

Kommunales Wohnungsbauprogramm reorganisieren

Antrag Nr. 14-20 / A 01330

von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong,
Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Podiuk,
Herrn StR Walter Zöllner, Herrn StR Johann Stadler
vom 20.08.2015

Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms

Antrag Nr. 14-20 / A 00372

der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 28.10.2014

Wohnen für Alle ermöglichen –

Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! VIII

Optimierung der Projektsteuerung

Antrag Nr. 14-20 / A 01732

der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 22.01.2016

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03004

4 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses und des Ausschusses für Stadtplanung
und Bauordnung in der gemeinsamen Sitzung vom 01.06.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Im Oktober 2014 wurde von der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL der Antrag Nr. 14-20 / A 00372 zur Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms gestellt (Anlage 1). Aufgrund notwendiger intensiver Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den beteiligten Referaten wurde um Fristverlängerung gebeten. Im August 2015 wurde von den Herrn Stadträten Reissl, Amlong, Müller, Podiuk, Zöllner und Stadler der Antrag Nr. 14-20 / A 01330 zur Reorganisation des Kommunalen Wohnungsbauprogramms gestellt (Anlage 2). Im Januar 2016 hat die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL den Antrag Nr. 14-20 / A 01732 zur Optimierung der Projektsteuerung gestellt (Anlage 3). Da die drei Stadtratsanträge inhaltlich eng miteinander verbunden sind, werden sie in dieser Vorlage gemeinsam behandelt.

Ausgangslage

Mit der Einführung der Einkommensorientierten Förderung (EOF) wurde ab 2001 ein Systemwandel gegenüber dem 1. Förderweg vollzogen. Erstmals wurde die Wohnbauförderung nicht nur für die niedrigste Einkommensgruppe, sondern auch für die mittlere Einkommensgruppe ermöglicht. Als Ergänzung zur EOF initiierte die Landeshauptstadt München im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms das sog. Kommunale Wohnungsbauprogramm. Dieses wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2001 als Teil des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München III“ aufgelegt. Es ist so konzipiert, dass die errichteten Wohnungen dem Sozialreferat langfristig und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen, um die schwindenden Sozial- und Belegrechtswohnungsbestände zumindest teilweise aufzufüllen.

Das Kommunale Wohnungsbauprogramm wurde ursprünglich als Beschleunigungsprogramm mit dem Ziel aufgesetzt, durch den Einsatz kommunaler Mittel direkt auf den hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum insbesondere für die untersten Einkommensgruppen reagieren zu können und damit das überlaufende Sofortunterbringungssystem zu entlasten.

Im Rahmen der Erarbeitung von „Wohnen in München III“ wurde in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung festgelegt, dass die Zuständigkeiten für die Umsetzung der verschiedenen Teilprogramme aufgrund der zielgruppenspezifischen Anforderungen (z.B. akut wohnungslose Haushalte, Direktbelegung, konzeptionelle und bauliche Rahmenbedingungen, Betriebsträger, Hausverwaltung und sozialpädagogische Unterstützungsdienste etc.) größtenteils im Sozialreferat liegen. Hierfür wurde im Sozialreferat das Produkt „Schaffen von preiswertem Wohnraum“ (60 4.1.8) eingeführt. Das Teilprogramm A ist gänzlich dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zugeteilt. Im Teilprogramm B erfolgt die Bewilligung der Wohnbauförderung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Im Übrigen liegt dieses Teilprogramm konzeptionell und in Bezug auf die Steuerung in der Zuständigkeit des Sozialreferates.

Zwischenzeitlich wurde das Kommunale Programm um weitere zielgruppenspezifische Teilprogramme, wie Sozial betreute Wohnhäuser und Bürgerwohnheime, erweitert.

Die im Rahmen des Teilprogramms C geschaffenen Wohneinheiten reichen, wie schon im Stadtratsbeschluss vom September dargestellt, zum jetzigen Zeitpunkt aus. Das Teilprogramm wird vorerst nicht weiter verfolgt.

Nachfolgend wird zu den drei Anträgen Stellung genommen:

1. Kommunales Wohnungsbauprogramm reorganisieren und Optimierung der Projektsteuerung

Im Antrag vom 20.08.2015 wird eine Neuorganisation des Kommunalen Wohnungsbauprogramms u.a. verbunden mit der Veränderung bzw. Übertragung von Zuständigkeiten, Personalstellen und Finanzierung gefordert.

Im Antrag vom 22.01.2016 wird eine Optimierung der Projektsteuerung zur Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung gefordert.

Da die Anträge sowohl das Sozialreferat als auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung betreffen, erfolgte die Bearbeitung in gemeinsamer Zuständigkeit. In mehreren gemeinsamen Sitzungen wurde die Übertragung von Zuständigkeiten, Aufgaben und Personal nach Sinnhaftigkeit abgestimmt.

Die betroffenen Referate nehmen zu o.g. Anträgen wie folgt Stellung, vorab sind die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

Zusammenfassung: Stadtratsanträge und Ergebnis der Abstimmungsgespräche zwischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Sozialreferat

a) „Das Kommunale Wohnungsbauprogramm KomPro wird neu organisiert“.

Die Neuorganisation des Programms wird bereits in „Wohnen in München VI“ erarbeitet. Die Aufspaltung der städtischen Wohnbauförderung in eine Vielzahl von Teilprogrammen, Grundstückswertansätzen und Fördermodalitäten wird aufgegeben. Ziel ist es für die städtische Wohnbauförderung zu einer einfacheren und übersichtlicheren Gestaltung und Handhabung zu kommen („nur ein Programm, ein Name, ein Standard und eine Grundförderung“).

b) „Die Stadt übernimmt nicht mehr Bauherrenaufgaben. Geplante Projekte werden an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, nachrangig an weitere – auch private – Bauherren, vergeben“.

Es wird es keine neuen Bauherrenschaften im geförderten Wohnungsbau in den städtischen Wohnungsbauprogrammen geben.

Alle neu geplanten Projekte werden durch städtische Wohnungsbaugesellschaften, bzw. nachrangig an weitere – auch private – Bauherren vergeben.

c) „Die Zuständigkeit liegt künftig ausschließlich im Betreuungsreferat Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Die Schnittstellen sind darzustellen. Die entsprechenden Personalstellen und die Finanzierung werden aus dem Sozialreferat an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übertragen.“

Zielsetzung:

keine Parallelstrukturen, Abgrenzen der Kernkompetenzen in den Referaten mit klaren Schnittstellen

→ keine Doppeltätigkeiten

Die Aufgabenverteilung und Zuständigkeiten werden wie folgt neu strukturiert:

- Grundstücksausschreibung, Bauträgersauswahl und Bewilligung der Mittel erfolgen ausschließlich im Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Die gesamte technische Projektsteuerung sowie die Betreuung der Projekte gehen an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Die sozialplanerische Konzeptentwicklung und Projektbegleitung verbleiben im Sozialreferat.

Die Ergebnisse zu den einzelnen Punkten werden nachfolgend ausgeführt:

Zu a)

Der Forderung der beiden antragstellenden Fraktionen nach einer Neuorganisation des Kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro wird im Rahmen dieser Vorlage nachgekommen.

In der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe zur Vorbereitung von „Wohnen in München VI“ wird zudem an einer Neuausrichtung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms gearbeitet. Ziel ist, eine einfachere und übersichtlichere Gestaltung und Handhabung des Programms zu erreichen. Damit wird auch der Forderung des Antrags Nr. 14-20 / A 00372 zur Beschleunigung des Kommunalen Wohnbauprogramms Rechnung getragen (vgl. Punkt 2).

Da das Kommunale Wohnungsbauprogramm essentiell zur Sicherung der Sozialen Wohnraumversorgung beiträgt und einen wesentlichen Bestandteil aller Auflagen des Wohnungspolitischen Handlungsprogrammes „Wohnen in München“ darstellt, wird empfohlen, die Neuausrichtung im Rahmen der Fortschreibung „Wohnen in München VI“ durchzuführen.

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ein einheitliches „Münchner Wohnungsbauprogramm“ angestrebt, das keine Gliederung mehr in einzelne Teilprogramme vorsieht, sondern sehr flexibel das Objekt/Grundstück mit der Nutzergruppe und dem Quartier zusammenbringt. Die doch sehr stigmatisierende Bezeichnung „KomPro“ wird damit ebenfalls abgeschafft. Zusätzlich sollen die Standards (z. B. Wohnungsgrößen) vereinfacht und die Grundstückswertansätze harmonisiert werden. Auch die einheitliche Grundförderung wird angestrebt.

Die Festlegungen in dem Beschluss „Wohnen für Alle“ vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05437) werden durch vorliegendem Beschluss nicht tangiert.

Zu b)

Ein weiteres Anliegen der Antragsteller war die Abgabe von Bauherrenaufgaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, nachrangig an weitere – auch private – Bauherren.

Dieser Anregung wird entsprochen. Es wird keine neuen Bauherrenschaften im geförderten Wohnungsbau seitens der Stadt geben.

Alle neu geplanten Projekte werden durch städtische Wohnungsbaugesellschaften errichtet bzw. nachrangig an private Bauherren vergeben.

Mit der Entscheidung des Stadtrates zur Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes und mfm in 2011 übernahm das Sozialreferat keine neuen Bauherrenschaften mehr, laufende Projekte werden lediglich noch zum Abschluss gebracht. Seit 2011 werden alle neu geplanten Projekte an städtische Wohnungsbaugesellschaften, bzw. mittels Ausschreibung nachrangig an weitere – auch private – Bauherren vergeben. Zu c) Abschließend wurde gefordert, dass die Zuständigkeit für das Kommunale Wohnbauprogramm künftig im Betreuungsreferat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, liegen soll. Die Schnittstellen sind darzustellen und die entsprechenden Personalstellen sowie die Finanzierung aus dem Sozialreferat sind an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu übertragen. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

Vorgehensweise zur Umstrukturierung

Es handelt sich derzeit um ein Produkt des Sozialreferates (60 4.1.8), in dem die Teilprogramme B, C und SBW des Kommunalen Wohnungsbauprogramms bewirtschaftet werden.

In Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, wurden die Themen Aufgabensondierung, Aufgabenverteilung sowie Personalstellenübertragung detailliert untersucht und diskutiert.

Mit der Zielsetzung Parallelstrukturen zu vermeiden, Kernkompetenzen abzugrenzen und klare Schnittstellen der Referate (keine Doppeltätigkeit) zu erarbeiten, konnte ein einvernehmliches Ergebnis erzielt werden: die einzelnen Aufgabenbereiche des Teams im Sozialreferat wurden neu den entsprechenden Referaten zugeordnet.

Im Ergebnis kann nach

- Ausschreibung und Bauträgerauswahl
- projektsteuerungs- und bautechnischen Aufgaben (Projektbegleitung und technische Begutachtung)
- Projektbewilligung sowie
- betriebsspezifischen und fachplanerischen Aufgaben

unterschieden werden:

Die Grundstücksausschreibung und Bauträgerauswahl in allen Teilprogrammen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms erfolgen zukünftig vollständig durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Damit werden z. B. Doppelbeschlüsse, wie es derzeit bei KomPro/B Bauvorhaben in den großen Planungsgebieten der Fall ist, im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie Sozialreferat überflüssig.

Da bereits die gesamte technische Begutachtung und Bewilligung für das Teilprogramm B (150 WE / Jahr) im Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt wird, sehen es die Beteiligten als logische Konsequenz, die gesamte technische Projektsteuerung aller anderen Teilprogramme (50 WE / Jahr) des Kommunalen Wohnungsbauprogramms ebenfalls an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu übertragen. Zudem werden alle derzeit laufenden Projekte in städtischer wie in externer Bauherrenschaft mit Beschluss dieser Vorlage ebenfalls an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übertragen. Die personellen Kapazitäten für die zu übertragenden Aufgaben werden vom Sozialreferat in das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übertragen. In Summe handelt es sich hierbei um 1,0 Vollzeitäquivalente (VZÄ) für den sonstigen Dienst in der Einstufung TVöD E13 sowie 0,5 VZÄ für den Verwaltungsdienst in der Einstufung TVöD E11.

Der Bereich der Grundlagenplanung und Projektvorbereitung soll beim Sozialreferat verbleiben. Dieser beinhaltet insbesondere die sozialräumliche Standortplanung, die Wohnumfeldanalyse sowie die Prüfung der Sozialverträglichkeit vor Ort, um den Belangen einer ausgewogenen Stadtgesellschaft im Sinne der Münchner Mischung Rechnung zu tragen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Analyse und Sicherstellung der Umsetzung der Bedarfe des Sozialreferats an den geförderten Wohnungsbau in München hinsichtlich Zielgruppen, Haushaltsstrukturen und Wohnformen (z.B. Wohnungslose, Alleinerziehende, ältere Alleinstehende).

Ein wesentlicher Baustein der Projektvorbereitung ist die referatsübergreifende Abstimmung der Verwertung von Grundstücken hinsichtlich aller Wohn- und Zielgruppenbedarfe des Sozialreferats. In diesen Gremien wird die kurz-, mittel- und langfristige Verwertung des gesamten städtischen Grundstücksbestands sowie der Ankauf privater Flächen verhandelt, geplant und beschlossen.

Ebenso geht die Fachstelle im Sozialreferat in erfolgreiche Kooperationen mit externen Partnern (wie z.B. Träger der Wohlfahrtspflege, private Wohnungsbaugesellschaften und Investoren, Stiftungen und Kirchen), um diese für die Realisierung von Wohnraum für besonders benachteiligte Zielgruppen, auch auf eigenen, privaten Grundstücken, zu gewinnen.

Die Kernkompetenz für Konzeptentwicklung und Fachplanung verbleibt beim Sozialreferat. Dies beinhaltet:

- Evaluation und Fortschreibung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms (Teilprogramme)

In regelmäßiger Prüfung erfolgt eine Anpassung des Wohnungsaufteilungsschlüssels (Wohnungstypen, -größen) an den tatsächlichen Bedarf unter Einbezug der Vormerkzahlen.

In dem Produkt werden bestehende Teilprogrammkonzepte, wie z.B. Erstellen und Anpassen von zielgruppenspezifischen baulichen Anforderungen in Form von Raumbüchern (Gemeinschaftsflächen, Pflegebad, Raumgrößen etc.) weiterentwickelt sowie auch neue Konzepte zum Schließen der Lücken im Angebotsportfolio (z. B. Sozial betreutes Wohnhaus, Bürgerwohnen, Wohngemeinschaften) implementiert. Diese Entwicklungen werden von der Fachstelle in die wohnungspolitischen Strategien der Landeshauptstadt München (Wohnen in München und Münchner Gesamtplan Soziale Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe) implementiert.

- Fachplanerische Begleitung in den Projekten

vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden die nutzerspezifischen inhaltlichen Anforderungen an die Planung beim zuständigen Fachreferat abgefragt. Dies bedeutet, die Projekte werden bzgl. der Umsetzung des Wohnungsschlüssels, der Konzepttreue (Raumbuch) und allen weiteren zuvor genannten Belangen vom Sozialreferat begleitet.

- Begleitung in die Praxis

Um eine bestmögliche Integration in das Wohnumfeld zu gewährleisten, wurden in dem Produkt spezifische Verfahren und Gremien entwickelt. Diese werden stetig überprüft und aktuellen Rahmenbedingungen angepasst (z.B. Öffnung des Belegungsverfahrens für freie Träger).

Des Weiteren werden je Objekt sog. Planungsgespräche vor Hausbezug, in dem Kontakte zwischen Hausverwaltung, Sozialpädagogik und Unterstützungsdiensten im Sozialraum aufgebaut werden, organisiert und moderiert. Zur Erfolgskontrolle werden Abgleichsgespräche mit dem sozialpädagogischen Fachdienst durchgeführt.

Auf Veränderungen der Haushaltsstruktur und Herkunft sind die vorgenannten Maßnahmen hinsichtlich inklusiver, integrativer und intergenerativer Aspekte zu evaluieren und fortzuschreiben.

- Hausverwaltung und Kontraktmanagement

Einen wesentlichen Beitrag für die erfolgreiche Integration der neuen Mieterschaft ins Quartier leistet die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung.

Unter dem Aufgabenbereich der Planung sind die Evaluation und Fortschreibung der Rahmenkonzeption, das Ableiten von Handlungsempfehlungen für die Vertragspartner, die Verknüpfung sozialer Angebote und soziales Management im Quartier (z. B. Mediation) und die Durchführung von Runden Tischen zum gegenseitigen Austausch mit den teilnehmenden Hausverwaltungen zu nennen.

Der zu leistende Aufgabenzuschnitt im Vollzug umfasst die verwaltungstechnische Abwicklung von jährlich etwa 20 laufenden Zuschussprojekten. Zu den Aufgaben gehören der Abschluss von Zielvereinbarungen mit den Trägern, der gesamte Zuschussvollzug inklusive Kontraktmanagement (wie z.B. Abwicklung des Antragsverfahrens, Prüfung der Zielerreichung, Leistungserbringung, Controlling und Ausreichen der Zuschussmittel, Bescheiderstellung, Verwendungsnachweisprüfung etc.). In diesen Bereich fällt auch die Bezuschussung des Bürgerschaftlichen Engagements im Kommunalen Wohnungsbauprogramm.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist für die Investoren und die Hausverwaltungen in dem Programm verpflichtend. Bei allen vertraglichen Belangen (z.B. Grundstückskaufverträge) wird durch die Fachstelle sichergestellt, dass die Aufgaben und Verpflichtungen aus den Teilprogrammen inhaltlich festgehalten werden (z.B. Belegungsbindungsrecht, Bindungsdauer, Direktbelegung, sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung).

Zusammenfassung

Das Aufgabenspektrum der vorgenannten 1,0 VZÄ TVöD E13 sowie 0,5 VZÄ TVöD E11 geht mit Übertragung der Stellen an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über. Damit ist gewährleistet, dass sowohl die Ausschreibung aller Vorhaben in den Teilprogrammen B, C und SBW des Kommunalen Wohnungsbauprogramms als auch die Bewilligung in den Teilprogrammen C und SBW sowie die technische Begleitung und Begutachtung von einer Stelle erfolgen. Grundlagenplanung, Konzeptentwicklung und fachplanerische Begleitung der Vorhaben bleiben in der Zuständigkeit des Sozialreferates, da es sich hier um Kernkompetenzen des Sozialreferates handelt. Hierüber besteht seitens der Referate Einvernehmen.

Den Intentionen der Stadtratsanträge Nr. 14-20 / A 01330 und 14-20 / A 01732 wird damit entsprochen.

2. Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms

Mit o. g. Antrag vom 28.10.2014 bittet die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL zur Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms um die Einleitung aller notwendigen Maßnahmen bei der Stadtverwaltung und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um die in „Wohnen in München V“ (Beschluss der Vollversammlung vom 01.02.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08197) festgeschriebenen jährlichen Zielzahlen des kommunalen Wohnungsbauprogramms, Teilprogramm B, dauerhaft erfüllen zu können.

Im Rahmen dieser Beschlussvorlage nimmt die Stadtverwaltung zu o.g. Antrag wie folgt Stellung:

Mit der Reorganisation des Kommunalen Wohnungsbauprogramms in seinen verschiedenen Teilprogrammen, wie oben dargestellt, erwartet sich die Stadtverwaltung bereits einen Beitrag zur Beschleunigung des Programms. Darüber hinaus werden dem Stadtrat nachfolgend noch weitere Maßnahmen zur Beschleunigung des Programms vorgeschlagen.

Die bisherige Entwicklung des Programms sowie die Darstellung der aktuellen Probleme aus Sicht der Verwaltung erfolgt ausführlich in Anlage 4.

3. Maßnahmen zur Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms

Nachfolgend werden Lösungsvorschläge zur Beschleunigung der Umsetzung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms vorgetragen und bewertet.

Partner für die Durchführung von Projekten

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften leisten einen wesentlichen Beitrag zur dauerhaften Wohnraumversorgung, insbesondere für die mittleren und unteren Einkommensgruppen. Sie sind damit auch mit die wichtigsten Partner in der Realisierung der Projekte des Kommunalen Wohnungsbauprogramms.

Sie erfüllen entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Ziele ein umfangreiches Wohnungsneubauvolumen, vornehmlich im geförderten Mietwohnungsbau. Dabei übernehmen die Gesellschaften durch ihre Verpflichtung zu einer sozialgerechten Wohnungsbewirtschaftung und -verwaltung unter anderem eine Vorreiterrolle hinsichtlich einer sozialorientierten Hausverwaltung.

Sie sollen, um eine dauerhafte Sicherung von Wohnraum zu erhalten, gemäß „Wohnen in München V“ in den genannten Teilprogrammen 120 WE jährlich realisieren.

Es ist Teil der Strategie aus „Wohnen in München V“ über die Gesellschaften die Eingriffsreserve an preisgünstigem, langfristigem und dauerhaft gebundenem Mietwohnraum für die Stadt zu sichern.

Die Gesellschaften konnten bislang den Anforderungen im Bereich der Teilprogramme B und C, die an sie gestellt wurden, in dem erwarteten Umfang nicht vollumfänglich nachkommen.

Dies hat zur Folge, dass insbesondere kleinteilige Projekte, die wesentlicher Bestandteil des Erfolgskonzepts im Kommunalen Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B sind, zugunsten größerer Bau- bzw. Siedlungsmaßnahmen zurückgestellt, vereinzelt aber auch abgelehnt werden mussten. Die aktuellen Realisierungszeiträume verlängern sich enorm. Sie betragen inzwischen von der Bauträgerauswahl bis Fertigstellung durchschnittlich mehr als fünf Jahre.

Das Sozialreferat sieht für die Erfüllung der Zielzahlen die Sicherstellung der Kapazitäten zur Umsetzung der so wichtigen kleinteiligen Projekte nach den Konzeptionen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als zwingend notwendig an.

Dieses Thema wurde u. a. bereits im Austausch zwischen Verwaltung und den Gesellschaften angegangen.

Zur Beschleunigung hat die GWG ein gesondertes Projektteam für die Umsetzung der Teilprogramme B, C und SBW eingerichtet und wird dieses ggf. ausbauen, um den Anforderungen bei kleinteiliger Umsetzung gerecht zu werden.

Darüber hinaus wird künftig sofort mit Entscheidung über die Bauträgerauswahl mit den Planungen begonnen. Dies lässt kürzere Projektlaufzeiten erwarten.

Zudem hat sich die GWG bereit erklärt, die Zielzahlen in den Programmen zu erhöhen.

Von der GEWOFAG wurde mitgeteilt, die kommunalen Aufgaben durch Vergabe an externe Projektbetreuung bzw. Dienstleister zu erfüllen, um so hausintern vorhandene Kapazitäten effizient zu ergänzen. Zugesichert wurde die Umsetzung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms im Zuge von größeren Baumaßnahmen in großen Arealen. Hier können die Teilprogramme - kleinteilig eingestreut - zeitnah umgesetzt werden.

Im Gegensatz zu großen Maßnahmen stellt sich die Umsetzung von kleinteiligen Solitärprojekten aus Sicht der GEWOFAG regelmäßig aufwendiger dar.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.10.2015 „Fortschreibung Wohnen in München V – Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607) werden die städtischen Gesellschaften unter anderem auch in die Lage versetzt, die kapazitätsmäßigen und finanziellen Engpässe zu beseitigen, um die Teilprogramme des Kommunalen Wohnungsbauprogramms B und SBW (bzw. C) entsprechend der Maßgaben aus „Wohnen in München V“ umsetzen zu können.

Erschließen neuer Grundstücksmärkte

Im Zuge der immer geringeren Verfügbarkeit von städtischen Flächen ist es umso wichtiger, alle Maßnahmen zu ergreifen, um Grundstücke zu akquirieren. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass seit 2008 durchschnittlich nur 15 % der Jahresrate über den privaten Grundstücksmarkt für das Kommunale Wohnungsbauprogramm gesichert werden konnte. Auch aus diesem Aspekt wird eine Verlagerung der Zielzahlen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften immer bedeutsamer.

Neben dem allgemeinen Immobilienmarkt wird derzeit das Augenmerk insbesondere auf Kirchen, Brauereien und Stiftungen gerichtet. Diese Institutionen verfügen oftmals über eine Vielzahl an Flächen, die nicht auf dem regulären Immobilienmarkt angeboten werden.

MGS

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07238) wurde entschieden, dass Wohnbauvorhaben nicht mehr in der Bauherrenschaft des Sozialreferats realisiert werden können. Hiermit fällt künftig auch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) als Partnerin für die erfolgreiche Umsetzung der Förderprogramme weg.

4. Weitere überlegenswerte Ansatzpunkte zur Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms

Im Rahmen der Erarbeitung von „Wohnen in München VI“ und der „Gesamtplanung Wohnen“ wird in den referatsübergreifenden Arbeitsgruppen kontinuierlich über Verbesserungsmaßnahmen zur Beschleunigung des geförderten Wohnungsbaus nachgedacht.

➤ Nachhaltige und wirtschaftliche Bewirtschaftung des städtischen Grundvermögens gemäß „Wohnen in München V“

Das Sozialreferat erachtet es als zwingend notwendig, den neu geschaffenen sowie den neu zu schaffenden Wohnungsbestand dauerhaft zu sichern. Nur mit einer Erhöhung der Realisierung von Wohnungen für besonders benachteiligte Personengruppen durch die Gesellschaften können Grundstücke und Objekte dauerhaft und nachhaltig für die Bedarfe der Stadtgesellschaft gesichert werden. So macht es Sinn, den wesentlichen Anteil der geförderten Wohnungen auf städtischen Grundstücken zur Versorgung einkommensschwacher Personen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu vergeben.

➤ Ausschreiben von städtischen Grundstücken an externe Partner

Sollten die Zielzahlen durch die städtischen Leistungserbringer nicht erfüllt werden können, müssen die städtischen Grundstücke ausgeschrieben und andere Partner (z. B. private Wohnungsbaugesellschaften, Wohlfahrtsverbände) für eine erfolgreiche Umsetzung gewonnen werden. Oberste Prämisse ist die langfristige Sicherung der Zugriffsmöglichkeit auf den Bestand der genannten Teilprogramme. Daher wird versucht, auch unter den externen Investoren und Wohlfahrtsverbänden Partner zu gewinnen, die eine dauerhafte Bindung von Grundstück und Objekt für die Zwecke des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, mittragen und umsetzen. Es wird geprüft, ob zu diesem Zweck die bislang gemäß Konzept festgelegte 40-jährige Bindungsfrist durch Schaffung von Anreizen auf eine 70-jährige Bindung ausgedehnt werden kann. Den Investoren könnte in Analogie zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum wirtschaftlichen Ausgleich ebenfalls ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500 Euro/qm Wohnfläche ausgereicht werden.

➤ **Grundstückgewinnung über Erbbaumodelle**

Die Akquise von privaten sowie die Vergabe von städtischen Erbbaugrundstücken ist aufgrund des aktuellen Wohnungs- und Grundstücksmangels ein neues, dringend erforderliches Instrument, um den vom Stadtrat mit „Wohnen in München V“ gesetzten und mit Zielzahlen hinterlegten Auftrag der Wohnraumschaffung zu erfüllen. Es ist auch bereits in „Wohnen in München V“ grundsätzlich beschlossen worden, dass der Wohnungsbau im Erbbaurecht weiter zu prüfen ist.

Mit der Entwicklung eines Erbbaumodells für das Kommunale Wohnungsbauprogramm, Teilprogramme B und SBW (bzw. C) verspricht sich das Sozialreferat die Öffnung zu bislang verwehrt Grundstükmärkten. Stiftungen (insbesondere städtische und kirchliche), Brauereien, Kirchen sowie Genossenschaften verfügen grundsätzlich über breite Grundstücksbestände. Ein Verkauf dieser Grundstücke ist aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Wirtschaftlichkeit, Stifterwille etc.) oftmals ausgeschlossen. Bislang war es nicht möglich, diese Grundstücke für die Belange des Kommunalen Wohnungsbauprogramms zu nutzen.

Mit Hilfe des im Rahmen der Vergabe von Stiftungsgrundstücken neu entwickelten Erbbaumodells ist es nun möglich, diese Grundstücke für das Kommunale Wohnungsbauprogramm zu nutzen. Über diesen Weg können nun auch neue Projektpartnerschaften entwickelt werden, wie z.B. Wohlfahrtsverbände in Partnerschaft mit der Kirche, der Stadt oder Stiftungen etc..

Die Verwaltung hat hier ein sehr attraktives Erbbaumodell entwickelt, um Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zu akquirieren, die bislang verwehrt sind, weil sie z. B. von Stiftungen oder kirchlichen Einrichtungen nur im Erbbaurecht vergeben werden (siehe Beschluss des Sozialausschusses vom 18.06.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03021).

➤ **Prozessoptimierung auf Verwaltungsseite**

Ein erster Schritt der Prozessoptimierung ist die in dieser Vorlage auf Seite 1 – 5 angekündigte strukturelle und personelle Reorganisation des Kommunalen Wohnungsbauprogramms.

Folgende weitere Stellschrauben werden hier gesehen:

Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Verfügbarkeit an städtischen Flächen und den langen stadtinternen Abstimmungs- und Entwicklungsprozessen hat der Stadtrat mit Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06038 in der Vollversammlung vom 08.05.2011 die Einrichtung einer Task Force zur Umsetzung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms beschlossen. Mit der Reorganisation und dem Ziel, ein allgemeines Münchner Wohnungsbauprogramm losgelöst von den Teilprogrammen im Rahmen von „Wohnen in München VI“ zu entwickeln, macht es Sinn, die Task Force nicht mehr weiter zu führen.

Jedoch bedarf es aus den Erfahrungen der Task Force heraus über die Einrichtung eines der neuen Struktur angepassten Gremiums, in dem alle Grundstücke, die für dauerhaftes Wohnen im geförderten Bereich verwertet werden, behandelt werden, nachzudenken.

Die im Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00372 vom 28.10.2014 benannten Lösungsvorschläge (Sicherstellung der Kapazitäten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Partner für die Durchführung von Treuhändern gewinnen) werden, wie in der Vorlage dargestellt, bereits seitens der Gesellschaften und des Sozialreferats verfolgt.

Darüber hinaus sieht die Verwaltung, wie unter Lösungsvorschläge des Sozialreferates dargestellt, noch Handlungsmöglichkeiten zur Optimierung der erfolgreichen Bewirtschaftung des Programmes.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der im Vortrag (Ziffer 1) dargestellten Aufgaben- und Personalverteilung im Rahmen der Reorganisation des Kommunalen Wohnungsbauprogramms wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Sozialreferat werden gebeten, die entsprechenden organisatorischen Schritte einzuleiten und die Übertragung einer ganzen Stelle 1 VZÄ in TVöD E13 sowie 0,5 VZÄ TVöD E11 vom Sozialreferat (Kostenstelle 20331000) an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bis zum 01.09.2016 durchzuführen.
3. Die Task Force zur Umsetzung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms wird ab sofort eingestellt. Es ist geplant, zeitnah ein neues Gremium zur Abstimmung über die Grundstücksplanung für das dauerhafte Wohnen einzurichten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Vortrag der Referentin dargestellten Maßnahmen zur Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogrammes weiter zu verfolgen.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01330 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Walter Zöller, Herrn StR Johann Stadler vom 20.08.2015 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00372 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 28.10.2014 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01732 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 22.01.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

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

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-Z-SP/RSP**
An das Sozialreferat, S-III-LG
An das Sozialreferat, S-III-M
An das Sozialreferat, S-III-SW
An das Kommunalreferat, IS-KD-GV-Wo
An das Kommunalreferat, IS-ZA
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG 3
An den Vorsitzenden der Arbeitsgruppe Wohnungslosigkeit,
Herrn Stadtrat Müller
An die Geschäftsführung des Kuratoriums der Arbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe, Herrn Duschinger
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Personal- und Organisationsreferat
z.K

Am

I.A.