

Telefon: 0 233 - 25891  
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-11

## **Wohnen in München V**

### **1. Erfahrungsbericht für die Jahre 2013/2014**

### **2. Handlungsempfehlungen**

- 2.1. Geförderter Mietwohnungsbau – Anpassung der Förderung für Projekte, um die Wirtschaftlichkeit trotz unabweisbarer Mehrkosten zu gewährleisten**
- 2.2. Realisierung des Pilotprojekts Thierschstraße 10 (Rückgebäude)**
- 2.3. Teilweiser Entfall der Anwendung der VOB/A in der Wohnraumförderung**

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 3584**

Anlagen:

1. Kenndaten Erfahrungsbericht „Wohnen in München V“ 2013/2014
2. Thierschstraße 10 - Standort und Liegenschaft

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b und Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

### **1. Erfahrungsbericht für die Jahre 2013 / 2014**

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss der Vollversammlung zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V - Wohnungsbauoffensive 2012 - 2016“ vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08187) beauftragt, jährlich über die Umsetzung des Handlungsprogramms zu berichten. Aus den Jahren 2013 / 2014 sind es neben den Kenndaten gemäß Anlage 1, vor allem Themen von besonderem Interesse aus dem Jahr 2014, über die dem Stadtrat nachfolgend ausführlicher berichtet wird.

### **1.1. Kenndaten Wohnraumschaffung und Grundstücksvergaben**

Die wesentlichen Kennzahlen des Jahres 2014, insbesondere zum neu geschaffenen Baurecht (Zielzahl: 3.500 WE, erreicht 3.982 WE) und zu den fertiggestellten Wohneinheiten (Zielzahl;7.000 WE, erreicht 7.026 WE), konnten in diesem Jahr schon frühzeitig in der Pressemitteilung der Landeshauptstadt München vom 21.01.2015 („Wohnungsmarkt: Städtisches Engagement bleibt unverzichtbar“, abrufbar unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Presse-Service.html>) veröffentlicht werden. Positiv zu vermerken ist insbesondere, dass die Zielzahlen für fertiggestellte Wohnungen (d.h. für alle in München fertiggestellten geförderten und freifinanzierten Wohnungen im Jahr 2014) übertroffen werden konnten. Auch bei den erteilten Baugenehmigungen (8.563 WE) war eine erhebliche Steigerung feststellbar.

Die vollständigen Kennzahlen sind in der Übersicht Anlage 1 aufgeführt. Um eine Entwicklung abzubilden, sind den Ist-Zahlen zudem die Zielzahlen nebst der Vorjahreswerte gegenübergestellt.

### **1.2. Eröffnung der mitbauzentrale münchen**

Seit Anfang Oktober 2014 ist nun die vom Stadtrat am 26.02.2014 beschlossene Informations- und Beratungsstelle für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften, die „mitbauzentrale münchen“, eröffnet. Betrieben wird sie von der Stattbau München GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt München. Das Team ist interdisziplinär besetzt und bringt Erfahrungen aus den Bereichen Planung und Finanzierung, Projektentwicklung und -steuerung sowie der Organisation und Moderation von Gruppen mit. Die mitbauzentrale münchen bietet in ihren Räumlichkeiten in der Schwindstraße 1 kostenlose Beratungen rund um das Thema gemeinschaftliche Wohnformen an und bindet hierbei auch die Themenfelder Inklusion und „Leben im Alter“ ein. Neben Einzelberatungen von Initiativen, Gruppen und Einzelpersonen hält die Mitbauzentrale auch Themenabende zu verschiedensten Fragestellungen rund um die Themen Baugemeinschaften, Genossenschaften und Mietergemeinschaften ab. Die Themenabende sind stets gut besucht und die Rückmeldungen derjenigen, die die Angebote der mitbauzentrale münchen in Anspruch genommen haben, durchweg positiv. Darüber hinaus bietet die mitbauzentrale münchen auf ihrer Homepage [www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de) eine Vielzahl von Informationen an und informiert über kommende Veranstaltungen.

Nach nun ca. acht Monaten Beratungstätigkeit ist insbesondere als positiv zu bewerten, dass die mitbauzentrale münchen bereits vier Gruppen bei den Vorbereitungen zur Genossenschaftsgründung begleiten konnte. Derzeit befinden sich zwei Gruppen im Gründungsprozess beim zuständigen Prüfverband und zwei weitere in intensiven Gründungsvorbereitungen. Die voraussichtlichen Neugründungen sind insbesondere deswegen sehr erfreulich, da sich zuletzt 2001 eine neue Wohnungsbaugenossenschaft in München gegründet hatte.

### **1.3. Mietpreiserhöhungen bei der Einkommensorientierten Förderung – Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)**

#### **a) Ausgangslage**

Die Mietanpassungen in der seit 2001 eingeführten Einkommensorientierten Förderung (EOF) richten sich gemäß Ziffer 14.2 der derzeit gültigen staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) nach den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Ungeachtet dieser Mieterhöhungsmöglichkeiten haben die Vermieterinnen und Vermieter von in der EOF gebundenen Mietwohnungen in der Vergangenheit weitestgehend – soweit dies dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Mietpreisprüfung bekannt wurde – von Mieterhöhungen abgesehen.

In den vergangenen beiden Jahren sorgten dann aber Mieterhöhungen in verschiedenen EOF-Wohnanlagen eines großen privaten Wohnungsunternehmens, das den gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsspielraum voll ausschöpfte, für Schlagzeilen. In einigen Fällen wurden, auch aufgrund einer Aufforderung durch die städtische Mietpreisprüfungsstelle unter Hinweis auf fehlerhafte Begründungen, die Mieterhöhungen zunächst ausgesetzt und die Begründungen bereinigt. Auch konnte der Mieterverein München e.V. in Verhandlungen Reduzierungen der Mieterhöhungen bzw. Abschläge in Härtefällen erreichen. Dies änderte aber nichts daran, dass die Mietbelastung vieler betroffener Haushalte bereits jetzt oder spätestens bei den nächsten Erhöhungen nicht unerheblich sein dürfte.

Die Fälle machen deutlich, dass die staatlichen Regelungen die Mieterhaushalte in der Landeshauptstadt München aufgrund der im Vergleich mit anderen bayerischen Kommunen hohen Eingangsmieten und aufgrund deutlich höherer Mieterhöhungsspielräume häufig überfordern und, sobald weitere Mieterhöhungen in diesen Größenordnungen erfolgen, in absehbarer Zeit zu nicht mehr zumutbaren Mietbelastungsquoten führen könnten.

Da der Landeshauptstadt München bereits frühzeitig dieses Risiko bekannt war, hatte sie mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2009 „Wohnen in München IV - Erfahrungsbericht für das Jahr 2008“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02420) festgelegt, dass auf städtischen Flächen, die mit Bindungen für die EOF verkauft werden, die vom Staat vorgesehenen Regelungen durch die für städtische Mietwohnungsbauprogramme geltenden, mieterfreundlichen Regelungen (5 Jahre keine Erhöhung, dann Erhöhungen nach Lebenshaltungskostenindex möglich, zusätzlich „Deckel“ mindestens 1,50 €/qm Wohnfläche monatlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete; siehe Ziffer 6 des Antrags der Referentin) ersetzt werden.

Soweit EOF-Vorhaben aber auf privaten Grundstücken errichtet wurden, also insbesondere in den Fällen einer Bindung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), war eine solche privatrechtliche Regelung nicht möglich.

## **b) Intervention der Landeshauptstadt München bei der Obersten Baubehörde**

Um der weiterhin auf privaten Flächen bestehenden Problematik entgegenzuwirken, bat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Funktion als staatliche Bewilligungsstelle mit Schreiben vom 10.02.2014 die Oberste Baubehörde um Zustimmung, dass die Landeshauptstadt München bei der künftigen Bewilligung von EOF- Wohnungen auf nicht-städtischen Grundstücken dieselben Vereinbarungen zur Mietanpassung wie bei den städtischen Grundstücken treffen darf. Die Oberste Baubehörde stimmte mit Schreiben vom 02.07.2014 zu, allerdings mit der Einschränkung, dass die Fördernehmerin bzw. der Fördernehmer der Mieterhöhungsregelung zustimmen muss. Erfreulicherweise stimmten diese dem zu.

Ferner wurde mit Schreiben vom 21.11.2014 eine ergänzende Regelung der Nr. 14.2 der WFB 2012 bei der Obersten Baubehörde wie folgt angeregt:

„Die Bewilligungsstelle kann von den Bestimmungen der §§ 558 und 559 BGB abweichende Regelungen zu Mietanpassungen treffen, soweit diese nicht zum Nachteil der Mieterhaushalte von den Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Nr. 14.2 Satz 1 abweichen und neben den staatlichen Fördermitteln auch kommunale Fördermittel als Kofinanzierung eingesetzt werden.“

Die Initiative der Landeshauptstadt München führte zum Erfolg. Mit an alle Bewilligungsstellen in Bayern gerichtetem Schreiben vom 10.04.2015 zum „Vollzug der Wohnraumförderung im Programmjahr 2015“ führte die Oberste Baubehörde aus, dass bei „**kommunaler Mitförderung**“, etwa durch ein vergünstigtes Grundstück, die Bewilligungsstelle künftig bei Mieterhöhungen nach Nr. 14.2 WFB 2012 im Einvernehmen mit der Kommune zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange abweichende Regelungen treffen kann.

## **c) Weiteres Vorgehen**

Um die erfreuliche Änderung der WFB 2012 zur Anwendung gelangen zu lassen, war es zunächst erforderlich, die von der Obersten Baubehörde geforderte „Kommunale Mitförderung“ zu schaffen. Zu diesem Zweck werden von nun an die staatlichen EOF-Mittel stets durch städtische Mittel ergänzt. Dies erfolgt unabhängig davon, ob die EOF-Vorhaben auf städtischen oder auf privaten Flächen errichtet werden. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, dass die Landeshauptstadt München den Vorhabenträgern von EOF-Vorhaben in Abweichung zu den in der WFB vorgesehenen Mietanpassungen die städtischen, mieterfreundlichen Anpassungsmöglichkeiten (5 Jahre keine Erhöhung, dann Erhöhungen nach Lebenshaltungskostenindex möglich, zusätzlich „Deckel“ mindestens 1,50 €/qm Wohnfläche monatlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete; siehe Ziffer 6 des Antrags der Referentin) auferlegen darf. Eine Zustimmung der Vorhabenträger ist damit obsolet.

Die Änderung der WFB 2012 kann jedoch nur bei künftigen Vorhaben zur An-

wendung kommen. Bei bereits verbeschiedenen EOF-Vorhaben, insbesondere der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als den größten Bestandhaltern von EOF-Wohnungen, werden derzeit weiterhin unterschiedliche Regelungen für Mietanpassungen angewendet. Dies widerspricht dem Wunsch der städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach einer einheitlichen Regelung und führt zur Ungleichbehandlung ihrer Mieterschaft. Aus diesem Grund sollten die Vertretungen der Landeshauptstadt München in den Aufsichtsratsgremien der Gesellschaften auf eine einheitliche Regelung im Sinne der im vorherigen Abschnitt dargestellten aktuellen städtischen Mietanpassungsregelungen hinwirken. Auf diese Weise würde eine Gleichbehandlung der Mieterschaft und eine Rechtssicherheit für die Gesellschaften herbeigeführt werden.

#### **1.4. Transparenz bei der Vergabe von geförderten Eigentumswohnungen**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verzeichnet ein erhebliches Interesse von Münchner Bürgerinnen und Bürger an der Vergabe geförderter Eigentumswohnungen. Vielfach erkundigen sich die Betroffenen, wie die Vergabeverfahren ablaufen und vor allem, wie sie von der Vergabe der Wohnungen erfahren können. Aufgrund der zahlreichen Anfragen wird im Folgenden dargestellt, wie die Vermarktung und Vergabe geförderter Eigentumswohnungen erfolgt.

Um die Betroffenen in die Lage zu versetzen, sich rechtzeitig um eine geförderte Eigentumswohnung bei dem Bauträger zu bewerben, ist es zwingend erforderlich, dass das Vergabeverfahren transparent und vorhersehbar ist. Aus diesem Grund werden die im Regelfall im München Modell-Eigentum geförderten Wohnungen auf der Internetseite [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) angeboten. Dies dient dem Zweck, alle Interessentinnen und Interessenten zum gleichen – rechtlich frühest möglichen – Termin über die beginnende Vermarktung der Wohnungen zu informieren. Die Wohnungen sind vorrangig Haushalten zur Selbstnutzung anzubieten. Erst wenn sich kein Interessent findet, darf eine Wohnung zur Kapitalanlage verkauft werden.

Die Angebotseinstellung auf der Homepage der Landeshauptstadt München erfolgt nach Durchführung der technischen Prüfung der Förderfähigkeit durch die Bewilligungsstelle. Ab demselben Zeitpunkt ist der Bauträger berechtigt, die Wohnungen zu vermarkten und an Haushalte, die die Einkommensgrenzen und Voraussetzungen des München Modell-Eigentum erfüllen, zu verkaufen. Der Verkauf zu einem früheren Zeitpunkt ist hingegen nicht zulässig.

Den Zeitpunkt der technischen Prüfung entscheidet der Bauträger innerhalb der ihm auferlegten Bauverpflichtung nebst Realisierungspflicht selbst. Im Regelfall wendet er sich frühzeitig, bevor er in die Vermarktung gehen will, an die Bewilligungsstelle und beantragt, die Prüfung entsprechend durchzuführen. Meist läuft die technische Prüfung zeitlich parallel zum Baugenehmigungsverfahren, sodass die Vermarktung durch die Bauträger und die Angebotseinstellung auf der Homepage der Landeshauptstadt München frühzeitig erfolgen können.

Die Bauträger werden in der jährlichen Bekanntmachung zur „Wohnraumförderung in der Landeshauptstadt München“ ([www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Mietwohnungsbaufoerderung.html](http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Mietwohnungsbaufoerderung.html)) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein frühzeitiger Verkauf nicht zulässig ist. Auch mit Vormerklisten bzw. Reservierungen darf der Bauträger erst dann beginnen, wenn die Wohnungen förder technisch geprüft und auf der Homepage der Landeshauptstadt München eingestellt wurden. Mehrfachreservierungen sind zu vermeiden.

Im Rahmen der Vermarktung ist der Bauträger sodann berechtigt, Vormerklisten zu führen. Da ein Verkauf zur Selbstnutzung aber ausschließlich an Haushalte zulässig ist, die im Rahmen des München Modell-Eigentum förderfähig sind, ist trotz Vormerklisten gewährleistet, dass ausschließlich berechnigte Haushalte zum Zuge kommen. Der Zweck der Förderung ist damit erfüllt.

## **2. Handlungsempfehlungen**

### **2.1. Geförderter Mietwohnungsbau - Anpassung der Förderung für Projekte, um die Wirtschaftlichkeit trotz unabweisbarer Mehrkosten zu gewährleisten**

Mehr und mehr steht die kommunale Förderung im Mietwohnungsbau vor der Herausforderung, die Wirtschaftlichkeit der Projekte herbeizuführen. Trotz Beachtung der Fördergrundsätze des kostensparenden und ressourcenschonenden Bauens (Art. 8 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) reichen bei besonderen Projekten die üblichen Förderobergrenzen aufgrund von bestimmten Faktoren, die standortbezogen, nutzungs- oder auch technisch bedingt sein können, nicht aus. Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte herbeizuführen und um die Projekte in angemessener Zeit abwickeln zu können, ist eine zusätzliche Förderung der unabweisbaren Mehrkosten zwingend erforderlich.

Hierzu im Einzelnen:

#### **a) Ausgangssituation**

Die staatliche Mietwohnungsbauförderung in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sieht für Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau eine Kostenobergrenze bei den reinen Baukosten vor (für 2015 sind dies 1.840 €/qm Wohnfläche). Diese Kostenobergrenze wendet die Landeshauptstadt München auch für die kommunalen Förderprogramme im Mietwohnungsbau an. Die Kostenobergrenze hat im Hinblick auf die Fördergrundsätze „Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit des Mitteleinsatzes“ ihre Berechnigung und ist für Bauvorhaben mit den durchschnittlichen Schwierigkeiten, Anforderungen und Kosten angemessen.

Fallen für ein Vorhaben aber deutlich höhere Kosten (Mehrkosten) an, die in der Regel standort-, nutzungs-, technisch- oder projektbedingt und damit unabweisbar sind, führt dieses starre System zu einer nicht mehr ausgeglichenen Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, sodass die Realisierung des Projekts in ihrer gewünschten Funktion grundsätzlich gefährdet ist.

Bereits in „Wohnen in München V“ wurde ausgeführt, dass in ca. 80 % der Vorhaben in den Kommunalen Wohnungsbauprogrammen, Teilprogramm B und C (KomPro B und C) unabweisbare Mehrkosten anfallen. Um in diesen Fällen eine Förderung über die Kostenobergrenze hinaus zu ermöglichen, musste das für die beiden Programme federführende Sozialreferat bisher in jedem Einzelfall entsprechende Stadtratsbeschlüsse herbeiführen. Dies führte zu Verzögerungen bei der Realisierung der Projekte.

Bei EOF-Vorhaben ist die Förderung eines Mehrbedarfs hingegen nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen und mit den dort genannten prozentualen Überschreitungen der Förderobergrenzen zulässig (rollstuhlgerichte Wohnungen mit 15 %; Stärkung und Aufwertung innerörtlicher Lagen mit 10 %; besondere energetische Maßnahmen, die die gesetzlichen Anforderungen erheblich überschreiten, mit 5 %). Die Landeshauptstadt München ist als staatliche Bewilligungsstelle bei der EOF an diese Vorgabe gebunden und darf über diese Regelausnahmen hinaus auch nicht mit eigenen Mitteln fördern. Die vorgeschlagene zusätzliche Förderung unabweisbarer Mehrkosten durch die Landeshauptstadt München erstreckt sich deshalb ausdrücklich nicht auf Vorhaben in der EOF.

Künftig ist davon auszugehen, dass sich das Problem von Überschreitungen der Kostenobergrenze immer häufiger stellen wird. Um im angespannten Münchner Wohnungsmarkt alle Flächenressourcen zu nutzen, müssen immer mehr Grundstücksflächen dem geförderten Mietwohnungsbau zugeführt werden, die aufgrund ihrer Lageeigenschaften erhöhte Baukosten nach sich ziehen. Ferner können auch innovative besondere Wohnformen und zielgruppenorientierte Vorhaben erhebliche Mehrkosten auslösen.

## **b) Unabweisbare Mehrkosten**

Zu unterscheiden ist zwischen lage- und planungsbedingten Mehrkosten einerseits und nutzungs- und projektbedingten Mehrkosten andererseits. Lage- und planungsbedingte Mehrkosten entstehen meist durch folgende Faktoren:

- Lagen an stark befahrenen Straßen oder an Bahnlinien, bei denen nur mit Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Schallschutzfenster) und an der Gebäudestruktur (z.B. Erschließung über Laubengänge und einseitige Orientierung der Wohnungen zur lärmabgewandten Seite) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können,
- kleinere Baugrundstücke, die sich in Baulücken im innerstädtischen Bereich befinden, oder

- nicht mehr sanierungsfähige Gebäude, die im innerstädtischen Bereich abgebrochen und durch neue ersetzt werden müssen.

Auch ohne lage- und planungsbedingte Mehrkosten können insbesondere bei KomPro, Teilprogramm B- und C-Vorhaben die Kostenobergrenzen oft nicht eingehalten werden, sodass die bestehenden Förderungen nicht ausreichen. Dies ist meist durch die Kleinteiligkeit der Projekte bedingt, die aufgrund des hohen Bedarfs an kleinteiligen Wohnungen (Einzimmer-Apartments) auf engem Raum erhebliche Mehrkosten auslösen. Konzeptbedingt erfordern Clearinghäuser und sozial betreute Wohnhäuser im Anforderungsprofil an die bauliche Umsetzung zusätzlichen Raum- und Ausstattungsbedarf, welcher zum Teil Aufwendungen auslöst, die nur teilweise durch das Nutzungsentgelt gedeckt werden können.

Auch beim Wohnungsbau für Auszubildende, der derzeit in Form von zwei Pilotprojekten (Innsbrucker Ring/Grafinger Straße und Dachauer Straße) erprobt werden soll, und bei dem im Folgenden noch näher dargestellten Vorhaben für städtische Dienstkräfte in der Thierschstraße (siehe Ziffer 2.2 dieser Beschlussvorlage „Realisierung des Pilotprojekts Thierschstraße 10 (Rückgebäude)“) kommt es durch die Vielzahl kleiner Apartments nebst eigener Bäder und Küchenzeilen sowie durch zusätzliche Gemeinschaftsflächen und Raumbedarfe zu deutlich höheren Baukosten. Die Höhe der Kosten ist stark projektabhängig. Beispielsweise fallen bei einer Apartmentlösung gegenüber einer normalen Mietwohnung Mehrkosten in Höhe von ca. 130 €/qm Wohnfläche allein durch die insgesamt deutlich erhöhte Zahl der notwendigen Bäder an.

Bei besonderen Modellvorhaben können neben der Funktionalität des Vorhabens auch die Gesichtspunkte eines energetisch und ökologisch nachhaltigen und gestalterisch qualitätsvollen Wohnungsbaus erhebliche Mehrkosten auslösen.

### **c) Art und Umfang einer Zusatzförderung**

Nachdem die hier im Fokus stehenden unabweisbaren Mehrkosten in der Regel weder durch eine erhöhte Miete (die geförderten Einkommensgruppen haben hierfür kaum Spielraum) kompensiert, noch eine staatliche Zusatzförderung vorhanden ist und auch nicht durch eine Reduzierung des Grundstückspreises ausgeglichen werden können, da im geförderten Mietwohnungsbau die Grundstückswertansätze festgeschrieben sind, bedarf es einer angemessenen Zusatzförderung durch die Landeshauptstadt München. Nur so können die Realisierung und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit solcher Vorhaben während der regelmäßig sehr langen Bindungsdauer sicher gestellt werden.

#### **Festsetzung eines Förderrahmens**

Es wird vorgeschlagen, einen Förderrahmen (Zuschlag zur normalen Förderung) vorzusehen, innerhalb welchem im Einzelfall auftretende unabweisbare Mehrkosten, die unter die in lit. b) dargestellten Fallgestaltungen subsumiert werden können, gefördert werden können.



Belastbare Kostenansätze liegen für die Fallgestaltungen aus lit. b) vor und machen deutlich, dass die unabweisbaren Mehrkosten bis zu 50 % über der in der EOF geltenden Kostenobergrenze (Kosten der Kostengruppe 300 Bauwerk-Baukonstruktion ohne Kosten der Garagen und Kosten der Kostengruppe 400 Bauwerk-Technische Anlagen der DIN 276), an der sich die städtischen Förderprogramme bereits jetzt orientieren, liegen können. Die Kostenobergrenze der EOF wird von der Obersten Baubehörde jährlich nach dem Preisindex für Wohngebäude in Bayern fortgeschrieben. Für das Jahr 2015 beträgt diese Kostenobergrenze 1.840 €/qm Wohnfläche bzw. ca. 1.900 €/qm Wohnfläche für den Standard KfW 70 (EnEV 2009).

Nachdem in der Landeshauptstadt München für alle Vorhaben in der EOF der Standard KfW 70 (EnEV 2009) gilt, sollte der Förderrahmen auf die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Kostenobergrenze (für 2015 ca. 1.900 €/qm Wohnfläche) Bezug nehmen und in der Höhe max. 50% (= max. 950 €/qm Wohnfläche) betragen. Die Zusatzförderung hätte somit zum Inhalt, dass in Fällen unabweisbarer Mehrkosten eine Überschreitung der der zum Zeitpunkt des Antrages geltenden Kostenobergrenze bis zu maximal 50 % anerkannt und die Förderung entsprechend erhöht werden kann, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

Für das Jahr 2015 würde sich damit eine Zusatzförderung bis zu 950,- €/qm Wohnfläche errechnen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Umfang einer zusätzlichen Förderung für unabweisbare Mehrkosten.

<b>Kommunale Mietwohnungsprogramme            (insb. KomPro A, B und C, München Modell-Miete und -Genossenschaften)            Förderung von Mehrkosten bei den Bauvorhaben ab dem Jahr 2015</b>		
Förderprogramm	Normale Förderung (Darlehen)	Zusätzliche Förderung unabweisbarer Mehrkosten (Darlehen)
KomPro A und B  (Der Förderaufwand 2014 lag zwischen 2.000 und 2.300 €/qm Wohnfläche.)  Pilotprojekte wie z.B. Azubi-Wohnen	Förderdarlehen in der Höhe, die erforderlich ist, um die Erstvermietungsmiete (ohne Berücksichtigung von Mehr- kosten) zu erreichen. Zins: 0,5 %, Tilgung 1 % („Fehlbetragsfinanzierung“) Eigenkapitaleinsatz: 25 %	max. 950 €/qm Wohnfläche (= 50% der Förderobergrenze 2015 für EOF-Vorhaben in Standard 70 EnEV 2009)
KomPro C	Statt eines Darlehens wird ein Wohnungsbauzuschuss gewährt („Fehlbetragsfinanzierung“). Eigenkapitaleinsatz: 25 %	
München Modell-Miete	Förderdarlehen Zins 0,5 %, Tilgung 1 %	
München Modell- Genossenschaften		

### Förderung in Form eines Darlehens

In der Regel erfolgt die Wohnungsbauförderung über zinsgünstige und langfristige Darlehen (z.B. München Modell-Miete: 0,5 % Zins, 1 % Tilgung, 40 Jahre Laufzeit). Dabei leistet der Bauherr üblicherweise einen Eigenkapitaleinsatz von 25 % der Gesamtkosten. Die übrigen 75 % der Gesamtkosten werden im Wesentlichen über die Darlehensförderung der Landeshauptstadt München, ggf. über Zuschüsse aus dem städtischen Förderprogramm Energieeinsparung (100 €/qm Wfl.) und über ein erststelliges Kapitalmarktdarlehen finanziert. Die Mieterträge müssen vorrangig die Zins- und Tilgungsbeträge für diese Darlehen sowie die Bewirtschaftungskosten decken. Der noch verbleibende Rest dient der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals.

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen (günstige Konditionen der Kapitalmarktdarlehen) ist es wirtschaftlich geboten, dem Stadtrat zu empfehlen, die Förderung der unabweisbaren Mehrkosten als Darlehen mit einem Zinssatz von 0,5 % und einem Tilgungssatz von 1 % auszureichen. In Einzelfällen, bei denen die Wirtschaftlichkeit trotz der zusätzlichen Förderung nicht anders hergestellt werden kann, sollte aber für die Verwaltung die Möglichkeit bestehen, den Darlehenszinssatz auch auf 0 % abzusenken. Das Darlehen sollte anteilig mit den üblichen (in der Regel) vier Raten (nach Baufortschritt) ausbezahlt werden.

Die notwendigen Fördermittel sollten, wie dies bereits jetzt bei den Beschlüssen zur Überschreitung der Kostenobergrenze bei Einzelvorhaben der Fall ist, aus den Haushaltsansätzen zu den jeweiligen Förderprogrammen aus „Wohnen in München V“ bestritten werden.

#### **Verzicht auf Stadtratsbeschluss in jedem Einzelfall**

Zur Beschleunigung der Verfahren und zur Vereinfachung der Verwaltungsabläufe sollte die vorgeschlagene Zusatzförderung nicht mehr in jedem Einzelfall eines Stadtratsbeschlusses bedürfen. Vielmehr sollte eine generelle Regelung hinsichtlich der „Förderung von unabweisbaren Mehrkosten bei den kommunalen Förderprogrammen für den Mietwohnungsbau inklusive den Pilotprojekten“ statuiert werden. Es wird daher vorgeschlagen, die für die Bewilligung der städtischen Fördermittel in den kommunalen Mietwohnungsprogrammen zuständigen Stellen (Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. Sozialreferat) zu ermächtigen, die Zusatzförderung bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zu bewilligen:

- Bei einem Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau ist mit unabweisbaren Mehrkosten zu rechnen.
- Der Bauherr kann diese unabweisbaren Mehrkosten gegenüber der Bewilligungsstelle konkret belegen.
- Die Bewilligungsstelle erkennt die Mehrkosten als unabweisbar an.

#### **d) Fallbeispiel zur Problematik unabweisbarer Mehrkosten: Thierschstraße 10 (Rückgebäude)**

Das folgende Beispiel Thierschstraße 10 zeigt, aufgrund welcher Umstände und Bedingungen erhebliche Mehrkosten bei der Realisierung eines Vorhabens anfallen, sodass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ohne gesonderte Zusatzförderung nicht hergestellt werden kann:

Das Grundstück Thierschstraße 10 (Rückgebäude) steht im Eigentum der GEWOFAG. Diese sieht dort in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat die Realisierung eines **Wohnheims** für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vor allem Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger) vor. Auf die Einzelheiten des Projekts wird unter der folgenden Ziffer 2.2 noch im Detail eingegangen.

Da das Grundstück im dicht bebauten innerstädtischen Bereich liegt, ist nach Berechnungen der GEWOFAG eine Bebauung unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandards vor allem aus nachfolgenden Gründen nur zu deutlich über den üblichen Kostenobergrenzen des geförderten Mietwohnungsbaus in München liegenden Kosten möglich:

- Durch den Abbruch des bestehenden Rückgebäudes entstehen zusätzliche Kosten für Freimachung und Entsorgung.
- Zur Sicherung der Nachbargebäude und zum Verbau der Baugrube müssen zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Berliner Verbau ergriffen werden.
- Die S-Bahn-Stammstrecke befindet sich teilweise unterhalb des Gebäudes. Deshalb müssen besondere statische Anforderungen bei Planung und Bau berücksichtigt werden.
- Die Bebauung einer Baulücke mit eingeschränktem Arbeitsraum führt zu Mehrkosten bei der Baustellenlogistik (wie z.B. Baucontainer auf öffentlichem Grund).
- Die einseitige Orientierung des Gebäudes wegen einer bestehenden Brandwand führt zu ungünstigen Flächenkennwerten, die sich indirekt in den Baukosten abbilden.
- Die Kleinteiligkeit der Nutzung mit vielen Bädern erhöht den technischen Erschließungsaufwand.
- Es fallen Zusatzkosten für die Möblierung der Apartments und der Gemeinschaftsräume/Küchen an.
- Eine Tiefgarage könnte nur sehr aufwendig realisiert werden. Auch eine Ablöse für Stellplätze würde erhebliche Kosten verursachen.

Die dargestellten Gesichtspunkte lösen allesamt sogenannte nutzungs-, standort- und technisch bedingte „unabweisbare Mehrkosten“, wie unter lit. b) dargestellt, aus. Allein mit dem **städtischen Förderdarlehen (0,5 % Zins, 1 % Tilgung)** in Höhe von bis zu 1.250 € je Quadratmeter Wohnfläche, wie es etwa das München Modell-Miete vorsieht, kann eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht erreicht werden. Eine **Zusatzförderung** für die anfallenden „unabweisbaren Mehrkosten“ im Form eines Darlehens, wie unter lit. c) vorgeschlagen, ist daher zwingend erforderlich.

## 2.2. Realisierung des Pilotprojekts Thierschstraße 10 (Rückgebäude)

Für das bereits im vorherigen Abschnitt angesprochene Vorhaben Thierschstraße 10 (Rückgebäude) hat die GEWOFAG in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat ein Konzept zur Realisierung eines **Wohnheims** für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vor allem Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger) in attraktiver, zentrumsnaher Lage entwickelt. Hiermit kommt die GEWOFAG dem Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430) zu den beiden Stadtratsanträgen der SPD-Stadtratsfraktion und des zweiten Bürgermeisters Herrn Schmid „Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern“ (Antrag Nr. 08-14 / A 04209) und „Berücksichtigung von Beschäftigten in Mangelberufen/ nachgefragten Sozialberufen in den städtischen

Wohnungsförderprogrammen“ (Antrag Nr. 08-14 / A 04557) nach, mit welchem das Anwesen Thierschstraße 10 (Rückgebäude) zur Umsetzung von „Pilotprojekten für städtische Beschäftigte“ ausgewählt wurde. Ferner ist laut des vorgenannten Stadtratsbeschlusses das Pilotprojekt nebst Förderdarlehen dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Beschlussfassung gesondert vorzulegen. Dieser Vorlagepflicht wird im Folgenden nachgekommen:

#### **a) Ausgangslage**

Die denkmalgeschützten Gebäude Thierschstraße 8 und 10 (Vorder- und Rückgebäude) befinden sich nach Ankauf von der Landeshauptstadt München im Eigentum der GEWOFAG und sind vermietet. Das Rückgebäude zur Thierschstraße 10 ist baufällig und steht daher leer. Unbestritten ist, dass es abgebrochen werden muss, da sich eine Sanierung als unwirtschaftlich darstellt.

Der an gleicher Stelle zu errichtende Neubau sieht ein Wohnheim mit ca. 38 Apartments (davon 2 rollstuhlgerecht), Gemeinschaftsräumen, Küchen und gemeinsamen Freiflächen (Hof und Dachterrasse) sowie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vor. Es soll ein Angebot an kleinen, möblierten „Starter-Wohnungen“ zu bezahlbaren Mieten liefern. Aufgrund der zentralen Lage am Isartor wird eine Reduzierung oder Ablöse der pflichtigen Kraftfahrzeugstellplätze angestrebt. Eine Kurzdarstellung des Pilotprojekts liegt als Anlage 2 bei.

#### **b) Zielgruppe**

Mit dem Modellvorhaben Thierschstraße 10 (Rückgebäude) soll bezahlbarer Wohnraum für städtische Dienstkräfte, vor allem für Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger in technischen Berufen, nachgefragten Sozialberufen sowie sonstigen Mangelberufen geschaffen werden. Nachdem sich diese Personen noch in der Ausbildung oder im Studium befinden, verfügen sie nur über ein geringes bis mittleres Einkommen. Ein für die persönliche Situation einer Dienstkraft passendes Wohnungsangebot ist in allen Berufsgruppen ein wichtiges Kriterium für den Erfolg in der Personalgewinnung.

Neben städtischen Beschäftigten können nachrangig auch Beschäftigte in Mangelberufen berücksichtigt werden, wenn sie die Zugangsvoraussetzungen (Einkommen, Mangelberuf) erfüllen. Die Bedeutung des Begriffs „Mangelberuf“ wird zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich Frühjahr 2016) in der Beschlussvorlage des Personal- und Organisationsreferates zur Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes der Wohnungsfürsorge definiert werden.

#### **c) Förderung ähnlich dem München Modell-Miete**

Aufgrund der geringen bis mittleren Einkommen der vorgenannten Zielgruppe wird vorgeschlagen, das Wohnheim Thierschstraße 10 (Rückgebäude) ähnlich den Förderbedingungen des München Modell-Miete zu fördern. Um die Kosten nicht erheblich in die Höhe zu treiben, sieht das Planungskonzept jedoch vor,

dass hinsichtlich des Aspekts „Barrierefreiheit“ nur die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung berücksichtigt werden. Eine vollständige Barrierefreiheit, wie es das München Modell vorsieht, soll hingegen nicht hergestellt werden.

Die Förderung im München Modell sollte sodann noch durch die unter Ziffer 2.1 dieser Beschlussvorlage („Geförderter Mietwohnungsbau - Anpassung der Förderung für Projekte, um die Wirtschaftlichkeit trotz unabweisbarer Mehrkosten zu gewährleisten“) vorgeschlagene Zusatzförderung in Höhe von maximal 50 Prozent der Kostenobergrenzen ergänzt werden.

#### **d) Miethöhe und Mietanpassungen**

Die Vermietung der Apartments soll - in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat und dem Personal- und Organisationsreferat - über einen sozialen Träger erfolgen.

Als **Eingangsmiete werden 9,90 €/qm Wohnfläche** monatlich vorgeschlagen. Für die anteiligen, gemeinsam nutzbaren Küchen- und Gemeinschaftsflächen werden ebenfalls 9,90 €/m<sup>2</sup> monatlich angesetzt. Hinzu kommt ein Zuschlag für die Möblierung (einschließlich der zusätzlichen Kochnischen in den Apartments) von **3,50 €/qm Wohnfläche monatlich**. Damit ergibt sich nach derzeitiger Kalkulation eine **Kaltmiete von ca. 250,- € monatlich** für ein möbliertes Einzelapartment (ca. 15,0 qm Wohnfläche und ca. 3,8 qm anteilige Küchen- und Gemeinschaftsflächen inklusive Möblierungszuschlag). Unter Ansatz einer Pauschale von 2,50 €/qm Wohnfläche monatlich für Nebenkosten bezogen auf ca. 18,8 qm Wohn- und anteilige Gemeinschaftsflächen beträgt die **Warmmiete somit ca. 300,- € monatlich**.

Die Regelungen zu Mietanpassungen sollten denen des München Modell-Miete entsprechen.

### **2.3. Teilweiser Entfall der Anwendung der VOB/A in der Wohnraumförderung**

#### **a) Weisung der Obersten Baubehörde vom 16.01.2015**

Die Oberste Baubehörde hat mit Weisung vom 16.01.2015 mitgeteilt, dass zur Verbesserung der Investitionsbereitschaft für den geförderten Mietwohnungsbau die in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 vorgeschriebene Anwendung der VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A) mit sofortiger Wirkung entfällt. Die staatlichen haushaltsrechtlichen Verwaltungsvorschriften, welche die grundsätzliche Anwendung des Vergaberechts vorsehen, stehen einer Ausnahme im Rahmen der Wohnraumförderung nicht entgegen. Das erwartete Einsparungspotential soll nach Angaben der Obersten Baubehörde nach Abschluss eines dreijährigen Zeitraumes evaluiert werden. Die Art und Weise der Evaluierung wird von der Obersten Baubehörde noch gesondert mitgeteilt.

Die Weisung der Obersten Baubehörde hat zur Folge, dass Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger staatlicher Mittel, anders als zuvor, nicht mehr

aufgrund der Förderbestimmungen zur öffentlichen Ausschreibung verpflichtet sind. Andere rechtliche Verpflichtungen zur Vergabe, etwa aus § 98 des Gesetzes über den Abbau von Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), bleiben hiervon jedoch unberührt. Demnach müssen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als öffentlicher Auftraggeber nach § 98 GWB weiterhin nach Überschreitung eines Schwellenwertes öffentlich ausschreiben. Der von der EU festgelegte Schwellenwert für Bauaufträge beläuft sich derzeit auf 5,186 Mio. €. Aufgrund der mittleren und großen Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dürfte dieser Schwellenwert in der Regel überschritten werden. Andere Investoren dürften hingegen in den Genuss der Ausnahmeregelung kommen.

#### **b) Auswirkung auf die kommunalen Förderprogramme**

Da sich die Richtlinien der kommunalen Förderung bisher in weiten Teilen an den Richtlinien der staatlichen Förderung orientiert haben, besteht derzeit auch für Zuwendungsempfängerinnen und -empfänger kommunaler Mittel eine Ausschreibungspflicht. Aufgrund der Weisung der Obersten Baubehörde ist nun zu überdenken, ob auch die Richtlinien der kommunalen Förderung überarbeitet werden sollten.

Vor dem Hintergrund, dass mit der Obersten Baubehörde davon ausgegangen werden kann, dass eine Ausschreibungspflicht nach VOB/A bei den Bauherren zu höheren Baukosten und einem erheblichen Zeitverzug führt, sollte auch im Rahmen der kommunalen Förderprogramme versucht werden, diese Hindernisse zu beseitigen, um die Verwirklichung bezahlbaren Wohnraums zu beschleunigen.

Daher wird vorgeschlagen, nach dem Vorbild der Obersten Baubehörde ebenfalls in einer Testphase von zunächst drei Jahren auf die Ausschreibungspflicht zu verzichten und sodann in die Evaluierung einzusteigen. Dies sollte vor allem für städtische Mittel gelten, die staatliche EOF-Mittel ergänzen, wie unter Ziffer 1.2 lit. c dieser Beschlussvorlage (Mietpreiserhöhungen bei der Einkommensorientierten Förderung – Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012) dargestellt wurde. Würde man weiterhin bei städtischen Ergänzungsmitteln eine Ausschreibung verlangen, würde die Zielrichtung der Obersten Baubehörde, die Investitionsbereitschaft zu erhöhen, konterkariert werden.

Aber auch bei den übrigen kommunalen Förderprogrammen, die nicht im Zusammenhang mit der staatlichen EOF stehen, sollte innerhalb einer Testphase von drei Jahren auf eine Ausschreibungspflicht verzichtet werden, um solche Hindernisse zu beseitigen, die der zeitnahen Verwirklichung bezahlbaren Wohnraums entgegenstehen.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und der Stadtkämmerei hinsichtlich der Ziffer 2.3 des Vortrages abgestimmt

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 mit 25 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Amlong, und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Podiuk und Herr Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.



## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen des Erfahrungsberichts für die Jahre 2013/ 2014 wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von Ziffer 1.3 lit. b) und c), wonach von nun an aufgrund einer Ergänzung von Nr. 14.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 die staatlichen EOF-Mittel stets durch städtische Mittel ergänzt werden. Damit wurde im Rahmen der Ergänzung der WFB 2012 die Voraussetzung geschaffen, dass die Landeshauptstadt München zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange den Bauträgern von EOF-Vorhaben in Abweichung zu den grundsätzlich in der WFB 2012 vorgesehenen Mietanpassungen einheitlich die folgenden mieterfreundlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten auferlegen darf:

„In den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) ist keine Erhöhung der festgesetzten Miete (nettokalt) zulässig.

Ab dem 6. Bindungsjahr ist eine Dynamisierung maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (Differenz zwischen den Indexwerten der beiden vorangegangenen Jahre, Jahresdurchschnitt) möglich. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 €/qm Wohnfläche unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben.

Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist zulässig. Staffelmietverträge nach § 557 a BGB werden ausgeschlossen.“

3. Die Vertretungen der Landeshauptstadt München in den Aufsichtsratsgremien der GEWOFAG und der GWG München werden ermächtigt, zu initiieren und sich dafür einzusetzen, dass für alle Mietwohnungen im Modell der EOF und der jeweiligen Kommunalen Förderprogramme der städtischen Gesellschaften unabhängig davon, wann diese gefördert wurden und welche Regelungen dazu in den Förderbescheiden und den Kaufverträgen enthalten sind, einheitlich die in Ziffer 6 des Antrages aufgeführten Mieterhöhungsmöglichkeiten Anwendung finden.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat werden ermächtigt, unabwiesbare Mehrkosten nach Maßgabe der Ziffer 2.1 lit c) des Vortrages bei Bauvorhaben in den kommunalen Mietwohnungsbauprogrammen (KomPro, Teilprogramme A, B und C), im München Modell-Miete und im München Modell-Genossenschaften sowie bei Vorhaben und Pilotprojekten, die nach den Konditionen der genannten Programme gefördert werden (z.B. Wohnen für Auszubildende, Sozial Betreute Wohnhäuser), zusätzlich zu fördern. Die zusätzliche Förderung erfolgt dabei als Darlehen mit den Konditionen 0,5 % Zins und 1,0 % Tilgung und wird mit den üblichen vier Raten nach Baufortschritt ausbezahlt. In

begründeten Fällen kann der Zinssatz des Darlehens bis auf 0 % abgesenkt werden. Die Förderhöhe der zusätzlichen Förderung beträgt für das Programmjahr 2015 maximal 950,- €/qm Wohnfläche. In den nachfolgenden Programmjahren beläuft sich die Förderhöhe der zusätzlichen Förderung auf maximal 50 v.H. der jeweils gültigen Kostenobergrenzen.

Bei Überschreitungen des erweiterten Kosten- und Förderrahmens sind Vorhaben weiterhin den zuständigen Fachausschüssen zur Beschlussfassung im Einzelfall vorzulegen.

5. Der Stadtrat stimmt der Förderung des Vorhabens Thierschstraße 10 (Rückgebäude) der GEWOFAG als Pilotprojekt im Rahmen des Wohnungsbaus für städtische Dienstkräfte und Beschäftigte in Mangelberufen zu. Die Förderung erfolgt nach den Regularien des Förderprogramms München Modell-Miete (mit Ausnahme der Regelungen zur Barrierefreiheit) nebst der in Ziffer 2.1 lit c) dieses Vortrages dargestellten Zusatzförderung hinsichtlich der unabweisbaren Mehrkosten (ab 2015 bis max. 950,- €/qm Wohnfläche).
6. Der Stadtrat stimmt dem zunächst auf drei Jahre befristeten Entfall der Anwendung der VOB/A für die Gewährung der Kommunalen Wohnungsbaufördermittel, wie in Ziffer 2.3 des Vortrags dargestellt, zu.
7. 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 der Stadtbezirke 1 mit 25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat , KR-IS-KD-GV-Wo
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Sozialreferat
8. An das Sozialreferat, S-Z-SP
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/22
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3