

Telefon: 233-28682
233-27388
Telefax: 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA-III-11

**Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“
am Hanns-Seidel-Platz im SO 3 (2)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609
Flurstück Nr. 1800/122 - Gemarkung Perlach**

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15445

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Flyer GEWOFAG „Azubi-Wohnen“ Grafinger Straße/Innsbrucker Ring

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass.....	2
2. Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2) 4	4
2.1. Vermietung, Vertragsgestaltung des Azubi-Wohnens.....	6
2.2. Vergabe der Apartments: rd. 33 % LHM, rd. 67 % Münchner Unternehmen und Auszubildende.....	6
2.3. Miethöhe, Mietanpassungen.....	7
2.4. Vermarktung.....	8
2.5. Bewohnerbetreuung.....	9
II. Antrag der Referentin.....	9
III. Beschluss.....	11

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

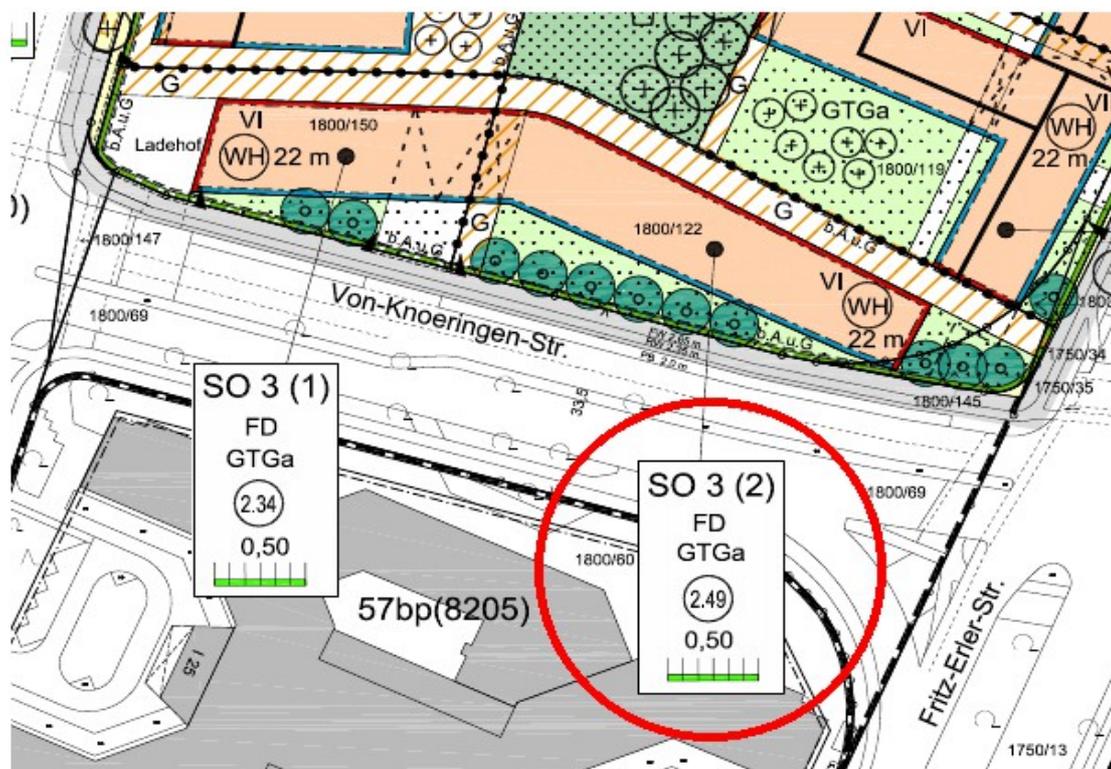
Die Landeshauptstadt München (LHM) steht angesichts der anhaltend starken Zunahme der Bevölkerung dauerhaft vor der Herausforderung, die Voraussetzungen für Wohnraum in größtmöglichem Umfang zu schaffen. Standortfaktoren wie die Vielzahl an Arbeitsplätzen, der gute Ruf als Universitätsstadt sowie die Lebensqualität machen München zu einem beliebten Wohnsitz und begründen den Zuzug in die Landeshauptstadt.

Gerade junge Auszubildende haben es besonders schwer, am hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Aufgrund der insgesamt zu geringen Anzahl an verfügbaren Wohnungen und der hohen Preise kommt es zu starken Engpässen am Wohnungsmarkt. Vor allem im unteren, für Auszubildende besonders relevanten Preissegment ist das Angebot besonders knapp. Oftmals haben Vermieterinnen und Vermieter zudem Vorbehalte, an Auszubildende zu vermieten, da diese den Wohnraum häufig nur für einen kurzen Zeitraum benötigen. Erschwerend kommt hinzu, dass sie die Wohnung in der Regel sehr kurzfristig zum Beginn ihrer Ausbildung benötigen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.10.2016 (nicht-öffentlich, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05324) wurde neben den Flächen für das WA (1) und WA (2) auch die Teilfläche für das Sondergebiet (SO) 3 (2) (Flurstück Nr. 1800/122, Stadtbezirk 16 Ramersdorf, Gemarkung Perlach) im Gebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1609 bereits im Rahmen einer In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl) an die GEWOFAG Wohnen GmbH (kurz: GEWOFAG) mit einer Geschossfläche (GF) von rd. 6.575 m² u.a. für die Nutzung als Apartmenthaus für städtische Auszubildende und Personal in Mangelberufen übertragen.

Das Kommunalreferat hat mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.03.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10364) zunächst die Übertragung der Flächen für das WA (1) und WA (2) herbeigeführt; der Kaufvertrag hierfür wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Nachdem bei der Teilfläche SO 3 (2) noch beschlussrelevante Einzelheiten zu klären waren, wurde die Übertragung dieser Teilfläche zurückgestellt. Inzwischen konnten die Rahmenbedingungen für dieses SO 3 (2) geklärt werden.

Daher werden in der vorliegenden Beschlussvorlage die Eckpunkte für die Umsetzung und Realisierung dieses Pilotprojektes „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2) erläutert. Die GEWOFAG wird nach derzeitigem Planungsstand im Herbst 2020 mit den Bauarbeiten beginnen können.



Landeshauptstadt München

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609: Teilfläche SO 3 (2)

Das zu errichtende Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2) soll sich am ersten Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring orientieren, welches bereits erfolgreich durch die GEWOFAG realisiert worden ist.

Seitens der GEWOFAG wurde eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung für dieses neue Pilotprojekt erstellt. Die Projektkosten des „Azubi-Wohnens“ belaufen sich auf rd. 26,35 Mio. € (Kostengruppen 100 bis 700 nach DIN 276). Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind die Herstellungskosten grob kalkuliert.

Für die förderfähigen Kosten der Wohnnutzung ergibt sich folgende Kostenstruktur: Der Grundstückswert beläuft sich auf 2,09 Mio. € (auf Basis 300,- €/m² GF erschließungsbeitragsfrei mit 60-jähriger Bindung in Anlehnung an das München Modell-Miete, Kostengruppe 100 nach DIN 276).

Die Baukosten (Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276) belaufen sich auf ca. 24,26 Mio. €, sodass sich Herstellungskosten von rd. 26,35 Mio. € ergeben. Bei der Errichtung eines möblierten Apartmenthauses ist grundsätzlich mit deutlich höheren Kosten gegenüber dem konventionellen Geschosswohnungsbau zu rechnen. Grund hierfür ist im Wesentlichen die deutlich höhere Installationsdichte (u.a. mehr Sanitärzellen, Küchen und Elektrowohnungsverteiler) pro m² Wohnfläche. Außerdem sind für den Betriebsablauf - wie Erfahrungen auch bei anderen Apartmenthäusern zeigen - sämtliche Apartments zu möblieren und entsprechende Gemeinschaftsflächen mit der entsprechenden Ausstattung zu versehen. Dadurch werden ebenfalls gegenüber dem konventionellen Mietwoh-

nungsbau zusätzliche Kosten ausgelöst.

Um eine Projektwirtschaftlichkeit für dieses zweite Pilotprojekt zu erreichen, benötigt die GEWOFAG als Bauherrin ein städtisches Grundsatzförderdarlehen in Höhe von rd. 15,49 Mio. € (0,5 % Zins, 1,45 % Tilgung) und ein städtisches Darlehen in Höhe von rd. 4,24 Mio. € für unabweisbare Mehrkosten (0 % Zins, 2,0 % Tilgung), die so bemessen sind, dass bei einem Eigenkapitaleinsatz von 25 % von den Gesamtherstellungskosten die Finanzierung und die dauerhafte Wirtschaftlichkeit während der Bindungszeit sichergestellt ist („Fehlbetragsfinanzierung“).

Die Förderung für dieses weitere Pilotprojekt wird an dem städtischen Förderprogramm München Modell-Miete ausgerichtet. Die dort geltenden Fördersätze für das Grundsatzdarlehen (1.250,- € pro m² Wfl.) und für das Darlehen für die unabweisbaren Mehrkosten (950,- € pro m² Wfl.) reichen für ein solches Pilotprojekt nicht aus und sind auf Basis der endgültigen Kostenberechnung zu gewähren. Nach den derzeitigen Berechnungen wird ein insgesamter Förderaufwand von rd. 5.040,- € pro m² Wohnfläche benötigt werden. Hinzu kommen noch die Herstellungskosten für die gewerbliche Nutzung (ca. 414 m² Geschossfläche) mit geschätzten Kosten von rd. 2,07 Mio. €. Die Wirtschaftlichkeit für diesen Teilbereich ist nach der derzeitigen Kalkulation gegeben. Somit errechnen sich insgesamte Herstellungskosten für die Wohn- und Gewerbenutzung von 28,42 Mio. € (26,35 Mio. € + 2,07 Mio. €).

2. Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2)

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 erlaubt für die Teilfläche SO 3 (2) neben der gewerblichen Nutzung als Einzelhandels- oder Gewerbeflächen auch eine Nutzung über ein „Apartmenthaus für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf“. Dauerhafte Wohnungen dürfen innerhalb des Sondergebietes hingegen nicht errichtet werden.

Auf Grundlage der aktuellen Planung soll ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen (Erdgeschoss + 6. Obergeschoss) entstehen und durch die GEWOFAG errichtet werden. Die Geschossfläche der Nutzungsart „Azubi-Wohnen“ gesamt beläuft sich auf 6.795 m². Hiervon entfallen 5.665 m² auf die Hauptnutzfläche (Apartments und Gemeinschaftsräume) und 1.130 m² auf Erschließungsflächen (Flure und Treppenhäuser). Im Rahmen der Ausführung des 6. Obergeschosses soll eine weiträumige Dachterrasse Berücksichtigung finden. In den Obergeschossen 1 bis 6 sind (teil-)möblierte Apartments mit einer Wohnfläche von ca. 17,15 m² - 19,35 m² (Einzelapartment) und bis ca. 37,22 m² (Eltern-Kind bzw. Paar-Apartment) vorgesehen. Je Etage werden außerdem Gemeinschaftsräume mit Gemeinschaftsküchen in ausreichender Anzahl angeboten.

Im Erdgeschoss sollen neben weiteren Apartments, welche ausschließlich zum ruhigen Innenhof orientiert sind, auch gewerbliche Flächen mit Studionutzung realisiert werden (rd. 414 m² GF für gewerbliche Nichtwohnnutzung). Diese gewerblichen Flächen stellen eine effiziente Nutzung der lärmbelästigten Grundstücksseite entlang der Von-Knoeringen-Straße sicher. Die Gewerbeflächen sollen im Rahmen eines Pilotprojektes in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München den Münchner Kultur- und Kreativschaffenden zur Anmietung angeboten werden.

Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wurde 2014 vom Stadtrat der

Landeshauptstadt München als referatsübergreifendes Team beschlossen. Neben der wirtschaftlichen Beratung und der Vernetzung ist eine weitere Hauptaufgabe des Kompetenzteams die Unterstützung von Akteuren aus elf Teilmärkten der Kultur- und Kreativwirtschaft bei der Raumsuche. Dazu werden die Raumbedarfe der einzelnen Raumsuchenden aufgenommen, anschließend werden den suchenden Akteuren Angebote von Mietflächen vermittelt. Aus städtischem Bestand können hauptsächlich Objekte zur Zwischennutzung angeboten werden. Die Nachfrage übersteigt allerdings das Angebot an Flächen bei Weitem. Generell gilt für kleine und mittlere Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, dass sie, ähnlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe, langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen Konditionen für ihre Planungssicherheit benötigen.

Ein Bedarf der Branche ist, dass kreative Unternehmen aus den unterschiedlichen Teilmärkten an einem Ort angesiedelt sind. Bewährt hat sich hier die Bildung von zusammenhängenden Raumangeboten, die sowohl ein kreatives Arbeiten gewährleisten, aber auch die in diesen kleinteiligen Branchen notwendigen Synergien und Netzwerke ermöglichen. In dem geplanten Projekt am Hanns-Seidel-Platz sollen aller Voraussicht nach hauptsächlich Unternehmen aus den Teilmärkten Designwirtschaft, Presse- und Buchmarkt, Werbewirtschaft, Architekturmarkt, Software-Games - und Filmwirtschaft angesiedelt werden.

Aus den Auswertungen der Raumanfragen hat sich, passend zu den statistischen Auswertungen zu Unternehmensgrößen in der Kultur- und Kreativwirtschaft, ein Anforderungsprofil heraus kristallisiert. Bei mehr als 50 % der kreativen Unternehmen besteht eine rege Nachfrage nach kleinen Gewerbeeinheiten von 20,00 bis 50,00 m² Nutzfläche zu Mieten von bis zu 15,- € je m² Nutzfläche (kalt). Unterstützt die Landeshauptstadt München die Kultur- und Kreativwirtschaft über preisgedämpfte Mieten in Höhe von bis zu 15,- € je m² Nutzfläche, kann eine Abwanderung der Zielgruppe aufgrund mangelnder Räumlichkeiten vermieden werden. Eine Vermietung zu einer preisgedämpften Miete durch die GEWOFAG setzt aber die Übertragung der Gewerbeflächen zu einem reduzierten Grundstückswertansatz voraus.

Entgegen der Beschlusslage vom 19.10.2016 (nicht-öffentlich, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05324), in der noch eine Geschossfläche von 700 m² für ein Familien-/Beratungszentrum vorgesehen war, ist dies für die jetzige Umsetzung des Projekts nicht mehr vorgesehen. Hintergrund ist, dass das Familien-/Beratungszentrum nun im Kerngebiet (MK) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1609 realisiert werden soll. Einzelhandelsflächen können hier aufgrund des fehlenden Publikumsverkehrs und des bereits bestehenden (Über-)Angebotes im nah gelegenen Einkaufszentrum nicht untergebracht werden.

Die Wirtschaftlichkeit für diesen gewerblichen Bereich ist nach Angaben der GEWOFAG dann gegeben, wenn bei der Ermittlung des Grundstückswerts die Preisdämpfung für die kreativ-kulturelle Nutzung Berücksichtigung findet. Das Bewertungsamt ist entsprechend zu beauftragen.

2.1. Vermietung, Vertragsgestaltung des Azubi-Wohnens

Die Vermietung läuft über ein zweistufiges Vermietungsverfahren. Dabei wird ein befristeter Gewerbemietvertrag zwischen der GEWOFAG und dem Münchner Unternehmen bzw. der LHM abgeschlossen. Anschließend schließt das Münchner Unternehmen bzw. die LHM einen Zeitmietvertrag für die Dauer der Ausbildung mit den Auszubildenden ab.

Die Vertragslaufzeit des Gewerbemietvertrages mit den Münchner Unternehmen beträgt grundsätzlich 3 Jahre mit der einmaligen Option auf Verlängerung um weitere 3 Jahre. Der Zeitmietvertrag des Auszubildenden endet automatisch mit dem Ende der Ausbildung. Für die Auszubildenden, die nach ihrem Ausbildungsende jedoch noch über keinen neuen Wohnraum verfügen, wird es eine sozialverträgliche Zwischenlösung geben.

Neben der Nettokaltmiete erhebt die GEWOFAG einen sog. laufenden Finanzierungsbeitrag, der sich aus der Differenz zwischen der marktüblichen Miete und der festgelegten Eingangsmiete (Miete „Azubi“) ergibt. Dieser muss von den Münchner Unternehmen geleistet werden. Als Finanzierungsbeitrag der Münchner Unternehmen werden folgende Beträge festgelegt: rd. 8,90 €/m² Wfl. bei einem Einzelapartment (monatlicher Betrag pro Apartmentgröße zwischen rd. 155,- € und 175,- €) und rd. 7,35 €/m² Wfl. bei einem Paar-/Eltern-Kind-Apartment (monatlicher Betrag pro Apartment rd. 275,- €). Die genannten Beträge verstehen sich jeweils als Durchschnittswerte bezogen auf die vorhandenen Apartmentgrößen und orientieren sich an den Finanzierungsbeträgen beim bereits realisierten Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring.

2.2. Vergabe der Apartments: rd. 33 % LHM, rd. 67 % Münchner Unternehmen und Auszubildende

Voraussichtlich können bei dem Pilotprojekt am Hanns-Seidel-Platz rd. 221 Apartments errichtet werden. Hiervon sollen ca. 33 % durch die LHM angemietet werden und über das Personal- und Organisationsreferat (POR) an städtische Nachwuchskräfte und neu gewonnenes Personal der LHM weitervermietet werden. Die verbleibenden ca. 67 % der Apartments sollen Auszubildenden von Münchner Unternehmen zugänglich gemacht werden.

Beim ersten Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring war der Bewerbungsweg für eine Anmietung der Apartments zu je 1/3 durch die LHM an städtische Auszubildende, zu je 1/3 an Münchner Unternehmen und zu je 1/3 direkt an Auszubildende in Münchner Unternehmen vorgesehen. Ein erster Erfahrungsbericht der GEWOFAG zu diesem inzwischen fertiggestellten Pilotprojekt hat bei den Direktbewerbungen der Azubis gezeigt, dass viele der Arbeitgeber nicht dazu bereit waren, einen Mietvertrag mit der GEWOFAG abzuschließen bzw. den Finanzierungsbeitrag zu leisten. Das hatte zur Folge, dass das Kontingent für Direktbewerbungen durch die Azubis zwar nachgefragt wurde, aber so nicht umgesetzt werden konnte.

Um weitere Erfahrungen hinsichtlich des Kontingents der Direktbewerbungen durch die Auszubildenden beim Pilotprojekt sammeln zu können, soll der Anteil für die Münchner Unternehmen und Auszubildenden als einheitliches Kontingent wie folgt vergeben werden: 50 % Bewerbungen der Münchner Unternehmen und 50 % direkte Bewerbungen der Auszubildenden. Soweit der Anteil der Direktbewerbungen nicht ausgeschöpft wird, kann dieser dann von den Unternehmen mit belegt werden.

Sämtliche Einzelapartments werden durch die GEWOFAG vollständig möbliert. Die Paar-/Eltern-Kind-Apartments werden lediglich mit Küchen ausgestattet, da sich je nach Bewohnerstruktur (Paare oder Eltern-Kind) ein anderer Möblierungsbedarf ergibt. Die Gemeinschaftsräume werden zusätzlich mit Gemeinschaftsküchen ausgestattet. Hierbei handelt es sich um eine Konzeptanpassung basierend auf einer Abstimmung mit dem

Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Personal- und Organisationsreferat.

Die Verteilung der Apartments ist wie folgt vorgesehen:

Wohnflächenverteilung:

Wohnfläche	Wohnfläche gesamt in m ²	Wohneinheiten	Ø Wohnungsgröße in m ²
Einzelapartment Standard	3.087	180	17,15
Einzelapartment barrierefrei	677	35	19,35
Paar-/Eltern-Kind-Apartment	149	4	37,22
Paar-/Eltern-Kind-Apartment (zugleich R-Anforderung nach DIN 18040)	74	2	37,22

Aufteilung der Apartments:

	LHM	Münchner Unternehmen	Wohneinheiten gesamt
Typ A (Einzelapartment)	ca. 72 WE	ca. 143 WE	215 WE
Typ B (Paar-/Eltern-Kind-Apartment)	ca. 2 WE	ca. 4 WE	6 WE
Summe	ca. 74 WE	ca. 147 WE	221 WE

2.3. Miethöhe, Mietanpassungen

In Anlehnung an das städtische Förderprogramm München Modell-Miete wurden in Abstimmung mit der GEWOFAG folgende Erstvermietungsrenten (netto/kalt) festgelegt: 9,50 €/m² Wfl. monatlich für Einzelapartments und 7,25 €/m² Wfl. monatlich für Doppelpartments. Zuzüglich den Möblierungszuschlägen in Höhe von 3,26 €/m² Wfl. monatlich (Einzelapartments) und 0,54 €/m² Wfl. monatlich (Doppelpartments) und den Betriebs- und Warmwasserkosten (inklusive Strom, ohne Telefon und Internet) von pauschal 85,- € bis 95,- € (Einzelapartments) und 185,- € monatlich (Doppelpartments) ergeben sich somit Warmmieten für die Auszubildenden von ca. 330,- € bis 370,- € monatlich für ein Einzelapartment und ca. 530,- € monatlich für ein Doppelpartment.

Die festgelegten Erstvermietungsrenten dürfen in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem 6. Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VIP) möglich. Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Mieterhöhung.

2.4. Vermarktung

Die Vermarktung der Apartments wird unter anderem über eine Produkt-Website der GEWOFAG erfolgen. Besteht ein Anmietinteresse, können sich die Mietinteressenten

(Münchner Unternehmen oder Auszubildende) direkt auf der Vermarktungshomepage der GEWOFAG bewerben. Da sich dieses Verfahren beim ersten Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring bewährt hat, soll dieses nun auch hier zur Anwendung kommen.

Die Auszubildenden können nur eine Bewerbung für ein Einzelapartment bzw. ein Paar-/Eltern-Kind-Apartment abgeben, die Münchner Unternehmen hingegen können sich sowohl für mehrere Einzel- als auch für mehrere Paar-/Eltern-Kind-Apartments bewerben. Alle Münchner Unternehmen und Auszubildenden, die die Kriterien der Bezugsberechtigung aufweisen, nehmen an einem Auswahlverfahren teil.

a) Auswahlverfahren

Übersteigt die maximale Anzahl der Bewerbungen die Anzahl der freien Apartments nicht, werden die Bewerberinnen und Bewerber gemäß dem Bewerbungseingang auf die fortlaufende Nummerierung der Apartments verteilt. Ist die Anzahl der vorhandenen Bewerbungen jedoch größer, als freie Apartments vorhanden sind, wird ein Losverfahren durchgeführt.

Aus einem ersten Erfahrungsbericht der GEWOFAG zum Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring geht hervor, dass die Doppelapartments für Münchner Unternehmen weit weniger nachgefragt wurden als die Einzelapartments. Für die Einzelapartments gingen von den Münchner Unternehmen 27 und für die Doppelapartments 13 Bewerbungen ein. Bei den Bewerbungen für Einzelapartments durch die Auszubildenden selbst war die Nachfrage sehr hoch. Über die Vermarktungshomepage der GEWOFAG gingen 154 Bewerbungen ein. Die Anfragen überstiegen hierbei das verfügbare Kontingent. Leider konnte nur ein geringer Teil der Interessenten die erforderliche Erklärung ihres Arbeitgebers beibringen, wodurch letztlich nur acht Mietverträge abgeschlossen werden konnten.

b) Losverfahren

Ein Losverfahren wird durchgeführt, wenn mehr Bewerbungen vorliegen, als Apartments zur Verfügung stehen. Außerdem muss es angewendet werden, wenn die Nachfrage einzelner Münchner Unternehmen nach jeweils einem Apartment nicht ausreicht, um alle Apartments direkt an einzelne Unternehmen vergeben zu können, aber gleichzeitig einzelne Unternehmen mehrere Apartments anmieten würden.

Auf den als Anlage 2 beigefügten Flyer der GEWOFAG zum Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring darf verwiesen werden.

2.5. Bewohnerbetreuung

Beim ersten Pilotprojekt „Azubi-Wohnen“ an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring übernahm das Kolping Bildungswerk München und Oberbayern e.V. die Aufgaben des Mietmanagements, der Bewohnerbetreuung einschließlich der sozialpädagogischen Begleitung der Auszubildenden vor Ort, des Objektmanagements bzw. des technischen und infrastrukturellen Managements. Die ersten Erfahrungen haben gezeigt, dass eine solche Betreuung sinnvoll ist und daher auch beim neuen Pilotprojekt am Hanns-Seidel-Platz zum Einsatz kommen soll. Über die hier gemachten Erfahrungen soll der Stadtrat zu gegebener Zeit in geeigneter Form unterrichtet werden.

Das Personal- und Organisationsreferat, das Kommunalreferat, das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Mit der GEWOFAG ist die Vorlage abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf hat jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen internen und externen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, damit dieses Pilotprojekt rasch fortentwickelt und umgesetzt werden kann.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach der Realisierung eines weiteren Pilotprojektes „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2) und dessen Förderung in Anlehnung an das städtische Förderprogramm München Modell-Miete zugestimmt wird.
2. Der Stadtrat stimmt den Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Pilotprojektes „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2) durch die GEWOFAG Wohnen GmbH wie unter Ziffer 2 des Vortrages ausgeführt zu. Der Stadtrat ermächtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf der Basis der endgültigen Kostenberechnung der GEWOFAG die dann erforderlichen Fördermittel aus dem Förderprogramm München Modell-Miete zu entnehmen. Die dort genannten Förderobergrenzen gelten ausnahmsweise nicht für dieses Pilotprojekt. Der erste Spiegelstrich in der Antragsziffer 2 des Ausgangsbeschlusses der Vollversammlung zur In-House-Vergabe der Teilfläche SO 3 (2) vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05324) wird insoweit aufgehoben.
3. Das im Ausgangsbeschluss der Vollversammlung zur In-House-Vergabe der Teilfläche SO 3 (2) vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05324) unter Ziffer 2 des Antrages der Referentin vorgesehene Familien-/Beratungszentrum mit einer Geschossfläche von rd. 700 m² kommt nicht zur Umsetzung. Hintergrund ist, dass das Familien-/Beratungszentrum nun im Kerngebiet (MK) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1609 realisiert wird. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Antragsziffer 2 des Ausgangsbeschlusses der Vollversammlung zur In-House-Vergabe der Teilfläche SO 3 (2) vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05324) sind insoweit gegenstandslos.

4. Die GEWOFAG vermietet die ca. 221 Apartments ab Fertigstellung wie folgt: von den Einzelapartments mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 17,5 m² werden voraussichtlich ca. 72 Wohneinheiten an die städtischen Nachwuchskräfte und Beschäftigten der Landeshauptstadt München und ca. 143 Wohneinheiten an Münchner Unternehmen vermietet. Von den Paar-/Eltern-Kind-Apartments mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 37,22 m² werden hingegen voraussichtlich ca. zwei rollstuhlgerechte Wohneinheiten an die städtischen Beschäftigten der Landeshauptstadt München und ca. vier Wohneinheiten an Münchner Unternehmen vermietet. Die Ziffer 4 des Ausgangsbeschlusses der Vollversammlung zur In-House-Vergabe der Teilfläche SO 3 (2) vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05324) wird insoweit modifiziert.
Die monatliche Eingangsmiete liegt bei einem Einzelapartment bei 9,50 €/m² Wfl. und bei einem Doppelapartment bei 7,25 €/m² Wfl.. Es ergeben sich somit Warmmieten für die Auszubildenden von ca. 330,- € bis 370,- € monatlich für ein Einzelapartment und ca. 530,- € monatlich für ein Paar-/Eltern-Kind-Apartment. Der monatliche Finanzierungsbeitrag der Münchner Unternehmen beträgt bei einem Einzelapartment (monatlicher Betrag pro Apartmentgröße zwischen rd. 155,- € und rd. 175,- €) rd. 8,90 €/m² Wfl. und bei einem Paar-/Eltern-Kind-Apartment (monatlicher Betrag pro Apartment rd. 275,- €) rd. 7,35 €/m² Wfl.. Daraus ergeben sich Gesamtmieten (Miete Azubi + Münchner Unternehmen) von rd. 485,- € bis 545,- € monatlich für ein Einzelapartment und rd. 805,- € monatlich für ein Paar-/Eltern-Kind-Apartment. Die Mietanpassung für die Miete auf Ebene des Auszubildenden erfolgt wie unter Ziffer 2.3. des Vortrages dargestellt.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Stadtrat die Vergabe der Teilfläche SO 3 (2) an die GEWOFAG zu den in Ziffer 1 bis 4 des Antrages genannten Geschossflächen und dem noch vom Bewertungsamt zu ermittelnden Verkehrswert hinsichtlich des gewerblichen Anteils im Bereich SO 3 (2) unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Für die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss wird ein Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft der Landeshauptstadt München angestrebt. Die entstehenden Flächen sollen Kulturschaffenden und Kreativunternehmen, Künstlerinnen und Künstlern zu preisgedämpften Mieten zur Verfügung stehen.
6. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GEWOFAG werden ermächtigt und gebeten, der Umsetzung des Pilotprojektes „Azubi-Wohnen“ am Hanns-Seidel-Platz auf der Teilfläche SO 3 (2) mit den entsprechenden Rahmendaten und den festgelegten Parametern (u.a. Förder- und Finanzierungsbausteine) zuzustimmen.
7. 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.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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 den Bezirksausschuss 16
3. An das Personal- und Organisationsreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat – KR-IM-ZD-IWA
6. An die GEWOFAG
7. An das Sozialreferat
8. An das Sozialreferat S-III-S
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft – RAW-FB2-KUK
11. An das Baureferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
18. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
20. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3