



**An die**  
**Stadtratsfraktion**  
**DIE GRÜNEN/Rosa Liste**  
**Rathaus**

31.05.2016

**Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung  
in München sicherstellen! IX**  
**Kleinere Baufelder für Baugemeinschaften**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 01733 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL**  
**vom 22.01.2016**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

in Ihrem Antrag stellen Sie dar, dass aufgrund der Besonderheiten von Baugemeinschaften (Zusammenschluss von Privatpersonen zum gemeinsamen Bau eines selbstgenutzten Mehrfamilienhauses) für diese Zielgruppe geeignete, kleine kommunale Baugrundstücke gebildet und ausgeschrieben werden sollen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag vom 22.01.2016 als Brief zu beantworten.

Die Landeshauptstadt München hat allein in den vergangenen vier Jahren am Ackermannbogen, im Domagkpark und in der Messestadt Riem 12 Grundstücke an 16 verschiedene Baugemeinschaften verkauft.

Die Größen der Baugemeinschaften, die dort ihre individuellen Projekte realisiert haben, liegt zwischen 8 und 58 Haushalten. Ebenso unterschiedlich wie die Mitgliederzahlen sind auch die planerischen Konzepte (z.B. Geschosswohnungen, Reihenhäuser oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten) und die durchschnittlichen Wohnungs-/Häusergrößen.

Trotz dieser Diversität sind die für Baugemeinschaften angebotenen städtischen Flächen mit durchschnittlich 3.400 Quadratmeter Geschossfläche deutlich kleiner als die Baugrundstücke, die an Bauträger, Baugenossenschaften oder die städtischen Wohnungsbaugesellschaften veräußert werden.

Zu Ihren konkreten Fragen dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

In einem Bebauungsplan wird ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für ein künftiges Neubauquartier festgelegt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eines Bebau-

ungsplanes steht in der Regel der Zuschnitt der Grundstücke innerhalb von Baufeldern noch nicht fest. Dem späteren Vollzug des Bebauungsplans wird daher nicht vorgegriffen. In der Bebauungsplanung verfolgt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch das Ziel, die Bildung unterschiedlicher - auch kleiner - Parzellengrößen grundsätzlich zu ermöglichen, indem beispielsweise die Erschließung entsprechend geplant wird. Die Rahmenbedingungen der Gesamtplanung basieren aber auf Wettbewerbsergebnissen, die dieser Zielsetzung in Einzelfällen entgegen stehen können.

Bei der Vermarktung der städtischen Flächen achtet die Verwaltung sehr auf eine zielgruppen-gerechte Aufteilung der Grundstücke. Insbesondere werden dabei die kleinen oder teilbaren Baufelder für Baugemeinschaften vorgehalten. Neben der Grundstücksgröße spielen für die unterschiedlichen Zielgruppen wie z.B. Baugenossenschaften, Baugemeinschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften aber auch die Lage, Ausrichtung und Typologie der Gebäude auf den jeweiligen Flächen eine wichtige Rolle.

Um den Bedürfnissen von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften bereits bei der Auswahl der auszuschreibenden Flächen Rechnung zu tragen, finden für die größeren städtischen Planungsgebiete frühzeitig Informationsgespräche mit der Mitbauzentrale München, der unabhängigen Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen, statt.

In Einzelfällen beabsichtigt die Stadt zudem geeignete kleine Einzelgrundstücke außerhalb von großen Planungsgebieten dem Stadtrat zur Vergabe an Baugemeinschaften vorzuschlagen (z.B. Leibengerstraße / Alt-Riem).

Die kommunalen Wohnbaugrundstücke werden überwiegend im Rahmen von Konzeptausschreibungen angeboten. Für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften erfolgt diese in einem 2-stufigen Verfahren mit niederschweligen Grundvoraussetzungen (1. Stufe) und Bausteinen zur Konzeptqualität (Auswahlkriterien) in der 2. Stufe.

Um zu gewährleisten, dass sich keine „professionellen Immobilienunternehmen“ als Baugemeinschaft bewerben, wurde die Definition des Begriffs „Baugemeinschaft“ und die organisatorischen Anforderungen an diese bereits in den vergangenen Ausschreibungen enger gefasst. So müssen die (künftigen) Bauherrinnen und Bauherren, die sich als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf ein Grundstück bewerben, eine vertretungsbevollmächtigte Person aus ihrer Mitte bestimmen. Sie dürfen sich im Bewerbungsverfahren nicht durch ein extern beauftragtes Unternehmen vertreten lassen, welches möglicherweise eigene wirtschaftliche Interessen verfolgen könnte.

Gleichwohl ist es für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens als Baugemeinschaft unbedingt zu empfehlen, neben einer Architektin/einem Architekten auch externe Berater zu beauftragen, die die Bauherrinnen und Bauherren bei organisatorischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen unterstützen.

Baugemeinschaften werden von der Stadt als innovative Akteure in den städtischen Neubaugebieten geschätzt, weil sie neben architektonischen Qualitäten durch ihren engen Bezug zu den Quartieren auch zu deren Belebung beitragen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

 gez.

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin