

**Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferats
Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke**

**Kleinstgrundstücke für innovative Wohnprojekte
Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE
vom 20.01.2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.06.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

| | |
|---|---|
| Anlass | Beschluss "Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI" vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205); Beschluss "Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement" vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075); Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.01.2017 |
| Inhalt | Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | 250.000 € Planungskosten |
| Entscheidungs- vorschlag | Der Stadtrat ermächtigt das Kommunalreferat, für die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Untersuchungen der städtischen Kleinstgrundstücke entsprechende Planungsbüros einzuschalten. Dem Stadtrat werden in einer weiteren Beschlussvorlage konkrete Nutzungsvorschläge für die Ausschreibung von fünf bis zehn Grundstücken zur Entscheidung vorgelegt. |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | Kleinstgrundstücke, Grundstücksmanagement, Wohnen in München VI |
| Ortsangabe | stadtweit |

| | |
|---|-----------|
| I. Vortrag des Referenten | 1 |
| 1. Anlass | 1 |
| 2. Unterarbeitsgruppe Kleinstgrundstücke und Flächen | 3 |
| 2.1 Vorgehensweise in organisatorischer Hinsicht | 3 |
| 2.2 Vorgehensweise in inhaltlicher Hinsicht | 3 |
| 2.2.1 Definition der Begrifflichkeit Kleinstgrundstück | 3 |
| 2.2.2 Analyse und Darstellung des Flächenpotentials | 4 |
| 2.2.3 Baurechtsvorprüfung | 4 |
| 2.2.4 Baukosten | 5 |
| 2.2.4.1 Kosten- und Nutzenrelation | 5 |
| 2.2.4.2 Modulbauten | 5 |
| 2.2.4.3 Aspekte der Wohnungsbauförderung | 6 |
| 2.2.4.4 Ergebnis | 6 |
| 2.2.5 Zielgruppenbezogene Analyse geeigneter Grundstücke | 6 |
| 2.2.6 Ergebnis der planungsrechtlichen Beurteilung als Grundlage für den weiteren Verwendungsvorschlag | 7 |
| 2.2.7 Nutzungsproblematik | 7 |
| 2.2.8 Abschluss der Prüfungen | 8 |
| 2.2.9 Vergabeverfahren | 8 |
| 3. Verfahrensablauf – Übersicht | 9 |
| 4. Fazit und Vorschlag zum weiteren Vorgehen | 11 |
| 5. Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Fraktion Die GRÜNEN/ROSA LISTE | 11 |
| 6. Weitere Aspekte zum Thema Kleinstflächen | 12 |
| 7. Finanzierung | 12 |
| 8. Entscheidungsvorschlag | 12 |
| 9. Beteiligung anderer Referate | 12 |
| 10. Beteiligung der Bezirksausschüsse | 13 |
| 11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates | 13 |
| 12. Beschlussvollzugskontrolle | 13 |
| II. Antrag des Referenten | 13 |
| III. Beschluss | 14 |

**Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferats
Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke**

**Kleinstgrundstücke für innovative Wohnprojekte
Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE
vom 20.01.2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713

Anlagen:

Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Fraktion Die GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.01.2017

Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.06.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Im gesamten Stadtgebiet verteilt gibt es Grundstücke im Eigentum der Stadt, mit einer Größe zwischen 300 m² und 800 m², die bisher keiner Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden konnten. Wie in der öffentlichen Beschlussvorlage „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement“ vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) seitens des Kommunalreferates ausgeführt, wurden in der Vergangenheit immer wieder Vorstöße zur gemeinwohlorientierten Nutzung dieser Grundstücke unternommen. Die Grundstücke wurden hinsichtlich ihrer Eignung für die Wohnbauprogramme Wohnen für Alle und Münchner Wohnungsbau, aber auch für die Flüchtlingsunterbringung vorgehalten und geprüft. Für diese Zwecke wurden die Flächen aber jeweils als zu klein beurteilt.

In der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016 wurde der Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI 2017-2021 (WiM VI)“ gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205). In diesem wurde die Sicherung und Verwer-

tung dieser Grundstücke für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum als wesentliches Ziel fixiert.

Wörtlich heißt es hierzu auf Seite 44 der Vorlage:

„In der Diskussion um die aktuellen Flächenpotentiale der Stadt München stehen die großen Neubau- und Umstrukturierungsareale im Vordergrund. Nicht vergessen werden sollte die Vielzahl an kleinen und kleinsten Grundstücksflächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, aber aus wirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen nicht verwertet worden sind. Das Potential dieser Flächen kann zum aktuellen Zeitpunkt nur geschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Gesamtheit mehrere hundert Wohnungen auf diesen Kleinstgrundstücken, die sich über das Stadtgebiet verteilen, realisiert werden können. Im Hinblick auf den Rückgang der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet bei gleichzeitig hoher und steigender Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum ist die Sicherung und Verwertung dieser Kleinstgrundstücke für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum ein wesentlicher Baustein im kommunalen Wohnungsbau. Um die städtischen Kleinstgrundstücke für den geförderten Wohnraum zu verwerten, wird daher ein Konzept entwickelt, das zum einen eine wirtschaftliche Umsetzung von „Mikrowohnprojekten“ ermöglicht und zum anderen flexibel auf standortbedingte Besonderheiten reagieren kann. Hierfür können die Erfahrungen aus den WAL-Projekten hilfreich sein.“

Im Rahmen des Beschlusses „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement“, der in der Vollversammlung vom 15.03.2017 mehrheitlich gefasst wurde, wurde u.a. folgender Änderungsantrag beschlossen (vgl. Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 02966 Ziffer 2 der CSU-Fraktion zum Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement“):

„Um im Sinne eines nachhaltigen städtischen Portfoliomanagements über die künftige Verwendung von selbstständig bebaubaren städtischen Kleinstgrundstücken entscheiden zu können, wird das Kommunalreferat beauftragt, ein Konzept gemäß den Vorgaben von Wohnen in München VI zu entwickeln und dem Stadtrat vorzulegen. Hierbei ist auf verschiedene Arten der Nutzung, unterschiedliche Fördermodelle (München Modell Eigentum usw.) sowie den Kommunalen Mietwohnungsbau einzugehen. Dazu erstellt das Kommunalreferat eine Übersicht, woraus jedenfalls Lage, Größe, Baugebietstypus, Ortsbezug und künftige städtische Entwicklungspotentiale der Kleingrundstücke hervorgehen. Anhand dieser Aufstellung überprüft das Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat, welche Grundstücke wie vorgeschildert verwendet werden können.“

Der als **Anlage** beigefügte Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Fraktion Die GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.01.2017 soll mit dieser Beschlussvorlage ebenfalls satzungsgemäß behandelt werden. Im Wortlaut lautet der Antrag wie folgt:

„Auf städtischen Kleinstgrundstücken, die für Wohnungsbau in Frage kommen, sollen überwiegend geförderte und preisgedämpfte Wohnungen (Konzeptioneller Mietwohnungsbau) errichtet werden. Diese sollen dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen

und nicht nach Höchstpreis verkauft werden. Diese Kleinstgrundstücke sollen an Baugesellschaften und innovative Wohnprojekte (im Erbbaurecht) vergeben werden.“

Diese Beschlussvorlage liefert im Folgenden eine Zusammenstellung der verwaltungsin-
ternen Voruntersuchungen im Zusammenhang mit den vorstehenden Anträgen und den
damit verbundenen Problemstellungen und Schwierigkeiten. Darüber hinaus wird ein Vor-
schlag unterbreitet, wie mit den Kleinstgrundstücken künftig verfahren werden soll.

2. Unterarbeitsgruppe Kleinstgrundstücke und Flächen

Die Einrichtung der Unterarbeitsgruppe „Kleinstgrundstücke und Flächen zur Verteilung
städtischer Flächen und Kleinstgrundstücke“ (UAG Flächen) unter Federführung des Re-
ferates für Stadtplanung und Bauordnung beruht auf einem Auftrag aus dem Wohnungs-
politischen Handlungsprogramm WiM VI vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V
07205). Die UAG Flächen soll u.a. zur Erarbeitung eines Konzeptes zur effizienten Nut-
zung der verbleibenden städtischen (Kleinst-)Grundstücke und Flächen dienen. Nachfol-
gend werden ausschließlich die Kleinstgrundstücke betrachtet.

2.1 Vorgehensweise in organisatorischer Hinsicht

Zur Erarbeitung des vorstehend genannten Konzeptes zur effizienten Nutzung der städti-
schen Kleinstgrundstücke bedarf es eines intensivierten und regelmäßigen Austausches
zwischen den unterschiedlichen Fachdienststellen des Kommunalreferates, des Sozialre-
ferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, welcher in der UAG Flä-
chen erreicht wird. Seit März 2017 tagt die UAG Flächen in einem zwei- bis dreiwöchigen
Rhythmus. In der UAG Flächen sollen im Schwerpunkt diejenigen Flächen zur Diskussion
gestellt werden, die für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet sind, mit dem Ziel, die
baurechtliche Eignung der Grundstücke sowie die passenden Bedarfe und entsprechen-
den Nutzungen je nach Fläche zu ermitteln.

Die Verfahrensschritte im Einzelnen werden unter Ziffer 3 visualisiert und im Folgenden
näher ausgeführt.

2.2 Vorgehensweise in inhaltlicher Hinsicht

2.2.1 Definition der Begrifflichkeit Kleinstgrundstück

Hinsichtlich der genauen Eingrenzung und Festlegung, welche Fläche als Kleinstgrund-
stück zu definieren ist, wurde als Orientierung eine Grundstücksgröße zwischen 300-800
m² gewählt. Hintergrund der Wahl dieser Bezugsgröße ist es möglichst viele Nutzungs-
konkurrenzen auszuschließen. So ist es Aufgabe des Kommunalreferats, Flächen für jed-
wede Art von Gemeinbedarfen zur Verfügung zu stellen, wobei für die meisten Bedarfe in
aller Regel Grundstücksgrößen von mindestens 800 m² Voraussetzung sind. Ab dieser
Größenordnung käme theoretisch z.B. eine Nutzung für den Bau einer Kindertagesstätte
in Betracht (alle weiteren Projekte z.B. resultierend aus der AG Schulbauoffensive oder
Nutzungen im Kontext Flüchtlingsunterbringung haben ohnehin einen weitaus größeren
Flächenbedarf). Da die Grundstücksgröße bei der Beurteilung des möglichen Baurechts
nur eine von zahlreichen weiteren Kriterien darstellt, wurden bei der Auswahl auch

Grundstücke von mehr als 800 m² in die Prüfung einbezogen, sofern abzusehen war, dass das vorliegende Baurecht vergleichsweise gering ist.

Um Synergien aus bereits anderen vorgenommenen Gemeinbedarfsprüfungen nutzbar zu machen und bereits auf diesem Wege gewonnene Erkenntnisse zu bauplanungsrechtlichen Aspekten in die Prüfung miteinzubeziehen, kann darüber hinaus auf die bereits vorgeprüften und verworfenen Standorte aus dem Kontext Wohnen für Alle, der Flüchtlings- und Wohnungslosenunterbringung sowie der Prüfung im Rahmen der früheren AG KomPro zurückgegriffen werden, sofern diese Flächen den oben genannten Rahmenbedingungen entsprechen.

2.2.2 Analyse und Darstellung des Flächenpotenzials

Das Kommunalreferat hat im Zeitraum zwischen Februar 2017 und Februar 2018 parallel zur Grundstückssuche für prioritäre Zwecke (z.B. Schulen) in einer ersten Grobsondierung ca. 40 städtische Grundstücke identifiziert, die sich hinsichtlich ihrer Größe und Kategorisierung als grundsätzlich geeignet bezeichnen ließen.

Von diesen ca. 40 Grundstücken fand bisher bei **16 Flächen** eine vertiefte Prüfung im Rahmen der UAG statt (Stand: April 2018), anhand derer sich die Komplexität des Themas zeigte. So wird bei potenziell geeigneten Grundstücken zunächst ausgeschlossen, dass es konkurrierende, städtische Bedarfe oder aktuelle Verhandlungen zu den Flächen gibt. Weiter ist zu klären inwieweit eventuell Grundstücksbindungen oder -belastungen wie z.B. Miet- und Pachtverhältnisse, Dienstbarkeiten, oder Bodenbelastungen vorliegen, die eine Verwertung der Flächen einschränken oder gar verhindern. Erst wenn dies alles eruiert ist, kann in eine vertiefende Planung eingestiegen werden.

2.2.3 Baurechtsvorprüfung

Die bisher geprüften 16 Grundstücke wurden bereits in anderem Zusammenhang in verschiedenen Arbeitsgruppen vorgeprüft, z.B. in der AG PLAN für die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen bzw. für Wohnen für Alle oder in der AG KomPro für geförderten Wohnungsbau. Die planungsrechtlichen Grundlagen und Erkenntnisse wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/03 zusammengetragen und in geeigneten Fällen konnte eine Abschätzung des realisierbaren Baurechts (nach Art und Maß der Nutzung) gegeben werden. An diesem Prozedere, d.h. Flächen mit unklarer planungsrechtlicher Einschätzung auch künftig in der im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelten AG PLAN zu behandeln, soll festgehalten werden.

In komplexeren Fällen ist es jedoch angeraten, eine oder mehrere Planungsvarianten zu erarbeiten und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie oder bei Fällen mit Nachbarbezug im Rahmen eines Vorbescheids durch ein externes Architekturbüro abzufragen. Für die Machbarkeitsstudien selbst ist folgendes Prozedere vorgesehen:

Nach einer ersten Voreinschätzung durch das Kommunalreferat ist geplant, im Benehmen mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die jeweils am besten geeignete Nutzungsart festzulegen, bevor dann eine vertiefte baurechtliche

Prüfung vorgenommen wird. Für diesen Zweck ist im Rahmen der Haushaltsplanung im Kommunalreferat für das Jahr 2019 ein Mittelbedarf von 250.000 € vorgesehen.

2.2.4 Baukosten

Ein Thema, mit dem sich die UAG Flächen auseinandergesetzt hat, sind die Baukosten. Hier ging es vor allem darum, wie unter Ausschöpfung des vollen Baurechts gegebenenfalls die Baukosten für die Kleinstflächen durch bauliche Gestaltungsmöglichkeiten reduziert werden können. Im Folgenden sind die Überlegungen dazu dargestellt.

2.2.4.1 Kosten- und Nutzenrelation

Viele der in der UAG Flächen geprüften Grundstücke sind nach gegenwärtigem Baurecht nur mit maximal zwei oder drei Geschossen und kleiner Grundfläche bebaubar. Dies hat zur Folge, dass sich der Grundaufwand für Keller und Dach nur auf eine geringe nutzbare Wohnfläche verteilt. Die Baukosten, pro m² Wohnfläche gemessen, steigen deutlich. Für den geförderten Wohnungsbau sind Objekte unter vier Geschossen aus wirtschaftlicher Sicht nur **bedingt geeignet**.

Ähnlich verhält es sich bei höheren, aber schmalen Baukörpern mit geringer Grundfläche; auch hier ist ein erhöhter Aufwand für die Außenwände im Verhältnis zur vermietbaren Wohnfläche zu verzeichnen.

Generell sind die gegenüber einem größeren Bauvorhaben kaum geringeren Kosten für Planung, Steuerung, Baustelleneinrichtung und -abwicklung sowie die Vorbereitung und Umsetzung einer Finanzierung schwer zu amortisieren.

2.2.4.2 Modulbauten

Um in solchen Fällen die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zu verbessern, könnte sich die Verwendung seriell gefertigter Bauelemente anbieten, wie sie mit Erfolg in gut gestalteten, außergewöhnlichen Projekten wie z.B. der Parkplatzüberbauung am Dantebad angewandt wurden. Denkbar wäre, ein Bausystem zu entwickeln, das Basiselemente je nach Grundstückszuschnitt in Länge und Höhe optimal kombiniert und zu vielfältigen barrierefreien Wohnungstypen verbindet. Foyer- oder Gemeinschaftsbereiche könnten zur besseren Ausnutzung der Grundstücksform individuell hinzugefügt werden. Vorteilhaft könnten bei Vorfertigung auch die kurze Bauzeit mit geringerer Belastung der Nachbarschaft und bei Holzbauweise die leichte Konstruktion mit geringeren Anforderungen an Statik und Gründung wirken. Unter günstigen Umständen könnte dieses Prinzip die Chancen für eine Beteiligung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erhöhen.

Da hierbei die planerischen Anforderungen der Wohnungsbauförderung mit den technischen Bedingungen der Vorfertigung in Einklang zu bringen sind, könnte sich das Modell eines Rahmenvertrags anbieten, bei dem das Modulkonzept mit dem Bieter abgestimmt werden kann. Um dabei tatsächlich einen Einspareffekt zu erzielen, müssen die Bauterminpläne sich zeitlich flexibel an günstige konjunkturelle Phasen anpassen können. Zu

hoffen ist auch auf eine Entspannung der Marktsituation, wenn sich weitere geeignete Anbieter in diesem Bereich engagieren.

2.2.4.3 Aspekte der Wohnungsbauförderung

Die staatlichen Wohnungsbauförderrichtlinien wirken an sich nicht als Hemmnis für eine kostengünstige Planung. Dennoch empfiehlt sich bei Projekten auf Kleinstgrundstücken die Förderung mit städtischen Programmen, da hier Entscheidungen über Abweichungen von den Kriterien fallbezogen freier zu treffen sind. Zu denken wäre hier an Erleichterungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Energiestandard und Wohnungstypologien. Kostensparend wirkt sich insbesondere auch eine Reduzierung der Stellplatzanforderungen aus oder die Möglichkeit, diese zu ebener Erde nachzuweisen.

Der notwendige Förderaufwand wird sich jedoch trotz aller intelligenter technischer Lösungsansätze in einem hohen Bereich bewegen, so dass von einer Fehlbedarfsfinanzierung auszugehen ist. Bei einem Einsatz von städtischen Fördermitteln besteht eine höhere Flexibilität im jeweiligen Einzelfall.

2.2.4.4 Ergebnis

Da für serielle Bauweisen nur bestimmte Rasterweiten und Gebäudeabmessungen in Frage kommen, wird diese Lösung auf vielen Grundstücken wohl nicht das maximal realisierte Baurecht ausschöpfen können. Insoweit ist ein Kompromiss zwischen Ausschöpfung des maximalen Baurechts und der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zu finden und abzuwägen.

2.2.5 Zielgruppenbezogene Analyse geeigneter Grundstücke

Eine weitere Aufgabenstellung in der UAG Flächen ist die Identifikation der passenden Zielgruppe für die jeweilige Kleinstfläche. Aufbauend auf der Analyse der Münchner Stadtteilstudie und des Monitorings des Sozialreferats hat die Arbeitsgruppe ein **Soziales Flächenmonitoring** entwickelt.

Die Münchner Stadtteilstudie wurde erstmals 2009 erstellt und 2015 weiterentwickelt. Sie ist ein integrierter Monitoringansatz, der einen Vergleich aller Münchner Stadtbezirksviertel anhand 25 verschiedener Indikatoren zu wichtigen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung ermöglicht. Mit der Studie können Trends und Veränderungen der Stadtentwicklung schnell erkannt und städtische Teilräume miteinander verglichen werden. Zu den betrachteten Themen der Studie gehören

- die Soziodemographische Situation,
- die Versorgung mit wohnungsnahen größeren Lebensmittelmärkten,
- die Lärmbelastung durch Straßenverkehr,
- der Förderbedarf in der vorschulischen und schulischen Bildung,
- die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen,
- die Stabilität bezahlbaren Wohnens und
- die Wegzugsdynamik im Viertel.

Für einen schnelleren Zugang zu relevanten Informationen wurden mittels Faktorenanalyse nachfolgende Indikatoren ermittelt:

- Soziale Herausforderungen,
- Familie,
- Zu- und Wegzüge sowie
- Seniorinnen und Senioren.

Die Ergebnisse der Analyse dienen der Ermittlung des regionalen Handlungsbedarfs und lenken den Fokus auf relevante, kleinräumige Entwicklungen. So entsteht einerseits eine empirische Grundlage für die Abwägungen regionaler Planungen, andererseits stellt das Monitoring eine „Frühwarnfunktion“ bereit, indem es auf problematische Entwicklungen in bestimmten Gebieten hinweist. Für solche auffälligen Regionen werden dann – mit einem Mix aus quantitativen und qualitativen Informationen – ausführliche Gebietsbeschreibungen erstellt, um eine solide Basis für konkrete Planungen zu bekommen.

Zur kleinräumigen Beurteilung werden die Ergebnisse aus der Stadtteilstudie und dem Monitoring des Sozialreferats

- mit den Standorten der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Krippen, Heime und Unterkünfte) überlagert,
- die Anbindung an das ÖPNV-Netz geprüft,
- Lärmkarten des Eisenbahn-Bundesamtes (Lärmbelastung nachts durch Eisenbahnstrecken) als weitere Quelle für Lärmbelastungen mit herangezogen und
- der Anteil an Sozialwohnungen und Gebiete der städtischen Wohnungsgesellschaften verortet.

Somit entsteht in der Arbeitsgruppe eine fundierte Entscheidungsgrundlage über die geeignete sozialverträgliche Nutzung des einzelnen Grundstücks. Im Einzelfall kann die Lage einer Fläche in einem stark sozial beanspruchten Gebiet dazu führen, dass das Kleinstgrundstück aus der weiteren Untersuchung heraus fällt.

2.2.6 Ergebnis der planungsrechtlichen Beurteilung als Grundlage für den weiteren Verwendungsvorschlag

Sobald klar ist, dass auf einem Grundstück planungsrechtlich (dauerhaftes) Wohnen zulässig ist, klärt das Sozialreferat intern die zielgruppenspezifischen Bedarfe und bringt das Ergebnis in die UAG Flächen ein. Dabei werden auch die Wohnraumbedarfe der freien Träger und Wohlfahrtsverbände mit einbezogen. Für die Entscheidungsfindung eines Nutzungsvorschlages spielen das Sozialraummonitoring sowie die Sozialraumanalyse eine entscheidende Rolle (vgl. vorstehende Ziffer 2.2.5).

2.2.7 Nutzungsproblematik

Aufgrund der großen Flächenknappheit und der sich daraus ergebenden konkurrierenden Bedarfe ist ein Abstimmungsverfahren innerhalb des Sozialreferates wichtig. Eine Priori-

sierung der unterschiedlichen Wohnbedarfe und der daraus resultierenden Wohnformen findet durch das Sozialreferat für jedes Grundstück neu statt. Die Auswahl der Zielgruppe ist abhängig vom jeweiligen Standort und wird jeweils neu verhandelt. Eine Grundlage hierfür bilden auch die Zielzahlen aus den jeweiligen Grundsatzbeschlüssen der Fachbereiche.

Wegen des großen Mangels an bezahlbarem Wohnraum vor allem für die unteren Einkommensgruppen und der hohen Anzahl von registrierten Haushalten im Sozialreferat (> 18.000 Haushalte, davon 13.000 Haushalte in Rangstufe 1), ist es dringend notwendig auch auf kleinen Flächen geförderten Wohnraum zu verwirklichen. Der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kann nicht alleine in den großen Siedlungsgebieten befriedigt werden. Zudem eignen sich die Kleinstgrundstücke für besondere Wohnformen, wie zum Beispiel Haus- und Wohngemeinschaften.

Zum Aspekt der Wirtschaftlichkeit kann an dieser Stelle angeführt werden, dass derzeit 9.000 Personen (davon 1.600 minderjährige Kinder) wohnungslos sind und vom Sozialreferat untergebracht werden. Jede wohnungslose und im städtischen Sofortunterbringungssystem versorgte Person, kostet die Landeshauptstadt München jährlich ca. 10.000 €.

2.2.8 Abschluss der Prüfungen

Auf Grundlage und im Abgleich aller gesammelten Daten und Vorklärungen wählt die UAG Flächen die nach Lage sowie Bauform und möglicher Grundrissystematik am besten geeignete Nutzung oder Nutzergruppe für das jeweilige Grundstück aus und legt das zur Finanzierung günstigste Fördermodell fest.

Bei nicht zeitnah auflösbaren Nutzungskonkurrenzen oder weiterem Prüfungsbedarf werden die jeweils notwendigen Schritte wiederholt. Kleinstgrundstücke, die nicht für eine der im Prüfauftrag vorgesehenen Nutzungen geeignet sind, werden für eine anderweitige Verwertung vorgeschlagen oder verbleiben bis auf Weiteres im städtischen Flächenbestand.

Neben der Einkommensorientierten Förderung – EOF, dem München Modell-Miete oder dem Münchner Wohnungsbau ist es auch vorstellbar, die Umsetzung von Einzelvorhaben im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) für besondere Zielgruppen anzustreben.

2.2.9. Vergabeverfahren

Nach Klärung der vorgenannten Aspekte wird dem Stadtrat für das betreffende (Kleinst-)grundstück eine Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb mit einem Vorschlag hinsichtlich der Verwendung und der speziellen Bedarfsgruppe sowie des möglichen Fördermodells zur Entscheidung vorgelegt.

Hierbei soll grundsätzlich gemäß der gültigen Beschlusslage („Bilanzen und Strategien für nachhaltiges Grundstücksmanagement – Portfoliomanagement“ vom 15.03.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) verfahren werden, wonach städtische Grundstücke

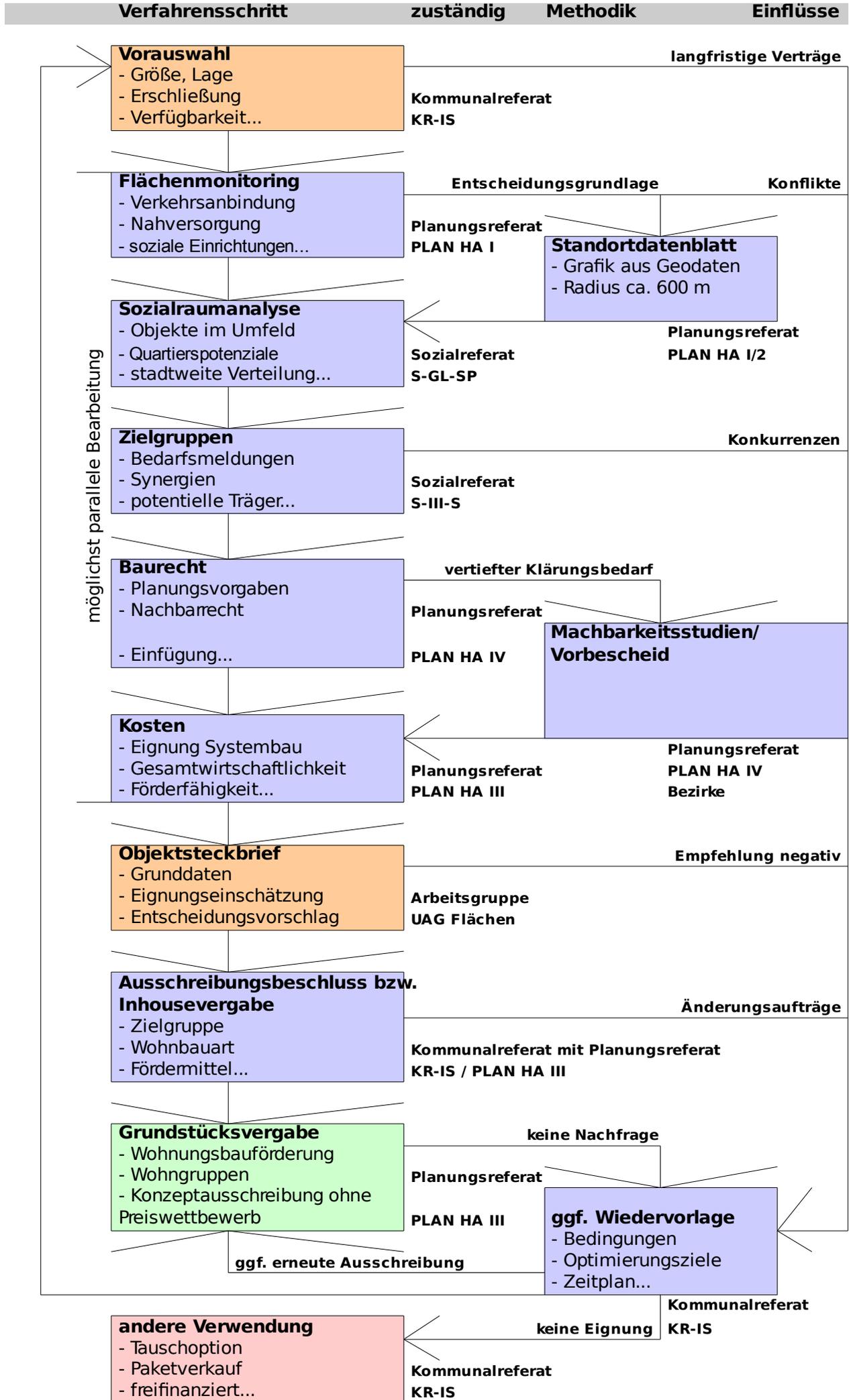
vorrangig im Erbbaurecht zu vergeben sind. Aufgrund aktuell fehlender Erfahrungen bei Erbbaurechtsvergaben von vergleichsweise kleinen Grundstücken, sollte jedoch im Einzelfall auch ein Verkauf in Betracht gezogen werden können. Einen Sonderfall bildet in diesem Zusammenhang außerdem eine mögliche Vergabe von (Kleinst-)Grundstücken an Wohnungsbaugenossenschaften, die verstärkt Interesse an der Bebauung auch kleinerer Grundstücke und Flächen bekunden. Gemäß Wohnen in München VI verfügen diese über ein Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht.

Die Alternative einer In-House-Vergabe von (Kleinst-)Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften würde der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung dienen und wurde daher mehrfach unter Beteiligung der GWG München und der GEWO-FAG erörtert. Festzustellen ist aber, dass es sich bei den (Kleinst-)Grundstücken um aufwendige Planungen bei zum Teil sehr kleinen Bauprojekten handelt. Damit bewegt man sich in einem Segment, das von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung des dort zu bewältigenden Neubauprogramms mit der bisherigen Ressourcenausstattung in der Regel derzeit nicht bedient werden kann.

3. Verfahrensablauf – Übersicht

Wie in den vorstehenden Ziffern detailliert ausgeführt, bedarf es hinsichtlich der (Kleinst-)Grundstücke einer detaillierten Vorprüfung und Abstimmung, um eine sinnvolle, zielgruppenorientierte Nutzung zu finden, die sich zum einen mit den gesamtstädtischen Zielen aus Wohnen in München VI und den akuten Bedarfen des Sozialreferats deckt und zum anderen in einem angemessenen wirtschaftlichen und zeitlichen Rahmen umsetzbar ist.

Die folgende Grafik zeigt nochmal schematisch den geplanten Ablauf einer Grundstücksprüfung im Rahmen der UAG Flächen. Dabei müssen jeweils einige Schritte ineinander greifen und ggf. zeitgleich oder iterativ durchgeführt werden:



4. Fazit und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Die bisher erfolgte Sichtung inklusive Umgebungsanalyse und Einschätzung des gesichert vorhandenen Baurechts zahlreicher Kleinstgrundstücke durch die UAG Flächen hat gezeigt, dass nur auf wenigen Flächen mehr als 5 bis 10 Wohnungen oder ein vergleichbares Angebot an sozialen Einrichtungen realisiert werden könnte.

Darüber hinaus ist, wie in Ziffer 2.2.4 ausgeführt, bei solch kleinen Vorhaben mit überproportional hohen Bau- und Planungskosten bezogen auf die verwertbare Wohn-/ Nutzfläche zu rechnen. Um die maximale Grundstücksausnutzung auszuloten, sind voraussichtlich zumeist Vorbescheidsanfragen in mehreren Varianten zu erstellen, die helfen würden, z.B. Befreiungsmöglichkeiten zu sondieren. Der hierfür erforderliche erhebliche Zeit-, Personal- und Sachmittelaufwand auf Seiten aller beteiligter Fachdienststellen steht allerdings in keinem angemessenen Verhältnis zu den zu erwartenden Wohnungszahlen und Flächenangeboten!

Die UAG Flächen schlägt daher vor, durch ein zu beauftragendes Planungsbüro eine grobe Portfolio-Analyse durchführen zu lassen mit dem Ziel, die Auswahl auf eine überschaubare Zahl (5-10) von zu realisierenden Vorhaben zu reduzieren. Für diese kann die Arbeitsgruppe dann das beschriebene Verfahren zur Potenzialfassung durchführen. Im Zuge dessen erstellt das beauftragte Büro zunächst Machbarkeitsstudien. In diesem Rahmen können bei geeigneten Flächen auch bautechnische Prototypen oder zukunftsorientierten Wohnformen angedacht werden, und damit unter Umständen auch Grundstücke mit geringem Baurecht, aber anderen Vorteilen attraktiv bebaut werden. Gegebenenfalls notwendige Bauvoranfragen bzw. Bauantragsausarbeitungen erfolgen erst nach Definition der geplanten Nutzung.

Daran schließt sich dann die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und der sich daraus voraussichtlich ergebende Förderaufwand für das Bauprojekt an. Festzuhalten bleibt, dass aufgrund der hohen Herstellungskosten ein erheblicher Förderaufwand (sowohl mit Darlehen und/oder Zuschüssen) notwendig sein wird, um die Projekte auch zu realisieren.

Über die Umsetzung der ausgewählten und geprüften Vorhaben entscheidet der Stadtrat gesondert in einem oder mehreren Ausschreibungsbeschlüssen. In diesen Beschlussvorlagen wird auch der gegebenenfalls notwendige Förderaufwand dargestellt werden. Bei geeigneten Projekten kann dem Stadtrat auch eine Inhouse-Vergabe an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterbreitet werden.

5. Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Fraktion Die GRÜNEN/ROSA LISTE

Der Intention des Stadtratsantrages Nr. 14-20 / A 02792 „Kleinstgrundstücke für innovative Wohnprojekte“ der Fraktion Die GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.01.2017 wurde Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Zielgruppen werden bei den ausgewählten Flächen in Betracht gezogen und in gesonderten Vorlagen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

6. Weitere Aspekte zum Thema Kleinstflächen

Neben den stadteigenen Kleinstgrundstücken gibt es auch eine Vielzahl von Kleinstflächen in privater Hand. Auch wenn – wie oben dargestellt – die Erfüllung städtischer Wohnungsbauziele über diesen Weg einen außerordentlich hohen Ressourceneinsatz erfordert und im Verhältnis nur eine geringe Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden kann, soll dieser Themenbereich der Vollständigkeit halber hier genannt werden.

Wie im Vollversammlungsbeschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferates“ vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) ausgeführt, betreibt das Kommunalreferat nach der aus Haushaltsgründen über lange Jahre restriktiven Ankaufsstrategie seit einiger Zeit wieder eine intensive Grundstücksakquise. Grundsätzlich würde dieser Ansatz auch die Akquise von Kleinstflächen mit beinhalten. Aus Effizienzgründen konzentriert sich das Kommunalreferat bei kleinen Grundstücken in seiner Rolle als Immobilien-dienstleister für die städtischen Referate auf **konkrete**, vom Stadtrat beschlossene Projekte oder Flächenbedarfe und versucht diese, im Einzelfall auch im Tauschwege ins städtische Eigentum zu bekommen. Der Schwerpunkt liegt hier allein schon aus Kostengründen nicht auf der systematischen Akquise von Kleinstflächen aus Flächenvorratsgesichtspunkten.

Angesichts der Flächenengpässe am Münchner Immobilienmarkt ist aus den Erfahrungen der letzten Zeit festzuhalten, dass grundsätzlich verkaufsbereite Privateigentümer ihre Grundstücke der Stadt zunehmend nur noch in Ausnahmefällen zu realistischen Preisen zum Kauf anbieten. Das Kommunalreferat kauft demgemäß private Kleinstgrundstücke nur dann an, wenn sich für die städtische Zielerfüllung keine andere Alternative bietet, oder wenn sich die privaten Kleinstflächen mit städtischem Grundbesitz arrondieren, um zum Beispiel eine günstigere bauliche Entwicklung realisieren zu können.

7. Finanzierung

Die Mittel für die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Untersuchungen der städtischen Kleinstgrundstücke durch entsprechende Planungsbüros in Höhe von 250.000 € stehen bei der Finanzposition **8800.650.0000.7** zur Verfügung.

8. Entscheidungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, wie unter Ziffer 2 bis 4 beschrieben, weiter fortzufahren bzw. vorzugehen.

9. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat haben dieser Beschlussvorlage zugestimmt.

10. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse.

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Von den Ausführungen im Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt dem in der Ziffer 3 des Vortrages des Referenten dargestellten Verfahrensablauf und dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen gemäß Ziffer 4 für die Verwertung der städtischen Kleinstgrundstücke zu.
3. Der Stadtrat ermächtigt das Kommunalreferat für die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Untersuchungen der städtischen Kleinstgrundstücke entsprechende Planungsbüros einzuschalten. Hierfür sind entsprechende Budgetmittel in Höhe von 250.000,00 € erforderlich.
4. Nach Abschluss des in Ziffer 3 des Vortrages dargestellten Verfahrensablaufes werden dem Stadtrat konkrete Nutzungsvorschläge für die Ausschreibung für fünf bis zehn Grundstücke zur Entscheidung vorgelegt. Dabei handelt es sich um Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb. Im Einzelfall wird die Inhouse-Vergabe eines geeigneten Grundstückes an eine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgeschlagen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.01.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - Zentrale Aufgaben

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIII
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIV
Sozialreferat Sozialplanung
Kommunalreferat IS-KD-GV-WO
z.K.

Am _____