

Telefon: 233 - 24158
Telefax: 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/11

Liegenschaften des Bundes für Wohnungsbau nutzen

**Antrag Nr. 14-20 / A 01382 von Herrn StR Christian
Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin
Heide Rieke, Frau StRin Beatrix Zurek vom
18.09.2015**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05029

Anlage:
Antrag Nr. 14-20 / A 01382

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.05.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----------------------------------|--------------|
| I. Vortrag der Referentin | 1 |
| II. Antrag der Referentin | 5 |
| III. Beschluss | 6 |

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsmitglieder Christian Amlong, Alexander Reissl, Heide Rieke und Beatrix Zurek haben am 18.09.2015 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 01382 (s. Anlage) „Liegenschaften des Bundes für Wohnungsbau nutzen“ gestellt, wonach geprüft werden soll, welche Liegenschaften oder Immobilien des Bundes in München über die Konversionsflächen hinaus entsprechend den Beschlüssen des Koalitionsgipfels der Bundesregierung von 06.09.2015 für die Schaffung von Wohnungsbau in Betracht kommen. Danach soll auf den Bund zugegangen werden, um diese Flächen für den Wohnungsbau einzufordern. Dem Stadtrat sei nach 6 Monaten über den Sachstand zu berichten.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich mit dem beantragten Bericht an den Stadtrat um keine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates handelt.



Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 01382 wie folgt Stellung:

Die Unterstützung des Bundes gemäß der Koalitionsvereinbarung vom 06.09.2015 zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch vergünstigte Überlassung von (geeigneten) Immobilien wurde und wird auch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt.

Der „Bund“ verfügt über die Konversionsflächen hinaus über eine Reihe von Wohnsiedlungen, gewerblich genutzten Objekten und Bürogebäuden im Bereich der Landeshauptstadt München.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte aber – ausgenommen von den Konversionsflächen wie die ehemaligen Kasernenbereiche und den vom Bund konkret für einzelne Planungsvorhaben freigestellten Grundstücken – bis vor kurzem keine Kenntnis über den konkreten Immobilienbesitz des Bundes in München. Eine umfassende „Immobilienliste“ des Bundes lag weder dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch dem Kommunalreferat vor.

Das Kommunalreferat ist unmittelbar nach Veröffentlichung der Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Herbst 2015 auf die BImA zugegangen und hatte Bedarf für Grundstücke zur Unterbringung von Flüchtlingen sowie für den geförderten Wohnungsbau angemeldet.

Die BImA sah sich bis vor kurzem aber nicht in der Lage, ihren Immobilienbestand in München offenzulegen. Erst nach Intervention des Herrn Oberbürgermeister beim parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen – wenn auch in der Angelegenheit Unterbringung und Schaffung von Anschlusswohnraum für Flüchtlinge – übermittelte die BImA im Sommer 2016 eine Auflistung „aller im Eigentum der BImA stehenden Liegenschaften in München, die nicht dienstlich genutzt werden und grundsätzlich zur Verwertung in Betracht kommen“. Es handelte sich hierbei ausdrücklich um eine Bestandsdarstellung, nicht um eine „Angebots- oder Verkaufsliste“. Eine Überprüfung der Auflistung auf Vollständigkeit ist weder dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch dem Kommunalreferat möglich.

Insgesamt gesehen verfügt die BImA nach den eigenen Angaben im Bereich der Landeshauptstadt München aus dem übermittelten verfügbaren Spektrum nur über ein eingeschränktes Portfolio.

Es handelt sich dabei überwiegend um bereits für Wohnzwecke genutzte Liegenschaften wie z. B. die Wohnanlage München-Nord (Rockefellerstraße), die Wohnanlage Perlacher Forst („Amerikaner-Siedlung“; Cincinnatistraße), um weitere kleinere Wohnanlagen mit vermieteten Wohnungen und um bebaute und vermietete Einzelgrundstücke/Einzelhäuser.

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind ebenfalls vermietet bzw. öffentlichen Einrichtungen wie z. B. dem Fraunhofer-Institut zur Nutzung überlassen.

Brachliegende Nutzungen oder unbebaute Grundstücke sind in der Liste nicht verzeichnet.

Nach einer ersten Einschätzung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung enthält die Bestandsliste der BImA kaum frei verwertbare und verfügbare Grundstücke, die nicht bereits durch bestehende Nutzungen vorgebunden und ausgelastet sind, somit

der Stadt schnell und verbilligt zur Verfügung gestellt werden könnten und auf denen dann anschließend Wohnungsbau im Sinne des gegenständlichen Antrages generiert werden könnte. Eine diesbezügliche rasche Beteiligung des Bundes an der Wohnraumschaffung in München erscheint deshalb nur marginal möglich.

Zu den der Landeshauptstadt München bekannt gewordenen Grundstücken des Bundes an der Kattowitzer Straße und für die noch verfügbaren Grundstücke an der Mortonstraße führt das Kommunalreferat derzeit Verhandlungen über den Erwerb der Flächen nach den Verbilligungsrichtlinien für den geförderten Wohnungsbau. Das Kommunalreferat hat hierzu das Erstzugriffsrecht beantragt. Für das Grundstück an der Kattowitzer Straße hat auch der Freistaat Bayern Bedarf angemeldet. Das Kommunalreferat ist hierzu mit der BImA und dem Freistaat Bayern in intensiven Verhandlungen. Der mögliche Konsens sieht einen Erwerb des Grundstücks durch die Stadt und eine temporäre Überlassung an den Freistaat Bayern vor. Dem Stadtrat wird hiervon in gesonderter Vorlage berichtet. Für das Anwesen Neumarkter Straße 1 und 17 – ehem. Bundesmonopolverwaltung für Branntwein – werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit Planungsüberlegungen über eine mögliche städtische Nachfolgenutzung, unter anderem einen Berufsschulstandort, angestellt. Das Kommunalreferat ist hier ebenfalls bereits in Ankaufsverhandlungen mit der BImA eingetreten. Das Grundstück Neumarkter Straße 1 ist laut Mitteilung des Kommunalreferats derzeit als möglicher Standort für ein städtisches Verwaltungsgebäude stadintern in der Prüfung. Das Anwesen Neumarkter Straße 17 hingegen wird aktuell zur Realisierung des Berufsschulzentrums Druck, Medien und Gestaltung untersucht.

Für das Areal an der Schleißheimer Straße (ehem. Virginiadepot / Kronprinz-Rupprecht-Kaserne) besteht ebenfalls ein Nutzungsinteresse des Freistaates Bayern – vertreten durch die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) – für Einrichtungen zur Flüchtlingsunterbringung. Nachdem der Freistaat Bayern ein Erstzugriffsrecht für eine kostenfreie Anmietung dieser Flächen hat, wurden die Erwerbsverhandlungen mit dem Kommunalreferat seitens der BImA zunächst zurückgestellt. Die Weiterführung der Ankaufsverhandlungen durch das Kommunalreferat erfolgt abhängig vom Flächenbedarf des Freistaates Bayern. Für die Landeshauptstadt München will das Kommunalreferat zunächst die vom Freistaat Bayern nicht benötigten Flächen erwerben und zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung mögliche städtische Nachnutzungen prüfen. Spätestens mit Ablauf der temporären Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung durch den Freistaat Bayern wird das Kommunalreferat erneut in Verhandlungen mit der BImA über einen Erwerb der übrigen Grundstücksflächen treten.

Das Kommunalreferat steht darüber hinaus in laufendem Kontakt mit der BImA, sodass kurzfristig auf Veränderungen im Immobilienbestand und der ausgeübten Nutzungen reagiert werden kann. Ebenso wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, sollte es Kenntnis von einer frei werdenden Verfügbarkeit von bundeseigenen Grundstücken erhalten, umgehend an das Kommunalreferat zur Aufnahme von Erwerbsverhandlungen herantreten.

Auf höherer Ebene wurde auch durch Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter die Initiative ergriffen.

So hatte Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter bereits im Rahmen der Initiative „Busse nach Berlin“ bei einem „parlamentarischen Frühstück“ in der Bayerischen Landesvertretung in Berlin am 25.11.2015 die Forderung der Kommunalpolitik bekräftigt: Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müsse der Bund seine Grundstücke deutlich günstiger als bisher an die Kommunen verkaufen. Die Vertretungen der Bundesregierung sagten ihre Unterstützung zu.

Am 15.09.2016 fand ein das „parlamentarische Frühstück“ fortführendes Gespräch mit dem Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen Herrn Jens Spahn beim Bayerischen Städtetag statt, in dem die Landeshauptstadt München, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter, gemeinsam mit der Stadt Erding die Chancen, die Herausforderungen und den Unterstützungsbedarf des Bundes für die Wohnungspolitik bei der Entwicklung von Konversionsflächen in der Wachstumsregion München erneut zur Sprache brachten. Obwohl das Hauptgewicht dieses Gesprächs bei den Konversionsflächen lag, wurde gleichwohl von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter in diesem Rahmen nochmals auch der sonstige Immobilienbesitz des Bundes in München thematisiert. So wurde von Herrn Oberbürgermeister der Appell zur besseren Zusammenarbeit vom November 2015 wiederholt und bekräftigt, wonach ein zielführender Umgang mit den Konversionsflächen und die enge Zusammenarbeit dazu zwischen Bund und Konversionskommunen im Sinne der Bürgerinnen und Bürger in München und der Region jetzt erfolgen müsse, um mit den entsprechenden Planungen beginnen und die bedarfsgerechte Umsetzung der Siedlungsentwicklung erreichen zu können. Zudem wurde das sogenannte Erstzugriffsrecht der Kommunen nach der Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eingefordert.

Dieser Appell wurde anschließend in einem gemeinsamen Schreiben des Bayerischen Städtetages, der Landeshauptstadt München und der Stadt Erding an den Parlamentarischen Staatssekretär Jens Spahn wiederholt.

Der Parlamentarische Staatssekretär Jens Spahn bestätigte in seiner Antwort das gemeinsame Verständnis zum positiven Gelingen eines Konversionsprozesses und sagte seine Unterstützung zu. Er wies allerdings darauf hin, dass die Verfolgung von wohnungs-, sozial- und strukturpolitischen sowie städtebaulichen Zielsetzungen nach der föderalen Kompetenzordnung primär weiterhin der Verantwortlichkeit der Länder und Kommunen obliege.

Einer Forderung nach günstigen Verkaufsmodalitäten mit entsprechenden Nachzahlungs- bzw. Planungsklauseln könne die BImA nur im Rahmen der haushaltsrechtlichen Regelungen nachkommen. So gehöre zu den gesetzlichen Verpflichtungen der nach kaufmännischen Grundsätzen handelnden BImA, die nicht benötigten Bundesliegenschaften unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nur zum „vollen Wert“ zu veräußern. Die BImA berücksichtige aber heute schon die besonderen Bedürfnisse ihrer Vertragspartner und nutze bei der Vertragsgestaltung die sich bietenden Spielräume mit Blick auf zukünftige Nutzungskonzepte sowie die städtebauliche Entwicklung.

Im Gesamtergebnis zeigt sich, dass die intensiven und wiederholten Bemühungen der Stadt, Transparenz hinsichtlich des Immobilienbestandes des Bundes im Bereich der Landeshauptstadt München zu erzielen, im Wesentlichen erfolgreich waren, geeignete und im Sinne des gegenständlichen Antrages zu nutzende Liegenschaften des Bundes aber nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Die laufenden Verhandlungen des Kommunalreferates zum Grundstückserwerb gestalten sich äußerst langwierig und schwierig, zumal auch der Freistaat Bayern als Gebietskörperschaft in den Genuss der Verbilligung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau der BlmA kommt und ebenfalls Bedarf für die Grundstücke angemeldet hat. Diese Nutzungskonkurrenz ist eine zusätzliche Erschwernis. Das Kommunalreferat ist hierzu in intensiven Verhandlungen mit der BlmA und dem Freistaat Bayern, um einvernehmliche Lösungen für die einzelnen Bundesgrundstücke zu entwickeln und dem Stadtrat anschließend zur Entscheidung vorzulegen. Die geführten Gespräche auf höherer Ebene führten jedenfalls zu einem besseren Verständnis der jeweiligen Positionen der BlmA und der Landeshauptstadt München.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 01382 von Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke und Frau StRin Beatrix Zurek vom 18.09.2015 ist insoweit entsprochen.

Die Stadtkämmerei, das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben Abdrucke erhalten. Das Kommunalreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Ein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung i .V .m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeamtin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden. 

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin über den Immobilienbesitz des Bundes in München, über die Erwerbsverhandlungen des Kommunalreferates und über die Gesprächsergebnisse wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01382 „Liegenschaften des Bundes für Wohnungsbau nutzen“ von Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke und Frau StRin Beatrix Zurek vom 18.09.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

3.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss**

nach Antrag



Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. **Abdruck von I. - III.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V.  **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 1 - 25 
4.  Das Sozialreferat
5. An das Kommunalreferat
6.  An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7.  Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3