

Darüber hinaus werden zwei Schulcampusstandorte vorgesehen; einer davon für eine Grundschule und ein Gymnasium, der andere für eine Grundschule und ein Förderzentrum.

In den vergangenen 25 Jahren sind mehr als die Hälfte der in der Region München fertiggestellten Wohnungen im Umland entstanden. Bezahlbarer Wohnraum wird in der Landeshauptstadt München und im Umland knapp. Verstärkt wird dies durch das Auslaufen der Sozialbindungen. Die Notwendigkeit einer verstärkten **interkommunalen Zusammenarbeit** in der Siedlungs- und Infrastrukturpolitik wird in der Kernstadt wie im Umland anerkannt.

Themen für „Wohnen in München VI“ zum Schwerpunkt „Jetzt mehr Wohnungen. LaSie ...“

- Die **Wohnungsbaupotenziale müssen aktualisiert** werden, da zum einen die Entwicklungsflächen weniger geworden sind, zum anderen die Dichtewerte bei der Überplanung dieser Flächen in Folge der LaSie-Diskussion (**Langfristige Siedlungsentwicklung**) inzwischen z.B. in Freiam und an der Bayernkaserne deutlich erhöht wurden, woraus sich höhere Wohnungszahlen je Hektar ergeben.
- **Abwägung von Quantität und Qualität**
 - Kann die geforderte Kleinteiligkeit im Wohnungsbau, die auch mehr Urbanität schaffen kann, bei der Erhöhung der Zielzahl beibehalten werden?
 - In welchem Maße werden die gewünschten Qualitäten (Barrierefreiheit, öffentliche Räume, energetischen Standards) weiterhin realisierbar sein?
 - Können die genannten Ziele (Qualität, Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit) bei einer Vergabe großer Bauabschnitte an jeweils einen Bauträger gesichert werden?
- **Infrastrukturbedarfe sicher stellen**
 - Siedlungsentwicklung, Wohnungsbau und Mobilität müssen innerstädtisch und im regionalen Maßstab abgestimmt entwickelt werden.
 - KITA-Ausbau und Schulbauoffensive sind mit dem Wohnungsbau zu verzahnen.
 - Neue regionale Optionen: Regionale Wohnungsbauoffensive, Flächenpotenziale und SoBoN-Modelle im Umland?
- In „Wohnen in München VI“ müssten bei einer Erhöhung der **Baurechtszielzahl** die **personellen Ressourcen** in den Referaten und den städtischen Gesellschaften, die Finanzierung und die **verfügbaren Flächenpotenziale** angepasst werden.

3.2 München für alle: Geförderten Wohnraum schaffen, die Münchner Mischung erhalten und die Fördersystematik soweit möglich vereinfachen.

Der kommunalen Wohnungspolitik kommt im Sinne der Sicherung der sozialen Ausgewogenheit und nachhaltigen Stadtentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Ausreichender Wohnungsbau und dabei insbesondere geförderter Wohnungsbau für die bedürftigen Zielgruppen hat höchste Priorität. Erstmals seit Jahren konnte der Bestand an Belegrechts- und Sozialwohnungen leicht ausgebaut werden.

Ein wichtiges Ziel ist und bleibt der Erhalt der Münchner Mischung, d. h. einer breiten Streuung von Einkommensgruppen und entsprechenden Wohnungsangeboten in allen Neubaugebieten und wo möglich in den Bestandsgebieten.

Im geförderten Mietwohnungsbau ist durch den mit dem Sozialreferat vereinbarten Wohnungsschlüssel (EOF), der sich am Bedarf der vorgemerkten Wohnungssuchenden orientiert und bei der Realisierung von Bauvorhaben im Neubau verpflichtend ist, ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen möglich. Angeboten wird eine Mischung aus neun verschiedenen Wohnungstypen, vom Ein- und Zweipersonenhaushalt, über Wohnungen für Alleinerziehende bis hin zu Wohnungen für kinderreiche Familien.

Der Wohnungsschlüssel wurde im Jahr 2013 den aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst. Dabei wurden die Wohnflächen für einzelne Nutzergruppen, wie z. B. Arbeitskräfte im Niedriglohnsektor, ältere Menschen mit kleinen Renten und Auszubildende reduziert. Auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt fehlen bezahlbare Kleinwohnungen z.B. für städtische Dienstkräfte mit geringem bis mittlerem Einkommen und für Arbeitsmigrantinnen und -migranten. Es werden sehr kompakte Ein- und Zweizimmerwohnungen nachgefragt, mit Wohnflächen von ca. 15-18 m² für eine Person und 25-35 m² für zwei Personen.

In „Wohnen in München V“ wurden bereits Versuche zur Harmonisierung der einzelnen Förderbedingungen unternommen, wie z.B. bei der Bindungsdauer im München Modell. Die Programmlandschaft hat sich im Verlauf der wohnungspolitischen Handlungsprogramme immer weiter ausdifferenziert. Aus Gründen horizontaler und vertikaler (Teil-)Gerechtigkeit wurde das ganze System immer komplizierter. Eine Vereinfachung der Programmlandschaft wäre zu prüfen.

Beispiel: Modellvorhaben Smart Wohnen für Auszubildende am Innsbrucker Ring / Grafinger Straße

Die ca. 0,6 ha großen Grundstücke in Berg am Laim sind Teil des Wohngebiets rund um den Piusplatz. Auf dem Eckgrundstück Innsbrucker Ring/Grafinger Straße plant die GEWOFAG eine neue Wohnanlage mit rund 110 Wohneinheiten. Diese soll ein attraktiver Baustein für das Quartier sein und zugleich auch einen effizienten Lärmschutz bilden. In dem Planungsgebiet sollen unterschiedliche Nutzungen verwirklicht werden: Gefördertes Wohnen und Wohnen für Auszubildende, eine mehrgruppige Kinderkrippe, sowie Einzelhandel in Form eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes.



Abbildung 2: Ansicht vom Innsbrucker Ring, Visualisierung, GEWOFAG

Insgesamt orientieren sich über dem Einzelhandel und der Kinderkrippe rund 90 Ein- und Zweipersonenappartements um einen ruhigen, gemeinsam genutzten Hof. Es werden Wohnungen für ca. 125 Auszubildende entstehen. Rund 20 Wohnungen mit gemischter Haushaltszusammensetzung und einer sozial orientierten Hausverwaltung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B ergänzen das Angebot.

Die Auszubildenden erhalten eigenständige Wohnungen für ein und zwei Personen, die

mit entsprechenden Gemeinschaftsbereichen ergänzt werden. Die Apartments werden mit rund 21 m² Wohnfläche geplant, die Doppelappartements haben etwa 45 m² Wohnfläche. Darüber hinaus wird es auch ein Angebot an einer Wohngruppe für vier Personen geben. Das Einzelappartement soll dabei voraussichtlich für einen Warmmietpreis von 300,- € monatlich, das Doppelappartement für einen Warmmietpreis von 600,- € monatlich angeboten werden.

Die Wohnungen für Auszubildende werden im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm A gefördert. Das Belegkontingent sieht ein Drittel der Wohnungen für die Landeshauptstadt München vor, ein Drittel der Wohnungen ist bei Kostenbeteiligung für Münchner Unternehmen

vorgesehen. Ein weiteres Drittel sind freie Belegplätze.

Im Frühjahr 2013 wurde für die planerische Entwicklung des Quartiers und für das Pilotprojekt „Wohnen für Auszubildende“ ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Im April gingen 03 Architekten aus München mit verde Landschaftsarchitektur GbR aus Freising als erste Preisträger aus dem Wettbewerb hervor. Das Bebauungsverfahren für diesen Bereich läuft derzeit. Als Baubeginn ist 2015 anvisiert, die Fertigstellung könnte im Jahr 2016 erfolgen.

Themen für „Wohnen in München VI“ zum Schwerpunkt „München für alle ...“

- Bezahlbaren Wohnraum erhalten und neu schaffen: Zielzahl im geförderten Wohnungsbau (von derzeit 1.800 WE) stabilisieren oder sogar erhöhen? Bindungszeiträume verlängern?

- Besteht ein Zielkonflikt zwischen der geforderten urbanen, kleinteiligen Mischung und dem 1.000-Wohnungen-Programm der städtischen Wohnungsgesellschaften?
- Kann mit der Erhöhung der Baufertigstellungszahlen die bisher festgesetzte Zielzahl für den geförderten Wohnungsbau (1.800 WE p.a.) zuverlässiger erreicht werden?
- Können die Bindungszeiträume der verschiedenen Förderprogramme weiter erhöht werden?
- Kann die soziale Mischung in den neuen Quartieren, die innovative Qualität und auch Kleinteiligkeit der Eigentümerstruktur bei einer Erhöhung der Zielzahl für den geförderten Wohnungsbau aufrecht erhalten werden?
- Ist eine weitere Flexibilisierung des Wohnungsschlüssel im geförderten Wohnungsbau erforderlich?
- Wie kann verstärkt geförderter Wohnungsbau auch außerhalb von Bebauungsplanverfahren geschaffen werden?

3.3 Langfristig gesichert, ist die halbe Miete

Dieser Punkt teilt sich inhaltlich in drei Themenfelder auf:

- Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB);
- Verkauf oder Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht;
- Potenziale der Genossenschaften.

Alle drei Teilthemen sollten einen Beitrag zu langfristig bezahlbaren Mieten leisten.

Als wichtige Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten wurde im Juli 2013 der "Konzeptionelle Mietwohnungsbau" vom Stadtrat beschlossen.

Der **Konzeptionelle Mietwohnungsbau** beinhaltet folgenden Eckpunkte:

- Langfristige Sicherung von Mietwohnungsbau,
- Preisstabilität durch Orientierung am Verkehrswert,
- Verlängerung der Bindungsfristen auf 40 bis 60 Jahre,
- Einheitliche Mietvertragsregelungen,
- Keine Eigenbedarfskündigungen,
- Das Programm bietet auch Anbietern wie Genossenschaften die Möglichkeit, die ganze Bandbreite an Einkommen unter den Mitgliedern zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieses Modells werden 30 % der Grundstücksfläche auf bestimmten städtischen Flächen mit Bindungen zugunsten des langfristig gesicherten Mietwohnungsbaus belegt. Gleichzeitig verzichtet die Stadt auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zum aktuellen Verkehrswert. Zielgruppenüberlegungen spielen hierbei bisher noch keine wesentliche Rolle.

Beispiel: Pilotprojekt KMB in der Parkstadt Schwabing

Für die Parkstadt Schwabing beschloss die Vollversammlung den Verkauf eines ca. 5.600 m² großen Grundstücks im WA 6 im Programm Konzeptioneller Mietwohnungsbau. Im Beschluss zur Bauträgerauswahl wurden im September 2014 für die ca. 110 Wohnungen in der Marianne-Brandt-Straße eine Bietergemeinschaft aus einem Mietwohnungsbau-träger und einer Wohnungsgenossenschaft zur Errichtung von insgesamt 58 Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau und 45 Wohnungen für genossenschaftlichen Mietwohnungsbau ausgewählt.

Der KMB lässt sich gut in eine kleinteilige Mischung von Mietwohnungen für middle-



Abbildung 3: Baubauungsplan mit Gründordnung Nr. 1781, markiert WA 6

re Einkommensgruppen (München-Modell Miete) integrieren und ist für Projekte mit bestimmten Zielgruppen sehr gut geeignet.

So kann der angespannten Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt Rechnung getragen werden, weil es Haushalten mit geringem Einkommen (knapp) über den Einkommensgrenzen des geförderten Mietwohnungsbaus ermöglicht bezahlbaren Wohnraum in München zu finden. Mit dem KMB kann ein wesentlicher Beitrag zum Angebot an

bezahlbarem Mietwohnraum in der Landeshauptstadt München geleistet werden.

Weitere Flächen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau werden für Baugenossenschaften, private und städtische Mietwohnungsbau-träger in der Messestadt Riem, an der Carl-Wery-Straße in Neu-perlach Süd und in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne ausgeschrieben.

Verkauf oder Erbbaurecht für die städtischen Grundstücke

In „Wohnen in München V“ (Beschlussvorlage Nr. 08-14 / V 08187) wurde die Vergabe im Erbbaurecht als Option insbesondere für Genossenschaften und Gesellschaften, weniger für Einzeleigentümerinnen und -eigentümer benannt. In den Vergabeverfahren schreibt „Wohnen in München V“ eine verstärkte Berücksichtigung der zielgruppenspezifischen Belange durch Konzeptausschreibung vor und verhindert so einen überzogenen Preiswettbewerb durch Verzicht auf Bestgebotsverfahren. Die aktuelle Hypothekenzinsentwicklung macht die Umsetzung von mehr Erbbaurecht aus Sicht der Genossenschaften eher unattraktiver.

Wichtige Rolle der Genossenschaften

In „Wohnen in München V“ wurden Flächenkontingente bei der Ausschreibung von Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten mit einem Anteil von

20-40 % der Gesamtfläche für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorgesehen. Weiterhin wurde der Aufbau einer Beratungsstelle für Genossenschaften und Baugemeinschaften beauftragt. Diese ist inzwischen eingerichtet und wird von der „Mitbauzentrale München“ betrieben (siehe dazu auch Punkt 2.3).

Themen für „Wohnen in München VI“ zum Schwerpunkt „ Langfristig gesichert, ...“

- Rückschlüsse aus den Pilotprojekten des KMB? Sind Anpassung des Programms sinnvoll? Soll eine Ausweitung auf alle städtischen Flächen erfolgen?
- Weiterhin Verkauf von städtischen Flächen oder nur noch Vergabe im Erbbaurecht?
- Wie kann eine weitere Stärkung der Genossenschaften erfolgen?
- Vereinfachung der unübersichtlich gewordenen Programmlandschaft (inkl. begleitendes Kommunikationskonzepts)?
- Diskussion/Prüfung von verstärkten Elementen der Subjektförderung in den städtischen Programmen (z. B. beim KMB oder der energetischen Quartierssanierung?) bzw. bei den städtischen Gesellschaften.

3.4 Werkzeugkasten für nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau

Ein zentrales Thema, dem sich die Stadtplanung in Zukunft verstärkt stellen muss, ist der schonende Umgang mit Umwelt und Energie. Die Landeshauptstadt München hat sich mit ihrer Mitgliedschaft beim Klima-Bündnis e.V. den Zielen dieses europaweiten Netzwerkes verpflichtet, kontinuierlich die CO₂-Emissionen alle fünf Jahre um 10 % zu senken. Dabei soll u.a. eine Halbierung der Pro-Kopf-Emissionen bis spätestens

Beispiel: Privat organisiertes Quartiersmanagement Domagkpark

Kommunale Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Bau-träger und Baugemeinschaften haben sich zu einem Konsortium zusammengeschlossen, um für dieses Quartier ein Konzept für vernetztes Wohnen und ein zukunftsorientiertes Wohnumfeld zu entwickeln, in dem sich Jung und Alt, Singles und Familien

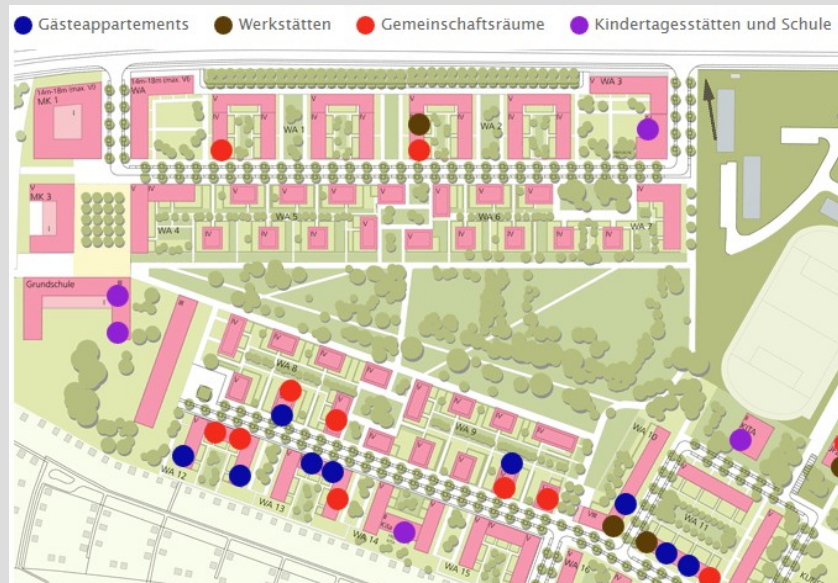


Abbildung 4: <http://www.domagkpark.de/umgebung-und-infrastruktur.html>

Themen sind hier Nahmobilität, Sharing-Konzepte für alle Lebenslagen, Tauschbörsen und Nachbarschaftshilfen.

2030 erreicht werden. Über die Teilnahme am Covenant of Mayors¹ verpflichtet sie sich, die Ziele der EU („20–20–20“) auf ihrem territorialen Gebiet zu erreichen.

Die Bundesregierung hat am 16.10.13 die jüngste **Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013)** beschlossen. Unter anderen gilt ab 01.01.2016 eine Verschärfung der Anforderung an den Primärenergiebedarf von Neubauten um 25 %. Die Anforderungen an die Mindestqualität der Gebäudehülle wird um durchschnittlich 20 % erhöht.

Themen für „Wohnen in München VI“ zum Schwerpunkt „Werkzeugkasten für nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau“

- Energieeffizienz im Neubau: Anpassung der städtischen Ziele (bisher KfW 70) an die neue EnEV 2013?
- Differenzierterer Umgang mit den Standards möglich? „Werkzeugkasten“ für bezahlbaren Wohnungsbau (Stellplätze, Freiflächen, Lärm, Wohnungsgrößen-schlüssel, Energieeffizienz im Neubau).
- In „Wohnen in München V“ wird die Abstimmung zwischen den verschiedenen städtischen Förderprogrammen für das neue „Wohnen in München VI“ gefordert. Hierbei war die Abstimmung zwischen dem **FES (Förderprogramm Energieeinsparung)** und den energetischen Komponenten der **Wohnungsbaufördermittel** gemeint.

3.5 Im Bestand liegt die Zukunft, dafür muss er qualifiziert weiter entwickelt und energetisch ertüchtigt werden.

Zu den bestandssichernden Maßnahmen gehört auch der qualifizierte Umgang mit Bestandsquartieren, deren energetische Ertüchtigung und Erhöhung der Qualitäten in den Quartieren sowie der Option der Nachverdichtung. Mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (**EnEV 2013**) wurden die **Anforderungen** für die Sanierung von Gebäuden gegenüber der EnEV 2009 **nicht weiter angehoben**.

Die letzten **Novellen des BauGB** (2011 und 2013) nahmen die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf. U.a. wurde der **städtebauliche Missstandsbegriff**, um die **energetische Beschaffenheit**, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen eines Gebietes erweitert. Zu den sanierungsrechtlichen Maßnahmen gehören nun z.B. Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien. So können Sanierungsgebiete auch mit einem energetischen Fokus erlassen werden. Als Pilot-Projekt wurde das Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz schon mit einem energetischen Schwerpunkt festgesetzt.

¹ Der Konvent der Bürgermeister (Covenant of Mayors) ist eine offizielle europäische Bewegung, im Rahmen derer sich die beteiligten Städte freiwillig zur Steigerung der Energieeffizienz und Nutzung nachhaltiger Energiequellen verpflichten.

In „Wohnen in München V“ wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, Voruntersuchungen durchzuführen und dabei städtische Gebiete auszuwählen, die sich besonders für eine energetische Stadtsanierung eignen. Es soll auf **Stadtbezirksteile bezogene Untersuchungen zum energetischen Zustand von Wohngebäuden** unter Einbeziehung vorhandener **Gebäude- und Energieversorgungsstrukturdaten** durchgeführt werden, mit dem Ziel geeignete Sanierungsgebiete zur energetischen Bestandserneuerung zu identifizieren. Die Untersuchung soll u. a. mit kleinräumigen Daten des Zensus 2011 durchgeführt werden. Derzeit sind diese kleinräumigen Daten noch nicht verfügbar.

**Beispiel: Sanierungsgebiet Neuau-
bing-Westkreuz – Pilot-Projekt zur
energetischen Sanierung**

Für das Sanierungsgebiet Neuau-
bing-Westkreuz wurde im Rahmen des

Integrierten Handlungs-
konzept (ISEK) auch ein
Energieleitplan aufge-
stellt. Dieser Energieleit-
plan baut auf den Ergeb-
nissen des, für Neuau-
bing und die Planung
Freiham durchgeführten,
vom Bundesinstitut für
Bau-, Stadt- und Raumfor-
schung geförderten Pilot-

projektes „Energiegerechte Stadtentwick-
lung - Chancen für den Bestand durch
energetisch innovative Neubaugebiete“
auf und führt das Projekt auf der Ebene
„Neuau-
bing-Westkreuz“ fort. Betracht-
ungsschwerpunkte des Energieleitplan-
es waren die Energieeinsparung, die
Energieeffizienzsteigerung, der Einsatz
von erneuerbaren Energien, sowie inno-
vative Versorgungskonzepte für den Ge-
bäudebestand. Dabei sind grundlegende
Bausteine: die energetische Gebäudesanierung (Ziel: KfW-Effizienzhaus 100)
und der Erhalt von bezahlbarem Wohn-
raum. Aufbauend auf dem Energieleitplan
werden Energiekonzepte und ein energie-
gisches Sanierungsmanagement auf



Abbildung 5: Stadtteilladen Neuau-
bing

Quartiersebene entwickelt und umge-
setzt. Diese Maßnahmen werden geför-
dert durch das KfW-Förderprogramm
"Energetische Stadtsanierung", in das die
LH München mit dem Pilot-Projekt Neu-

au-
bing-West-
kreuz aufge-
nommen wurde.
Für das Sanie-
rungsgebiet
Neuau-
bing-Westkreuz
wird von der
MGS ein kom-
munales Förder-
programm-Ener-
gie entwickelt.

Es soll Vermieter und Vermieterinnen bei
der nachhaltigen energetischen Sanie-
rung ihrer Mietobjekte unterstützen und
gleichzeitig die finanzielle Mehrbelastung
der Mieterschaft gering halten. Auch Ei-
gentümer und Eigentümerinnen sollen
von diesem **Förderprogramm Energie**
profitieren. Damit soll auch im Sanie-
rungsgebiet die Umsetzung der Klima-
schutzziele der LH München unterstützt
werden.

Das Sanierungsgebiet gehört des weite-
ren zum Smart City München Pilotgebiet,
in dem integrierte Maßnahmenkonzepte
mit einen ganzheitlichen Ansatz für die
smarte und sozialgerechte Stadt von
morgen getestet werden sollen.

Die beiden **städtischen Wohnungsgesellschaften** realisieren bei Bestandssanie-
rungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, den **KfW-Effizienzhausstandard 100**, der
bereits über den gesetzlichen Anforderungen liegt.

Innerhalb des Integrierten Handlungsprogramms für Klimaschutz in München ist die Erstellung eines **Energienutzungsplans** (analog des Energieleitplan für Neuaubing-Westkreuz) für die gesamte Stadt beauftragt.

Themen für „Wohnen in München VI“ zum Schwerpunkt „Im Bestand liegt die Zukunft“

- Städtische Wohnungsgesellschaften: Die Regelung aus dem Beschlusspunkt 33 aus „Wohnen in München V“ „Im Zuge der Sanierung von Bestandsgebäuden den KfW-Effizienzhausstandard 100 umzusetzen“ ist in „Wohnen in München VI“ zu prüfen.
- Energetische Sanierungsgebiete: Auf der Grundlage der Stadtteilstudie „Energieeffizienz und Wohnen“ und des in der Entwicklung befindlichen Energienutzungsplans werden sukzessive weitere Sanierungsgebiete ausgewählt, in denen die energetische Sanierung des Gebäudebestandes eine wichtige Teilaufgabe ist.
- Es wird geprüft, ob das von der MGS entwickelte „Fördermodell-Energie“ auf weitere Sanierungsgebiete übertragbar ist. Können dabei Modelle für den Mietwohnungsbau und für Eigentümergemeinschaften aus Neuaubing-Westkreuz übernommen bzw. fortentwickelt werden?

3.6 Münchner Wohnungsbestand für alle – Schutz vor Aufwertung und Verdrängung wird konsequent angewendet.

Angesichts der weiterhin steigenden Mieten bleibt die Anwendung des Instruments der Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein wichtiges Element der Wohnungsbestandspolitik. Damit schöpft die Stadtverwaltung alle vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten aus, die Modernisierung von Wohngebäuden so zu steuern, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (Milieuschutz), um negative städtebauliche Entwicklungen z.B. in Hinblick auf die gebietsspezifische Infrastruktur zu vermeiden.

Zudem ist die **Aufteilung von Haus- in Wohnungseigentum seit März 2014 ebenfalls genehmigungspflichtig** und kann gegebenenfalls untersagt werden. Das Instrument hat somit an Wirkung gewonnen.

Aktuell gibt es in München 18 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 118.000 Wohnungen, in denen etwa 206.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben. Die Satzungen werden auf die Dauer von fünf Jahren erlassen, vor Ablauf geprüft und bei Bedarf – auch in verändertem Umfang – erneut erlassen.

Im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen steht der Gemeinde beim Verkauf von Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht zu, mit der Maßgabe, die aufgekauften Grundstücke zu reprivatisieren. Das Kommunalreferat hat als federführendes Referat die Reprivatisierung mit strengen Auflagen versehen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V 00858, Kommunalausschuss 25.09.2014: Reprivatisierungspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten – Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2002).

Durch den Abschluss von Abwendungserklärungen und der Ausübung des Vorkaufsrechts konnten seit 2001 insgesamt etwa 5.000 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 310.000 m² vor Aufteilung und Luxusmodernisierung geschützt werden.

Beispiel Erhaltungssatzung und Vorkaufsrecht - Erhaltungssatzung Neuhäuser:

In Neuhäuser wurde 1995 erstmalig eine zeitlich befristete Erhaltungssatzung erlassen. Diese trat mit verändertem Umfang 2011 erneut für die Dauer von fünf Jahren in Kraft. Derzeit unterliegen hier ca. 7.200 Wohnungen in denen rd. 12.300 Einwohnerinnen und Einwohner leben, den Regelungen der Erhaltungssatzung.

Im Oktober 2014 wurde in der Hübnerstraße für ein Wohnhaus aus den 1960er Jahren das Vorkaufsrecht ausgeübt. Der Schutz vor Aufteilung und Luxusmodernisierung umfasst in diesem Gebäude



Abbildung 6: Wohnhaus aus den 60er Jahren in der Hübnerstraße für das im Herbst 2014 das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

28 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 1.700 m².

Ein weiteres Instrument der Bestandssicherung ist die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots. Es ist das effektivste rechtliche Instrument, um einer Umwidmung von Wohnraum in Gewerberaum im gesamten Stadtgebiet entgegenzutreten. Seit 2004 wurden über 1.825 illegale Zweckentfremdungen beendet und so 127.000 m² Wohnfläche dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt.

Themen für „Wohnen in München VI“ zum Schwerpunkt „Münchener Wohnungsbestand für alle“

- Die für die Auswahl von Erhaltungssatzungsgebieten verwendeten Kriterien zur Aufwertung und Verdrängung werden laufend weiterentwickelt. Lag der Schwerpunkt der bisher erlassenen Erhaltungssatzungsgebiete eher auf Teilräume mit einem hohen Anteil an Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden, werden nun auch Gebiete mit Gebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahre untersucht und ggf. als Erhaltungssatzungsgebiete vorgeschlagen.
- Zudem werden alle bestehenden Erhaltungssatzungen vor Ablauf erneut untersucht. Dabei wird auch das Umfeld betrachtet. Wenn möglich, werden die bestehenden Gebiete (ggf. mit verändertem Umgriff) wiederholt für einen Satzungserlass vorgeschlagen.
- Zweckentfremdungen werden weiterhin konsequent verfolgt.

4. Ressourcenverstetigung aus „Wohnen in München V“

Mit den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats vom 01.02.2012 „Wohnen in München V“ (WIM V, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 08187) und 12.12.2012 „Umsetzung von Wohnen in München V“ (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10656) wurden Maßnahmenpakete beschlossen, um die o.g. Herausforderungen zu bewältigen.

Folgende drei, im mehrjährigen Durchschnitt jährlich zu erreichende Ziel- bzw. Bedarfswahlen setzen den Rahmen für die Frage einer erfolgreichen Umsetzung der o.g. Beschlüsse:

Baurechtsschaffung (Ziel):	3.500 WE
Geförderte Wohneinheiten (Ziel):	1.800 WE
Baufertigstellungen (Bedarf):	7.000 WE

Für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden zur Unterstützung der Zielerreichung mit den o.g. Beschlüssen 30 befristete Stellen (WIM V – 11 Stellen bis 31.12.2016, WBO V – 19 Stellen bis 31.12.2017) geschaffen.

Welche positive Wirkung die verbesserte Personalausstattung bisher gebracht hat, wird im Folgenden dargestellt:

4.1 Schaffung von Baurecht, Beschleunigung und vorgezogene Entwicklung von Wohnungsbauflächen

Im Jahr 2014 wurden in der Hauptabteilung II - Stadtplanung im Rahmen von neun Bebauungsplänen mit Satzung die **planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 3.982 Wohneinheiten** (2013: 3.153 WE) mit einer Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung von ca. 365.764 m² (2013: 321.908 m²) geschaffen. Mit diesem Höchstwert seit langem wurde die vorgegebene Zielzahl von 3.500 WE deutlich übertroffen.

Im Beschluss der Vollversammlung vom 19.11.2012 zur Umsetzung von „Wohnen in München V“ sind 13 Planungen mit **Wohnbauflächen aufgeführt, die zeitlich vorgezogen bearbeitet werden können**. Die vorgenommenen Zeithorizonte können nach derzeitigem Stand überwiegend eingehalten werden. So wurde der Bebauungsplan Freischützstraße mit 220 WE mit Beschluss vom 16.07.2014 gesetzt, die Stadtparkasse Forstenried konnte sogar schneller als geplant abgeschlossen werden, da das Wettbewerbsergebnis nun auf Grundlage des § 34 BauGB ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Verzögerungen sind in erster Linie auf Änderungen der Rahmenbedingungen, wie z.B. Eigentümerwechsel (Max-Rothschild-Straße), Anpassung der Planungskonzepte und der Entwicklungsstrategie aufgrund geänderter Bedarfe (Ratzingerplatz, SWM Buswendeanlage) und aufwendiger Bürgerbeteiligungen aufgrund großer Vorbehalte in der Bevölkerung (Denninger Straße, Friedrich-Creutzer-Straße, Siemens Campus) zurück zu führen.

Im Bereich der Hauptabteilung II wurde der **Bezirk Mitte** zum 01.04.2013 umstrukturiert und mit einem dritten Planungsteam auch an die Organisation des Bezirks Mitte in der Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission angepasst. Nachdem die Zuständigkeiten der zehn Stadtbezirke auf drei Planungsteams aufgeteilt werden konnten, wurden die jährlichen Jours fixes mit den Bezirksausschüssen auf Arbeitsebene wieder aktiviert und die Zusammenarbeit verbessert.

Durch den Aufbau eines dritten Planungsteams und zusätzliches Personal konnten zudem entsprechende Arbeitskapazitäten für die drei im Planungsbezirk liegenden Großvorhaben mit Wohnungsbau aufrechterhalten werden. Darüber hinaus konnten bzw. können stadtbezirks- und planungsbezirksübergreifende Koordinationsaufgaben wahrgenommen werden (u.a. Standortsuche Volkstheater, Sanierungskonzept Kliniken). Weiterhin werden große Arbeitskapazitäten für die Vorbereitung und Durchführung von Realisierungswettbewerben an stadträumlich bedeutenden Orten gebunden, wie z.B. Erweiterung des Museums „Mensch und Natur“, Sudetendeutsches Museum, Oberanger 16 und Königshof. Zusätzlich wurde für das Kunstareal mit einem Bürgergutachten ein sehr aufwendiges Partizipationsverfahren erfolgreich durchgeführt.

Die neu eingerichtete **Stabsstelle bei der Hauptabteilungsleitung** hat bereits maßgeblich an den Maßnahmen zur Steuerung der Wohnungsbebauungspläne und zur Optimierung der Bebauungsplanverfahren mitgewirkt. Dabei sind beispielhaft hervorzuheben:

- die übergreifenden Koordinierungsaufgaben wie z.B. für die Projektkonzeption, Ausschreibung, Vergabe des Projektes „Optimierung Bebauungsplanung“ sowie Betreuung und Begleitung der externen Auftragnehmer,
- Konzeption und Koordination der Arbeitsgruppe „Optimierung Bebauungsplanung“,
- Erstellung und erste Schritte zur Implementierung eines Musterhandbuchs und eines Projektstrukturplans und Beginn der IT – Umsetzungsstrategie,
- Systematisierte Schnittstellengespräche im Rahmen des Projektes zur Verbesserung der abteilungs- und referatsübergreifenden Zusammenarbeit.

Zur Zielerreichung in Bezug auf die v.g. Beschlüsse wurden die erforderlichen Zuarbeiten und Beiträge von der Hauptabteilung I geleistet:

- U.a. wurden die Planungsatlanten für die **Kinderkrippen und Kindergärten** fortgeschrieben und mehrere Modellläufe mit dem ABZ-Modell durchgeführt.

- Des Weiteren wurden **Infrastrukturberechnungen** erstellt. Die Ergebnisse fließen in Stellungnahmen für die Bauleitplanung und städtebauliche Projekte ein.
- Ferner wurde die Erstellung der **Leitlinie Soziales** im Rahmen der Perspektive München aktiv unterstützt und es erfolgte eine Teilnahme an den Koordinierungsrunden zur Umsetzung von „Wohnen in München V“ sowie an der Task Force KomPro/Wohnungslosigkeit.
- Es ist geplant, die Untersuchung und Analyse zum Folgeauftrag aus WIM V zum Thema Förderprogramm **Umbau von Büros zu Wohnungen** mit einem Beschluss zum Ende des Jahres 2015 abzuschließen.
- Die Überarbeitung / Aktualisierung der Lageeinstufungen im Rahmen des Miet spiegels soll zukünftig zu einem weiteren Themenschwerpunkt werden.
- Darüber hinaus soll die Thematik der **regionalen Wohnungsbaupolitik** verstärkt mit verfolgt werden. Derzeit wird dazu u.a. ein Wohnungsbauatlas konzipiert und erstellt.

Die **Verkehrsplanung** ist von Beginn z.B. bei städtebaulichen Wettbewerben bis zum Ende des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans kontinuierlich begleitend beschäftigt. Die Bearbeitungsintensität wird mit jedem weiteren Bebauungsplan höher, da es im zunehmend verdichteten städtischen Raum in einem kaum mehr erweiterbaren Verkehrsnetz immer komplizierter wird, Konzepte und Lösungsansätze zu entwickeln, durch die die mit den Bebauungsgebieten neu generierte Mobilitätsnachfrage leistungsfähig im Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Mit den dringend erforderlichen weiteren Bebauungsplanungen geht eine weitere Verdichtung des städtischen Raumes mit gleichzeitig zunehmender Mobilitäts- / Verkehrsnachfrage einher.

Dies kann stadtverträglich nur durch wesentlich differenziertere und flexiblere Verkehrerschließungs- und Mobilitätskonzepte sowie durch ein deutlich intensiveres Zusammenwirken der baulichen Strukturentwicklung, der Freiraumplanung und der Verkehrerschließungsplanung, am Stadtrand zusätzlich in der interkommunalen Zusammenarbeit, bewältigt werden. Zudem ist insbesondere für das Thema der verkehrlichen Erschließung bzw. Bewältigung der zusätzlichen Mobilitätsnachfrage im Rahmen von Bebauungsplanungen eine wesentlich umfassendere und den gesamten Planungsprozess begleitende Öffentlichkeitsarbeit notwendig, um eine tragfähige Akzeptanz in der Bevölkerung für die baulichen Maßnahmen herzustellen.

Im Grundlagenbereich müssen einerseits mittels des multimodalen Verkehrsmodells jeweils termingerecht Daten und Verkehrsanalysen während des gesamten Prozesses der zum Bebauungsplan begleitend zu entwickelnden verkehrlichen Erschließungskonzepte bereitgestellt werden (gleichzeitig muss das Verkehrsmodell kontinuierlich aktualisiert und fortgeschrieben werden), andererseits müssen notwendige übergeordnete strategische und konzeptionelle Weichenstellungen zum Ausbau und zur effizienten Nutzung der begrenzten verkehrlichen Infrastruktur rechtzeitig eingeleitet werden, damit es mit zunehmenden Einwohner- und Beschäftigtendichten sowie zunehmenden Pendlerströmen aus dem Umland nicht zu einem Zusammenbruch der vorhandenen Verkehrsinfrastrukturkapazitäten kommt.

Auch hier wird die Bearbeitungsintensität mit jedem weiteren Bebauungsplan höher, da es im zunehmend verdichteten städtischen Raum in einem kaum mehr erweiterbaren Verkehrsnetz immer komplizierter wird. Gesamtstädtische Konzepte und Lösungsansätze sind einzuleiten und die dafür erforderliche kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen sowie den notwendigen Handlungsbedarf kontinuierlich in der Politik zu vermitteln.

Zu fast allen Bebauungsplanverfahren werden parallel geschaltete **Flächennutzungsplanverfahren** im notwendigen zeitlichen Kontext bearbeitet.

4.2 Wohnungsbauförderung

Im Zuständigkeitsbereich der Hauptabteilung III konnten die Bewilligungen der **geförderten Miet- und Eigentumswohnungen**, die im Schnitt der Jahre 2007-2011 (WiM IV) bei 1.167 WE p.a. lagen, kontinuierlich auf

1.381 WE in 2012 (+ 18 %)

1.548 WE in 2013 (+ 32 %)

1.695 WE in 2014 (+ 45 %)

gesteigert werden.

Die **Vergabe städtischer Grundstücke** für geförderte und freifinanzierte Wohnungen, die im Schnitt der Jahre 2007-2011 bei ca. 250 WE p.a. lag (allerdings 2 Jahre Vergabestopp wegen OLG Düsseldorf, bereinigt wären es also ca. 350 WE p.a.) konnte

2012 auf 1.230 WE (12 Vergabeflächen)

2013 auf 850 WE (11 Vergabeflächen)

2014 auf 1.850 WE (17 Vergabeflächen)

gesteigert werden.

Die dem Grunde nach in „Wohnen in München V“ und konkret mit Stadtratsbeschluss vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13913) beschlossene **unabhängige Beratungsstelle für Baugemeinschaften und Genossenschaften („Mitbauzentrale“)** konnte mit Hilfe der Stelle für die **Koordinatorin** für die Beratungsstelle in der Hauptabteilung III ausgeschrieben werden. Die „Mitbauzentrale“ hat seit 01.10.2014 ihre Arbeit aufgenommen.

Auch erste **Verhandlungen zur Bindung bzw. zum Ankauf zusätzlicher Flächen für den geförderten Wohnungsbau** konnten erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Mit Hilfe der neu geschaffenen Stellen konnten aber nicht nur die Aufgabenstellungen aus „Wohnen in München V“ und „Umsetzung von Wohnen in München V“ erledigt und der Grad der Zielerreichung deutlich gesteigert werden, sondern auch seither neu hinzugekommene Aufgaben erfolgreich bearbeitet werden.

Hier sind insbesondere zu nennen:

1. Die Stadtratsbeschlüsse zur **Sozialgerechten Bodennutzung** wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511) hinsichtlich der „**Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht**“ fortgeschrieben. Der Vollzug dieses Beschlusses sichert der Stadt zusätzliche Bindungen für den geförderten Wohnungsbau.
2. Die Pilotprojekte für das neue Programm „**Wohnen für Auszubildende**“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2013, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11131) konnten begonnen werden; hier ist die Ausgestaltung und Fortführung des Programms noch weiterzuentwickeln.

3. Am 26.06.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12310) fasste der Stadtrat den Beschluss, die **Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau für die städtischen Gesellschaften** für die Jahre 2013-2017 auf **ca. 1.000 Wohneinheiten pro Jahr zu verdoppeln** und die Verstetigung dieser Fertigstellungszahlen für den Zeitraum 2018 – 2022 zu sichern. Auch dieser Beschluss hat erhebliche Auswirkungen nicht nur bei den städtischen Wohnungsbaukonzernen, sondern auch im Beteiligungsmanagement (siehe auch Punkt 5) und in der Wohnungsbauförderung der Hauptabteilung III (Berücksichtigung bei Grundstücksausschreibungen, Fördermitteldisposition, Erwerb zusätzlicher Flächen etc.).
4. Mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12582) wurde der „**Konzeptionelle Mietwohnungsbau**“ (**KMB**) als Programm gegen steigende Grundstückspreise und für langfristig bezahlbare Mieten eingeführt. Ein Teil der Ausschreibungen für die zunächst 3 (mittlerweile bereits 4) Pilotprojekte wurde mit Erfolg durchgeführt. Die Ausschreibungen der restlichen Flächen der Pilotprojekte sowie die Entscheidung über eine Fortführung stehen noch an. Auch der KMB ist mit erhöhten Anforderungen im Vergleich zur Ausschreibung „normaler“ freifinanzierter Flächen verbunden und erfordert zudem ein langjähriges Controlling hinsichtlich der Bindungen und Kriterien.

4.3 Wohnungsbaufertigstellungen

Auch im Jahr 2014 wurde die Bedarfszahl von 7.000 WE p.a. mit 7.026 (Vorjahr 7.904) fertiggestellten Wohneinheiten erreicht und übertroffen.

Mit der Einführung eines **Controllings für bedeutende Wohnungsbauvorhaben** (Laufzeitenkontrolle und frühzeitiges Eingreifen bei Konflikten) sowie der Teilnahme an verschiedenen Arbeitsgruppen (u.a. Wohnungsbauoffensive, Task Force KomPro, Koordinierungsrunden der HA III) für die HA IV (Vor- und Nachbereitung, insbesondere Steuerung kritischer Einzelfälle) und Gremien (Dienstbesprechung der Bezirke, Amtskonferenz) konnten die Prozesse optimiert werden und so zu einem Erreichen bzw. Übertreffen der Vorgaben führen.

Damit die Zielzahlen konstant hochgehalten werden können und um schnelle Abstimmungsprozesse ermöglichen zu können, fungiert der Wohnungsbaukoordinator unter anderem auch als Ansprechpartner für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnraum in München stehen Nachverdichtungsprozesse immer mehr im Vordergrund. Dabei kommt es zu verstärkten Umstrukturierungen innerhalb bestehender Strukturen, wodurch ein erhöhter Abstimmungsprozess entsteht. Die bedeutenden Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von Nachverdichtungsprozessen, werden in der Regel in der **Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive** (AG WBO) bei der Stadtbaurätin behandelt.

4.4 Fazit

Die befristeten Stellen sind bereits wirksam und sie tragen auch mit dazu bei, dass Aufgabenstellungen, die erst nach ihrer Einrichtung hinzugekommen sind, angegangen werden können. Die Entfristung der Stellen ist notwendig, um die Erreichung der Zielzahlen aus den o.g. Stadtratsbeschlüssen dauerhaft zu gewährleisten, denn nur so können die Herausforderungen und Bedarfe für den Wohnungsbau, denen sich München als „wachsende Stadt“ in einem Zeitraum bis 2030 gegenüber sieht, bewältigt werden. In einer „wachsenden Stadt“ mit den bundesweit höchsten Kaufpreisen und Mieten, kommt der kontinuierlichen Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aus gesamtstädtischer Sicht höchste Priorität zu.

5. Stellenschaffung für die Hauptabteilung III

5.1 Beteiligungsmanagement

Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung betreuten Wohnungsbaugesellschaften Konzern GEWOFAG (mit Heimag München GmbH), GWG München und die städtische Sanierungstreuhanderin MGS sind in Folge von Stadtratsbeschlüssen von ihrem jeweiligen Aufsichtsrat mit einer deutlichen Erhöhung des Wohnungsbauvolumens beauftragt worden.

Dies erfordert vom Beteiligungsmanagement eine stärkere Einbindung in das operative Geschäft der Gesellschaften und fachliche Begleitung, aber auch einen erhöhten Koordinationsaufwand parallel laufender Prozesse.

Aufgabenmehrungen sind insbesondere in folgenden Bereichen zu verzeichnen:

- Neu zu bewältigende Aufgaben (Prüfungen, Bewertungen und Entscheidungsvorschläge) für den Stadtrat und die Aufsichtsratsgremien in Zusammenhang mit dem Ankauf, der Angliederung und der Verwaltung von ehemaligen GBW-Wohnungen an die GEWOFAG bzw. die GWG München.
- Intensivierung der Controllingaufgaben inklusive Risikomanagement für den Teilbereich der Tochtergesellschaften bei der GEWOFAG, insbesondere für die Wohnforum GmbH, sowie für die Dienstleistungsgesellschaften und den Teilkonzern Heimag.
- Sonderprojekte, wie z.B. die Zuarbeit bei der Implementierung der ersten Konzernbilanz der Landeshauptstadt München zum 01.01.2019 oder die Entwicklung eines Verfahrens für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Stadtweite Federführung bei der Erstellung der Berichte zum Wohnungsleerstand für die Vollversammlung des Stadtrates inklusive der Vorbereitung und Durchführung der deswegen installierten Expertenrunde zur Eruierung von Zwischennutzungsmöglichkeiten (Zielgruppen u.a. Flüchtlinge, Studierende, Kunstschaffende)
- Signifikante Zunahme der Beteiligungsprozesse (wie z.B. von Bürger- und Mieteranfragen)

In Summe verursacht dies beim Beteiligungsmanagement des Referates für Stadtplanung und Bauordnung einen enormen zusätzlichen Betreuungsaufwand sowie erhöhte qualitative und auch quantitative Anforderungen im Bereich der Mandatsbetreuung der städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den jeweiligen Gesellschaftsgremien (Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung). Ein Indiz hierfür ist die in den letzten Jahren steigende Anzahl von Aufsichtsratssitzungen bzw. Ausschusssitzungen von durchschnittlich 8 Sitzungen p.a. auf zuletzt 16 Sitzungen im Jahr 2014.

Es ist daher unbedingt erforderlich, für den Bereich des Beteiligungsmanagements neben der Entfristung der vorhandenen Stelle die unter lfd. Nr. 5.3 dargestellten drei zusätzlichen Stellen, zunächst befristet auf drei Jahre, einzurichten, damit der oben dargestellte Zusatzaufwand bewältigt und die dadurch anfallenden Arbeiten optimal und zeitgerecht erledigt werden können.

5.2 Grundstücksausschreibung Freiham

Die Rahmenbedingungen, wie hohes Bevölkerungswachstum, eine steigende Zahl von Haushalten, die sich Mieten und Preise in München nicht mehr leisten kann, knapper werdende Flächenreserven, komplexere Verfahren (vermehrte Bebauung bisher gewerblich genutzter Flächen), neue Zielgruppen (z.B. Genossenschaften, Baugemeinschaften) stellen dabei immer höhere Anforderungen an die Verfahren (z.B. unterschiedliche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren) und Verhandlungen (z.B. zum Abschluss sozialer Bindungsverträge). Damit ist auch ein erhöhter Aufwand an rechtlicher Betreuung und rechtlichen Risiken verbunden.

Die mögliche Erhöhung der Zielzahl für die Baurechtsschaffung von 3.500 WE auf 4.000 WE p.a. (siehe Ziffer 1) wird auf den städtischen Grundstücke nur dann im Sinne zusätzlicher Wohnungen, die auch bald zur Verfügung stehen, wirksam, wenn es gelingt, die neu geschaffenen Wohnbauflächen auch unmittelbar nach der Baurechtsschaffung auszuschreiben und damit die Voraussetzung für eine zügige Bebauung zu schaffen.

Eine ganz besondere Bedeutung kommt dabei von der Größenordnung und der Zeitschiene her der Siedlungsmaßnahme Freiham-Nord zu, da deren 1. Bauabschnitt mit ca. 3.300 Wohneinheiten voraussichtlich 2015 zur Satzung gebracht wird. Mit Hilfe der mit diesem Beschluss zur Entfristung beantragten drei Stellen im Sachgebiet HA III/11, die nicht nur für die Grundstücksausschreibungen geschaffen wurden, konnten die Grundstücksausschreibungen bereits deutlich gesteigert werden (siehe Ziffern 2.4 und Ziffern 4.2). Es ist auch möglich, diese hohe Zahl an Ausschreibungen bei den noch laufenden Gebieten (z.B. Riem, Domagapark, Prinz-Eugen-Kaserne) beizubehalten. Ein zusätzlicher unmittelbarer Beginn und eine zügige Ausschreibung der Wohnbauflächen in Freiham ist damit aber nicht leistbar, da allein der 1. Bauabschnitt in Freiham ein Volumen hat, das der gesamten (gesteigerten) Ausschreibungskapazität von mehr als 2 Jahren entspricht. Neben der Entfristung der drei Sachbearbeitungsstellen ist es deshalb unbedingt erforderlich, für das Sachgebiet HA III/11 Grundstücksausschreibungen/ SoBoN eine zusätzliche Stelle, zunächst befristet auf drei Jahre, speziell für die Grundstücksausschreibungen in Freiham einzurichten. Eine schnelle Ausschreibung ist hier sehr wichtig.

5.3 Stellen

Stelle „Sachbearbeitung Beteiligungsmanagement“

Aufgaben: Beteiligungsverwaltung, Mandatsbetreuung und Erarbeiten von Stadtratsvorlagen und Bekanntgaben zu Einzelthemen und Bekanntgaben für den Stadtrat

1 VZÄ in der Qualifikationsebene 3 (A 10: 45.500 €)

Stelle „Sachbearbeitung Beteiligungscontrolling“

Aufgaben: Städtisches, örtliches Beteiligungscontrolling / Steuerungsunterstützung; Erarbeiten und Erstellen von Controllingberichten – Stadtratsvorlagen; Mandatsbetreuung für betriebswirtschaftliche Fragen mit Auswertung und daraus resultierende Analyse, Handlungsempfehlungen und Stellungnahmen für die Gremiensitzungen; Prüfung und Analyse des Risikomanagements der Gesellschaften in Abstimmung mit städtischen Interessen; Mitwirkung bei dem Optimierungsprozess der Beteiligungssteuerung und der Beteiligungsstrukturen und Wirtschaftlichkeit der Unternehmen

1 VZÄ in der Qualifikationsebene 3 (E 12: 87.700 €)

Stelle „Juristische Sachbearbeitung Beteiligungsmanagement“

Aufgaben: Prüfung von juristischen Fragestellungen aus dem Bereich des Beteiligungsmanagements für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Sanierungsträgerin

- Begleitung von Umstrukturierungsmaßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften und Abgabe von juristischen Stellungnahmen zu Vorlagen und Gutachten aus diesem Aufgabenbereich
- Durchsicht der zugeleiteten Vorlagen für Aufsichtsratssitzungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Sanierungsträgerin im Hinblick auf juristische Fragestellungen und Abgabe von Stellungnahmen hierzu
- Teilnahme an Aufsichtsratssitzungen sowie an Jour fixes mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Sanierungsträgerin auf Anforderung des Beteiligungsmanagements
- Prüfung von juristischen Aspekten in Vorlagen aus dem Bereich des Beteiligungsmanagements für den Stadtrat und für Bezirksausschüsse

1 VZÄ in der Qualifikationsebene 4 (A 14: 67.660 €)

Stelle „Grundstücksausschreibungen Freiham“

Aufgaben: Vermarktung der städtischen Wohnbauflächen in der Siedlungsmaßnahme Freiham gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Aufteilungen nach Wohnbauarten, Programmen und Zielgruppen. Projektbegleitung.

1 VZÄ in der Qualifikationsebene 3 (A 12: 56.900 €)

Die Arbeitsplatzkosten und die Personalkosten sind bisher nicht im Budget des Referates für Stadtplanung und Bauordnung enthalten. Die Arbeitsplatzkosten für die vier Arbeitsplätze belaufen sich auf einmalig 9.480 € für 2015 und auf jährlich 3.200 € laufende Arbeitsplatzkosten für die Jahre 2015-2017. Die derzeit absehbaren Aufgaben können mit der beantragten Stellenausstattung erfüllt werden.

Die Primärbuchungen der Personalkosten erfolgen auf der Kostenstelle 18310000 und werden im Wege des Umlageverfahrens in Höhe von bis zu 200.860 € auf das Produkt

„Beteiligungsmanagement“ (5839000) und in Höhe von 56.900 auf das Produkt „Wohnungsbauförderung“ (5838000) verrechnet. Das Produktkostenbudget des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erhöht sich aufgrund der benötigten Personalausgaben um bis zu 257.760 €, die ab dem Jahr 2015 anteilig (abhängig von der Stellenbesetzung) jährlich kostenwirksam werden.

5.4 Finanzierung

Kosten/Nutzen Personalbedarf

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten *	0,--		260.960,-- von 2015 bis 2017
davon:			
Personalauszahlungen	0,--	0,-- in 2015	257.760,-- von 2015 bis 2017
Sachauszahlungen	0,--		3.200,-- von 2015 bis 2017
Transferauszahlungen	0,--	0,--	0,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	-	4	4
Nachrichtlich Investition	-	9.480,--	-

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten / einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 % des Jahresmittelbetrages.

Durch eine personelle Unterstützung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung kann dem im Vortrag ausgeführten Nutzen, wie

- einem besseren fachlichen Controlling des Wohnungsneubauprogramms,
- einer verstärkten fachlichen Begleitung bei der Angliederung von zusätzlichen Wohnungsbeständen,
- einer Intensivierung von Controllingaufgaben im Teilbereich der neuen Tochtergesellschaften bei der GEWOFAG
- und der für die o.g. Maßnahmen notwendigen Vorbereitung der Unterlagen für die Mitglieder der Aufsichtsräte

auf dem notwendigen Leistungsniveau Rechnung getragen werden.

Die Finanzierung erfolgt aus zentralen Mitteln.

Das Personal- und Organisationsreferat und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 – 25 haben jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil mit den Ausschreibungen und Grundstücksvergaben für Freiham im Jahr 2015 begonnen werden muss, um die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum 2018 in Freiham zu ermöglichen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement) ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat sich für 2015 und 2016 das Referatsziel gesetzt, die Baurechtsschaffung von 3.500 WE auf 4.000 WE zu erhöhen. Die Zielzahl für die Baurechtsschaffung für den Zeitraum 2017 – 2021 wird in „Wohnen in München VI“ Ende 2016 beschlossen.
2. Der Stadtrat nimmt den Zeitplan und die Themenvorschau zu „Wohnen in München VI“ zur Kenntnis.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Entfristung aller mit den Stadtratsbeschlüssen vom 01.02.2012 „Wohnen in München V“ (WIM V, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 08187) und vom 12.12.2012 „Umsetzung von Wohnen in München V“ (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10656) geschaffenen 11 und 19 Stellen beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von

vier Stellen (4 VZÄ, siehe Punkt 5 des Vortrags) befristet für drei Jahre ab Besetzung sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen und die befristet erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 257.760 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich 1831, Unterabschnitt 6200 anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von 85.030 € (50% des JMB).

5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung gemäß dem Leitfaden zur Stellenbemessung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht. Nach Feststellung des Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bereitstellung der in 2015 einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze in Höhe von 9.480 € auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen und die befristet erforderlichen Haushaltsmittel für Arbeitsplatzkosten für die Jahre 2015 bis 2017 in Höhe von 3.200 € nach erfolgter Stellenbesetzung im Rahmen der Haushaltsplanungen zu beantragen.
7. Die beantragten zusätzlichen finanziellen Mittel für Personal stehen unter dem Finanzierungsvorbehalt bis zur Entscheidung des Stadtrates über den 2. Nachtragshaushalt 2015.
8. Der Antrag Nr. 08-14/ A 05126 der von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Heide Rieke vom 19.02.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
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/V 1
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Personal und Organisationsreferat
5. An die Stadtkämmerei
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I,I/01 BVK, I/1, I/2, I/4
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3