

Telefon: 0 233 - 26278  
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung und  
Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-11

## **Wohnen in München VII**

### **Externe Beratungsstelle für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte: mitbauzentrale münchen - Vertragsverlängerung -**

#### **Wohnen in München – Beratungsstelle und Forum für Baugenossenschaften**

Antrag Nr. 20-26 / A 03267 von der SPD/Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 09.11.2022

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 09131**

Anlagen:

1. Flyer der mitbauzentrale münchen
2. Antrag Nr. 20–26 / A 03267 von SPD/Volt-Fraktion und Fraktion Die Grünen-Rosa Liste

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO), da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist und nicht nach §§ 1 bis 4 der Vollversammlung vorbehalten ist.

##### **1. Anlass**

Mit den Stadtratsbeschlüssen der Vollversammlung vom 19.03.2014 und 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13912 und Nr. 08-14 / V 13913) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstmals beauftragt, eine externe Beratungsstelle für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften einzurichten. Seit September 2014 wird die Beratungsstelle im Auftrag der Landeshauptstadt München unter dem Namen „mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ von der Stattbau München GmbH betrieben. Der erste Auftrag hatte eine Laufzeit von 5 Jahren (01.09.2014 bis 31.08.2019). Da weiterhin der Bedarf nach diesen Beratungsleistungen zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Beschluss der Vollversammlung vom 15.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) bestand, wurde die Dienstleistung im Frühjahr 2019 auf Basis der Beschlüsse der Vollversammlung je vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12075 öffentlich und Nr. 14-20 / V 12076 nichtöffentlich) neu ausgeschrieben. Der Zuschlag ging erneut an die Stattbau München GmbH, die so ihre erfolgreiche Arbeit in der mitbauzentrale münchen fortsetzen konnte.

Die Ausschreibung dieser externen Beratungsleistungen (als Dienstleistungsangebot für die Münchner Bevölkerung im Auftrag der Landeshauptstadt München) erfolgte für eine

festen Vertragslaufzeit von 4 Jahren mit einem einseitigen Optionsrecht für die Landeshauptstadt München zur Verlängerung des Vertrages um weitere 4 Jahre. Über die Ausübung des Optionsrechts der Landeshauptstadt München zur Vertragsverlängerung für den Zeitraum vom 01.09.2023 bis 31.08.2027 hat der Stadtrat mit der heutigen Beschlussvorlage zu entscheiden.

## **2. Aufgaben und Ziele**

Die Landeshauptstadt München verfolgt mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“, das seit mehr als 30 Jahren regelmäßig fortgeschrieben wird, das Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die Münchner Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Zuletzt wurde am 21.12.2022 das Programm „Wohnen in München VII“ für die Jahre 2023 bis 2028 vom Stadtrat beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

Die mitbauzentrale münchen unterstützt die Landeshauptstadt München bei der Umsetzung dieser wichtigen wohnungspolitischen Ziele.

Seit Oktober 2014 ist sie die zentrale Anlaufstelle in München für Menschen, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten (Anlage 1). Seit Oktober 2019 berät die mitbauzentrale münchen auch Bürger\*innen und Kommunen der Planungsregion 14.

Sie informiert die Interessent\*innen über alle Themen rund um die Entwicklung, Gründung und Realisierung von Wohnprojekten sowie über die Ausschreibung entsprechender Grundstücke. Darüber hinaus berät die mitbauzentrale zu allgemeinen Fragen des gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnens.

Sie fördert den Austausch zwischen den verschiedenen Akteur\*innen, wie Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und dem Mietshäuser Syndikat.

Dazu führt sie öffentliche Informationsveranstaltungen sowie themenbezogene Fachveranstaltungen durch. Weitere Tätigkeitsschwerpunkte der mitbauzentrale bilden die Vernetzung und der fachliche Austausch mit den städtischen Referaten, den Akteur\*innen der Wohnungswirtschaft, den Expert\*innen und Dienstleistungsunternehmen rund um das gemeinschaftsorientierte Wohnen sowie sozialen Trägern. Sie koordiniert und moderiert Netzwerktermine sowie Fachgespräche.

## **3. Erfolge**

Seit Eröffnung der mitbauzentrale münchen 2014 als externe Beratungsstelle für gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau begleitete sie zahlreiche Baugenossenschaften und Wohnprojekte bei der Gründung. Damit wurde der Kreis der Akteur\*innen (u.a. als Adressat\*innen von Ausschreibungen städtischer Wohnbaugrundstücke) deutlich erhöht und die Vielfalt im Wohnungsbau erweitert.

Über das gesamte Münchner Stadtgebiet verteilt wurden bereits viele gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte realisiert. In den vergangenen Jahren wurden allein auf städtischen Flächen 22 Vorhaben mit mehr als 1.400 Wohnungen von Baugenossenschaften und 23 Vorhaben mit 590 Wohnungen von privaten Baugemeinschaften realisiert und bezogen. Aktuell sind Projekte für weitere 3.000 Genossenschaftswohnungen in Vorbereitung oder Planung. Flächen für Baugemeinschaften werden seit Anfang 2020 nicht mehr vergeben. Dafür sind Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats als neue Akteure hinzugekommen.

Diese Wohnformen schaffen nicht nur bezahlbaren, sicheren Wohnraum für Jung und Alt. Sie stehen ganz im Sinne der Nachhaltigkeit für soziales Miteinander, ökologische Konzepte und innovative Architektur. Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte beschäftigen sich mit zentralen Themen der zukunftsfähigen Stadtentwicklung wie Ökologie, Energieerzeugung, Partizipation, Wohnformen im Alter, alternative Mobilitätskonzepte, aktive Nachbarschaften und vieles mehr. Sie begegnen somit vielen Herausforderungen unserer Zeit und bieten Mehrwert für die ganze Stadtgesellschaft.

Breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem und langfristig sicherem Wohnraum zu versorgen, ist eine der größten Herausforderungen für Kommunen in der Metropolregion München. Eine ausgewogene soziale Mischung, Inklusion, selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Sicherung von Belegrechten, Errichtung sozialer oder gewerblicher Infrastruktur, Mobilität, nachhaltige Bauweise sind nur einige der Anforderungen. Auseinanderbrechende familiäre Strukturen und veränderte Arbeits- und Lebenswelten erfordern neue Wohnformen und aktive Nachbarschaften. Eine zentrale Aufgabe stellt neben der Bereitstellung von Grundstücken auch die Förderung von neuen Wohnformen und Lebensweisen dar. Der klassische, von gewinnmaximierenden Unternehmen geprägte, Wohnungsmarkt bietet hierfür keine geeigneten Lösungen. Aufgrund ihrer häufig innovativen Ausrichtung (besondere Wohnformen, gemeinschaftlich nutzbare Räume, Mobilitätskonzepte, energetisches und ökologisches Bauen etc.) stellen Baugenossenschaften eine wichtige Ergänzung der sonstigen Angebote auf dem Wohnungsmarkt dar und sind zugleich wichtige Partner\*innen bei der Umsetzung der kommunalen Zielsetzungen.

Die Bündelung der zielgruppenspezifischen Interessen und Koordinierung der am gemeinsamen Bauen interessierten Einzelpersonen und Gruppen durch die mitbauzentrale münchen erleichtert der Stadtverwaltung, die Grundstücksvergaben transparent zu gestalten, und verbessert den Zugang zu entsprechenden Angeboten (Grundstücksausschreibung, Fördermodelle etc.).

Neben ihrer zentralen Aufgabe der Beratung und Hilfestellung von Einzelpersonen und Gruppen bezüglich der möglichen Organisationsformen und über die Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit (Wirtschaftlichkeit, Finanzierung, Planung, Förderung) betreibt die mitbauzentrale münchen umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit.

Die Online-Plattform [www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de) verzeichnete allein im Jahr 2022 über 46.000 Zugriffe.

Der monatlich erscheinende Newsletter hat derzeit rund 2.700 Abonnent\*innen und informiert über Termine und Veranstaltungen in München und der Region, über anstehende Grundstücksausschreibungen sowie fachbezogene Publikationen, Fortbildungsangebote und Wettbewerbe zum Thema Wohnprojekte.

Zudem koordiniert und organisiert die mitbauzentrale münchen wiederkehrende Veranstaltungen, Infoabende, Netzwerktermine und Fachgespräche.

Die mitbauzentrale veranstaltete im Berichtsjahr 2022 unter anderem den 5. Tag der offenen Wohnprojekte, Vernetzungstreffen mit Baugenossenschaften und sozialen Träger\*innen, einen regelmäßigen Austausch mit der GIMA München eG, einen offenen Fachaustausch mit Akteur\*innen, sowie die Veranstaltungsreihen mitbauIMPULS und mitbauDISKURS. Die Veranstaltungen stießen auf reges Interesse und wurden nicht nur

von Münchner Initiativen und Einzelinteressierten besucht, sondern erhielten auch überregional Aufmerksamkeit. Zu den Besucher\*innen der Veranstaltung zählten neben Baugenossenschaften auch Stadträt\*innen und Vertreter\*innen der Stadtverwaltung.

Die mitbauzentrale münchen ist daher nicht nur in München und dem Umland eine gefragte und geschätzte Expertin für Kommunen und Netzwerke, sondern sie macht die erfolgreichen Instrumente der Münchner Wohnungspolitik überregional bekannt.

#### **4. Fazit**

Um die wohnungspolitischen Ziele unter den schwierigen Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren zu erreichen, ist die Fortführung der umfangreichen Tätigkeiten der mitbauzentrale münchen als externe Beratungsstelle sowie Schnittstelle zur Stadtverwaltung und Kommunen in der Region unverzichtbar. Die mitbauzentrale kann als unabhängige, externe Stelle Aufgaben anders wahrnehmen und Zielgruppen besser erreichen als es der Verwaltung selbst möglich wäre.

Es wird daher vorgeschlagen, das bestehende Vertragsverhältnis um den Optionszeitraum von 4 Jahren, also bis zum 31.08.2027, zu verlängern.

Nach dem Ende der Vertragslaufzeit Mitte 2027 ist aus rechtlichen Gründen keine weitere Verlängerung mehr möglich. Der Stadtrat muss zu gegebener Zeit erneut darüber beschließen, ob ein entsprechendes Beratungsangebot weiterhin notwendig ist und entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

#### **5. Kosten und Finanzierung**

Die erforderlichen Mittel für den Vertragszeitraum wurden mit dem Ergänzungsbeschluss zum Eckdatenbeschluss 2022 für den Haushalt 2023 vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08206) bereits genehmigt.

#### **6. „Wohnen in München – Beratungsstelle und Forum für Baugenossenschaften“, Antrag Nr. 20 – 26 / A 03267 der Stadtratsfraktion SPD/Volt und DIE GRÜNEN ROSA LISTE vom 09.11.2022**

Die Stadtratsfraktion SPD/Volt und DIE GRÜNEN ROSA LISTE haben den als Anlage 2 beigefügten Antrag gestellt.

Nach diesem Antrag soll der zum Eckdatenbeschluss angemeldeter Beschluss „Wohnen in München – Verlängerung der externen Beratungsstelle für Baugenossenschaften – mitbauzentrale münchen“ vorgelegt und ein „Runder Tisch“ installiert werden, um den Genossenschaften Möglichkeit zum regelmäßigen Austausch in einem Gesprächsforum mit der Verwaltung zu geben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Der erste Teil des Antrags wurde bereits mit dem Ergänzungsbeschluss zum Eckdatenbeschluss 2022 für den Haushalt 2023 vom 21.12.2022 (s.o.) geschäftsordnungsgemäß behandelt, um die notwendigen Haushaltsmittel für das Jahr 2023 rechtzeitig anzumelden, im Übrigen wurde der Stadtratsantrag aufgegriffen.

Der Wunsch nach einem „Runden Tisch“ für den regelmäßigen Austausch zwischen Vertreter\*innen von Baugenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten mit der Verwaltung wird gerne aufgenommen. Dieser kann das etablierte Format des Fachgesprächs „miteinander bauen – miteinander wohnen“ gut ergänzen, zu dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Vertreter\*innen aller Baugenossenschaften aus München bereits seit vielen Jahren regelmäßig einlädt.

Dem noch aufgegriffenen Teil des o.g. Antrags wird damit entsprochen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Stadtrat Dirk Höpner, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Annahme der Verlängerungsoption aus dem bestehenden Dienstleistungsvertrag vom 07.05.2019 gegenüber der Stattbau München GmbH zu erklären. Die Arbeit der externen Beratungsstelle „mitbauzentrale münchen“, ein Projekt der Stattbau München GmbH, kann damit bis zum 31.08.2027 fortgesetzt werden.
2. Für den regelmäßigen Austausch zwischen Vertreter\*innen von Baugenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten mit der Verwaltung wird ein „Runder Tisch“ eingerichtet.
3. Der Antrag Nr. 20–26 / A 03267 der Stadtratsfraktion SPD/Volt und DIE GRÜNEN ROSA LISTE vom 09.11.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
- 5.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
je 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 das Sozialreferat
3. An das Sozialreferat - S-III-S
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SW
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I - 12
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3