

**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/RL  
vom 20.01.2017**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13334**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.01.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Beschluss "Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke" vom 14.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713); aufgegriffener Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017
<b>Inhalt</b>	Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke; Fristverlängerung
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Stadtrat stimmt der beantragten Fristverlängerung bis zum 31.07.2019 zu.  Die folgenden Grundstücke sollen jeweils an Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben im München Modell-Eigentum zum Verkauf ausgeschrieben werden:  Görzer Straße 128 (Flst. 880/0 Gem. Perlach)

	<p>Rübezahlstraße 74 (Flst. 2195/22 Gem. Perlach)</p> <p>Bodenschneidstraße 14 (Flst. 1073/0 Gem. Perlach).</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Ausschreibungen der Grundstücke vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Kleinstgrundstücke, Grundstücksmanagement, Wohnen in München VI
<b>Ortsangabe</b>	stadtweit

**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/RL  
vom 20.01.2017**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13334**

5 Anlagen:

1. Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ vom 14.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713)
2. Lageplan/Stadtplan Flst. 880/0 Gemarkung Perlach
3. Lageplan/Stadtplan Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach
4. Lageplan/Stadtplan Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach
5. Stellungnahme Sozialreferat vom 14.12.2018

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.01.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Mit Beschluss vom 14. bzw. 27.06.2018 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713) wurde das Kommunalreferat beauftragt,

- dem Stadtrat darzustellen, wie viele städtische Grundstücke bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> grundsätzlich gemäß § 34 BauGB bebaubar wären

und

- gemeinsam mit dem Sozialreferat soziale Bedarfe, welche auf diesen kleinen Grundstücken realisiert werden könnten, abzuklären und dem Stadtrat erneut vorzulegen.

Auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage wird verwiesen.

Die mit dem Thema befasste referatsübergreifende Unterarbeitsgruppe zur Verteilung städtischer Flächen und Kleinstgrundstücke (UAG Flächen) hat sich diesbezüglich auf nachfolgendes Vorgehen verständigt:

- Das Kommunalreferat hat im Juli 2018 eine Liste mit allen relevanten Kleinstgrundstücken mit Aussagen zu Miet-/Pachtverhältnissen sowie evtl. Belastungen im Grundbuch an die Mitglieder der UAG Flächen übersandt.
- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) gibt anschließend eine bauordnungsrechtliche Beurteilung eines jeden Kleinstgrundstücks ab (inklusive konkreter Aussagen zur Geschossigkeit, der Geschossfläche sowie besondere Hinweise zur Bebaubarkeit).
- In einem nächsten Schritt erarbeitet PLAN zeitnah die noch ausstehenden sozialen Flächenmonitorings.
- Anschließend ermittelt das Sozialreferat (SOZ) konkrete soziale Bedarfe/Zielgruppen für die zur Verfügung stehenden Kleinstgrundstücke.
- **Für diejenigen Grundstücke, für welche das SOZ aufgrund einer zu geringen Flächengröße keinen Bedarf hat, werden andere Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet.**
- Die Ergebnisse werden dem Stadtrat danach entsprechend aufbereitet dargestellt.

Aufgrund der oben dargestellten, noch aufzuarbeitenden Fragestellungen, kann die Frist zur endgültigen Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017 bis Dezember 2018 nicht gehalten werden. Deshalb wird um **Fristverlängerung bis 31.07.2019** gebeten.

### 1.1 München-Modell-Eigentum

Um aufgrund der bestehenden Flächenknappheit jedoch zumindest bei einzelnen Flächen vorgezogen schon weiter arbeiten zu können, ist man im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen der UAG Flächen übereingekommen, dass sich drei der diskutierten Grundstücke zur **Ausschreibung für Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben zum Verkauf im München-Modell-Eigentum** eignen. Hiermit wird der Entscheidung des Stadtrats im Rahmen der Beschlussfassung zum wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) vom 15.11.2016 Rechnung getragen, nach der das München-Modell-Eigentum zur Selbstnutzung fortzuführen ist. Konkret handelt es sich hierbei um nachfolgende Grundstücke:

- **Flst. 880/0 Gemarkung Perlach, Görzer Straße 128** (siehe Anlage 2)

Das Grundstück mit einer Größe von 720 m<sup>2</sup> liegt im 16. Stadtbezirk und ist derzeit noch bebaut, wobei ein Abbruch des Gebäudes geplant ist. Miet- und Pachtverhältnisse, dingliche Belastungen sowie ein Altlastenverdacht bestehen nicht.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB. Realisierbar ist ein Baukörper mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss möglich wäre. Die Geschossfläche liegt bei ca. 420 m<sup>2</sup> zzgl. Dachgeschoss.

- **Flst. 2195/22 Gemarkung Perlach, Rübezahlstraße 74** (siehe Anlage 3)

Das Grundstück mit einer Größe von 700 m<sup>2</sup> liegt im 16. Stadtbezirk, wird als Erholungsfläche genutzt und ist nur mit einem ehemaligen Behelfsheim, welches als Gartenhäuschen dient, bebaut. Es besteht ein Mietvertrag, in dem für das Gartenhäuschen vertraglich eine Wohnnutzung ausgeschlossen wurde. Es bestehen weder dingliche Belastungen noch Altlastenverdacht. Zu beachten ist der Baumbestand auf dem Grundstück.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB. Realisierbar ist ein Baukörper mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Die Geschossfläche liegt bei ca. 390 m<sup>2</sup> zzgl. Dachgeschoss.

- **Flst. 1073/0 Gemarkung Perlach, Bodenschneidstraße 14** (siehe Anlage 4)

Das Grundstück mit einer Größe von 420 m<sup>2</sup> liegt im 16. Stadtbezirk und ist derzeit noch bebaut. Es bestehen weder Miet- und Pachtverhältnisse noch ein Altlastenverdacht. Zugunsten der Landeshauptstadt München sind im Grundbuch in Abt. II ein Wasserleitungsrecht sowie eine Baubeschränkung eingetragen.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB. Realisierbar ist ein Baukörper mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Die Geschossfläche liegt bei ca. 300 m<sup>2</sup> zzgl. Dachgeschoss.

## 1.2 Weitere Grundstücke

Für die Verwertung der weiteren Kleinstgrundstücke werden vorrangig alle Formen des sozial geförderten Wohnungsbaus sowie soziale Infrastruktur geprüft. Eine weitere Vergabe städtischer Kleinstgrundstücke im München-Modell-Eigentum ist nicht vorgesehen.

## 2. Entscheidungsvorschlag

Der Stadtrat stimmt der beantragten Fristverlängerung bis 31.07.2019 zu.

Die folgenden drei Grundstücke sollen jeweils an Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben ausschließlich im München Modell-Eigentum zum Verkauf ausgeschrieben werden:

- Görzer Straße 128 (Flst. 880/0 Gem. Perlach)
- Rübezahlstraße 74 (Flst. 2195/22 Gem. Perlach)
- Bodenschneidstraße 14 (Flst. 1073/0 Gem. Perlach).

PLAN wird gebeten, die Ausschreibungen der Grundstücke vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

### **3. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage wurde sowohl PLAN als auch SOZ zur Mitzeichnung übermittelt. PLAN hat der vorliegenden Beschlussvorlage zugestimmt. SOZ hat die Sitzungsvorlage – wie aus Anlage 5 ersichtlich – nicht mitgezeichnet.

SOZ führt richtig aus, dass das Kommunalreferat beauftragt wurde, in referatsübergreifender Zusammenarbeit, soziale Bedarfe, die auf den Grundstücken realisiert werden könnten, abzuklären und dem Stadtrat vorzustellen. Nichtsdestotrotz ist man nach reger Diskussion und anfänglich ablehnender Haltung des SOZ im Rahmen der UAG Flächen – wie auch im Protokoll zur Sitzung vom 27.09.2018 festgehalten – übereingekommen, die unter Ziffer 1.1 angeführten Grundstücke für Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben zum Verkauf im München-Modell-Eigentum auszuschreiben. SOZ hat seine Haltung in der nächsten Sitzung am 29.11.2018 revidiert.

Zudem hat sich im Rahmen der Sitzungen auch das grundsätzliche Problem der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von sozialen Bauvorhaben auf Kleinstgrundstücken herauskristallisiert. Daher befürwortet das Kommunalreferat nach wie vor die unter Ziffer 1.1 vorgeschlagene Ausschreibung von drei Kleinstgrundstücken für Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben im München-Modell-Eigentum.

### **4. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

### **5. 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.

### **6. Beschlussvollzugskontrolle**

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

## II. Antrag der Referentin

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt der in Ziffer 1 des Vortrags der Referentin beantragten Fristverlängerung zum Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017 bis 31.07.2019 zu.
3. Die folgenden Grundstücke sollen jeweils an Baugemeinschaften zur Umsetzung von Wohnbauvorhaben zum Verkauf im München Modell-Eigentum ausgeschrieben werden:  
Görzer Straße 128 (Flst. 880/0 Gem. Perlach)  
Rübezahlstraße 74 (Flst. 2195/22 Gem. Perlach)  
Bodenschneidstraße 14 (Flst. 1073/0 Gem. Perlach).
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Ausschreibungen der Grundstücke gemäß Antragsziffer 3 vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017 bleibt damit aufgegriffen.
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

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/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 HA III  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIV  
Sozialreferat Sozialplanung  
Kommunalreferat IS-KD-GV-WO  
z.K.

Am \_\_\_\_\_