

Telefon: 0 233 - 22755
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

**Konzeptausschreibung in Freiham Nord
1. Realisierungsabschnitt, 1. Bauabschnitt**

**Festlegung der Konditionen für Baugenossenschaften
Erneute Ausschreibung der Grundstücksflächen
WA 2 Ost, WA 4 Süd, WA 5 (1) Süd, WA 9, WA 10, WA 12 Süd**

**„Grundstücke in Freiham für Baugenossenschaften vergeben!“
Antrag Nr. 14-20 / A 04213 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR
Christian Müller, Frau StRin Kathrin Abele, Frau StRin Ulrike
Boesser, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer,
Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Bettina Messinger und
Herrn StR Jens Röver vom 26.06.2018, eingegangen am 26.06.2018**

**„Antrag zur dringlichen Behandlung
In der Vollversammlung des Stadtrats am 25. Juli 2018
Grundstücke in Freiham für Baugenossenschaften vergeben! (2)“
Antrag Nr. 14-20 / A 04250 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR
Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike
Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate
Kürzdörfer, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone
Burger, Frau StRin Kathrin Abele und Frau StRin Dr. Constanze
Söllner-Schaar vom 04.07.2018, eingegangen am 04.07.2018**

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12289

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04213 vom 26.06.2018
2. Antrag Nr. 14-20 / A 04250 vom 04.07.2018
3. Übersichtsplan Freiham Nord mit Kennzeichnung der auszuschreibenden Grundstücke für Wohnungsbaugenossenschaften

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018

Öffentliche Sitzung



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Ausgangslage.....	3
2. Neubewertung und Reduzierung des KMB-Anteils.....	3
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 26.06.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04213 (Anlage 1) gestellt. In diesem Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, die Prüfung der Konditionen für eine erneute Ausschreibung der für den genossenschaftlichen Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke rasch abzuschließen und dem Stadtrat noch vor der Sommerpause einen neuen Vorschlag zu unterbreiten.

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 04.07.2018 darüber hinaus den Antrag Nr. 14-20 / A 04250 (Anlage 2) gestellt. Auch darin wird die Verwaltung beauftragt, umgehend die für Baugenossenschaften vorgesehenen Grundstücke im 1. Bauabschnitt Freiham erneut auszuschreiben. Abweichend von der ersten Ausschreibung sollen dabei folgende Flächenanteile für die verschiedenen Wohnbauarten vorgesehen werden:

- Einkommensorientierte Förderung (EOF): wie bisher 25 %
- München Modell-Genossenschaften: 50 % statt bisher 32,5 %
- Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB): 25 % statt bisher 42,5 %.

Nachdem die beiden Anträge inhaltlich unmittelbar miteinander verbunden sind und jeweils eine zügige erneute Ausschreibung der Baufelder in Freiham für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zum Ziel haben, sind sie gemeinsam in der Beschlussvorlage zu behandeln.

Zuständig für die Entscheidung wäre grundsätzlich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt, die nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt werden müsste. Da jedoch im Antrag Nr. 14-20 / A 04250 der SPD-Fraktion vom 04.07.2018 explizit eine dringliche Behandlung in der Vollversammlung des Stadtrates am 25.07.2018 gefordert wird, ist im vorliegenden Sachverhalt die Vollversammlung des Stadtrates zuständig.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 04213 und Nr. 14-20 / A 04250 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 09085) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Ausschreibung von sechs städtischen Grundstücken in Freiham Nord an Baugenossenschaften durchzuführen.

Diese sechs Grundstücke – das WA 2 Ost, WA 4 Süd, WA 5 (1) Süd, WA 9, WA 10 und WA 12 Süd – verfügen über ein Baurecht von insgesamt 43.588 m² Geschossfläche (GF) und bieten ein Potential zur Schaffung von ca. 460 Wohneinheiten (siehe Übersichtsplan, Anlage 3). Allein für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) sind ca. 18.524 m² GF (ca. 204 Wohneinheiten) vorgesehen. Auf Grundlage dieses Ausschreibungsbeschlusses wurden die sechs Grundstücke in einer Mischung von jeweils 25 % EOF, 32,5 % München Modell-Genossenschaften und 42,5 % KMB in der Zeit vom 23.02.2018 bis 29.03.2018, verlängert bis 19.04.2018, öffentlich ausgeschrieben.

Trotz der verlängerten Ausschreibungsfrist gingen keine Bewerbungen ein. Dies wurde aus Genossenschaftskreisen mit der fehlenden Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben angesichts der Grundstückspreise von 1.390 € bis 1.420 €/m² GF für den Grundstücksanteil im KMB bei langfristig günstigen Mieten begründet.

2. Neubewertung und Reduzierung des KMB-Anteils

Neben den Wohnungsbaugenossenschaften haben auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Verbände der Wohnungswirtschaft bestätigt, dass die Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben bei diesen Grundstückspreisen nicht mehr gegeben ist. Der Grund für das starke Ansteigen der Grundstückspreise im KMB, die beispielsweise im Bereich des Prinz-Eugen-Parks im Herbst 2016 noch bei 1.030 €/m² GF lagen, ist darin begründet, dass bei der Berechnung des Verkehrswertes als Komponente auch der sogenannte „Liegenschaftszins“ einfließt. Dieser gibt die Höhe der am Markt erwarteten Rendite für das eingesetzte Eigenkapital an und ist seit der Einführung des KMB im Sommer 2013 von 2,8 auf ca. 1,8 % gefallen. Grund dafür ist, dass es vermehrt Investorinnen und Investoren gibt, in deren Überlegungen die Höhe und die kontinuierliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals eine andere Rolle spielt, als dies bei Genossenschaften, städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder mittelständischen Bestandhaltern der Fall ist, die für den Unterhalt oder den Neubau ihrer Bestände eine angemessene Rendite aus ihrem eingesetzten Eigenkapital erwirtschaften müssen. Ein geringerer Liegenschaftszins in dem dargestellten Umfang wirkt sich zudem in der Verkehrswertberechnung weit stärker aus als z.B. Baukostensteigerungen. Letztlich führt dies dazu, dass bei einer Verkehrswertermittlung ein deutlich höherer Betrag für den Grundstückspreis anzusetzen ist, wenn die Renditeerwartung (Liegenschaftszins) des Marktes niedriger ist.

Nachdem nicht damit zu rechnen ist, dass sich der Liegenschaftszins auf absehbare Zeit wieder in den früheren Bahnen bewegen wird und zudem die Grundstückspreise generell auch noch immer steigen, wurde die Verwaltung vom Oberbürgermeister bereits gebeten, zu prüfen, wie der KMB bei diesen Marktbedingungen neu justiert werden kann. Dies bedarf, wie die Einführung des Modells schon gezeigt hat, sorgfältiger Prüfungen und Abstimmungen, so dass der Stadtrat voraussichtlich erst gegen Ende des Jahres damit befasst werden kann.

Da der Landeshauptstadt München aber sehr daran gelegen ist, dass gerade die Vorhaben der Genossenschaften ungehindert und kontinuierlich weiter gehen können und zudem auch die bauliche Entwicklung in Freiham weiter laufen soll, sind, wie dies auch in den Anträgen zum Ausdruck kommt, Zwischenlösungen erforderlich, die schnell greifen. Hierzu wurde mit dem unabhängigen Bewertungsamt Einigkeit über eine Neubewertung der KMB-Flächen für die Genossenschaften im ersten Bauabschnitt Freiham erzielt. Diese ist aufgrund des Zeitverlaufs von ca. 6 Monaten seit dem letzten Gutachten (Januar 2018) bis zur Neuausschreibung ohnehin erforderlich, jedoch konnten dem Bewertungsamt in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Verbänden der Wohnungswirtschaft aktuelle Baukostenwerte zur Verfügung gestellt werden, die die stark gestiegenen Baukosten belegen. Nachdem seitens der Genossenschaften auch ein grundsätzliches Interesse an einem Erbbaurecht geäußert wurde (nach Beschlusslage haben die Genossenschaften ein Wahlrecht zwischen Kauf oder Erbbaurecht), hat das Bewertungsamt auch die Variante Erbbaurecht (hier auf Basis einer einheitlichen Bindung von 80 Jahren sowohl für KMB als auch für München Modell-Genossenschaften und EOF) mit bewertet.

Das neue Bewertungsgutachten vom 17.07.2018 legt nunmehr dar, dass die Baukostensteigerungen aufgrund des geringen Liegenschaftszinses zu einem Abschlag in Höhe von **165 bzw. 170 €/m² GF** gegenüber den Werten des Gutachtens vom Januar 2018 führen. Hiermit wird die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass es in der Ausschreibung eine Nachfrage gibt. Die neuen KMB-Grundstückswerte für die erneut auszuschreibenden Genossenschaftsflächen liegen somit (lageabhängig) zwischen **1.210 und 1.255 €/m² GF**, bei ansonsten gleichbleibenden Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien, wie sie bereits vom Stadtrat am 21.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 09085) beschlossen worden sind.

Um in einem weiteren Schritt die Erfolgsaussichten der Ausschreibung zusätzlich zu erhöhen und die bauliche Entwicklung des Stadtteils kontinuierlich fortzusetzen zu können, spricht sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dafür aus, dem Vorschlag aus dem Dringlichkeitsantrag zu folgen und die sechs Baufelder mit einem **verringerten Flächenanteil des KMB (25 % statt 42,5 %)** auszuschreiben. Dafür soll der Anteil des München Modell-Genossenschaften von 32,5 % auf 50 % erhöht werden. Der Anteil der EOF verbleibt unverändert bei 25 %. Hiermit wird das für eine erfolgreiche Ausschreibung hinderliche wirtschaftliche Risiko für Baugenossenschaften erheblich reduziert und der besonderen Rolle dieser Zielgruppe in der qualitativ hochwertigen Entwicklung des Quartiers Rechnung getragen.

Da im Zuge des reduzierten KMB-Anteils bei den Baugenossenschaften von der Zielvorgabe aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) abgewichen wird, ist vorgesehen, den KMB-Anteil bei kommenden Ausschreibungen, möglichst im zweiten Bauabschnitt des ersten Realisierungsabschnittes Freiham Nord, entsprechend zu erhöhen. Damit können die Zielvorgaben hinsichtlich der Anteile der einzelnen Wohnbauarten eingehalten werden. Da es sich nur um eine zeitliche Verschiebung handelt, kommt es nicht zu finanziell nachteiligen Auswirkungen auf die Maßnahme Freiham (der Grundstückswertansatz für das München Modell-Genossenschaften liegt mit 600 €/m² GF deutlich unter dem KMB-Grundstückspreisen).

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird mit den beiden vorgenannten Maßnahmen – der Neubewertung und Reduzierung des KMB-Anteils – die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Ausschreibung der sechs Grundstücke für den genossenschaftlichen Wohnungsbau erheblich gesteigert. Die Beschlussfassung durch die Vollversammlung des Stadtrates am 25.07.2018 vorausgesetzt, kann nach Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die erneute Ausschreibung im Laufe des August 2018 erfolgen. Die Ausschreibung erfolgt im Übrigen auf der Basis der Vorgaben aus dem Ausschreibungsbeschluss vom 21.06.2017. Unter Berücksichtigung der beginnenden Ferienzeit sollte im Oktober 2018 mit Ergebnissen zu rechnen sein.

Den Anträgen Nr. 14-20 / A 04213 und Nr. 14-20 / A 04250 der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.06.2018 und 04.07.2018 wird entsprochen.

Das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die betreffenden Anträge Nr. 14-20 / A 04213 und Nr. 14-20 / A 04250 erst nach Ablauf der in der AGAM geforderten Anmeldefrist gestellt wurden. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um eine kontinuierliche bauliche Entwicklung des neuen Stadtteils Freiham durch die zeitlich unmittelbare folgende Ausschreibung der für die Wohnungsbaugenossenschaften vorgesehenen Baufelder zu gewährleisten. Darüber hinaus war kein früherer Sitzungstermin des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung zeitlich zu erreichen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Antragsziffer 1 des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 -20 / V 09085) wird wie folgt ergänzt:
„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Grundstücksflächen WA 2 Ost, WA 4 Süd, WA 5 Süd, WA 9, WA 10 und WA 12 Süd im 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2068 mit den in der Ziffer 6 des Vortrags

dargestellten Grundvoraussetzungen und mit den in der Ziffer 7. a) des Vortrags dargestellten Auswahlkriterien für eine Vergabe an jeweils eine Baugenossenschaft auszuschreiben.

Auf den genannten Grundstücksflächen ist jeweils die folgende Mischung von Wohnbauarten umzusetzen:

- 25 % EOF,
- 50 % München Modell-Genossenschaften,
- 25 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau.“

2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04213 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Kathrin Abele, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Bettina Messinger und Herrn StR Jens Röver vom 26.06.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04250 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Kathrin Abele und Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar vom 04.07.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV 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 den Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes – Freiam
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO
5. An das Baureferat, BAU T1
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3