

**Realisierung eines Projektes des Kommunalen  
Wohnungsbauprogramms/Städtische Wohnheime**

**1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068  
Bauquartier WA 7**

**GEWOFAG Wohnen GmbH**

Umsetzung eines Flexi-Wohnheimes im Kommunalen  
Wohnungsbauprogramm

Produkt 60 4.1.4

Vorübergehende Unterbringung und ambulante Hilfen  
für akut Wohnungslose

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05306**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.04.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Um die Leistungsfähigkeit des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München in Zeiten großer Steigerungsraten der akuten Wohnungslosigkeit bzw. geringerer Vermittlungsmöglichkeiten in dauerhaftes Wohnen erhalten zu können, wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.2015 mit der Konzeption eines Kommunalen Förderprogramms von sog. Flexi- und Bürgerwohnheimen ein ökonomisch sinnvolles und wohnungspolitisch wichtiges Ergänzungselement verabschiedet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858).

Die Zahl der wohnungslos werdenden Haushalte in München steigt seit längerer Zeit um **50 – 80 Personen pro Monat**. Mit Stand **Dezember 2015 waren es 5.429 Personen, davon 1.471 Kinder im Sofortunterbringungssystem** für akut Wohnungslose der Landeshauptstadt München. Das ist gegenüber 2008 weit mehr als eine Verdoppelung der Personen, die wegen akuter Wohnungslosigkeit in München untergebracht werden müssen (2.466). Mit **zunehmender Anerkennung von Flüchtlingen** in München und dem prognostisch errechneten

Anteil derjenigen, die in München bleiben und wohnungslos werden, **erhöht sich der Zuwachs auf voraussichtlich 180 Personen pro Monat** im ganzjährigen Durchschnitt. Eine Wende ist in Anbetracht des Münchner Wohnungsmarktes und der steigenden Mietpreise nicht zu erwarten.

Um die Deckungslücke des wachsenden Bedarfs zu schließen und um auch in Zukunft den Bedarf an Bettplätzen abdecken zu können, werden in Umsetzung des oben genannten Beschlusses u.a. in Zusammenarbeit mit den Wohnbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München sogenannte Flexi-Wohnheime gebaut, die temporär bei wachsendem Unterbringungsbedarf für wohnungslose Haushalte einschließlich der anerkannten Flüchtlinge, für Auszubildende oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Niedriglohnsektor bzw. in sogenannten Mangelberufen (Erziehungsdienst, Pflegeberufe u.a.) verwendet werden können.

Bei Nutzung des Wohnheimes für wohnungslose Haushalte soll im Wege der Ausschreibung eine Trägerin bzw. ein Träger ausgewählt werden, die bzw. der das Konzept für die Betreuung auf der Grundlage des Beschlusses „In Wohnungen kommen - in Wohnungen bleiben“ der Vollversammlung vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) sicherstellt.

## **2. Beschlusslage nach erfolgter In-House-Vergabe der Grundstücksfläche in Freiham Nord im Bauquartier WA 7 an die GEWOFAG Wohnen GmbH und Förderung**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03601), der sog. In-House-Vergabe, wurde die GEWOFAG Wohnen GmbH als Bauträgerin für insgesamt drei Grundstücksflächen mit einem Baurecht von 25.920 m<sup>2</sup> Geschossfläche für den Bau von ca. 185 Wohnungen ausgewählt. Alle auf diesen Grundstücken zu errichtenden Wohnungsbauprojekte sind 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 getroffenen Absprachen angekündigt, dass in den EOF-Anteil eines dieser Grundstücke - ein damals noch als „Bürgerwohnheim“ bezeichnetes Projekt - mit einer Geschossfläche von 3.300 m<sup>2</sup> integriert wird. Der genaue Standort war zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt. Später wurde dann die der GEWOFAG im Bauquartier WA 7 zugeteilte Grundstücksfläche (WA 7 West) als Standort für das Wohnheim ausgewählt.

In der Beschlussvorlage für die In-House-Vergabe wird ausgeführt, dass die endgültige Entscheidung über den Bau des Wohnheimes im Sozialausschuss getroffen wird. Außerdem wurde der Verkaufspreis für die auf das Wohnheim entfallende Geschossfläche von 3.300 m<sup>2</sup> auf den Festpreis dieses Fördermodells in Höhe von 220,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) festgesetzt. Das Grundstück der GEWOFAG Wohnen GmbH im WA 7 umfasst entsprechend dem der

In-House-Vergabe beigefügten Aufteilungsplan den südwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 7 mit einem Geschossflächenanteil von 11.970 m<sup>2</sup>. Der EOF-Anteil bei diesem Projekt beläuft sich auf 7.182 m<sup>2</sup> Geschossfläche (60 %-Anteil). In diesen EOF-Anteil des WA 7 West wird das Flexi-Wohnheim integriert, was zur Folge hat, dass sich die für die EOF zur Verfügung stehende Geschossfläche um 3.300 m<sup>2</sup> reduziert.

Das **Flexi-Wohnheim ist im WA 7 mit einer Fläche von 3.300 m<sup>2</sup>** geplant und in der Wettbewerbsaufgabe beschrieben. Es kann mit voraussichtlich etwa 100 Single-Wohneinheiten, mit durchschnittlich je mind. 17 m<sup>2</sup> (mind. ca. 10 m<sup>2</sup> Wohnraum plus Kochnische, Bad und Vorraum) Wohnfläche zuzüglich anteilige Gemeinschaftsflächen im Rahmen des kommunal geförderten Wohnungsbaus - Teilprogramm städtische Wohnheime - nach den Förderrichtlinien (Anlage) realisiert werden.

Die Steuerung der Nutzung für die jeweiligen Zielgruppen sowie die Trägerauswahl für die zeitgebundene Bewirtschaftung der Wohnheime liegen beim Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration.

Das Bauvorhaben Flexi-Wohnheim des Kommunalen Programms ist Bestandteil der EOF-Anteile der Gesamtmaßnahme Freiham Nord. Für die EOF-Anteile sind der Maßnahme Freiham Verkaufspreise in Höhe des Festpreises der EOF von 281,20 €/m<sup>2</sup> GF (erschließungsbeitragsfrei) garantiert. Der Verkaufspreis des Flexi-Wohnheimes im Kommunalen Wohnungsbauprogramm beträgt 220,- €/m<sup>2</sup> GF (erschließungsbeitragsfrei). Die Entschädigung der Maßnahme Freiham für den durch das Flexi-Wohnheim verursachten Mindererlös entspricht den Absprachen zwischen Kommunalreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

### **Investitionskostenzuschuss**

Gemäß Beschluss zur Übertragung des städtischen Wohnungs- und Wohnheimbestandes erhält die GEWOFAG für eine dauerhafte Bindung des Grundstückes einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. nichtöffentlicher Beschluss der Vollversammlung „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes“ vom 27.07.2011, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07235).

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

Bei dem geplanten Projekt „**Wohnheim Freiham**“ hat entsprechend dem Fall-Katalog über Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse (Anlage 1 der BA-Satzung, Sozialreferat, Punkt 2.2) der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22 ein Anhörungsrecht nach § 3 der Satzung der Bezirksausschüsse. Das Gremium hat sich in seiner Sitzung am 17.02.2016 mit dem Beschlussentwurf befasst und diesem einstimmig zugestimmt.

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, der Frauengleichstellungsstelle, dem Vorsitzenden sowie den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat nimmt vom Vortrag Kenntnis, wonach die GEWOFAG Wohnen GmbH auf der per In-House-Vergabe übertragenen Grundstücksfläche im Bauquartier WA 7 des 1. Bauabschnitts des 1. Realisierungsabschnitts Freiham Nord ein Projekt des Kommunalen Wohnungsbauprogramms - Teilprogramm städtische Wohnheime - im Umfang von 3.300 m<sup>2</sup> GF realisiert.  
Der Bau wird entsprechend der Maßgabe des Programms durch die Landeshauptstadt München gefördert.
2. Die benötigten Wohnbaufördermittel stehen auf der Finanzpostion 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden nach den

Bewilligungskriterien des Programms errechnet und den Bauträgern in den pro-grammüblichen Baufortschrittsraten nach Abruf übertragen.

3. Das Sozialreferat wird beauftragt, für das Flexi-Wohnheim ein Trägersauswahlverfahren und einen Beschluss für die Betriebsträgerschaft herbeizuführen.
4. Die benötigten Mittel für den Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Bauvorhaben, die nach dem Kommunalen Wohnungsbau-programm, Teilprogramm städtische Wohnheime, gefördert werden, stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bereit.
5. 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 die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

**2. An das Kommunalreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III**

**An die GEWOFAG**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher  
des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes (9 x)**

**An das Sozialreferat, S-III-M**

**An das Sozialreferat, S-Z-F**

z.K.

Am

I.A.