

Telefon: 0 233-24400
Telefax: 0 233-21238

Kommunalreferat
Immobilienervice

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft

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

Am 04. Juli 2019
D-II-V
Stadtratsprotokolle

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

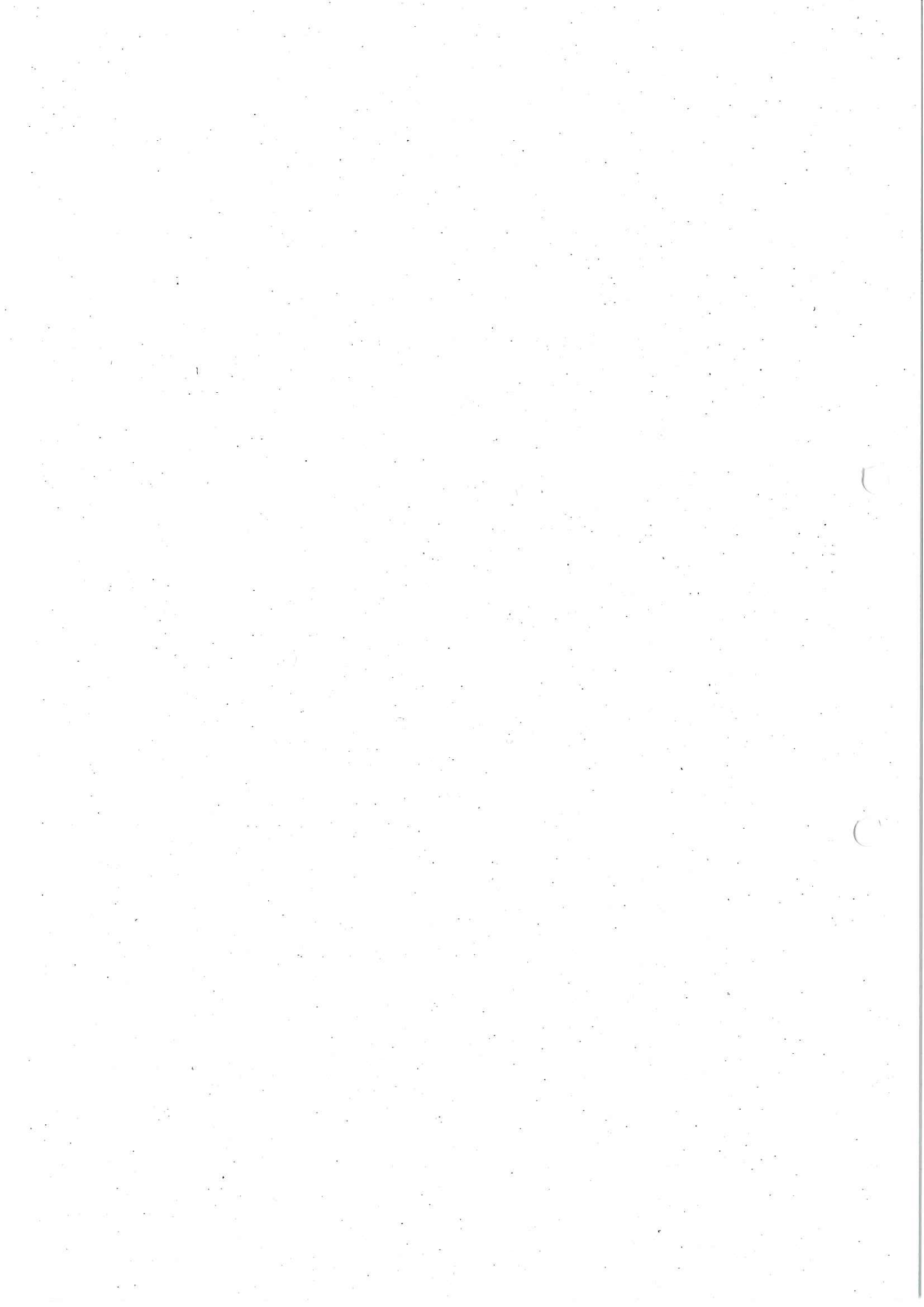
Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Beschlüsse "Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke" vom 14.06.2018 und 31.01.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13334); aufgegriffener Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017; Antrag Nr.14-20 / A 05142 der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.03.2019
Inhalt	Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke

Original copy
of the
document
is in the
archive

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungs- vorschlag	Das dargestellte Konzept hinsichtlich der städtischen Kleinstgrundstücke wird zur Kenntnis genommen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Kleinstgrundstücke, Grundstücksmanagement, Wohnen in München VI
Ortsangabe	stadtweit

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	2
2. Vorgehensweise der UAG	2
3. Konzept zur Verwendungsmöglichkeit	3
3.1 Bedarfe des RBS	3
3.2 Bedarfe des SOZ	3
3.3 Andere Nutzungsmöglichkeiten	4
4. Baukosten	4
5. Förderaufwand	5
6. Folgekosten	6
7. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion	8
8. Entscheidungsvorschlag	8
9. Beteiligung anderer Referate	8
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	8
12. Beschlussvollzugskontrolle	8
II. Antrag der Referentin	9
III. Beschluss	9



Telefon: 0 233-24400
Telefax: 0 233-21238

Kommunalreferat
Immobilienervice

**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

7 Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 05142 der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.03.2019
2. Steckbrief „Unterbringungsform der Jugendhilfe“
3. Steckbrief „Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung“
4. Steckbrief „Sorgende Hausgemeinschaften“
5. Steckbrief „Münchener Wohnungsbau“
6. Stellungnahme PLAN vom 28.05.2019
7. Stellungnahme SOZ vom 27.05.2019

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Dieser Tagesordnungspunkt ist in der heutigen Sitzung in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil aufgeteilt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V), weil immobilienwirt-

schaftliche Strategien dargelegt werden, deren öffentliche Kenntnisse die Position der Stadt auf dem Immobilienmarkt verschlechtern können.

Eine Auflistung der Grundstücke mit Bedarfen des Sozialreferats sowie der anderen Nutzungsmöglichkeiten und eine Konkretisierung des weiteren Vorgehens hinsichtlich der vorgenannten Grundstücke sind im nichtöffentlichen Teil dieses Tagesordnungspunktes enthalten.

1. Anlass

Mit Beschluss vom 14. bzw. 27.06.2018 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713) wurde das Kommunalreferat beauftragt,

- dem Stadtrat darzustellen, wie viele städtische Grundstücke bis zu einer Größe von 800 m² grundsätzlich gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) bebaubar wären und
- gemeinsam mit dem Sozialreferat soziale Bedarfe, welche auf diesen kleinen Grundstücken realisiert werden könnten, abzuklären und dem Stadtrat erneut vorzulegen.

Zwischenzeitlich wurde mit Beschluss vom 31.01. bzw. 13.02.2019 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferats, Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13334) aufgrund der noch aufzuarbeitenden Fragestellungen Fristverlängerung zur endgültigen Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017 bis 31.07.2019 erteilt.

Auf die Ausführungen in den jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

Zudem soll der als **Anlage 1** beigefügte Antrag Nr. 14-20 / A 05142 von Mitgliedern der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.03.2019 ebenfalls mit dieser Beschlussvorlage behandelt werden.

2. Vorgehensweise der Unterarbeitsgruppe Kleinstgrundstücke und Flächen

Die mit dem Thema befasste referatsübergreifende Unterarbeitsgruppe zur Verteilung städtischer Flächen und Kleinstgrundstücke (UAG Flächen) hat hinsichtlich des unter Ziff. 1 genannten Stadtratsauftrags nachfolgende Schritte unternommen:

- Das Kommunalreferat hat eine Liste mit allen relevanten Kleinstgrundstücken – in Summe 38 - mit Aussagen zu Miet-/Pachtverhältnissen sowie evtl. Belastungen im Grundbuch erstellt.
- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) hat eine bauplanungsrechtliche Beurteilung eines jeden Kleinstgrundstücks abgegeben. Zudem haben das PLAN und das Sozialreferat (SOZ) für sämtliche Kleinstgrundstücke ein soziales Flächenmonitoring erarbeitet.

- In einem nächsten Schritt hat das SOZ konkrete soziale Bedarfe, besondere Wohnformen sowie infrastrukturelle Maßnahmen für die zur Verfügung stehenden Kleinstgrundstücke – für die das Referat für Bildung und Sport (RBS) keinen Bedarf gemeldet hat (Ziff. 3.1) – ermittelt. Für diejenigen Grundstücke, die für das SOZ aufgrund einer zu geringen Flächengröße nicht verwertbar sind, sind andere Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet worden.

3. Konzept zur Verwendungsmöglichkeit der Kleinstgrundstücke

Drei Kleinstgrundstücke wurden mit Stadtratsbeschluss vom 13.02.2019 zur Vermarktung an Baugemeinschaften vorgesehen. Inzwischen wurde für zwei Kleinstgrundstücke vom Ausschuss 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.

3.1 Bedarfe des RBS

- a) Das RBS hat für **neun** der 38 Kleinstgrundstücke Bedarf an Kindertagesstätten (KiTa) gemeldet. Die Grundstücke liegen über das gesamte Stadtgebiet verteilt.
- b) Für die restlichen Grundstücke wurde kein Bedarf gemeldet, da die Grundstücke aufgrund ihrer Größe ($< 700 \text{ m}^2$) oder ihres Zuschnitts (Grundstücksbreite $< 28 \text{ m}$) erfahrungsgemäß nicht für eine KiTa bzw. nicht für eine wirtschaftlich betreibbare KiTa geeignet sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass im Viertel generell kein Bedarf vorhanden ist.

3.2 Bedarfe des SOZ

- a) Das SOZ hat für **14** der 38 Kleinstgrundstücke diverse Bedarfe gemeldet, wobei hier keine Überschneidung zu den Bedarfen des RBS gegeben ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Unterbringungsformen in der Jugendhilfe (siehe **Anlage 2**), gefolgt von Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung (siehe **Anlage 3**), sorgende Hausgemeinschaften (siehe **Anlage 4**) sowie Münchner Wohnungsbau (siehe **Anlage 5**) und eine Maßnahme im Rahmen der sozialen Infrastruktur.

Das SOZ hält eine grundsätzliche Bebauung der Kleinstgrundstücke mit Wohn- und Unterbringungsformen seiner Zielgruppen für notwendig, um ergänzend zu den großen Planungsgebieten die Möglichkeit zu haben, auch Wohnraum kleinteilig in Bestandsgebieten zu sichern. Auf den Kleinstgrundstücken könnten die Wohn- und Unterbringungsformen in gewachsenen Quartieren mit vorhandener sozialer Infrastruktur umgesetzt werden. Dadurch ist in der Regel eine schnellere Integration der Bewohnerinnen und Bewohner möglich. Grundsätzlich werden städtische Bedarfe (und damit auch Bedarfe des SOZ) nur in sehr seltenen Fällen von privaten Bauträgern realisiert. In der Regel übernehmen dies die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dies gelingt aktuell und in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig im Zuge der Wohnbauoffensive über die Realisierung in den großen Planungsgebieten (z.B. Freiham, Bayernkaserne).

- b) Für die verbleibenden 12 Grundstücke wurde aufgrund baurechtlicher Gegebenheiten auch seitens des SOZ kein Bedarf gemeldet.

3.3 Andere Nutzungsmöglichkeiten

- a) **Drei** der verbleibenden 12 Grundstücke sollen als Vorratsflächen vorgehalten werden. Diese über das gesamte Stadtgebiet verteilten Flächen eignen sich hervorragend als Grundstücksreserve für etwaige Tauschgeschäfte im Rahmen der Grundstücksakquise. Viele private Grundstückseigentümer/Innen sind grundsätzlich bereit, der Landeshauptstadt München (LHM) für städtische Bedarfe wie Wohnungsbau, Schulen, Kindertagesstätten, Grünflächen, Gewerbeförderung usw. ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Der Großteil der Eigentümer/Innen ist jedoch hierbei nicht lediglich an einem finanziellen Ausgleich interessiert, sondern hätte im Gegenzug lieber ein Grundstück.
- b) **Drei** weitere Grundstücke im Münchner Norden sollen als Paket 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.
- c) Weitere **vier** Grundstücke können aufgrund der baurechtlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. der Festsetzungen im Bebauungsplan (allgemeine Grünfläche, Öko-Fläche oder regionaler Grünzug) derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden und verbleiben weiterhin im städtischen Eigentum. Die Flächen werden für den Grünflächenausbau vorgehalten.
- d) **Eines** der Kleinstgrundstücke ist eigenständig nicht bebaubar (rd. 168 m² Grundstücksgröße). Eine Bebauung wäre nur in Zusammenhang mit der Nachbarbebauung möglich. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat bisher trotz steter Nachfragen nicht reagiert. Eine Kontaktaufnahme wird weiter versucht.
- e) **Ein** Grundstück ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bebaut. Die Nachnutzung des Gebäudes wird derzeit vom KuK-Team hinsichtlich einer mittelfristigen Zwischennutzung geprüft. Unterdessen wird der Sanierungsumfang ermittelt, um das Gebäude wieder einer langfristigen städtischen Nutzung für soziale Bedarfe zuführen zu können.

4. Baukosten

Festzustellen ist, dass auf den Kleinstgrundstücken in der Regel Baurecht nur für zwei oder drei Geschosse und damit nicht für große Wohnflächen besteht. Das bedeutet, dass die Baukosten je m² Wohnfläche überproportional höher sind als bei größeren Bauvorhaben. Dem gilt es mit kreativen Ideen und Ansätzen entgegenzuwirken. Hierfür bietet sich die Verwendung seriell gefertigter Bauelemente an. Möglich wäre es, ein Bausystem zu verwenden, das Basiselemente je nach Grundstückszuschnitt in Länge und Höhe optimal kombiniert und zu vielfältigen barrierefreien Wohnungstypen verbindet. Foyer- oder Gemeinschaftsbereiche können zur besseren Ausnutzung der Grundstücksform individuell

hinzugefügt werden. Vorteilhaft können bei Vorfertigung auch die kurze Bauzeit mit geringerer Belastung der Nachbarschaft und bei Holzbauweise die leichte Konstruktion mit geringeren Anforderungen an Statik und Gründung wirken.

Des Weiteren sind kostensparende Maßnahmen wie z. B.

- die Überprüfung der Stellplatzanforderungen sowie
- der Nachweis der Fahrradstellplätze 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.

5. Förderaufwand

Aufgrund der in zwei Fällen vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind unter den in Ziff. 4 dargestellten Rahmenbedingungen Förderungen nach der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und/oder nach dem München Modell-Miete möglich. Eine Förderung nach dem München Modell-Eigentum wurde nicht geprüft, da diese Möglichkeit für die Umsetzung der sozialen Bedarfe des SOZ für dieses nicht in Frage kommt. Die staatlichen Förderrichtlinien wirken an sich nicht als Hemmnis für eine kostengünstige Planung. Dennoch empfiehlt sich bei Projekten auf Kleinstgrundstücken die Förderung mit städtischen Programmen, da hier Entscheidungen über Abweichungen von den Kriterien fallbezogen freier zu treffen sind. Zu denken wäre hier an Erleichterungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Energiestandard und Wohnungstypologien. 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. Voraussetzung hierfür ist, dass die LHM Eigentümerin der Grundstücke bleibt und lediglich einen Baubetreuer mit der baulichen Umsetzung beauftragt. Zur Finanzierung der Herstellungskosten stehen günstige staatliche Fördermittel zur Verfügung, die die Regierung von Oberbayern als Bewilligungsstelle ausreicht. Die Vermietung an die genannten Haushalte ist im vollen Umfang möglich. Das PLAN würde dieser günstigen Fördermöglichkeit gegenüber dem Einsatz von kommunalen Fördermitteln den Vorzug geben. 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 konkreten Belegungen im Rahmen von Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen langjährig vertraglich fixiert sind, der Fall ist.

Im Hinblick auf die Regelungen zum mfm kann dieser Vorgehensweise allerdings nicht entsprochen werden. Die Stellungnahmen von PLAN und SOZ befinden sich daher als Anlage 6 und 7 zu dieser Beschlussvorlage.

6. Folgekosten

Nachfolgend werden die Folgekosten der angemeldeten Wohn- und Unterbringungsformen des SOZ dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass die Kosten für Wohnen, Unterbringung, Betreuung und Pflege unabhängig von Größe und Lage des Standorts (Planungsgebiet oder Kleinstgrundstück) jeweils in gleicher Höhe anfallen.

• **Unterbringungsformen der Jugendhilfe für junge Volljährige in Ausbildung, § 13 Abs. 3 SGB VIII**

Die Wohn- und Unterbringungsformen des Stadtjugendamtes haben zum Ziel, nach den intensiv betreuten Maßnahmen pädagogisch begleiteten Anschlusswohnraum zur Verfügung zu stellen. Es soll damit die Verselbstständigung der jungen Menschen erreicht werden, kombiniert mit der Unterstützung zur erfolgreichen Beendigung von Schule, Ausbildung und beruflicher Eingliederung. Das Stadtjugendamt hat dazu im Rahmen des § 13 ff. SGB VIII den gesetzlichen Auftrag.

Seit geraumer Zeit ist jedoch festzustellen, dass junge Menschen, die im Rahmen der stationären Kinder- und Jugendhilfe in einem Heim oder in einer Wohngemeinschaft untergebracht sind, nach Beendigung dieser intensiv betreuten Maßnahme keinen Anschlusswohnraum auf dem Wohnungsmarkt in München finden. Da es in München kaum bezahlbaren Wohnraum für die Zielgruppe auf dem freien Wohnungsmarkt gibt und auch Sozialwohnungen, Lehrlingsheime etc. nicht ausreichend zur Verfügung stehen, leben derzeit viele junge Volljährige über den erforderlichen Zeitraum hinaus weiterhin in stationären Einrichtungen der Erziehungshilfen. Wenn die jungen Menschen im geförderten Segment oder auf dem freien Wohnungsmarkt keinen Wohnraum finden, fallen sie in die Wohnungslosigkeit und müssen im Sofortunterbringungssystem der LHM untergebracht werden. Neben den individuellen Krisen, die daraus entstehen können, ist volkswirtschaftlich zu berücksichtigen, dass mit jeder Entlassung eines jungen Menschen aus der stationären Kinder- und Jugendhilfe vor einer erfolgreichen Beendigung von (Aus-)Bildung und beruflicher Integration die vorangegangenen Leistungen gefährdet sind. Das Stadtjugendamt hat für den jungen Menschen in der Regel zu diesem Zeitpunkt bereits Leistungen im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe finanziert, die bei ca. 110.000 € im Zeitraum von 2-3 Jahren liegen.

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.05.2019 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V13274) hat sich der Stadtrat daher für den Ausbau der Unterbringungsformen der Jugendhilfe für junge Volljährige in Ausbildung, § 13 Abs. 3 SGB VIII ausgesprochen.

Die Finanzierung der Unterbringung erfolgt gemäß Bayerischem Rahmenvertrag nach § 78 f. SGB VIII über Tagessätze, die in der Regel jährlich vor der Entgeltkommission München – Bereich Jugendhilfe verhandelt werden. Der durchschnittliche Tagessatz der Träger der stationären Jugendhilfe, die aktuell diese Betreuungsform anbieten, liegt derzeit bei ca. 75 € (ca. 40 € Personalkosten, ca. 15 € Kosten für

Unterkunft/Verpflegung, ca. 20 € Investitionskosten/Miete).

Aktuell kann bei dieser Berechnung von durchschnittlichen Monatskosten von 2.250 €/Platz ausgegangen werden. Dies entspricht jährlichen Kosten von ca. 27.000 €/Platz, abzüglich des Eigenanteils aus den Bezügen des Ausbildungsgehalts: Die jungen Erwachsenen müssen sich mit 75% des eigenen Einkommens an den Kosten beteiligen. Die Kosten für junge Geflüchtete sind als Anschlussilfe im Sinne des § 89 d Abs. 1 SGB VIII erstattungsfähig durch den Bezirk Oberbayern.

- **Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung**

Für die LHM fallen nach Bezug der Bewohnerinnen und Bewohner keine zusätzlichen Kosten an. In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft entstehen Miet-, Haushalts-, Pflege-, und Krankheitskosten. Diese werden aus privaten Mitteln und/oder durch gesetzliche Leistungen getragen, wie die Pflegeversicherung SGB XI und Krankenversicherung SGB V. Beim Bezug von Sozialhilfe SGB XII ist der Bezirk Oberbayern der Kostenträger.

- **Sorgende Hausgemeinschaften**

Für die LHM fallen nach Bezug der Bewohnerinnen und Bewohner keine zusätzlichen Kosten an. Die Münchnerinnen und Münchner ab 55 Jahre leben in einer Hausgemeinschaft einzeln oder in Paaren mit abgeschlossenem Wohnraum. Die Kosten für die Miete wird von den Bewohnerinnen und Bewohner getragen.

- **Münchner Wohnungsbau für wohnungslose Haushalte**

Derzeit sind in München 8.870 Personen wohnungslos und müssen von der LHM untergebracht werden. Unter den 8.870 wohnungslosen Personen befinden sich 1.719 minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern in Notquartieren, Flexi-Heimen, Beherbergungsbetrieben, Clearinghäusern etc. leben. Die Umsetzung des Programms auf Kleinstgrundstücken entspricht der Zielsetzung des Konzepts: der Schaffung kleinteiliger Wohnprojekte in gewachsenen Quartieren mit bereits bestehender sozialer Infrastruktur. Wohnungslose, mietfähige Haushalte erhalten ein dauerhaftes Zuhause, die kleinteilige Umsetzung ermöglicht eine schnelle Integration in das Wohnumfeld.

Die Unterbringung im Wohnungslosensystem der LHM ist kostenintensiv. Für eine vierköpfige Familie fallen Unterbringungskosten in Höhe von 3.656 Euro/Monat an¹. Davon wird bei Sozialhilfebezug lediglich ein knappes Drittel vom Bund gegenfinanziert. Die Differenz wird von der Kommune getragen. Dem gegenüber steht der monatliche Mietaufwand im dauerhaften Wohnen, wie z.B. im Münchner Wohnungsbau, in dem die Miete für eine Wohnung mit 80 m² Wohnfläche (Wfl.) und 9 € je m² Wfl. (warm) monatlich bei 720 € liegt. Leistungen des SGB II und SGB XII werden von der LHM lediglich vorfinanziert und vom Bund rückerstattet.

- **Maßnahmen der sozialen Infrastruktur**

Das Projekt kann Personalkostenneutral an den bestehenden Nachbarschaftstreff angebunden werden. Lediglich tatsächlich anfallende Sachkosten können geltend gemacht und durch das SOZ (Quartierbezogene Bewohnerarbeit) bezuschusst werden.

1. = rund 44.000 Euro/Jahr

7. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion

Die SPD-Stadtratsfraktion stellte am 27.03.2019 den Antrag, Kleinstgrundstücke an gemeinnützige Träger für Wohnen und soziale Nutzungen zu vergeben (Antrags-Nr. 14-20 / A 05142). **Drei** Grundstücke, die in räumlicher Nähe zueinander liegen, werden gemeinsam für Träger ausgeschrieben. Gemeinnützigen Trägern wird es so ermöglicht, Kleinstgrundstücke für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Bereich der Sozial- und Pflegeberufe sowie für ihre zu versorgenden Zielgruppen im Erbbaurecht zu erwerben. Die gemeinnützigen Träger schaffen dringend benötigten, preiswerten Wohnraum für mittlere und untere Einkommensgruppen und leisten damit einen Beitrag zur Zielsetzung der Versorgung der Bevölkerung im Sozial- und Pflegebereich. Sinnvollerweise sollte eine Kombination aus Mitarbeiterwohnen und einem festen Anteil an Wohnraum der jeweiligen Zielgruppe des SOZ festgelegt werden.

8. Entscheidungsvorschlag

Das unter Ziff. 2 bis 6 dargestellte Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke wird zur Kenntnis genommen.

9. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN, dem SOZ und dem RBS abgestimmt.

10. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses, da sich die dargestellten Strategien nicht auf einen bestimmten Stadtteil, sondern auf das gesamte Stadtgebiet beziehen. Die Bezirksausschüsse werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der jeweiligen Vergabebeschlüsse entsprechend angehört.

11. 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.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie - wie im Immobilienbereich üblich - ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Das unter Ziffer 2 bis 6 des Vortrages der Referentin dargestellte Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017 ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. 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-Schäar, 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.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

~~nach Antrag~~ **siehe Beschlussseite**

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende



Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Die Referentin



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

012

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/IV – 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 _____

Beschluss:

1. Das unter Ziffer 2 bis 6 des Vortrags der Referentin dargestellte Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke wird zur Kenntnis genommen.
Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat spätestens zur Behandlung der Sitzungsvorlage in der Vollversammlung einen Wirtschaftlichkeitsvergleich hinsichtlich der auf Seite 5 der Vorlage erwähnten Fördervarianten von einerseits Einkommensorientierter Förderung (EOF) bzw. München-Modell Miete und andererseits KommWFP vorzulegen.

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. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.



Ökologisch-Demokratische Partei

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 04.07.2019

Änderungs-Antrag zu TOP 12 des Kommunalausschusses vom 04.07.2019,
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185,
Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferats
Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke

Wirtschaftlichkeitsvergleich EOF / München Modell-Miete und KommWFP darstellen

Die Ziffer II. 1. des Antrags der Referentin wird folgendermaßen geändert:

1. Das unter Ziffer 2 bis 6 des Vortrags der Referentin dargestellt Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke wird zur Kenntnis genommen. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat spätestens zur Behandlung der Sitzungsvorlage in der Vollversammlung einen Wirtschaftlichkeitsvergleich hinsichtlich der auf Seite 5 der Vorlage erwähnten Fördervarianten von einerseits Einkommensorientierter Förderung (EOF) bzw. München Modell-Miete und andererseits KommWFP vorzulegen.**

Begründung

Gemäß Seite 5 der Beschlussvorlage ist nach Angaben des Planungsreferates im Bereich Wohnungsbau eine Förderung über das Fördermodell KommWFP durch die Regierung von Oberbayern für die Stadt München finanziell günstiger als der Einsatz von kommunalen Fördermitteln. Das Kommunalreferat behauptet auf der gleichen Seite das Gegenteil.

Zudem begründet das Kommunalreferat seinen Standpunkt mit der Möglichkeit niedrigerer Standards bei Barrierefreiheit und Energiestandard. In Hinblick auf zukunftsorientierten, nachhaltigen Wohnungsbau erscheinen diese potentiellen Standardreduzierungen äußerst fragwürdig und langfristig gesehen auch nicht unbedingt wirtschaftlich sinnvoll.

Um dem Stadtrat eine datenbasierte Entscheidungsfindung zu ermöglichen, ist es daher notwendig ihm einen Wirtschaftlichkeitsvergleich der beiden Fördervarianten darzustellen.

Tobias Ruff (ÖDP)

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus


**DIE GRÜNEN
ROSA LISTE**
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

**Beschluss des Kommunalausschusses
vom 04.07.2019**

**Top 12: Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferats Konzept hinsichtlich städtischer
Kleinstgrundstücke**

Änderungsantrag

- Punkt 1 Wie Punkt des Antrags der Referentin.
- Punkt 2 neu **Das Referat für Bildung und Sport und das Sozialreferat werden
gebeten, die von ihnen angemeldeten Bedarfe bis Ende 2020 zu
konkretisieren und dem Stadtrat vorzustellen.**
- Punkte 3-5 Wie Punkte 2-4 des Antrags der Referentin

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative: Herbert Danner, Anna Hanusch, Thomas Niederbühl, Paul Bickelbacher
Mitglieder des Stadtrates

SPD-STADTRATSFRAKTION

München SPD Stadtratsfraktion, Rathaus, 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 27.03.2019

Kleinstgrundstücke an gemeinnützige Träger für Wohnen und soziale Nutzungen vergeben

Antrag

Die Verwaltung wird gebeten, Kleinstgrundstücke auch an gemeinnützige Träger zu vergeben, die auf diesen Wohnungen für Beschäftigte oder am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen errichten sollen.

Begründung

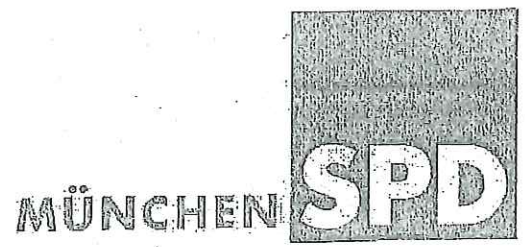
Die wenigen bisherigen Versuche der Verwaltung, gemeinnützige Träger und Verbände für das Bauen von Wohnungen zu gewinnen, scheiterten auch an der Größe der vorgesehenen Projekte, die viele soziale Träger überforderte. Deshalb soll nun probiert werden Kleinstgrundstücke an soziale Träger zu vergeben, damit diese dort kleinteilig Wohnungen für Beschäftigte oder am Wohnungsmarkt schwierig zu vermittelnde Klientel bauen können. Dies käme den Trägern hinsichtlich der von ihnen zu stammenden Projektgröße entgegen, würde die soziale Mischung fördern, die großen städtischen Wohnungsgesellschaften von ungeliebten kleinen Bauprojekten entlasten und das Wohnungsangebot für Beschäftigte in Mangelberufen verbessern.

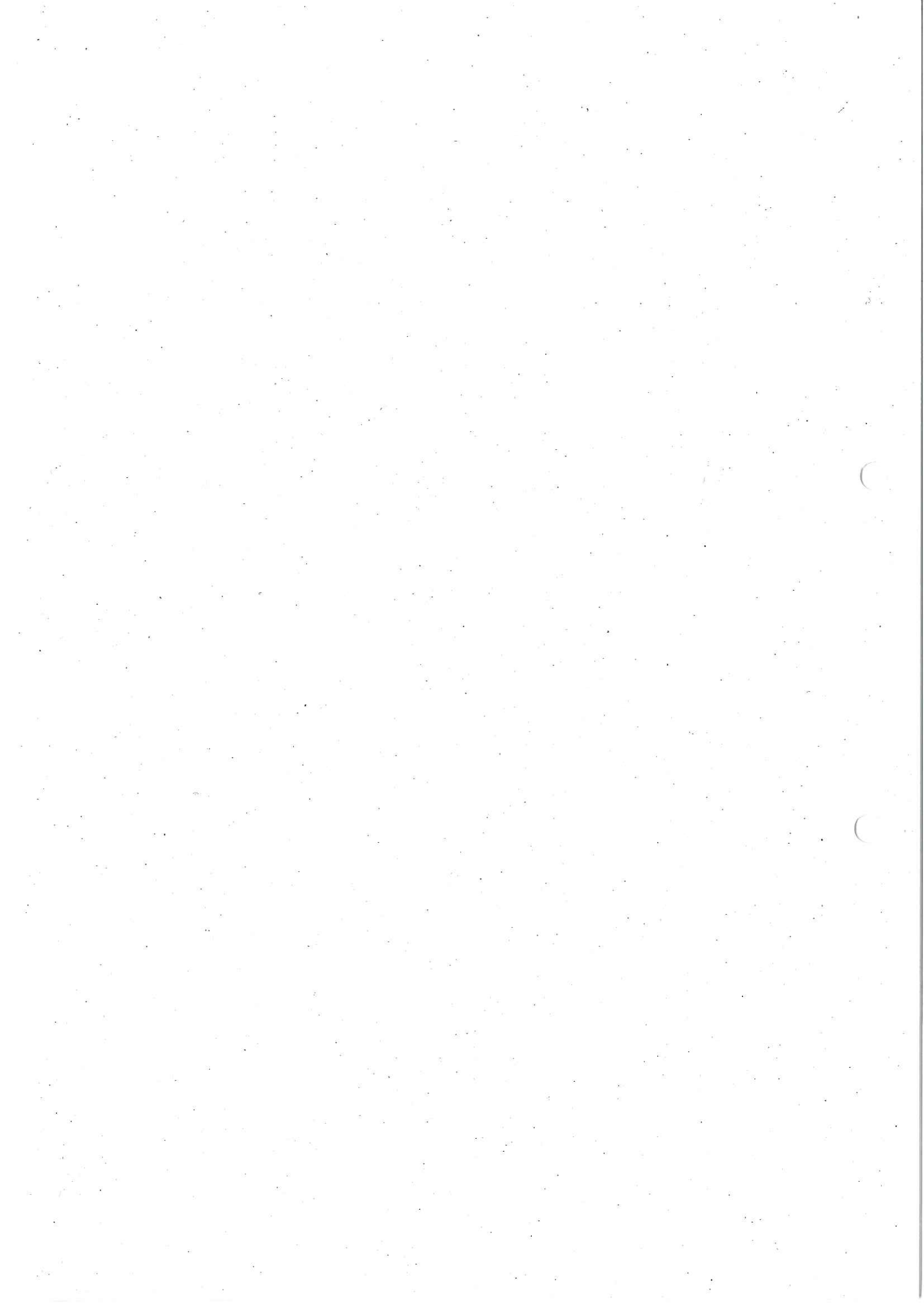
gez.

Anne Hübner
Christian Müller
Hejda Rieke
Dr. Constanze Söllner-Schaar

Renate Kürzdörfer
Simone Burger
Hans Dieter Kaplan
Ulrike Boesser

Stadtratsmitglieder







Fachplanung S-II-L/JP

Konzept Kleinstgrundstücke – Unterbringungsform der Jugendhilfe

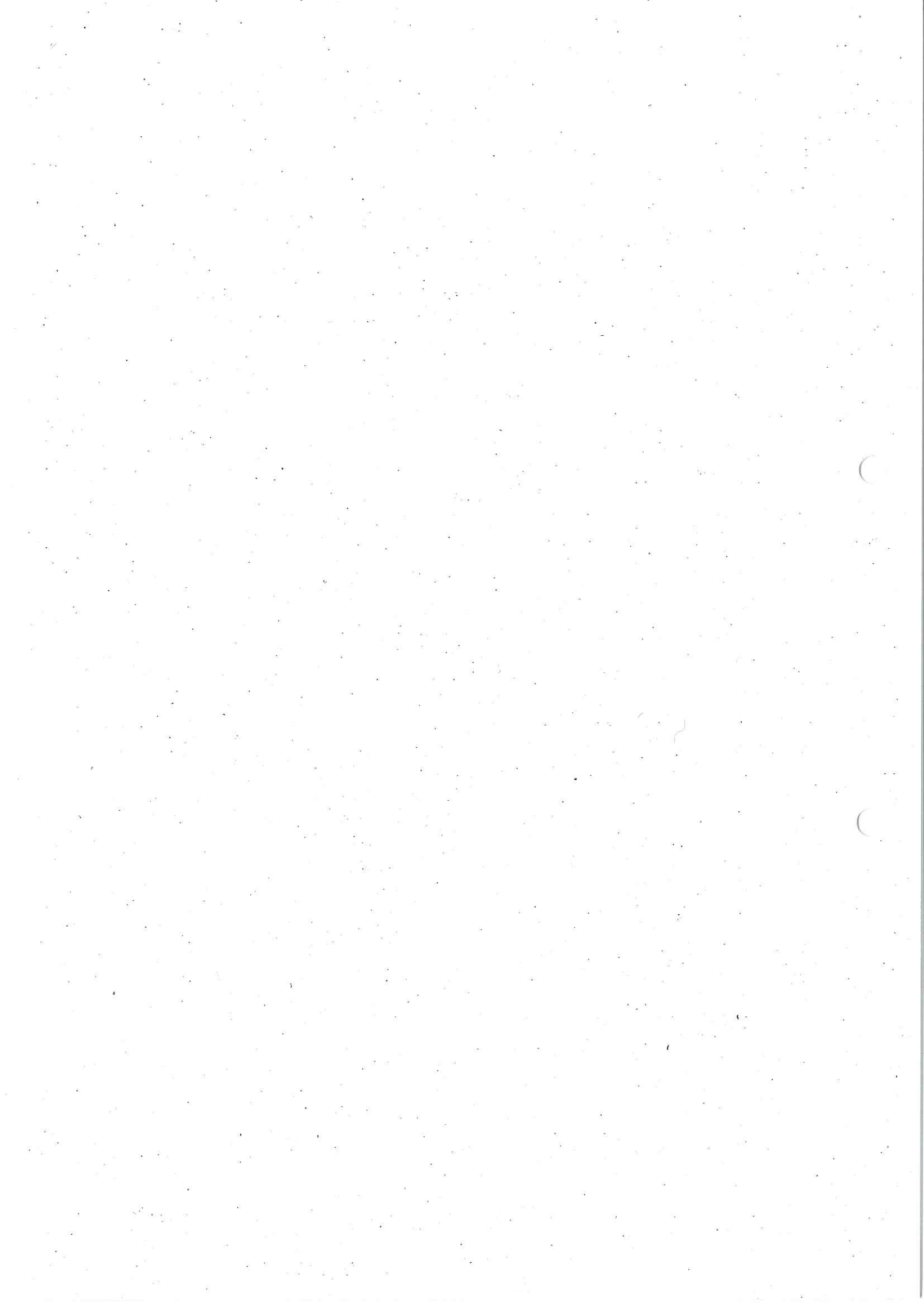
Zielgruppe:

Junge Volljährige:

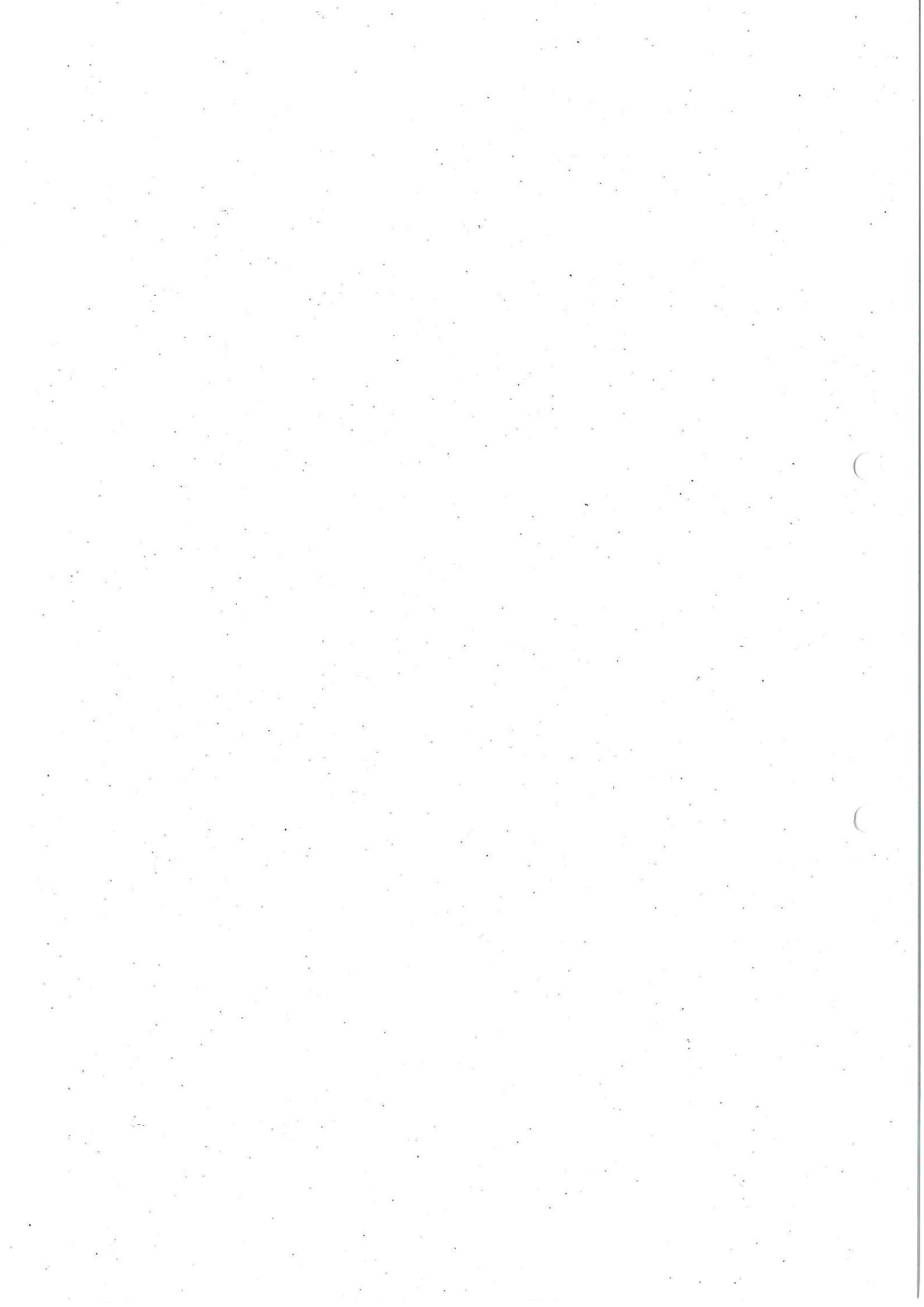
- mit Jugendhilfebedarf nach § 13 SGB VIII, die sich in einer Ausbildung oder berufl. Maßnahme befinden
- Wohnform nach § 19, SGB VIII, gemeinsame Wohnform für Mutter/Kind oder Vater/Kind
- gemeinsame Wohnformen für Geschwister, werdende junge Eltern etc., ggf. auch in Kleinstgruppen
- junge Menschen mit Behinderung (ausgenommen Mobilitätseinschränkung)

Zielzahl	WE je nach GF – bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> • kleinen 1- 2 Zi. Appartements • kleine Wohngemeinschaften
Fördermodell	
Einkommensstufe (EKS) der Zielgruppe	Ausbildungstarife im Rahmen v. Berufsausbildungen, Vergütungen in berufl. Maßnahmen durch BBJH oder Job Center, Arbeitsagentur – i.d.R. Niedriglohnssektor (Geringverdiener), Sozialhilfeempfänger
Weitere Merkmale der Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • Junge Volljährige, die sich im Rahmen der Jugendhilfe in einer Ausbildung befinden und für die Durchführung der Ausbildung eine pädagogische Unterstützung durch die Jugendhilfe benötigen. • Mutter/Kind oder Vater/Kind, die eine Unterstützung nach § 19, SGB VIII benötigen • werdende junge Eltern in Ausbildung
Wohnmodell - Wohnform	Trägergestützte Unterbringung im Rahmen der stationären Jugendhilfe, daher Aufenthaltsdauer befristet bis zur Beendigung der Jugendhilfe Ziel ist eine gemischte Wohnform innerhalb des Gebäudes mit der Orientierung der Inklusion, auch mit älteren Altersgruppen, wie z.B. Sorgende Hausgemeinschaften

	Anforderungen	Optional
Wohneinheiten pro Objekt	Abhängig von der Bauplanung Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 1-Zi. Appartements • 2-3 Zi. Wohnungen • kleine Wohn-gemeinschaften



Objekttyp	Geschosswohnungsbau	Wohneinheiten mit Mischnutzung
Geschossfläche (GF)	ca. 25 m ² bei 1-Zi.App. ca. 60 m ² bei 2 Zi.Wohnungen	
Bauliche Anforderungen	Barrierefreiheit nach DIN 18040-2	Wünschenswert, aber nicht zwingend für alle WE erforderlich
Haushaltsformen/-größen	1-3 Personenhaushalte, .	- alleinstehende Personen - getrennte Bereiche bei Mutter/Kind oder Vater/Kind - Geschwister
Gesonderter Wohnungsschlüssel	ja	Eigenständige Wohnform
Ausstattung Objekt	Eigenständiger autonomer Wohnbereich	rollstuhlgerechte Wohnungen nach Bedarf, jedoch nur wenn es der Baukörper zulässt
Freifläche	Gemäß Anforderungen im gef. Wohnungsbau	
Stellplatzschlüssel	Keine Voraussetzung	
Infrastrukturelle Ausstattung im Quartier	Gute ÖPNV Anbindung, Nahversorgung	





Fachplanung

S-I-LP/ [REDACTED]

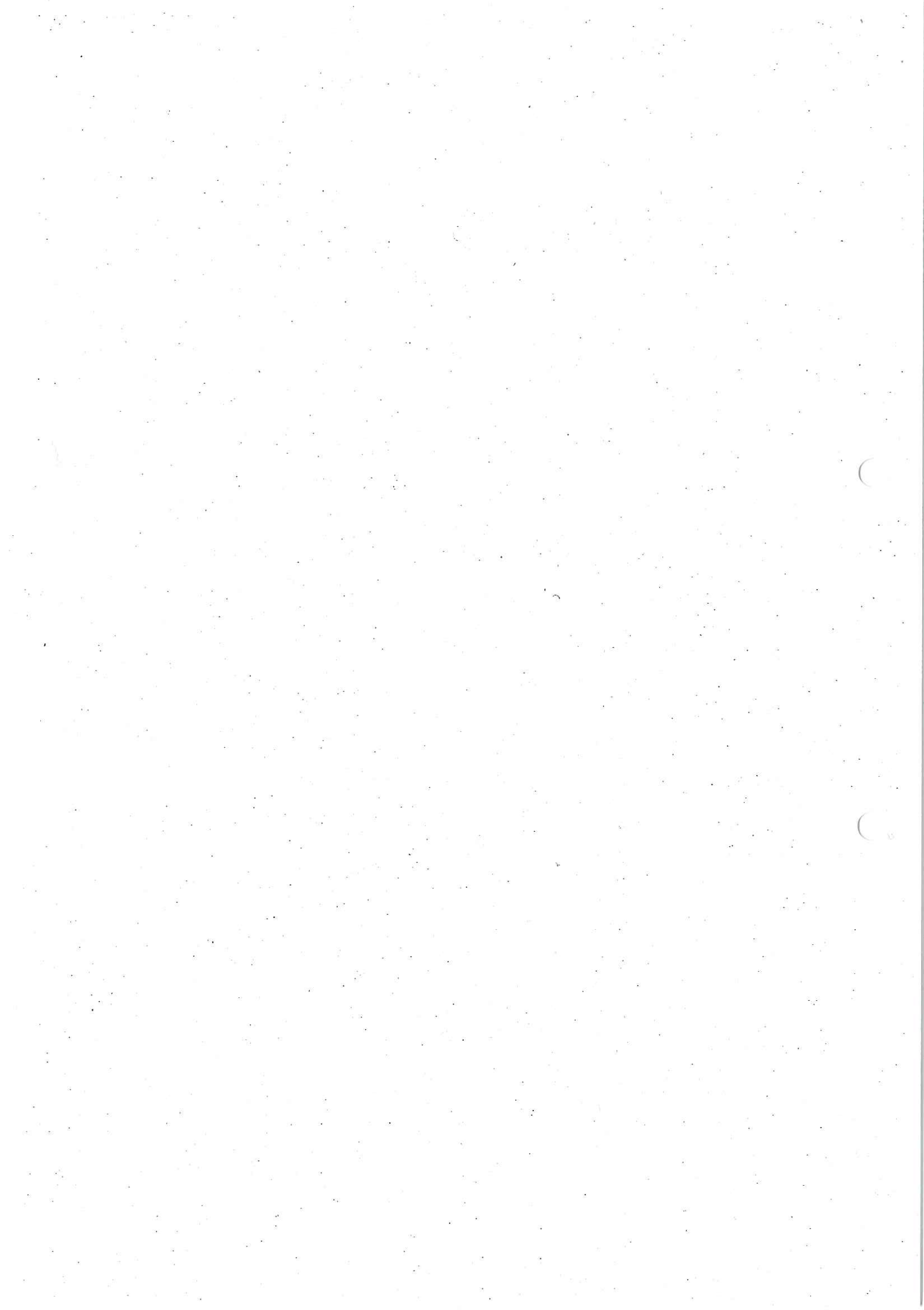
S-I-AP3/ [REDACTED]

Konzept Kleinstgrundstücke – Wohngemeinschaften für Menschen m. Behinderung

Zielgruppe: Menschen mit Behinderungen
– auf Grundlage der ambulanten Pflege-Wohngemeinschaften

Zielzahl (Jahr)	5
Fördermodell	Freifinanziert, kombiniert mit konzeptionellem Mietwohnungsbau
Einkommensstufe (EKS) der Zielgruppe	Selbstzahler oder Sozialhilfe SGB XII (Bezirk Oberbayern)
Weitere Merkmale der Zielgruppe	Menschen mit Behinderungen und Unterstützungsbedarf
Wohnmodell - Wohnform	Gemeinschaftliches Wohnen von Menschen mit Behinderungen mit ambulanter Unterstützung

	Anforderungen	Optional
Wohneinheiten pro Objekt	Eine Wohnung mit 8-10 Plätzen	
Objektyp	Wohnhaus	
Geschossfläche (GF)* pro Wohnung	360 m ² - ca. 500 m ² (je WE)	
*Berechnungsgrundlage: bei 8 bzw. 10 Personen 16m ² +20 m ² *1,25		
Bauliche Anforderungen	Barrierefrei (inkl. Zugang zur Tiefgarage, falls vorhanden); kleinere Zimmer (ca. 14-17 m ² WF) + Anteil größerer Zimmer für Rollstuhlnutzende, große Gemeinschaftsflächen (15-25 m ² WF/Bew.), mehrere Bäder (ca. 3 Bew. teilen sich 1 Dusche/WC)	
Haushaltsformen/-größen	8-10 Plätze	
Gesonderter Wohnungsschlüssel	-/-	-/-
Ausstattung Objekt		
Freifläche	Erdgeschosslage mit Terrasse, Garten wird bevorzugt. Anforderungen an Brandschutz sind dadurch leichter umzusetzen. Wenn sich die WG im ersten Stock (nur wenn Aufzug) befindet, ist ein großer Balkon mit 2m Tiefe bzw. Loggia notwendig. Auf kleine Einzelbalkone für die individuellen Zimmer sollte verzichtet werden.	



Stellplatzschlüssel	2
Infrastrukturelle Ausstattung im Quartier	<ul style="list-style-type: none"> • gute ÖPNV-Anbindung • Integration ins Stadtviertel ermöglichen • Vernetzung mit Gemeinwesentstrukturen fördern, • Teilhabe am kulturellen Leben ermöglichen, • Ärzte und Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung
Besonderer Hinweis	Bei mehr als sechs MieterInnen und Mietern sind bauliche Brandschutzmaßnahmen erforderlich



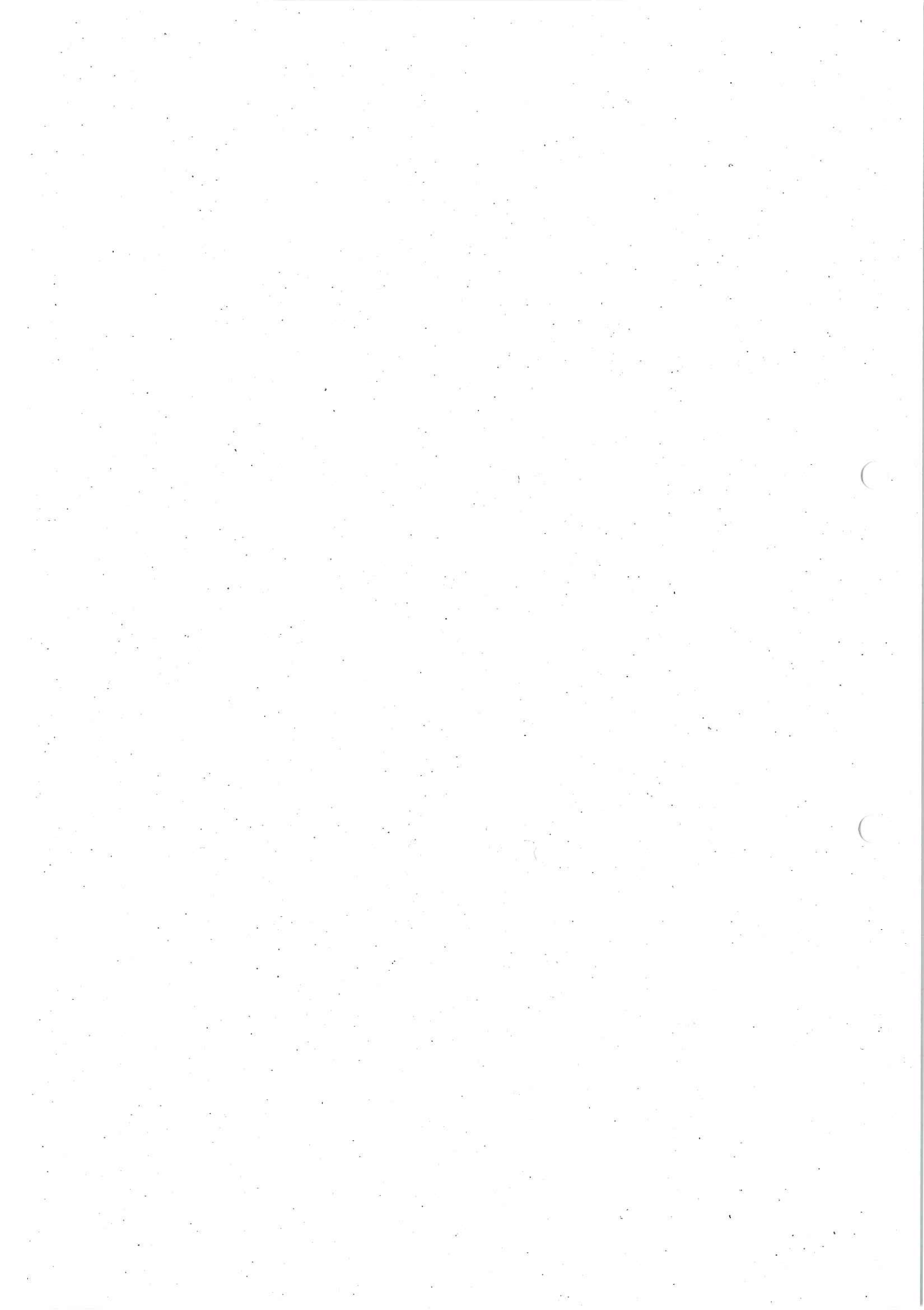
Fachplanung S-I-AP3

Konzept Kleinstgrundstücke – Sorgende Hausgemeinschaften

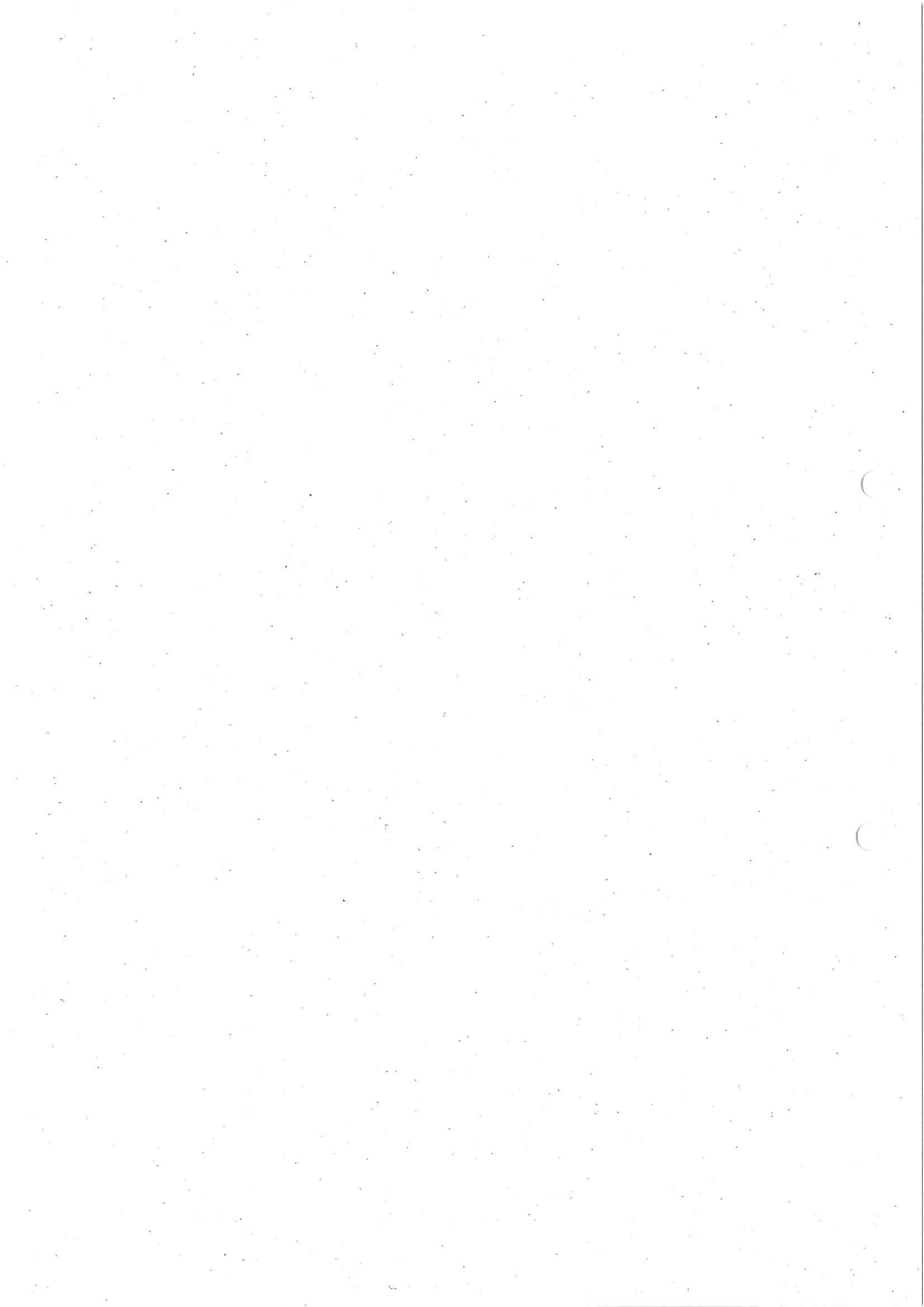
Zielgruppe:
Personen ab 55 + Seniorinnen und Senioren

Zielzahl (Jahr)	mittelfristig 150 WE Jahr
Fördermodell	EOF, MMM, und KMB
Einkommensstufe (EKS) der Zielgruppe	analog Festlegung EOF bis Stufe V, MMM bis Stufe IV
Weitere Merkmale der Zielgruppe	Ältere Menschen ab 55 J., breite Altersmischung
Modelle - Wohnen	seniorengerechte WE 1 und 2- Zimmerwohnungen

	Anforderungen	Optional
Wohneinheiten pro Objekt	ca. 8 - 10 WE	
Objekttyp	Geschosswohnungsbau	Solitärbauten, Garten
Geschossfläche (GF)	Pro WE ca. 35 – 40 m ² pro WE ca. 45 – 60 m ² insgesamt ca. 500 m ² incl. Gemeinschaftsfläche -	1-Zimmerwhg. ca. 70 % 2 Zimmerwhg. ca. 30 %
Bauliche Anforderungen	Barrierefrei nach DIN 18040-2	
Haushaltsformen/-größen	1 – 2 Personenhaushalte	
Gesonderter Wohnungsschlüssel	Ja	ja
Ausstattung Objekt		Gemeinschaftsraum abhängig von der Größe des Objekts, z. B. Dachterrassen; Prüfung ob Mitnutzung bereits vorhandener Räumlichkeiten (z.B. NBT) möglich ist
	Aufzug oder EG	Aufzug oder EG
Freifläche	Gemäß Anforderungen im gef. Wohnungsbau	
Stellplatzschlüssel	Abhängig vom Objekt i d.R.	



	0,2	
Infraktstrukturelle Ausstattung im Quartier	Gute ÖPNV-Anbindung Nahversorgung gute Infrastruktur (Ärzte, Banken...)	





Fachplanung

Konzept Kleinstgrundstücke – Münchner Wohnungsbau

Zielgruppe
Akut Wohnungslose Haushalte

Zielzahl (Jahr)	200 Wohnungen
Fördermodell	Münchner Wohnungsbau
Einkommensstufe (EKS) der Zielgruppe	EKS I
Weitere Merkmale der Zielgruppe	Personen aus dem Sofortunterbringungssystem Frauen und ihre Kinder aus Frauenhäusern

	Anforderungen	Optional
Wohneinheiten pro Objekt	6-35	
Objekttyp	Geschosswohnungsbau	
Geschossfläche (GF)	ca. 600m ² – ca. 2.500m ² GF	
Bauliche Anforderungen	Barrierefrei nach DIN 18040-2	
Haushaltsformen/-größen	Alle Haushaltsformen/ und -größen	
Gesonderter Wohnungsschlüssel	Ja	
Ausstattung Objekt		Gemeinschaftsraum (1,5m ² pro WE). Abhängig von der Größe des Objekts bzw. alternativen Räumlichkeiten im Quartier (z.B. Nachbarschaftstreffe)
		Aufzug
		rollstuhlgerechte Wohnungen nach Bedarf
Freifläche	Gemäß Anforderungen im Wohnungsbau	
Stellplatzschlüssel	0,5	
Infrastrukturelle Ausstattung im Quartier	Gute ÖPNV Anbindung	
	Nahversorgung	

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	Bewa	SgM	FV

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Ablauf	RS	Umlauf	Kopie
Kommunalreferat - IS			
04. Juni 2019			
SP-Fr.			
SP			
	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
~~bauordnungsrechtliche~~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 StadtratAusschuss 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)).“

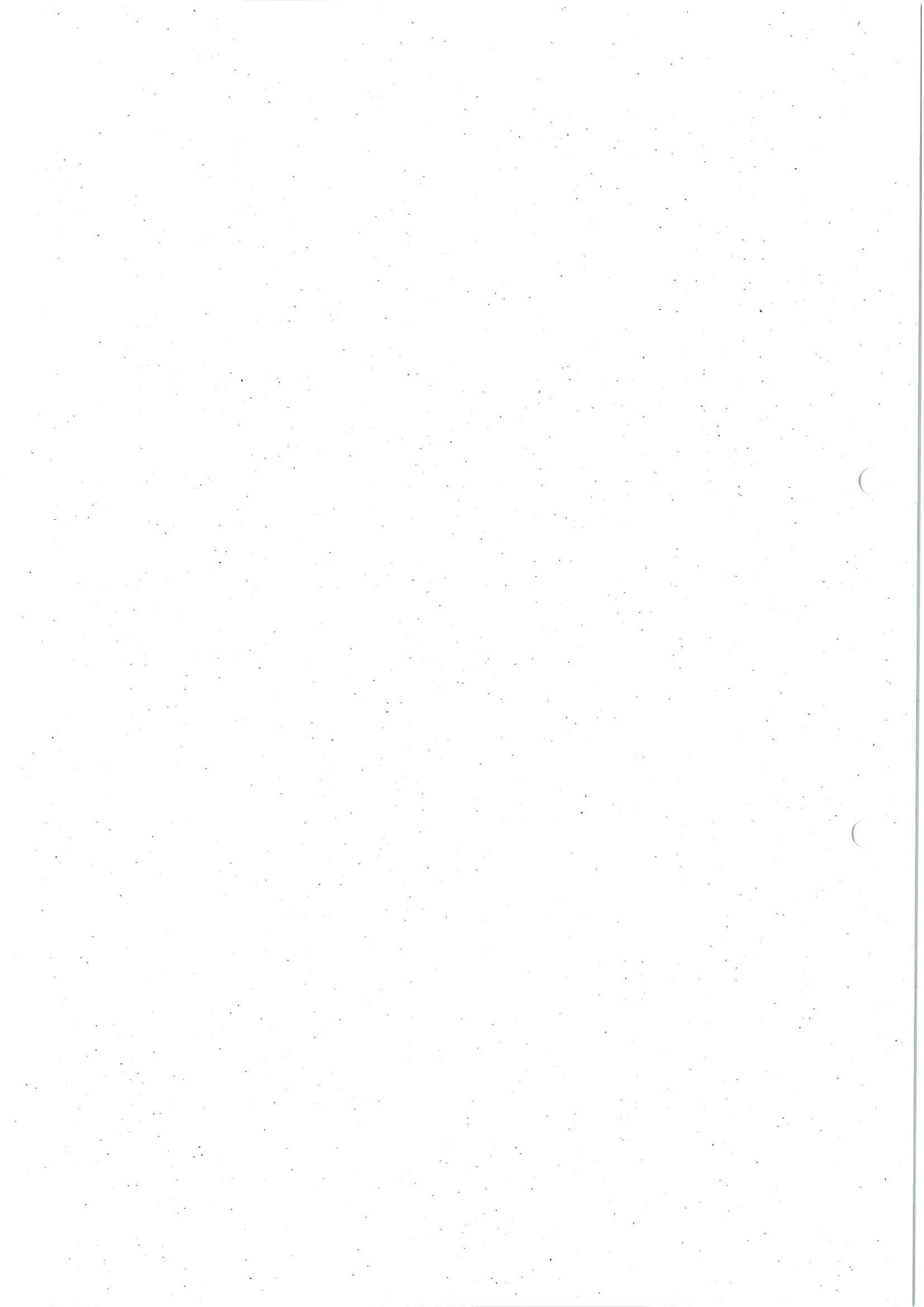
Der erwünschten Übersendung der internen Berechnungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Ziel der Veröffentlichung als Anlage können wir nicht nachkommen. Bei den zugrunde gelegten Berechnungen handelt es sich um Grobkostenkalkulationen, die auf Basis verwaltungsinterner Erfahrungs- 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 bitteⁿ 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.



27.05.19
Datum:
Telefon:
Telefax:
Dorothee Schiwy

Anlage 7
Sozialreferat
Sozialreferentin

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

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

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.19 (VB)
Öffentliche Sitzung

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.19 (VB)
Nichtöffentliche Sitzung

An das Kommunalreferat, Frau Frank

Sehr geehrte Frau Frank,

mit Email vom 16.05.19 wurden wir um Mitzeichnung der beiden Beschlussvorlagen für die öffentliche und nicht-öffentliche Sitzung des Kommunalausschusses am 4.07.19 gebeten. Zudem bitten Sie um Benennung der Folgekosten für die Unterbringungsformen der Jugendhilfe für junge Volljährige in Ausbildung, § 13 Abs. 3 SGB VIII.

Die Inhalte der Beschlussvorlage wurde in der UAG Flächen u.a. gemeinsam mit dem Sozialreferat erarbeitet. Mit Zuleitung zur Mitzeichnung haben wir erstmals die komplette Fassung erhalten. Die inhaltliche Durchsicht der Vorlage als zusammenhängendes Dokument ist damit auch erst zum jetzigen Zeitpunkt möglich.

Die beiden Beschlussvorlagen können unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen mitgezeichnet werden:

Vorlage für die öffentliche Sitzung
Punkt 3.2 a) – Seite 3

1. Absatz, 2. Satz:

alt: „Hierbei handelt es sich (...) und Maßnahmen im Rahmen der sozialen Infrastruktur.“

neu: „Hierbei handelt es sich (...) und eine Maßnahme im Rahmen der sozialen Infrastruktur (Erweiterung einer bestehenden Einrichtung um ein Urban Gardening Projekt).“

2. Absatz, 1. Satz

alt: „(...) auch Wohnraum kleinteilig im Bestand zu sichern.“

neu: „(...) auch Wohnraum kleinteilig in Bestandsgebieten zu sichern.“

2. Absatz, 3. Satz:

alt: „dadurch sei in der Regel eine schnellere Integration (...)“

neu: „Dadurch ist in der Regel eine schnellere Integration (...)“

Punkt 3.3:b) – Seite 4

Der Punkt ist aus Sicht des Sozialreferats missverständlich formuliert: Eine Ausschreibung von Grundstücken im Paket weist deutliche Parallelen zum Beschluss vom Januar auf, in dem der Verkauf dreier Grundstücke in München Modell Eigentum vom Stadtrat verabschiedet wurde. Dies wird auch durch die unkonkrete Formulierung im Referentinnenantrag, Punkt 6 (nicht-öffentliche Sitzung), der lediglich die Ausschreibung behandelt, bekräftigt.

Wir gehen entsprechend der Zusicherung des Kommunalreferats davon aus, dass hier keine Verkaufsabsichten bestehen, sondern vielmehr drei Kleinstgrundstücke zugunsten eines größeren Grundstückes getauscht werden sollen.

Um Missverständnisse zu vermeiden, muss sowohl im Vortrag der Vorlage für die öffentliche Sitzung als auch unter Punkt 6 des Referentinnenantrags in der Vorlage für die nicht-öffentliche Sitzung die Verwertungsabsicht der drei genannten Grundstücke sowie das Verfahren klar und eindeutig dargestellt werden:

Drei weitere Grundstücke im Münchner Norden sollen als Paket gegen ein größeres Wohnbaugrundstück getauscht werden. Hierzu werden diese ohne Bindung an Fördermodelle ausgeschrieben, um einen möglichst großen Interessentenkreis anzusprechen. Vergeben werden diese drei Grundstücke nur gegen den Erhalt eines größeren, für die LHM besser verwertbaren Grundstücks.

Punkt 5 - Seite 4

Förderaufwand

Das Sozialreferat teilt die Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, dass die Fördermöglichkeit im Rahmen der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern eine wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeit zur Bebauung der Kleinstgrundstücke sein kann. Wir sehen hier zudem den Vorteil, dass bei städtischer Eigentümerschaft bei einer möglichen (späteren) Bedarfsänderung mehr Spielraum für eine Nutzungsänderung gegeben ist als dies über die Ausschreibung und Vergabe an einen externen Bauträger, bei dem Nutzungen stärker fixiert sind, der Fall ist.

Gemäß Punkt 5 im Antrag der Referentin der Vorlage für die nichtöffentliche Sitzung soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung alle Grundstücke, die nicht für eine Förderung über die 2. Säule in Frage kommen, ausschreiben. Nach unserem Verständnis sind alle o.g. Grundstücke grundsätzlich für die Förderung im Rahmen der 2. Säule geeignet.

In der Beschlussvorlage wird aktuell diese Förderoption benannt, eine Bewertung des Vorschlags durch das Kommunalreferat, als Beschlussverfasser, erfolgt an dieser Stelle nicht. Die Fördermöglichkeit steht damit ohne Empfehlung und Umsetzungsvorschlag bzw. Ablehnung und Begründung im Raum.

Ohne Einschätzung vom Kommunalreferat zur Umsetzbarkeit bzw. ohne Benennung der dafür u. U. benötigten Ressourcen wird dem Stadtrat keine Entscheidungsgrundlage angeboten.

Wir sehen an dieser Stelle die Notwendigkeit, im Zuge der Erstellung eines Konzepts zur Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen und eindeutig – im Sinne einer Handlungsempfehlung bzw. eines konkreten Antragspunktes – zu vertreten. Dies auch vor dem Hintergrund, da das Kommunalreferat als Grundstückseigentümer für den möglichen Erhalt von Fördermitteln im Rahmen der 2. Säule nach derzeitigem Aufgabenzuschnitt (weiterhin) Eigentümerin der Grundstücke bleibt.

Punkt 6 – Seite 5 ff.

Folgekosten – Unterbringungsformen der Jugendhilfe für junge Volljährige in Ausbildung, § 13 Abs. 3 SGB VIII

Ergänzend zu den bereits dargelegten Ausführungen ist in direktem Anschluss an den Text folgende Passage zur Konkretisierung der Folgekosten mitaufzunehmen:

neu: „(...) die bei ca. 110.000 Euro im Zeitraum von 2-3 Jahren liegen.

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 21.05.2019 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V13274) hat sich der Stadtrat daher für den Ausbau der Unterbringungsformen der Jugendhilfe für junge Volljährige in Ausbildung, § 13 Abs. 3 SGB VIII ausgesprochen.

Die Finanzierung der Unterbringung erfolgt gemäß Bayrischem Rahmenvertrag gem. § 78 f SGB VIII über Tagessätze, die in der Regel jährlich vor der Entgeltkommission München – Bereich Jugendhilfe verhandelt werden. Der durchschnittliche Tagessatz der Träger der stationären Jugendhilfe, die aktuell diese Betreuungsform anbieten, liegt derzeit bei ca. 75 Euro. Er setzt sich aus folgenden Aufwendungen zusammen:

• Personalkosten	ca. 40 Euro
• Kosten für Unterkunft/Verpflegung	ca. 15 Euro
• Investitionskosten/Miete	ca. 20 Euro

Aktuell kann bei dieser Berechnung von durchschnittlichen Monatskosten von 2.250 Euro/ Platz ausgegangen werden. Dies entspricht jährlichen Kosten von ca. 27.000 Euro/ Platz, abzüglich des Eigenanteils aus den Bezügen des Ausbildungsgehalts: die jungen Erwachsenen müssen sich mit 75 % des eigenen Einkommens an den Kosten beteiligen. Die Kosten für junge Geflüchtete sind als Anschlusshilfe im Sinne des § 89 d Abs. 1 SGB VIII erstattungsfähig durch den Bezirk Oberbayern.“

Sorgende Hausgemeinschaften

alt: „(...) Leistungen des SGB II und SGB XII für Wohnen werden von der LHM lediglich vorfinanziert und vom Bund rückerstattet.“

neu: Bitte den Satz ersatzlos streichen.

Maßnahmen der sozialen Infrastruktur

alt: „Hier fallen keine Folgekosten für die LHM an.“

neu: bisherigen Text komplett ersetzen durch:

„Das Projekt könnte Personalkosten-neutral an den bestehenden Nachbarschaftstreff angebunden werden an. Lediglich tatsächlich anfallende Sachkosten können geltend gemacht und durch das Sozialreferat (Quartierbezogene Bewohnerarbeit) bezuschusst werden. Die Grünfläche auf den beiden Flurstücken ist als temporäres Projekt zu sehen und kann durch das bestehende Baurecht auch wieder verändert werden.“

Telefon: 0 233-26684
Telefax: 0 233-26057

Belegexemplar

Kommunalreferat
Immobilienervice

512

Ergänzung vom
24.06.2019

**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 Heide 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

Anlage:

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

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Ergänzend zu der bereits verteilten Sitzungsvorlage für den Kommunalausschuss am 04.07.2019 erhalten Sie zur Vervollständigung der Unterlagen den Antrag Nr. 14-20 / A 02792 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.01.2017. Dieser wurde der ursprünglichen Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

Der Antrag der Referentin bleibt unverändert.

- II. Abdruck von I.
über das Direktorium HAII/IV – 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 _____

Anlage

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus


**DIE GRÜNEN
ROSA LISTE**
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

München, den 20.01.2017

Kleinstgrundstücke für innovative Wohnprojekte

Antrag

Auf städtischen Kleinstgrundstücken, die für Wohnungsbau in Frage kommen, sollen überwiegend geförderte und preisgedämpfte Wohnungen (Konzeptioneller Mietwohnungsbau) errichtet werden. Diese sollen dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen und nicht nach Höchstpreis verkauft werden. Diese Kleinstgrundstücke sollen an Baugenossenschaften und innovative Wohnprojekte (im Erbbaurecht) vergeben werden.

Begründung:

Städtische Grundstücke sollen nach Möglichkeit dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen werden. Daher ist es richtig, dass diese in den großen Entwicklungsgebieten im Grundsatz nur noch an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder im Erbbaurecht vergeben und nicht mehr – wie in der Vergangenheit üblich – verkauft werden. Es gibt keinen Grund bei kleineren städtischen Grundstücken von diesem Grundsatz abzuweichen. Insbesondere künftige Generationen werden davon profitieren, wenn es in der Stadt nicht nur in wenigen großen Gebieten sondern auch flächendeckend in kleineren Bereichen spekulationsfreie Orte geben wird.

Derzeit haben GWG und GEWOFAG keine Kapazitäten diese Grundstücke selbst zu bebauen. Solange diese Kapazitätsengpässe bestehen, sollen diese durch eine priorisierte Vergabe an Baugenossenschaften und innovative Wohnprojekte (im Erbbaurecht) dem spekulativen Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen werden. Die Bezirksausschüsse sind in diesem Rahmen umfassend und rechtzeitig einzubinden.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:
Gülseren Demirel
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Anna Hanusch
Sabine Nallinger

Mitglieder des Stadtrates

