

Datum: 28.05.2019

Telefon: 0

Telefax: 0

R	DieBe	IjF	RS	EA	Reg.
R 1	Kommunalreferat				Kop.:
BdR	04. Juni. 2019				
GL					
SB	IM	IS	GSM	AWM	MHM
IR	RV	ID	Sewa	SgM	FV

Anlage 6
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Ablage	RS	Umlauf	Kopie	
Kommunalreferat - IS				
04. Juni 2019				
SP-Fr				
SP				
	O	S	Wo	AM

Entwurf der öffentlichen und nichtöffentlichen Beschlussvorlagen
des Kommunalreferats

Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferats

Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke
für den Kommunalausschuss am 04.07.2019 (VB)

Kleinstgrundstücke für innovative Wohnprojekte

Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017

Kleinstgrundstücke an gemeinnützige Träger für Wohnen und soziale Nutzungen
vergeben

Antrag Nr. 14-20 / A 05142 von der Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Christian Müller,
Frau StRin Heike Rieke, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Renate
Kürzdörfer, Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Ulrike
Boesser vom 27.03.2019

An das Kommunalreferat

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden mit E-Mail vom 16.05.2019 die im
Betreff benannten Beschlussvorlagen zur Mitzeichnung übermittelt.

In diesem Zusammenhang wurde zusätzlich um Übersendung der bei PLAN-HAIII
vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen für zwei Kleinstgrundstücke gebeten, um
diese der öffentlichen Beschlussvorlage als Anlagen beizufügen.

Unter Beachtung und Berücksichtigung der nachstehenden Anpassungsbedarfe und
Ergänzungen zeichnet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Beschlussvorlagen
hiermit mit.

Beschlussvorlage – öffentlicher Teil:

Ziffer 2 im Vortrag der Referentin (Seite 2) – Vorgehensweise UAG Kleinstgrundstücke:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) hat eine
beurteilungsgerechte bauplanungsrechtliche Beurteilung eines jeden Kleinstgrundstücks
abgegeben.“

Ziffer 3 im Vortrag der Referentin (Seite 3) – Konzept zur Verwendung der Kleinstgrundstücke:

„Inzwischen wurde für zwei Kleinstgrundstücke vom Stadtratsausschuss für Stadtplanung und
Bauordnung mit Beschluss vom 02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14700)
entschieden, diese entsprechend an Baugemeinschaften auszuschreiben. Das dritte
Kleinstgrundstück wird erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben, da es zum
gegenwärtigen Zeitpunkt bereits für Wohnzwecke genutzt wird.“

Ziffer 3.3 b) im Vortrag der Referentin (Seite 4) – Andere Nutzungsmöglichkeiten:

~~„Drei weitere Grundstücke im Münchner Norden sollen als Paket zum Verkauf ausgeschrieben werden, um im Gegenzug ein größeres Wohnbaugrundstück im Tauschwege zu erhalten gegen ein größeres Wohnbaugrundstück getauscht werden. Die Flächen sollen hierzu ohne Bindung an Fördermodelle ausgeschrieben werden, um einen möglichst großen Interessentenkreis anzusprechen. – Die drei Kleinstgrundstücke sollen ausschließlich zum Erhalt einer größeren Wohnbaufläche bzw. einer grundsätzlich für die LHM nutzbaren Fläche ausgeschrieben und vergeben werden. Eine Bindung der Verkaufsgrundstücke an Fördermodelle wird nicht erfolgen, um einen möglichst großen Interessentenkreis anzusprechen.“~~

Aus unserer Sicht handelt es sich im Entwurf der öffentlichen Beschlussvorlage um eine äußerst missverständliche Formulierung, insbesondere vor dem Hintergrund des Beschlusses vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13334 in öffentlicher Sitzung), in dem der Stadtrat die Ausschreibung von drei Grundstücken im Paket zum Verkauf in München Modell Eigentum beschlossen hat. Vielmehr handelt es sich um einen angestrebten Tausch dreier Kleinstgrundstücke zugunsten des Erhalts eines größeren Grundstücks. Wir bitten daher um eine eindeutige Formulierung und Darstellung des vorgesehenen Tauschgeschäftes.

Ziffer 3.3 c) im Vortrag der Referentin (Seite 4) – Andere Nutzungsmöglichkeiten:

~~„Weitere vier Grundstücke können (...) derzeit nicht für den Wohnungsbau eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und verbleiben weiterhin im städtischen Eigentum.“~~

Ziffer 4 im Vortrag der Referentin (Seite 4-5) – Baukosten:

~~„Festzustellen ist, dass auf den Kleinstgrundstücken in der Regel Baurecht nur für zwei oder drei Geschosse und damit nicht für große Wohnflächen besteht. (...)“~~

~~„Des Weiteren sind kostensparende Maßnahmen wie z. B. (...) der Nachweis der Fahrradabstellplätze und der Kinderwägen sowie des Müllbereiches soweit baurechtlich und ortsgestalterisch vertretbar in den Außenanlagen umzusetzen.“~~

~~„Anhand eines Vergleichsobjektes wurden für zwei Kleinstgrundstücke Berechnungen erstellt, die aufgezeigt haben, dass eine Wirtschaftlichkeit der Wohnbebauung grundsätzlich darstellbar ist (siehe Anlagen 5.a) und 5.b).“~~

Der erwünschten Übersendung der internen Berechnungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Ziel der Veröffentlichung als Anlage können wir nicht nachkommen. Bei den zugrunde gelegten Berechnungen handelt es sich um Grobkostenkalkulationen, die auf Basis verwaltungsinterner Erfahrungs- und Kennwerte erarbeitet worden sind. Eine Veröffentlichung der konkreten Zahlenwerte erscheint daher nicht zielführend. Darüber hinaus werden die tatsächlichen Baukosten und die Wirtschaftlichkeit der Einzelvorhaben entscheidend von den planerischen Leistungen und möglichst reduzierten Ausstattungsmerkmalen bei den auszuschreibenden Wohnbauvorhaben beeinflusst.

Ziffer 5 im Vortrag der Referentin (Seite 5) – Förderaufwand:

„Auch sind die Finanzierungsmöglichkeiten flexibler am Einzelfall zu entwickeln. Vor der Ausschreibung dieser Grundstücke wählt die Arbeitsgruppe gemeinsam die nach Lage sowie Bauform und möglicher Grundrissystematik am besten geeignete Nutzung oder Nutzergruppe aus und legt das zur Finanzierung günstigste Fördermodell fest.“

Ungeachtet der oben aufgezeigten Fördermöglichkeiten bestünde außerdem die finanziell lukrativere Alternative im Rahmen der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern ein speziell auf die Kommunen zugeschnittenes Fördermodell (KommWFP) zu nutzen, um die vorgesehenen Maßnahmen umzusetzen. (...) Darüber hinaus besteht der Vorteil einer städtischen Eigentümerschaft darin, dass bei einer möglichen (späteren) Bedarfsänderung mehr Spielraum für eine Belegungsänderung gegeben ist, als dies über die Ausschreibung und Vergabe an einen externen Bauträger, bei der die konkrete Belegungen im Rahmen von Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen langjährig vertraglich fixiert sind, der Fall ist.“

In diesem Zusammenhang bitte^{tv} wir, dass im Entwurf der öffentlichen Beschlussvorlage neben der Förderoption über das KommWFP auch eine Bewertung des Vorschlags durch das Kommunalreferat, als Beschlussverfasser, ausgeführt wird. Wir bitten daher um Ergänzung entsprechender Textpassagen, bspw. hinsichtlich der benötigten Ressourcen, um dem Stadtrat eine Entscheidungsgrundlage für die Inanspruchnahme des KommWFP zu bieten.

