



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10**

I.

Herrn Christian Krimpmann
Vorsitzender des Bezirksausschusses 03
Maxvorstadt
BA-Geschäftsstelle Mitte
Tal 13
80331 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha3-10@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

23.04.2020

Apple möge dazu beitragen, dass die Wohnungskrise in der Maxvorstadt sich nicht verstärkt!

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07528 des Bezirksausschusses 03 - Maxvorstadt
vom 11.02.2020

Sehr geehrter Herr Krimpmann,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag drücken Sie Ihre Sorge aus, dass durch die Ansiedlung von Apple auf dem ehemaligen Mahag-Gelände und der damit neu entstehenden hochwertigen Arbeitsplätze eine enorme Steigerung der Miet- und Kaufpreise in Ihrem Stadtbezirk Maxvorstadt einhergeht. Sie fragen daher, warum Apple bzw. allgemein sich ansiedelnde Firmen nicht aufgefordert werden, für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eigene Wohnungen zu bauen.

Hierzu möchte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung nehmen:

Zunächst dürfen wir Ihnen versichern, dass wir uns der angespannten Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt in allen Segmenten bewusst sind. So wurde das Thema Werkwohnungen von Herrn Oberbürgermeister Reiter bereits im vergangenen Jahr aufgegriffen. In mehreren Veranstaltungen wurden zunächst die großen Münchner Unternehmen, im Anschluss hieran aber auch Verbands- und Interessenvertreter kleiner und mittlerer Betriebe zu gemeinsamen Gesprächen eingeladen. Dabei haben Herr Oberbürgermeister Reiter und die mitbauzentrale münchen intensiv für eine Wiederbelebung

dieses wohnungsrechtlichen Instruments geworben, die unterschiedlichen Modelle dargestellt und die Unternehmen zur Mitwirkung und Umsetzung auf privaten Flächen aufgefordert.

Eine Verpflichtung zur Errichtung von Werkswohnungen für sich neu ansiedelnde Unternehmen besteht derzeit jedoch weder aufgrund Gesetzes noch aufgrund Stadtratsbeschlusses. Nach derzeitiger Beschlusslage kann die Erfüllung der Förderquote im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für bis zu 10% der 30-prozentigen Förderquote, die auf die mittleren Einkommensgruppe entfällt, in Form von Werkswohnungen erfolgen. Voraussetzung ist, dass der/ die Planungsbegünstigte zusätzlich einen mindestens ebenso hohen Anteil aus ihrem / seinem nicht gebundenen Baurecht für ebendiesen Wohnungsbau verwendet. Die Mieterhaushalte von solchen geförderten Wohnungen müssen dabei die Einkommensgrenzen und Mietregelungen analog zum München Modell einhalten (Art. 11 BayWoFG + 25%). In Fällen, in denen die Regelungen zum fiktiven Wohnbaurecht noch zur Anwendung kommen (dies wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 abgeschafft), können für das so genannte Förderdelta auch Werkswohnungen errichtet werden. Darauf hinzuweisen ist, dass es im Falle einer Realisierung von Werkswohnungsbau keine Verpflichtung zum „Eigengebrauch“ gibt, d.h. es ist dem Grunde nach möglich, auch für andere Unternehmen Belegungsrechte für Werkswohnungen auf den eigenen Grundstücken unter den o.g. Voraussetzungen zu vereinbaren.

Neben diesem optionalen Werkswohnungsbau im Rahmen der SoBoN gibt es für interessierte Unternehmen noch die Möglichkeit, sich im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) auf ausgeschriebene Grundstücke zu bewerben, wenn sie nicht selbst über entsprechende Grundstücke verfügen. Dabei können zuweilen einzelne Grundstücke auch für bestimmte Berufsgruppen, aus EU-beihilferechtlichen Gründen jedoch nicht für bestimmte Arbeitgeber/-innen, vorgesehen werden. Mit dem KMB reagiert die Landeshauptstadt München auf den angespannten Münchner Wohnungsmarkt und unterstützt den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnungsbauförderprogramme liegen.

Außerdem wird in München auch verstärkt der genossenschaftliche Wohnungsbau sowie der Verkauf von Belegrechten als weitere Möglichkeiten des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus beworben. Dies könnten ggf. auch Möglichkeiten für ansiedelnde Unternehmen sein, sich im Werkswohnungsbau zu engagieren.

Da eine Beteiligung der Unternehmen am Wohnungsbau bislang jedoch nur freiwillig erfolgt, wurden der bisherige Sach- und Rechtsstand einschließlich bereits bestehender Maßnahmen und Programme in einer Beschlussvorlage zusammengefasst und dabei auch geprüft, welche Möglichkeiten bestehen, den Bau oder Nachweis von Werkswohnungen auch verpflichtend auszusprechen. Die Beschlussvorlage konnte bislang jedoch wegen noch ausstehender Abstimmungen noch nicht in den Stadtrat eingebracht werden.

Als Zwischenstand lässt sich jedoch vorbehaltlich etwaiger neuer Erkenntnisse festhalten, dass eine Verpflichtung zum Werkswohnungsbau allenfalls in den Fällen einer Ausweisung oder Erweiterung von Gewerbeflächen über einen Bebauungsplan, und auch dort nur unter Beachtung gewisser Einschränkungen und Grenzen, in Betracht kommen dürfte. In allen anderen Konstellationen, also z.B. bei der Erteilung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB, bei der Genehmigung von gewerblichen Vorhaben gem. § 34 oder § 35 BauGB oder wie im vorliegenden Fall bei der bloßen Anmietung von Gewerbe- oder Büroflächen, fehlen jedenfalls

nach der aktuellen Gesetzeslage die rechtlichen Grundlagen, um die Errichtung von Werkwohnungen einfordern zu können. Da bei der bloßen Anmietung von Flächen die Stadt München ja nicht einmal eingebunden und auch keine gemeindliche Mitwirkung erforderlich ist, besteht hier von vornherein keine Möglichkeit zu entsprechenden Verpflichtungen. Es bleibt insoweit nur ein möglicher Appell an sich ansiedelnde Unternehmen und deren freiwillige Mitwirkungsbereitschaft.

Ungeachtet der vorstehenden Aspekte sei aber auch noch darauf hingewiesen, dass der Werkwohnungsbau zwar zu einer gewissen Entlastung am Mietmarkt beitragen kann. Die in der Antragsbegründung angeführten allgemeinen Verdrängungseffekte lassen sich jedoch über dieses Instrument nicht steuern. Hierzu bedarf es anderer rechtlicher Instrumentarien, wie vor allem das der Erhaltungssatzung, von denen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten aber auch bereits umfänglich Gebrauch macht.

Eine Verwirklichung von Wohnungsbau im Umfeld auf dem im Antrag angesprochenen ehemaligen Mahag-Gelände wäre zudem baurechtlich nicht zulässig. Das Umfeld des Bürogebäudes Karl ist geprägt durch kerngebietstypische Nutzungen (z.B. Gewerbebetriebe, Verwaltungs- und Bürogebäude) sowie der westlich angrenzenden Brauerei. Es sind hier nur Nutzungen zulässig, die auch mit der Emissionssituation vereinbar sind.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07528 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen