

**Kommunales Wohnungsbauprogramm –
Teilprogramm B**

Vergabe städtischer Baugrundstücke an Bauträger

24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg
Leberlestraße
Flurstücke 1681/21, 1681/22
Gemarkung Feldmoching

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07374

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die städtischen Baugrundstücke im 24. Stadtbezirk Flurstücke 1681/21 und 1681/22 Gemarkung Feldmoching sollen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogrammes – Teilprogramm B zur Schaffung preiswerten Wohnraums vergeben werden. Es handelt sich um ein Planungsareal von insgesamt neun Grundstücken von denen bereits sieben (Flurstücke 1681/5, 1681/17, 1681/18, 1681/19, 1681/7, 1681/20 und 1682) zur Wohnbebauung vorgesehen sind. Die beiden Grundstücke mit den Flurnummern 1681/21 und 1681/22 waren ursprünglich für den Bau einer Kindertageseinrichtung vorgesehen (Lageplan Anlage 1). Von dieser Nutzung wurde nun Abstand genommen. Die Grundstücke sollen nun ebenfalls zur Wohnbebauung vergeben werden. Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist die Vergabe dieser Baugrundstücke an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH.

Zuständig für die Entscheidung ist der Sozialausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung und Anhörung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Sozialreferates vorliegt.

1. Anlass

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 02.05.2013 Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11361 wurde die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH zur Wohnbebauung der sieben o. g. Grundstücke ausgewählt. Die beiden Grundstücke Flurstücke 1681/21 und 1681/22 standen der GWG ursprünglich - trotz intensiver Nachfrage - nicht zur Verfügung, da sie für den Bau einer Kindertageseinrichtung vorgesehen waren und damit für den Bedarf des Referats für Bildung und Sport (RBS) reserviert waren.

Im Zuge einer erneuten stadtweiten Bedarfsprüfung im Rahmen von „Wohnen für Alle“ (WAL) hat das RBS seine Bedarfsmeldung auf den Flurstücken 1681/21 und 1681/22 zurück gezogen. Damit stehen die Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Für das Programm WAL sind die Flächen jedoch zu klein. Eine Bebauung im Teilprogramm B ist aber möglich und auch sinnvoll (Anlage 2).

2. Grundstück

Auf dem ursprünglichen Planungsareal (Flurstücken 1681/5, 1681/17, 1681/18, 1681/19, 1681/7, 1681/20 und 1682) ist Wohnbebauung vorgesehen. Es werden Wohnungen im München Modell Miete und Wohnungen nach dem Teilprogramm B errichtet. Die Besonderheit dieses Bauvorhabens ist, dass die Förderprogramme „durchmischt“ werden, d.h. eine Konzentration der Häuser im Teilprogramm B auf nur einer Fläche konnte vermieden werden.

Planungsrechtlich beurteilt sich das Gebiet nach § 34 BauGB. Auf dem Grundstück Flurstück 1682 werden vier Wohnhäuser und auf den restlichen sechs Grundstücken jeweils ein Wohnhaus mit einer Geschossfläche von 1.876,20 m² (München Modell-Miete) und 1.395,98 m²(Teilprogramm B) entstehen, das sind ca. 24 Wohnungen für München Modell-Miete und ca. 16 Wohnungen für das Teilprogramm B.

Auf den nun zusätzlich zur Verfügung stehenden Grundstücken an der Leberlestraße, Flurstücke 1681/21 und 1681/22 Gemarkung Feldmoching, können zwei weitere Einzelhäuser mit acht Wohneinheiten errichtet werden.

3. Bauträgerauswahl

Die zusätzliche Wohnbebauung im Teilprogramm B kann nur sinnvoll und wirtschaftlich realisiert werden, wenn sie in einem kontinuierlichen Ablauf vom selben Bauträger verwirklicht werden kann. Es wird deshalb vorgeschlagen, auch die Flurstücke 1681/21 und 1681/22 an die GWG zu übertragen und diese sowohl mit Projektentwicklung und Bau als auch mit der langfristigen Haus- und Objektverwaltung zu beauftragen.

4. Dringlichkeit

Am 06.09.2016 wurde die GWG um Klärung planungsrelevanter Themen für die Bebauung der Grundstücke Flurstücke 1681/21 und 1681/22 gebeten. Ergebnis ist, dass durch die Ergänzung des Bauzeitenplanes der bestehenden Bauten um die zusätzlich geforderten Bauten, sich eine Dringlichkeit zur Beschlussfassung ergibt. Denn die Rohbauarbeiten für die angrenzende Wohnbebauung haben bereits begonnen. Die Planungsumsetzung für die zusätzlichen Gebäude ist mit den Fachplanern abgestimmt und die Genehmigungsdauer des Bauantrags von der LBK wurde bis Ende der KW 44 bestätigt.

Eine Umsetzung der zusätzlichen Wohngebäude kann nur dann wirtschaftlich erfolgen, wenn die bereits mit der Planung und dem Bau der Umgebungsbebauung beauftragten Firmen die zusätzliche Wohnbebauung übernehmen. Das kann über eine entsprechende Auftragserweiterung der bestehenden Verträge erfolgen.

5. Förderung nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B

Auf den genannten Grundstücken an der Leberlestraße können voraussichtlich rund 575 m² Wohnfläche für den kommunal geförderten Mietwohnungsbau Teilprogramm B bereitgestellt werden. Dies entspricht 8 Wohneinheiten.

Die Mittel in Höhe von voraussichtlich ca. 1,45 Mio € für das Kommunale Baudarlehen sind im Investitionsprogramm des Referats für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (Beschluss "Wohnen in München V" der Vollversammlung vom 01.02.2012). Die erforderliche Mittelbindung wurde durch das Sozialreferat geprüft und steht im Haushaltsjahr 2016 zur Verfügung.

6. Investitionskostenzuschuss:

Gemäß Beschluss zur Übertragung des städtischen Wohnungsbestandes erhält die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH für eine dauerhafte Bindung des Grundstückes einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500 €/m² Wohnfläche (vgl. nichtöffentlichen Beschluss „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes“ vom 27.07.2011).

Die Mittel in Höhe von rund 287.500 € sind analog dem ehemaligen Eigenkapitalersatzdarlehen, im Rahmen von Wohnen in München V, im Investitionsprogramm des Referats für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (siehe Beschluss WIM V). Die erforderliche Mittelbindung wurde durch das Sozialreferat geprüft und steht im Haushaltsjahr 2016 zur Verfügung. Sie werden entsprechend der Wohnbaufördermittel,

nach Erfüllung der Voraussetzungen für die erste Wohnbaufördermittelrate (Kellerdecke), in einer Summe an den Bauträger ausgereicht.

7. Förderung einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung

Im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B ist die Umsetzung der sozial orientierten Hausverwaltung wesentlicher Bestandteil des Konzepts und damit verpflichtend für die Bauträger beziehungsweise Objekteigentümer. Die Förderung erfolgt je nach Erfüllung der Zielvereinbarungen für drei bis fünf Jahre nach Erstbezug.

Die sozial orientierte Hausverwaltung wurde zwischenzeitlich um ökologische Elemente zu einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung weiterentwickelt. Die Förderung beträgt nach wie vor aktuell 275 € jährlich pro Wohneinheit.

Die erforderlichen Mittel können aus dem Budget des Sozialreferats finanziert werden. Sie werden – sobald die Hausverwaltung ihre Arbeit aufnimmt – in der Zuschussnehmerdatei für den Bereich „Förderung freier Träger“ des Amtes für Wohnen und Migration 2019 angemeldet.

8. Nutzen

Angesichts der steigenden Zahl der Wohnungslosen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für diese Zielgruppe eine der wichtigsten Aufgaben der Landeshauptstadt München. Die zu erstellenden Wohnungen dürfen ausschließlich an Haushalte mit einem Einkommen bis maximal Stufe I der Ziffer 19.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) i.V.m. Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vermietet werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmungen

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage war aufgrund der kurzfristig veränderten Rahmenbedingungen nicht möglich. Erst im Zuge einer erneuten stadtweiten Bedarfsprüfung zugunsten von „Wohnen für Alle“ (WAL) fiel Anfang September 2016 die Entscheidung, das Grundstück für eine Bebauung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B frei zu geben.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um eine wirtschaftliche

Umsetzung der zusätzlichen Wohngebäude sicherzustellen.

Die Rohbauarbeiten für die ursprüngliche Wohnbebauung haben bereits begonnen. Die Umsetzung der zusätzlichen Gebäude kann nur dann wirtschaftlich erfolgen, wenn gleiche Firmen beauftragt werden können, bzw. eine Auftragsenerweiterung des bestehenden Vertrages durch die GWG erfolgt. Hierzu ist es zwingend erforderlich, dass die Voraussetzungen für eine entsprechende Auftragsergänzung vorliegen. Das heißt, dass die Bau-trägerauswahl vom Stadtrat beschlossen und die Grundstücke für die GWG so schnell als möglich baufrei zur Verfügung stehen müssen.

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

II. Antrag der Referentin

- 1.** Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird als Bauträgerin für ein Wohnbauvorhaben mit ca. acht Wohneinheiten, ca. 575 m² GF, für das Kommunale Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B auf den städtischen Grundstücken im 24. Stadtbezirk, Leberlestraße, Flurstücke 1681/21 und 1681/22 Gemarkung Feldmoching, ausgewählt. Der Bau wird entsprechend der Maßgaben des Programms durch die Landeshauptstadt München gefördert.
- 2.** Die benötigten Wohnbaufördermittel stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden nach den Bewilligungskriterien des Programms analog dem 1. Förderweg errechnet und der Bauträgerin in den programmüblichen Baufortschrittsraten nach Abruf übertragen. Der voraussichtliche Kostenrahmen beträgt 1,45 Mio €.
- 3.** Ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500 €/m² Wohnfläche soll beantragt werden. Die benötigten Mittel stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bereit. Sie werden analog der Wohnbaufördermittel in den programmüblichen Baufortschrittsraten nach Abruf übertragen. Der voraussichtliche Kostenrahmen beträgt rund 287.500 €.
- 4.** Das Kommunalreferat wird gebeten, die Übertragung der städtischen Grundstücke in München, 24. Stadtbezirk Feldmoching-HasenbergI, Leberlestraße, Flurstücke 1681/21 und 1681/22 Gemarkung Feldmoching, an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH durchzuführen.
- 5.** Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird mit der langfristigen Haus- und Objektverwaltung für das Wohnbauprojekt in München, 24. Stadtbezirk Feldmoching-HasenbergI, Leberlestraße, Flurstücke 1681/21, 1681/22 Gemarkung Feldmoching beauftragt. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu gegebener Zeit die Mittel für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung anzumelden.
- 6.** 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

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/11

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-PV (2x)

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.