

Telefon: 233 - 26174  
Telefax: 233 - 21559

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN I/11-2

## **Wege aus der Wohnungsnot (Ziffer 1 und 2)**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15  
– Trudering-Riem am 08.11.2018

## **Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00445**

Anlage:  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 08.11.2018 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257 (Anlage) beschlossen, in der die Stadtverwaltung aufgefordert wird, die Entlastung des städtischen Wohnungsmarktes durch den Verzicht auf Gewerbeflächenausweisung und die konsequente Errichtung von sozialem Wohnungsbau herbeizuführen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist, sondern die ganze Stadt betrifft.

Der Antragsteller wurde mit Zwischennachrichten zum aktuellen Sachstand der Beschlusserstellung informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257 wie folgt Stellung:

#### **1. Ausgangslage**

Die Landeshauptstadt München befindet sich seit über 15 Jahren in einer Wachstumsphase. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerzuwachs auf 1,85 Millionen Menschen bis 2040 aus.

Die Dynamik des Bevölkerungswachstums Münchens ist dabei überwiegend wirtschafts- und konjunkturbedingt sowie demografisch begründet, wobei nur begrenzte Einflussmöglichkeiten auf kommunaler Ebene bestehen. Die Folgen dieses grundsätzlich mit positiven Effekten wirkenden Wachstums sind – soweit dies überhaupt möglich ist – zielgerichtet und mit Blick auf gesamtstädtische wie auch lokale Interessen anzugehen.

## **2. Anträge**

### **2.1 Antrag aus Ziffer 1 der Bürgerversammlungsempfehlung:**

„Im Hinblick auf die unerträgliche gewordene Wohnungsnot weist die Stadt bis auf weiteres keine weiteren Gewerbeflächen mehr aus, nutzt alle Möglichkeiten, weitere Bürobauten oder deren Vergrößerung zu verhindern und fördert die Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum.“

Zu dem Antrag ist festzuhalten, dass auch künftig ein breites Spektrum an Gewerbe erforderlich ist, um den Wirtschaftsstandort der Stadt langfristig zu sichern und damit die Basis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Münchens weiterhin nachhaltig gewährleisten zu können. Das damit verbundene Arbeitsplatzangebot, das ein möglichst breites Qualifikationsspektrum für die Bürgerinnen\* Bürger bietet, ist essenzieller Bestandteil einer zukunftsgerichteten positiven Entwicklung Münchens.

Daher wird gerade im Bereich der gewerblichen Nutzungen das Erfordernis gesehen, städtische Gewerbeflächen in einem gewissen Umfang auszuweisen und die Vergabe der Flächen im Rahmen der Mittelstandsförderung fortzuführen. Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms hat der Stadtrat u.a. das Ziel festgelegt, bis 2030 für ca. 35 Hektar die Voraussetzungen für die Entwicklung zu schaffen. Dabei handelt es sich auch um bereits im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München entsprechend dargestellte Bereiche. Gleichzeitig sollen Bestandsgebiete durch strategische Entwicklungsansätze, flächensparende Konzepte und die Einführung eines Gewerbegebietsmanagements neu profiliert und gestärkt werden.

Die Landeshauptstadt München benötigt sowohl Wohnbauflächen als auch Gewerbeflächen. Dafür ist auch eine moderate Ausweisung von neuen Gewerbeflächen notwendig. Der Bedarf an Wohnraum wird auch vom Referat für Arbeit und Wirtschaft gesehen. Dem entsprechend wurden und werden, differenziert nach der jeweiligen Eignung, im Einvernehmen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft umfangreiche ehemalige gewerbliche Flächen in Wohnen umgewidmet.

Die Landeshauptstadt München stellt derzeit Überlegungen an, ob Unternehmen und Betriebe mit der Neuausweisung oder der Erweiterung von Gewerbeflächen durch Bebauungsplan auch zur Errichtung einer angemessenen, am Umfang der neu geschaffenen Arbeitsplätze ausgerichteten Zahl von Werkwohnungen verpflichtet werden können. Neue Beschäftigte müssten sich nicht am allgemeinen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Damit würde der ohnehin bestehende Nachfragedruck etwas abgemildert. Die Unternehmen wären auf diese Weise in der Lage, auf dem umkämpften Arbeitsmarkt ein zusätzliches attraktives Angebot bei der Gewinnung von qualifizierten Arbeitskräften zu unterbreiten und sich damit einen Wettbewerbsvorteil zu verschaffen.

Der Ziffer 1 der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 08.11.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

## **2.2 Antrag aus Ziffer 2 der Bürgerversammlungsempfehlung:**

„Grundstücke im Eigentum oder in der Verfügungsmacht der Stadt dürfen nur noch an stadteigene Wohnungsunternehmen und dem sozialen Wohnungsbau auf Dauer verpflichtete Genossenschaften vergeben werden.“

Nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (WiM VI) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) in Verbindung mit dem Beschluss über einen eigenen Anteil des München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) wurden bis zum 22.07.2020 bei den Vergaben städtischer Wohnbauflächen folgende Quoten zugrunde gelegt:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 20 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 10 % München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Die Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste hat am 05.06.2020 einen Antrag gestellt, wonach der Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus (Einkommensorientierte Förderung, München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften) bei Vergaben von Wohnbauflächen auf städtischen Flächen von 50 % auf 60 % erhöht werden soll. Der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus soll mit 40 % unverändert bleiben. Weiterhin soll die Vergabe städtischer Grundstücksflächen ab sofort nur noch im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe und mit Verpflichtungen für bezahlbare Mietobergrenzen und dauerhafte Bindungen erfolgen.

Dieser Stadtratsantrag wurde in der Beschlussvorlage Bayernkaserne, 1. Bauabschnitt (A. Neue Münchner Mischung für städtische Flächen, Antrag Nr. 20-26 / A 00 107 von der SPD/Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 05.06.2020; B. Festlegung der Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten (Aufteilungsplan); C. Bauträgerauswahl der Grundstücksflächen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (In-House-Vergaben) Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00853) behandelt. Die Vollversammlung des Münchner Stadtrates hat am 22.07.2020 daher u.a. Folgendes beschlossen:

- Das bisherige Flächenkontingent für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften von 20 - 40 % der Gesamtvergabefläche wird künftig ausschließlich für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats vergeben.
- Sämtliche Grundstücksflächen für den Wohnungsbau, die über Ausschreibungen zu vergeben sind, werden ausschließlich für eine Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben. Die Erbbauberechtigten können zwischen einem Erbbauzins in Form einer kapitalisierten Einmalzahlung und einem laufenden Erbbauzins wählen.

- Die mit dem Stadtratsbeschluss zum München Modell vom 02.10.2019 von 50 % auf 60 % angehobene Förderquote bleibt bestehen. Davon entfallen weiterhin 30 % auf die EOF und 30 % auf das München Modell. Der München Modell-Anteil entfällt künftig unter Entfall des München Modell-Eigentum vollständig auf das München Modell-Miete und auf das München Modell-Genossenschaften.

Der Ziffer 2 der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 08.11.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem hätte grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung, nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlung betroffen sind, erfolgt keine Anhörung.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Sachstand in den Ausführungen der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die Landeshauptstadt München weiterhin eine ausgewogene Schaffung von Wohnbau- und Gewerbeflächen verfolgt, die Förderung der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen an geeigneten Standorten weiterhin gefördert wird und im Mietwohnungsbau die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats besonders berücksichtigt werden.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02257 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 08.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. 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. (Univ. Florenz)

Elisabeth Merk

Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III. mit der Bitte um Kenntnisnahme

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

### 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 das Direktorium HA II – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01-BVK, I/1, I/2, I/4
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-2  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3