

Telefon: 233 – 28393 / -27352
Telefax: 233 - 989-28393

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-1
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-22

**Neufassung
vom 26.09.2019**

München Modell und Förderung von Baugemeinschaften und partizipativen Wohnformen

a) Wohnungseigentum fördern und stärken:

München Modell Eigentum erweitern Antrag Nr.
14-20 / A 03959 von Herrn StR Manuel Pretzl,
Herrn StR Johann Sauerer vom 04.04.2018,
eingegangen am 04.04.2018

b) Wohnungsbau durch Baugemeinschaften

**Antrag Nr. 14-20 / A 04049 von Herrn StR
Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöller
vom 04.05.2018, eingegangen am 04.05.2018**

c) Neue Konditionen für die Vergabe städtischer Grundstücke an Baugemeinschaften

**Antrag Nr. 14-20 / A 04721 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 30.11.2018, eingegangen
am 30.11.2018**

d) Mietshäuser-Syndikate bei der Vergabe von städtischen Grundstücken berücksichtigen

**Antrag Nr. 14-20 / A 04882 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 23.01.2019, eingegangen
am 23.01.2019**

e) München-Modell – stärkere einkommensorien- tierte Förderung

**Antrag Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT
Stadtratsfraktion vom 06.02.2019, eingegangen
am 06.02.2019**

f) Bezahlbare Bodenpreise auch für Baugemein- schaften

**Antrag Nr. 14-20 / A 005243 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 16.04.2019, eingegangen
am 16.04.2019**

g) Anpassungen der Einkommensgrenzen im München Modell im Hinblick auf die Anpassung der Einkommensgrenzen im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlage:

12. Änderungsantrag der CSU vom 25.09.2019

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019, einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 09.07.2019 und 2. Hinweis/Ergänzung vom 01.08.2019.

Die CSU hat am 25.09.2019 den beiliegenden Änderungsantrag (Anlage 12) gestellt. Der Antrag wurde abgelehnt.

Herr StR Dr. Mattar hat mündlich einen Änderungsantrag zu Ziffer 9 eingebracht mit folgendem Inhalt:

„Die im Antrag Nr. Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 06.02.2019 geforderte Anpassung der Miete im Programm München Modell-Miete im Abstand von je drei Jahren bei Erhöhung des Einkommens des Mieterhaushaltes wird **abgelehnt weiter geprüft.**“

Die folgende Abstimmung führte durch Stimmgleichheit zur Ablehnung dieses Änderungsantrags. Daraufhin beantragte Herr StR Podiuk, CSU-Stadtratsfraktion, gesondert über die Antragsziffer 9 der Referentin abzustimmen. In der darauf folgenden Abstimmung ergab sich erneut eine Stimmgleichheit und damit die Ablehnung der Antragsziffer 9.

Danach wurde über die verbleibenden Antragsziffern 1 bis 8 und 10 bis 17 der Referentin abgestimmt, die sämtlich empfehend beschlossen wurden. Unter Ziffer 15 wurde empfehend beschlossen, dass der Antrag Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 06.02.2019 geschäftsordnungsgemäß behandelt ist. Dieser Antrag betrifft inhaltlich jedoch die Ausführungen in Ziffer 9. Da dieser abgelehnt wurde und somit weggefallen ist, ergibt sich deshalb eine Unklarheit daraus, dass der Antrag somit zwar als formal behandelt gilt, aber nicht inhaltlich in den Beschlussziffern behandelt wurde. Um eine inhaltlich eindeutige Entscheidung herbeizuführen, die für die weitere Sachbehandlung durch die Verwaltung zwingend erforderlich ist, wird deshalb die ursprüngliche Antragsziffer 9 der Referentin der Vollversammlung entgegen des vorberatenden Beschlusses erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund der o.g. Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich. **Die Änderungen sind fett hervorgehoben.**

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften erfolgt künftig als Regelfall im kommunalen Förderprogramm München Modell-Eigentum (anstelle wie bisher üblich überwiegend im freifinanzierten Wohnungsbau und mit geringem Anteil an München Modell-Eigentum).
2. Dazu wird der gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI“, Beschlussziffer 7 i.V.m. Beschlussziffer 15 vorgesehene Anteil von 10 % der freifinanzierten städtischen Flächen für Baugemeinschaften künftig als München Modell-Eigentum vergeben. Damit wird der Anteil des München Modells bei den städtischen Flächen von bisher 20 % auf 30 % erweitert.
3. Die Beschlussziffer 15 des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI“ wird deshalb wie folgt neu gefasst:
„Die in „Wohnen in München IV“ festgelegten Förderquoten auf städtischen Flächen werden wie folgt geändert: grundsätzlich 60 % (bisher 50 %) geförderter Wohnungsbau davon 30 % für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF, 30 % (bisher 20 %) für das München Modell (davon grundsätzlich 20 % für das München Modell-Miete und -Genossenschaften und 10 % für das München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften). Die restlichen 40 % der städtischen Flächen werden für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB verwendet. In geeigneten Fällen (z.B. Kleinstgrundstücke, planerische Festsetzungen mit geringer Geschoszahl) kann von dieser Festlegung zu Gunsten des München Modell-Eigentum abgewichen werden.“
4. Eine ausnahmsweise Vergabe von freifinanzierten Flächen an Baugemeinschaften anstelle des München Modell-Eigentum bedarf einer gesonderten Stadtratsentscheidung, wobei Voraussetzung ist, dass im vorgesehenen Bereich der Grundstücksvergabe mindestens Flächen im selben Umfang für Baugemeinschaften im München Modell-Eigentum vergeben werden.
5. Die Einkommensgrenzen in den Programmen des München Modells werden in der Systematik wieder an die staatliche Wohnraumförderung gebunden. In der Höhe werden die Einkommensgrenzen in den Programmen des München Modells wie folgt neu festgelegt:
die Stufe IV (kommunale Einkommensgrenze) darf die staatliche Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG (= Stufe III, Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012) um 25 % (gerundet auf volle 100 €) überschreiten.
Bei einer Änderung der staatlichen Einkommensgrenzen erhöht sich damit auch die Einkommensgrenze im München Modell.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Richtlinien für das München Modell-Eigentum entsprechend anzupassen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beteiligung einer Vertretung von Baugemeinschaften und der Mitbauzentrale München das Thema des Umgangs mit der Subventi-

onshöhe beim München Modell-Eigentum zu prüfen, wobei die Zielrichtung ein Vorschlag an den Stadtrat für ein Erbbaurechtsmodell sein sollte. Bis zur Vorlage eines geeigneten Erbbaurechtsmodells wird für die bis dahin neu ausgeschrieben Wohnungen im München Modell-Eigentum in den Grundstückskaufverträgen ein Vorkaufsrecht vereinbart.

8. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die Angemessenheit der Grundstückspreise für das München Modell-Eigentum unter Berücksichtigung der erhöhten Einkommensgrenzen zu überprüfen.
9. **Die im Antrag Nr. Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 06.02.2019 geforderte Anpassung der Miete im Programm München Modell-Miete im Abstand von je drei Jahren bei Erhöhung des Einkommens des Mieterhaushaltes wird abgelehnt.**
10. „Genossenschaftsähnliche Wohnprojekte“ nach Art der Mietshäuser-Syndikate können sich künftig bei den Grundstücksausschreibungen und im Rahmen des Flächenkontingents für die Zielgruppe der „Baugenossenschaften (e.G.)“ mit bewerben. Voraussetzung ist dabei eine Organisationsform, die satzungsmäßig und dauerhaft eine auf die Interessen der Nutzer und Nutzerinnen bzw. der Mieter und Mieterinnen ausgerichtete Selbstverwaltung und eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen im Sinne des Genossenschaftswesens sicherstellt.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03959 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Johann Sauerer vom 04.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04049 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Walter Zöllner vom 04.05.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04721 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ RL vom 30.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / A 4882 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ RL vom 23.01.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 06.02.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
16. Der Antrag Nr. 14-20/ A 05243 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ RL vom 16.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II - BA
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Frauengleichstellungsstelle
13. An die GWG München
14. An die GEWOFAG Holding GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01 BVK
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/2, HA I/22
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II

18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03, HA III/01
 20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10, HA III/11
 21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12, HA III/13
 22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
 23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
 24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
-
25. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3