

Telefon: 0 233-25449
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/29/O/14

Kommunalreferat
Immobilienervice

Entscheidung über Ausschreibungsmodalitäten

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00630

Messestadt Ost
Flst. 1408/164 Trudering
WA 4

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014 Öffentliche Sitzung

Stichwort	Messestadt Ost, WA 4
Anlass	Verkauf eines Grundstücks in der Messestadt Ost, Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion.
Inhalt	Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion, das Bauquartier WA 4 in der Messestadt Ost nicht im freifinanzierten Wohnungsbau, sondern im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) auszuschreiben.
Entscheidungs-vorschlag	Das Kommunalreferat wird ermächtigt, das Grundstück WA 4 gegen Höchstgebot auszuschreiben.
Gesucht werden kann auch nach:	Michael-Ende-Straße, Messestadt Riem

Entscheidung über Ausschreibungsmodalitäten

15. Stadtbezirk Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00630

Messestadt Ost
Flst. 1408/164 Trudering
WA 4

Anlagen:

- Anlage I: Beschluss der Vollversammlung vom 08.07.2014
- Anlage II: Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion
- Anlage III: Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2014 zur Beschlussvorlage vom 08.07.2014

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Beschlussvorlage war ursprünglich zur Behandlung in der Sitzung des Kommunalausschusses am 24.07.2014 vorgesehen. Da die Vorlage nochmals mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt wurde, war eine rechtzeitige Anmeldung für den Kommunalausschuss nicht möglich; um eine zügige Einleitung des Vergabeverfahrens für den Wohnungsbau sicher zu stellen, ist die Behandlung in Teil A der heutigen Sitzung der Vollversammlung angebracht.

1. Sachverhalt

Wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 und der Sitzung der Vollversammlung vom 08.07.2014 (siehe Anlage I). Die Entscheidung über die Ausschreibung des Bauquartiers WA 4 in der Messestadt Ost wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 mit einem Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion (siehe Anlage II) in den Kommunalausschuss bzw. in die heutige Vollversammlung des Stadtrates zur Entscheidung verlagt.

2. Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 08.07.2014

„Der Antrag des Referenten wird wie folgt ergänzt:

1. geändert	<i>Das im Bebauungsplanentwurf Nr. 2065 gelegene Grundstück WA 4 soll für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) ausgeschrieben werden.</i>
2.	<i>Wie im Antrag des Referenten.“</i>

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

2.1 Bestehende Beschlusslage

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vom 24.07.2013 wurden feste Quoten für städtische Flächen festgelegt, nach welchen die verschiedenen Wohnbauarten zu verteilen sind. Danach sind

- 30 % der städtischen Flächen für den geförderten Wohnungsbau, einkommensorientierte Förderung (EOF) und KomPro,
- 20 % für München Modell-Eigentum/-Miete/-Genossenschaften sowie
- 50 % der Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen, wobei dieser nun als Neuerung zu **30 %** als Konzeptioneller Mietwohnungsbau und zu **20 %** als freifinanzierter Wohnungsbau - ohne Bindungen - vergeben werden soll.

Mit gleichem Beschluss wurde für die Messestadt Riem, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 (Messestadt Ost) eine Änderung der o. g. Quoten bezüglich des geförderten Wohnungsbaus vorgenommen, so dass dort keine Bebauung im Rahmen der EOF und/oder KomPro vorzusehen ist, sondern **nur noch** Wohnungen im München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften (ggf. -Eigentum) errichtet werden sollen, da der Anteil am geförderten Wohnungsbau in den angrenzenden Bauquartieren bereits ausgeschöpft ist. Die Quoten für den KMB mit einem Anteil von 30 % im freifinanzierten Wohnungsbau werden bereits in den Bauquartieren WA 1 - 3 des Bebauungsplans Nr. 2065 **erfüllt!**

Durch den o. g. Änderungsantrag der SPD-Stadtratsfraktion würden die in der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 festgelegten Quoten für eine Bebauung im Rahmen des KMB für den Bereich der Messestadt Ost überschritten. Der o. g. Beschluss der Vollversammlung wäre daher entsprechend zu ändern.

2.2 Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Der Grund für die Änderung der Quoten, insbesondere für die Aufgabe der EOF, waren die in der Messestadt Riem festgestellten problematischen Entwicklungen der Sozialstruktur aufgrund der hohen Anteile des geförderten Mietwohnungsbaus in den ersten drei Bauabschnitten der Messestadt Riem. Dem sollte mit den Grundstücksvergaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2065 entgegengesteuert werden.

Dazu gehört nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auch ein Mindestmaß an Eigentumswohnungsbau im Planungsgebiet. Eigentumswohnungsbau wirkt in hohem Maße stabilisierend auf das Gesamtgefüge eines neuen Vergabeabschnitts. Der Eigentumswohnungsbau ist durch die Auswahl des Bebauungsplans Nr. 2065 als Pilotprojekt des KMB bereits auf 20 % reduziert, eine weitere Reduzierung wird als nicht ratsam angesehen.

2.3 Konzeptausschreibungen bei KMB-Flächen

Für die Auswahl der Investoren bezüglich der KMB-Flächen werden grundsätzlich Konzeptausschreibungen für die Vergabe durchgeführt. Konzeptausschreibungen beinhalten neben einem fest vorgegebenen Kaufpreis zusätzliche Bindungen für den Käufer, z.B. im Hinblick auf wohnungspolitische Kriterien (Wohnflächenverbrauch, Gemeinschaftsräume), energetische und ökologische Kriterien (Verwendung von Baustoffen aus überwiegend nachwachsenden Rohstoffen, Regen- und/oder Grauwassernutzung etc.). Diese zusätzlichen Kriterien führen in der Regel zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung der Baukosten.

Wie bereits im Vortrag zum Kommunalausschuss am 03.07.2014 (siehe Anlage I) ausgeführt, sind Bauraum, Höhenentwicklung und Grundstückszuschnitt für den Wohnungsbau im WA 4 nicht optimal. Insbesondere wirkt sich das ungünstige Verhältnis von Erschließungsfläche zu Wohnfläche ungünstig auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aus. Weitere kostenrelevante Bindungen erschweren daher eine Vergabe des Bauquartiers WA 4 zusätzlich.

2.4 Fazit

Angesichts der vorstehend dargestellten Gründe und der Ausführungen in den Beschlussvorlagen für den Kommunalausschuss am 03.07.2014 und für die Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 (Anlage I) soll von einer Ausschreibung im Rahmen des KMB abgesehen werden.

Nur durch eine Ausschreibung auf dem freien Markt bietet sich die Möglichkeit einen qualifizierten Investor zu finden, der die Chance annimmt, für dieses Bauquartier mit seiner exponierten Lage am Quartiersplatz, eine städtebaulich und architektonisch interessante Lösung zu entwickeln.

3. Entscheidungsvorschlag

Der Referentenantrag aus dem Kommunalausschuss vom 03.07.2014 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014 wird unverändert eingebracht. Darüber hinaus wird das Kommunalreferat beauftragt, dem Käufer die Verpflichtung zu übertragen, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Realisierungswettbewerb durchzuführen.

4. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat dieser Beschlussvorlage inhaltlich zugestimmt; auf die Stellungnahme zum Beschlussentwurf (Anlage III), wird hingewiesen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet ausdrücklich eine Vergabe des WA 4 im freifinanzierten Eigentumswohnungsbau. Der Wunsch des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, den Käufer zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs zu verpflichten, wurde in den Referentenantrag übernommen. Die Eckpunkte und Rahmenbedingungen dieses Wettbewerbs sind noch abzustimmen.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem.

Zum Verkauf des Bauquartiers liegt mittlerweile die Zustimmung des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem vom 30.06.2014 vor. Auf Wunsch des Bezirksausschusses sollten im Rahmen des Verkaufs folgende Punkte aufgegriffen werden:

- Berücksichtigung des Wunsches der Bevölkerung nach einer ansprechenden Fassadengestaltung. Die Bewohnerschaft wünscht sich an dieser sensiblen Stelle ein herausgehobenes und für diesen Stadtbereich maßgebendes Gebäude.
- Für die Landeshauptstadt München soll für das Erdgeschoss ein vertraglich festgesetztes Vorkaufsrecht aufgenommen und eingetragen werden.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Die Fassadengestaltung ist Bestandteil des von der Landeshauptstadt München ohnehin geforderten Realisierungswettbewerbs, so dass dieser Forderung bereits Rechnung getragen wird.

Ein vertragliches Vorkaufsrecht für die im EG vorgesehene Nichtwohnnutzung ist ohne konkrete Nutzungsvorstellungen nicht zielführend und erschwert die Vermarktung des Bauquartiers zusätzlich. Dem Investor bleibt die Aufteilung des EG grundsätzlich freigestellt, so dass die entstehenden Räumlichkeiten wohl nicht den künftigen Nutzungswünschen der Landeshauptstadt München entgegenkommen. Desweiteren hat die Landeshauptstadt München bei einem Vorkaufsrecht bezüglich des Kaufpreises keinerlei Verhandlungsspielraum. Insoweit kann hier nicht mit einem "günstigen" Kaufpreis gerechnet werden.

Vom Kommunalreferat wird daher vorgeschlagen, auf das vom Bezirksausschusses gewünschte Vorkaufsrecht für das Erdgeschoss zu verzichten.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

Eine rechtzeitige Zuleitung war nicht möglich, da die Vorlage erst von der Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 zur Behandlung in den Kommunalausschuss am 24.07.2014 vertagt wurde und in der Referentenrunde am 21.07.2014 die direkte Behandlung in der Vollversammlung am 30.07.2014, ohne Vorberatung im Kommunalausschuss am 24.07.2014, entschieden wurde.

7. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat über das weitere Verfahren, insbesondere die Ergebnisse des Ausschreibungsverfahrens, erneut informiert wird.