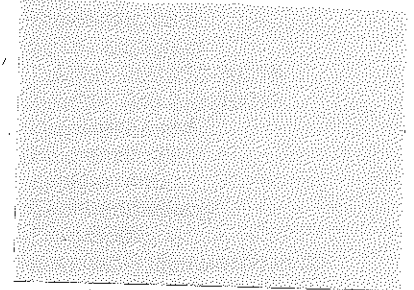




Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes
Aubing-Lochhausen-Langwied
Herrn Sebastian Kriesel
BA-Geschäftsstelle West
Landsberger Str. 486
81241 München



Ihr Schreiben vom
18.07.2018

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

21.08.18

Genossenschaften in Freiam – Was daraus wird?

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05132 des Bezirksausschusses 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 18.07.2018

Sehr geehrter Herr Kriesel,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Im Frühjahr 2018 wurden sechs Baugrundstücke in Freiam Nord (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068) mit insgesamt knapp 44.000 qm Geschossfläche (für ca. 460 WE) für Baugenossenschaften öffentlich ausgeschrieben.

Neben Flächenanteilen von jeweils 42,5 % für preisgedämpfte Genossenschaftswohnungen („Konzeptioneller Mietwohnungsbau“) wurden 32,5 % im kommunalen Förderprogramm „München Modell-Genossenschaften“ und 25,0 % in der staatlichen „Einkommensorientierten Förderung“ angeboten.

Dieser Wohnungsmix kommt den Wünschen der Münchner Baugenossenschaften nach einer (Einkommens-)gemischten Bewohnerstruktur ebenso wie dem wohnungspolitischen Ziel der Landeshauptstadt München nach einer „Münchner Mischung“ in den Neubauquartieren sehr entgegen.

Ein Preiswettbewerb findet bei städtischen Grundstücksausschreibungen nicht statt, vielmehr werden die Grundstücke zu festen Verkaufspreisen im Rahmen einer Konzeptausschreibung vergeben. Diese liegen in der Einkommensorientierten Förderung und im München Modell-Genossenschaften für das gesamte Stadtgebiet einheitlich bei 300,- € bzw. 600,- € je qm Geschossfläche.

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau wird der Bodenwert vom unabhängigen Bewertungsamt der Landeshauptstadt München ermittelt.

Mit Hinweis auf den - nach Ansicht der Baugenossenschaften - zu hoch angesetzten Grundstückspreis für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau und der dadurch bedingten fehlenden Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben gingen leider keine Bewerbungen für die ausgeschriebenen Grundstücke in Freiam ein.

Die beteiligten Referate haben gemeinsam mit dem Münchner Stadtrat, der unabhängigen Beratungsstelle „mitbauzentrale münchen“ und Genossenschaftsverbänden die Problemlage analysiert und nach Lösungen gesucht.

Als Ergebnis hat die Vollversammlung des Stadtrats am 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 12289) die erneute Ausschreibung dieser Grundstücke unter verbesserten Rahmenbedingungen beschlossen:

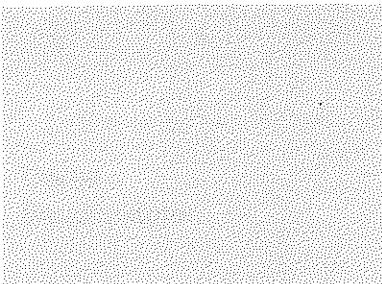
- der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) wurde von 42,5 % auf 25 % reduziert und der Anteil des München Modells entsprechend von 32,5 % auf 50,0 % erhöht.
- eine Neubewertung der Grundstückspreise im KMB unter Berücksichtigung der erheblich gestiegenen Baukosten hat zu deutlich günstigeren Werten geführt.
- eine - in gleicher Sitzung beschlossene - neue Variante des München Modells mit einer auf 60 Jahre verlängerten Bindungszeit (und entsprechend günstigerem Kaufpreis) kann bereits bei der Neuausschreibung angeboten werden.
- Alternativ zum Erwerb der Grundstücke wird eine Vergabe im Erbbaurecht ebenfalls zu verbesserten Konditionen angeboten.

Bereits zwei Wochen nach diesem Stadtratsbeschluss konnte die erneute Ausschreibung der sechs Baugrundstücke veröffentlicht werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit den neuen Konditionen etliche Bewerbungen von Baugenossenschaften für die Flächen in Freiam eingehen werden. Mit den Ergebnissen der Ausschreibung ist im Herbst 2018 zu rechnen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05132 kann entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage