

**Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferats
Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke**

**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**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185

2 Anlagen:

- A) Belegexemplar des Kommunalausschusses vom 04.07.2019
- B) Gegenüberstellung Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 04.07.2019.

Im Kommunalausschuss wurden zwei Änderungsanträge jeweils von der ÖDP und der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL beschlossen (siehe jeweils Anlage A).

1. Änderungsantrag der ÖDP

Im Rahmen des Änderungsantrags der ÖDP wird das Kommunalreferat (KR) beauftragt, dem Stadtrat spätestens zur Behandlung der Sitzungsvorlage in der Vollversammlung einen Wirtschaftlichkeitsvergleich hinsichtlich der auf Seite 5 der Vorlage (s. Anlage A) erwähnten Fördervarianten von einerseits Einkommensorientierter Förderung (EOF) bzw. München Modell-Miete und andererseits des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) vorzulegen.

Hierzu nimmt das KR wie folgt Stellung:

Es wurden für zwei Objekte „A“ und „B“ Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen, die im Folgenden näher dargestellt werden. Die Berechnungen sind lediglich grob überschlägig.

Objekt „A“ weist eine Grundstücksgröße von 570 m² und eine Geschossfläche (GF) von 408 m² auf. Der Verkehrswert für das Grundstück liegt unter Zugrundelegung des Bodenrichtwerts bei 1.162.407 €. Die Baukosten liegen bei rd. 3.980 € je m² GF, somit gesamt bei rd. 1.623.840 €.

Objekt „B“ weist eine Grundstücksgröße von 1.510 m² und eine GF von 1.050 m² auf. Der Verkehrswert für das Grundstück liegt unter Zugrundelegung des Bodenrichtwerts bei 2.491.500 €. Die Baukosten liegen wie bei Objekt „A“ bei rd. 3.980 € je m² GF und betragen somit rd. 4.179.000 € zzgl. Schallschutzmaßnahmen i.H.v. 43.050 € aufgrund seiner Lage, in Summe somit rd. 4.222.050 €.

In der als **Anlage B** beigefügten Tabelle sind die verschiedenen Finanzierungsmodelle KommWFP, EOF und München Modell-Miete rechnerisch dargestellt. Wie aus der Tabelle ersichtlich ist für die Landeshauptstadt München (LHM) eine Finanzierung nach KommWFP am wirtschaftlichsten.

Voraussetzung für eine Finanzierung nach dem KommWFP ist jedoch, dass die Flächen dauerhaft (mindestens 20 Jahre) im Eigentum der LHM bleiben müssen. Dies widerspricht den Entscheidungen des Stadtrats zur Neuorganisation des Wohnungsbestandes aus dem Jahr 2011, wonach die LHM grundsätzlich keine eigenen Wohnungen mehr halten und bauen soll, sondern ausschließlich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Bei der LHM bestehen seitdem sowohl für den Bau als auch für eine spätere Verwaltung der Wohnungen keine entsprechenden Personalkapazitäten. Die städtischen Wohnbaugesellschaften GWG und Gewofag stehen der Verwaltung von kleinteiligen Wohnungsbeständen bisher ablehnend gegenüber.

2. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL

Der Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL bezieht sich auf Ziff. 2 des Antrags der Referentin. Diese soll wie folgt neu formuliert werden:

„Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat bis Ende 2020 über den Sachstand bei der Umsetzung des dargestellten Konzepts zu berichten.“

Der Antrag der Referentin wird in diesem Sinne um die Ziff. 2 (neu) ergänzt.

3. Beteiligung anderer Referate

Der in Ziff. 1 des Vortrags der Referentin vorgenommene Wirtschaftlichkeitsvergleich wurde zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet.

Der Antrag der Referentin ändert sich daher wie folgt (Änderungen fett und kursiv dargestellt):

II. Antrag der Referentin

1. Das unter Ziff. 2 bis 6 des Vortrages der Referentin dargestellte Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke in der Sitzungsvorlage des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 wird zur Kenntnis genommen.
- 2. *Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat bis Ende 2020 über den Sachstand bei der Umsetzung des dargestellten Konzepts zu berichten.***
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017 ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Dem 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 wird hiermit entsprochen – dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - Zentrale Aufgaben

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
Sozialreferat Sozialplanung
Referat für Bildung und Sport - SB
Kommunalreferat IS-KD-GV-Wo
z.K.

Am _____