



- I. Frau Stadträtin Dr. Menges
Herr Stadtrat Podiuk
Herr Stadtrat Zöllner
Herr Stadtrat Schmid
Herr Stadtrat Straßer
Rathaus

05.08.2015

Werksmietwohnungsbau für kleine und mittlere Unternehmen
Antrag Nr. 14-20 / A 01078 von Herrn StR Hans Podiuk, Frau StRin Dr. Evelyne Menges,
Herrn StR Walter Zöllner, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Max Straßer
vom 27.05.2015

Sehr geehrte Frau Dr. Menges,
sehr geehrter Herr Podiuk,
sehr geehrter Herr Zöllner,
sehr geehrter Herr Schmid,
sehr geehrter Herr Straßer,

mit Ihrem o.g. Antrag fordern Sie, dass auch kleine und mittlere Unternehmen vom Pilotprojekt "Werksmietwohnungsbau" profitieren bzw. mit einbezogen werden können.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten, da aktuell Flächen für den Werksmietwohnungsbau in München ausgeschrieben werden, die diese Forderung berücksichtigen.

Zu Ihrem Antrag vom 27.05.2015 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.05.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02675) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Bauquartier WA 8 (West) im Domagkpark für eine Vergabe im Modellprojekt "Werksmietwohnungsbau" auszuschreiben und nach genau festgelegten Auswahlkriterien eine Vergabeentscheidung vorzubereiten.

Mit diesem Beschluss wurde dem Antrag Nr. 08-14/A 04470 vom 22.07.2013 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges erneut entsprochen. Dieser Antrag war bereits mit Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 10.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13100) behandelt worden. In einem umfangreichen Bericht wurde dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft dargestellt, wie der arbeitgebergeförderte Wohnungsbau intensiviert werden kann und über Ansätze und Initiativen berichtet.

Ausfluss dieses Beschlusses ist die aktuelle, derzeit laufende Ausschreibung für den Werksmietwohnungsbau im Domagkpark. Gerade kleine und mittlere Unternehmen sollen die

Möglichkeit erhalten, Mitarbeiterwohnungen anbieten zu können. Wie sich aus dem Vortrag des oben genannten Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.05.2015 unter Ziffer 4 des Vortrages entnehmen lässt, richtet sich die Ausschreibung an Unternehmen und an Interessenten am Markt, die ggf. in Kooperation mit Münchner Firmen Werksmietwohnungen errichten möchten. Die Ausschreibungsunterlagen sind unter folgendem Link aufrufbar: >http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau/Funkkaserne_WA8W.html<.

Bei der Auswahl des Grundstückes für das Modellprojekt wurden auch die Interessen kleiner und mittlerer Unternehmen berücksichtigt. Die Fläche des Baufeldes beträgt 2.300 m² Geschossfläche. Wird das Vorhaben mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen realisiert, könnten ca. 25 Wohnungen entstehen. Für mittlere Unternehmen erscheint diese Größe durchaus realisierbar.

Um auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kleiner Firmen den Zugang zu Werksmietwohnungen zu eröffnen, wurde - auch aufgrund von Vorgesprächen mit Unternehmensvertretern - im o.g. Beschluss und somit auch in den Ausschreibungsunterlagen, die Möglichkeit eröffnet, dass Interessenten am Markt mit Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern kooperieren. Denkbar sind hier der Erwerb von Belegungsrechten, Werkförderverträge oder sonstige vertraglich klar geregelte Beziehungen. Da die Gestaltung dieser Kooperationen sehr von steuer- und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt ist, wurden in der Ausschreibung hierzu bewusst keine strikten Vorgabe gemacht. Die Ausgestaltung obliegt den Bieterinnen und Bietern, wird aber von der Landeshauptstadt München im Rahmen des Kaufvertrages entsprechend abgesichert.

Die Mietpreisgestaltung und die sonstigen Bindungen orientieren sich am "Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)". Die festgelegten Auswahlkriterien berücksichtigen neben wohnungspolitischen Aspekten (Bindungsdauer und sparsamer Wohnflächenverbrauch), energetischen und ökologischen Aspekten (Erhöhung energetischer Gebäudestandard, nachwachsende Rohstoffe) auch projektbezogene Kriterien und planerische Kriterien. Beispielsweise werden - ähnliche wie bei der Vergabe von Gewerbeimmobilien - Angaben zu Ausbildungsplätzen erwartet. Aber auch die Einkommensstruktur der Beschäftigten und das Belegungskonzept soll dargestellt werden.

Die Angebote werden nach einer festgelegten Matrix bewertet und dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wird eine Bauträgerauswahl vorgeschlagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund zahlreicher Nachfragen ist davon auszugehen, dass der Markt reges Interesse zeigen wird. Die Erfahrungen aus dem Modellprojekt werden evaluiert und ggf. weitere Flächen entsprechend ausgeschrieben.

Es muss jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass auf städtischen Flächen eine Vielzahl von, mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgende Zielgruppen wie z.B. Familien, städtische Beschäftigte in Mangelberufen, Auszubildende, Genossenschaften, Baugemeinschaften usw. miteinander konkurrieren und es aufgrund der bekanntermaßen begrenzt zur Verfügung stehenden städtischen Flächen nicht möglich erscheint, allen in vollem Umfang gerecht zu werden.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaften und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin