

**Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement  
Portfoliomanagement des Kommunalreferats  
Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01928**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe in der Vollversammlung des Stadtrates am  
27.01.2020**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Auftrag aus dem Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ vom 04./24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185)
<b>Inhalt</b>	Sachstandsbericht
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Sachverhalt gilt als bekannt gegeben.
<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**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01928**

6 Anlagen:

- I. Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185
- II. Übersichtsplan Kleinstgrundstücke
- III. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.11.2020
- IV. Stellungnahme des Sozialreferates vom 19.11.2020
- V. Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport vom 18.11.2020
- VI. Stellungnahme des Kulturreferates vom 24.11.2020

**Bekanntgabe in der Vollversammlung des Stadtrates am 27.01.2021**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 4-20 / V 15185, siehe **Anlage I**) wurde das Kommunalreferat (KR) beauftragt, dem Stadtrat bis Ende 2020 über den Sachstand bei der Umsetzung des dargestellten Konzepts für Kleinstgrundstücke zu berichten.

Die Verortung und (potentielle) Nutzung der in Ziff. 2.2 bis 2.4 aufgeführten Kleinstgrundstücke findet sich in dem als **Anlage II** beigefügten Übersichtsplan. Details zu den jeweiligen Flurstücken können dem nichtöffentlichen Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15191) entnommen werden.

## 2. Sachstände

Die jeweiligen Sachstände zu den insgesamt 38 Kleinstgrundstücken stellen sich wie folgt dar:

### 2.1 Vergabe an Baugemeinschaften bzw. Baugenossenschaften

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) hat in 2019 **zwei** Kleinstgrundstücke im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach (Rübezahlstraße 74 und Bodenschneidstraße 14) für Baugemeinschaften im München Modell-Eigentum ausgeschrieben. Auf beiden Grundstücken können in Summe sieben Wohneinheiten realisiert werden. Grundlage hierfür war der in öffentlicher Sitzung am 02.05.2019 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasste Kriterienbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14700) zur Festlegung der Rahmenbedingungen für die Ausschreibung. Die Grundstücksvergaben an jeweils eine Baugemeinschaft erfolgten im I. Quartal 2020.

Darüber hinaus wurde **ein** weiteres, ebenfalls im 16. Stadtbezirk befindliches Kleinstgrundstück (Görzer Straße 128) vom PLAN für Wohnbaugenossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats im München Modell-Genossenschaften ausgeschrieben. An diesem Standort sind fünf Wohneinheiten umsetzbar. Die Bewerbungsfrist endet am 30.11.2020, sodass mit einer Auswahlentscheidung und Zuteilung des Grundstücks spätestens zu Beginn des Jahres 2021 gerechnet werden kann. Die konkreten Rahmenbedingungen für diese Ausschreibung wurden von der Vollversammlung des Stadtrates am 17.06.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00682) in öffentlicher Sitzung beschlossen.

### 2.2 Bedarfe des Referates für Bildung und Sport (RBS)

Das RBS hatte für **neun** Kleinstgrundstücke Bedarf an Kindertagesstätten (KiTa) gemeldet. Bei vier Kleinstgrundstücken hat das RBS zwischenzeitlich von seiner Bedarfsmeldung Abstand genommen, da sich die Bedarfe an anderer Stelle baurechtlich besser umsetzen lassen. Für die verbleibenden fünf Kleinstgrundstücke wurde der Bedarf seitens des RBS hinsichtlich KiTa und einem Haus für Kinder nochmals bestätigt.

Für die vorgenannten vier freigegebenen Kleinstgrundstücke hat daraufhin das Sozialreferat (SOZ) sowohl Bedarf für Unterbringungsformen in der Jugendhilfe, als auch Bedarf für sog. besondere Wohnformen im Sinne des Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG – ehemaliges KomPro-B) gemeldet. Die beteiligten Fachreferate (PLAN, SOZ und KR) befinden sich derzeit im engen Austausch bezüglich der konkreten Grundstücksnutzung. Klärungsbedürftig ist unter anderem die planungs- und bauordnungsrechtliche Eignung der Grundstücke für die Bedarfe des SOZ. Nach Abschluss der referatsübergreifenden Abstimmung wird der Stadtrat gesondert befasst.

### 2.3 Bedarfe des SOZ

Das SOZ hatte zudem für **14** Kleinstgrundstücke diverse Bedarfe gemeldet. Das PLAN bereitet in enger Abstimmung mit dem SOZ sukzessive die Ausschreibung dieser Grundstücke entsprechend dem vom Stadtrat mit Beschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185) festgelegten zeitlichen Horizont vor.

## 2.4 Andere Nutzung

- a) **Drei** der verbleibenden 12 Grundstücke sollen weiterhin als Vorratsflächen vorgehalten werden.
- b) Das KR bereitet derzeit die Ausschreibung von **drei** Kleinstgrundstücken im Paket zum Tausch gegen ein größeres Wohnbaugrundstück vor. Die erforderlichen Arbeiten sind in Kürze abgeschlossen. Der Stadtrat wird diesbezüglich demnächst mit einer gesonderten Beschlussvorlage befasst werden.
- c) **Vier** Kleinstgrundstücke werden weiterhin für den Grünflächenausbau vorgehalten.
- d) **Eines** der Kleinstgrundstücke ist eigenständig nicht bebaubar (rd. 168 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße). Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist jedoch nach wie vor nicht zu einer gemeinsamen Bebauung bereit. Die Möglichkeit einer Zwischennutzung wird vom KR geprüft.
- e) **Ein** Grundstück ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bebaut. Dieses soll auf Betreiben des Kulturreferates (KULT) zukünftig als Atelier für junge Künstler\_innen im Stadtteil genutzt werden (Beschluss der Vollversammlung vom 30.09.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01518). Im Zuge vorbereitender Maßnahmen wurde bei einer Raumluftmessung allerdings eine erhöhte Belastung mit Schimmelsporen gemessen, was den Betrieb bis auf Weiteres ausschließt. Derzeit werden Sanierungsbedarf sowie Sanierungsmöglichkeiten für das betreffende Gebäude geprüft (siehe hierzu auch **Anlage VI**).

## 3. Vorschläge zum weiteren Vorgehen

Die vorgesehenen Wohn- und Unterbringungsformen sollen wirtschaftlich möglichst nachhaltig umgesetzt werden können. Die wesentlichen Herausforderungen liegen in dem nach wie vor sehr geringen Baurecht je Grundstück und den überproportional hohen Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die einer wirtschaftlichen Umsetzung der Baumaßnahmen entgegenstehen. Diesbezüglich findet ein enger Austausch zwischen den beteiligten Fachreferaten im Rahmen einer gemeinsamen und regelmäßig tagenden Arbeitsgruppe statt. In 2021 sollen die entwickelten konzeptionellen Lösungsansätze dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage unterbreitet werden.

## 4. Beteiligung anderer Referate

Die Bekanntgabe ist mit PLAN (**Anlage III**), SOZ (**Anlage IV**), RBS (**Anlage V**) und KULT (**Anlage VI**) abgestimmt.

## 5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- III. Abdruck von I. und II.  
über das Direktorium HAII/IV- Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - ZA

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV  
Sozialreferat Sozialplanung  
Referat für Bildung und Sport - SB  
Kommunalreferat IS-KD-GV-Wo  
Kulturreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_