

**Kommunales Wohnungsbauprogramm
Produkt 60 4.1.8**

**Realisierung eines Projektes des Kommunalen
Wohnungsbauprogramms - Teilprogramm B
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068
Bauquartier WA 1**

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH:

Umsetzung von Wohnungen gefördert im Kommunalen
Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05078

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 10.03.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Das Kommunale Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B, welches im wohnungspolitischen Handlungsprogramm "Wohnen in München III" am 24.07.2001 und in seinen Fortsetzungen „Wohnen in München IV“ am 13.12.2006 sowie „Wohnen in München V“ am 01.02.2012 durch die Vollversammlung verabschiedet wurde, ist so konzipiert, dass die errichteten Wohnungen dem Sozialreferat langfristig und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen, um die schwindenden Sozial- und Belegrechtswohnungsbestände teilweise aufzufüllen. Angesichts der Bedarfslage wurde eine reine Objektförderung analog 1. Förderweg beschlossen.

Die Kurzdefinitionen zu den einzelnen Teilprogrammen sind dem beigegeführten Glossar (Anlage 1) zu entnehmen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Sozialausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung und Anhörung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Sozialreferates vorliegt.

Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes

Gemäß Stadtratsbeschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 zur „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes Teilprogramm B und Teilprogramm C - Übertragung von Grundstücken“ wurde festgelegt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften städtische Grundstücke erwerben, um auf diesen das Kommunale Wohnungsbauprogramm umzusetzen.

Bei Bauvorhaben, die durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden, soll nach oben genanntem Beschluss die Bindungszeit für die Gebäude 70 Jahre ab Bezugsfertigkeit betragen und die Fläche dauerhaft für den sozialen Wohnungsbau verbleiben und das Wohnungsbelegungsrecht zugunsten der Stadt unbefristet dinglich auf dem Grundstück gesichert werden. Für die dauerhafte Bindung wird, neben der Wohnbauförderung, einmalig ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500,- €/m² Wohnfläche aus Mitteln des Referats für Stadtplanung und Bauordnung geleistet. Der geförderte Mietwohnungsbau auf dem Grundstück wird mit der Eintragung einer Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) zugunsten der Stadt dinglich dauerhaft gesichert. Der Investitionskostenzuschuss dient einerseits zur kostengünstigen Finanzierung des Bauvorhabens und andererseits der verlängerten Laufzeit nach der normalen Bindungsdauer von 40 beziehungsweise 70 Jahren bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

1. Beschlusslage nach erfolgter In-House-Vergabe der Grundstücksfläche im Bauquartier WA 1 an die GWG München und Förderung

1.1 GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH als Bauträger

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03601), der sog. In-House-Vergabe, wurde die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH als Bauträgerin für eine Grundstücksfläche im Umfang einer Teilfläche des Bauquartiers WA 1 (die westlichen, nördlichen und östlichen Bauräume umfassend) ausgewählt. Das hier von der GWG zu errichtende Wohnungsbauprojekt ist zunächst einmal definiert nach festen Anteilen der EOF, des München Modells-Miete und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB).

In der Beschlussvorlage für die In-House-Vergabe wurde dem Stadtrat entsprechend der im Vorfeld zwischen Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung getätigten Absprachen angekündigt, dass der sich auf eine Geschossfläche von 6.534 m² belaufende EOF-Anteil im WA 1 voraussichtlich im Umfang von 2.500 m²

als ein Projekt im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B realisiert und damit ca. 25 Wohnungen im Teilprogramm B in das Gesamtkonzept integriert werden. In der Beschlussvorlage für die In-House-Vergabe heißt es weiter, die endgültige Entscheidung über den Bau eines Wohnhauses im Teilprogramm B (jedoch nicht mehr über die Bauträgerauswahl) werde im Sozialausschuss getroffen. Außerdem wurde der Verkaufspreis für den entfallenden Projektteil auf den Festpreis dieses Fördermodells in Höhe von 225,- €/m² Geschossfläche (GF) festgesetzt.

1.2 Baugrundstück Freiham Nord

In Freiham entsteht ein neuer Stadtteil, in dem auf 350 Hektar zukünftig 20.000 Menschen wohnen werden.

Der neue Stadtteil entsteht in Teilabschnitten über einem Zeitraum von ca. 30 Jahren. Begonnen wird mit dem 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord (Anlage 2), dem der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 zugrunde liegt. Hier entstehen ein Stadtteilzentrum, ein Bildungscampus sowie rund 4.000 Wohnungen.

Der 1. Realisierungsabschnitt gliedert sich wiederum in 3 Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Bauquartiere WA1 bis einschließlich WA 12 (WA = Allgemeine Wohngebiete). Von den insgesamt 4.000 Wohnungen entstehen hier rund 1.650 Wohneinheiten für rund 4.100 Bewohnerinnen und Bewohner. Neben der unter Ziffer 1.1 angesprochenen Teilfläche des Bauquartiers WA 1 wurden der GWG mit der In-House-Vergabe im 1. Bauabschnitt Freiham auch eine Teilfläche des Bauquartiers WA4, eine Teilfläche des Bauquartiers WA 5.1, das Bauquartier WA 5.2 und eine Teilfläche des Bauquartiers WA 12 übertragen.

Die Umsetzung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms – Teilprogramm B wird mit ca. 30 Wohneinheiten auf einer Geschossfläche (GF) von ca. 2.500 m² GF im Bauquartier WA1 realisiert (Anlage 2). Neben dem Teilprogramm B werden im WA1 eine Kindertagesstätte und weitere ca. 104 Wohnungen in den Förderprogrammen München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau und EOF entstehen. Baubeginn im WA 1 ist für Anfang 2019 geplant. Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt in zwei Abschnitten für Herbst 2020 und Herbst 2021.

Das Bauquartier WA1 wurde hinsichtlich Baurecht, Sozialverträglichkeit und sozialer Infrastruktur überprüft. Eine Nutzung nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B an diesem Standort bietet sich an.

1.3 Förderung nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B:

Die Mittel für das Kommunale Baudarlehen sind im Investitionskostenprogramm des Referates für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (Beschluss „Wohnen in München V“ der Vollversammlung vom 01.02.2012).

Das Bauvorhaben im Teilprogramm B ist Bestandteil der EOF-Anteile der Gesamtmaßnahme Freiham Nord. Für die EOF-Anteile ist der Maßnahme Freiham ein Verkaufspreis in Höhe des Festpreises der EOF von 281,20 €/m² GF (erschließungsbeitragsfrei) garantiert. Der Verkaufspreis des Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B beträgt 225,- €/m² GF (erschließungsbetragsfrei). Die Entschädigung der Maßnahme Freiham für den durch das Teilprogramm B verursachten Mindererlös entspricht den Absprachen zwischen Kommunalreferat und Planungsreferat. Die genauen Modalitäten sind noch zu klären. Die Veräußerung erfolgt durch das Kommunalreferat.

Investitionskostenzuschuss:

Gemäß Beschluss zur Übertragung des städtischen Wohnungsbestandes sowie den Förderkonditionen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“, erhält der Bauträger für die dauerhafte Bindung der Grundstücke jeweils einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500,- €/m² Wohnfläche (vgl. Beschluss „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes“ vom 27.07.2011).

Die Mittel sind analog des ehemaligen Eigenkapitalersatzdarlehens im Rahmen von „Wohnen in München V“, im Investitionsprogramm des Referates für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (siehe Beschluss vom 01.02.2012, WIM V). Sie werden entsprechend der Wohnbaufördermittel nach Erfüllung der Voraussetzungen für die erste Wohnbaufördermittelrate (Fertigstellung Kellerdecke), in einer Summe an den Bauträger ausgereicht.

Übertragung:

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607 „Fortschreibung Wohnen in München V – Städtische Wohnungsbaugesellschaften“) sollen städtische Grundstücke ohne Aufwendung finanzieller Ressourcen im Rahmen einer nominellen Stammkapitalerhöhung auf den GEWOFAG-Konzern und die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen werden. Auf dieser Basis wird nachfolgender Standort an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH übertragen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Mit Beschluss der Vollversammlung vom 06.10.2005 wurde den Bezirksausschüssen jedoch ein Informations- bzw. Unterrichtsrecht eingeräumt (Anlage 1 der BA-Satzung, Sozialreferat, Punkt 15). Der

Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks erhielt deshalb vorab einen Abdruck dieser Vorlage zur Information.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, der Frauengleichstellungsstelle und dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern sowie den Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt vom Vortrag Kenntnis, wonach die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH auf der per In-House-Vergabe übertragenen Grundstücksfläche im Bauquartier WA 1 des 1. Bauabschnitts des 1. Realisierungsabschnitts Freiam Nord ein Projekt des Kommunalen Wohnungsbauprogramms - Teilprogramm B im Umfang von 2.500 m² GF realisiert. Der Verkaufspreis für die auf das Projekt entfallende Geschossfläche beträgt 225,- €/m² GF.

Der Bau wird entsprechend der Maßgabe des Programms durch die Landeshauptstadt München gefördert.
2. Die benötigten Mittel für den Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500 €/m² Wohnfläche für das Bauvorhaben dieses Antrags, das nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B gefördert wird, stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bereit.
3. Die benötigten Wohnbaufördermittel stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden nach den Bewilligungskriterien des Programms analog des 1. Förderwegs errechnet und den Bauträgern in den programmüblichen Baufortschrittsraten nach Abruf übertragen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und -sprecher sowie die/den Kinder- und Jugendbeauftragte/n des Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22**
An das Sozialreferat, S-R-SP
An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV
An das Sozialreferat, S-III-LG
An das Sozialreferat, S-III-LG/F-Fi
An das Sozialreferat, S-III-S
An das Sozialreferat, S-III-MI
An das Kommunalreferat, IS-KD-GV-Wo
An das Kommunalreferat, IS-ZA
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/42
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG 3
An die Geschäftsführung des Kuratoriums der Arbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, Herrn Duschinger
An die Frauengleichstellungsstelle
z.K

Am

I.A.