

Telefon: 233 - 21083
Telefax: 233 - 989 21083

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10

Wohnen in München VI Erfahrungsbericht für das Jahr 2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05803

Anlage:

1. Kenndaten Erfahrungsbericht „Wohnen in München VI“ 2021
2. Grafische Darstellung der Kenndaten

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 und § 55 GeschO.

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss der Vollversammlung zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017-2021“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) beauftragt, jährlich über die Umsetzung des Handlungsprogramms im Vorjahr zu berichten.

Mit Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI 2017 - 2021 – Verlängerung um 1 Jahr bis zum 31.12.2022 – Programmvereinfachungen und -anpassungen“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237) wurde der Programmzeitraum um ein Jahr bis zum 31.12.2022 verlängert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung berichtet zu den Kenndaten Folgendes:

Genehmigte Wohnungen

Das Statistische Amt weist für das Jahr 2021 insgesamt 8.655 Wohneinheiten aus, die durch die Lokalbaukommission eine Baugenehmigung erhielten. Da ein Großteil der beantragten Baugenehmigungen für Wohnungen aus dem privaten Bereich erfolgt, ist dieser Wert nur bedingt beeinflussbar. Die 2021 erreichte Zahl genehmigter Wohnungen stellt in der langjährigen Betrachtung (letzte 35 Jahre) den sechstbesten Wert überhaupt dar. Im Vergleich mit den noch höheren Werten der unmittelbar vorhergehenden Jahre ist dies zwar ein geringerer Wert; eine grundsätzliche Trendwende des hohen Niveaus der letzten Jahre ist

aufgrund eines anhaltend hohen Eingangs an Anträgen in der Lokalbaukommission derzeit jedoch nicht absehbar.

Fertigstellungen

Im Jahr 2021 wurden 7.140 geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten in der Landeshauptstadt München fertiggestellt. Der überwiegende Anteil dieser Wohneinheiten wird von Privaten erstellt, die Anzahl der neu gebauten Wohnungen ist daher nur in begrenztem Umfang seitens der Verwaltung der Landeshauptstadt München beeinflussbar. Hier kommt es stetig zu Schwankungen der einzelnen Jahresabschlusswerte. Sowohl bei der Betrachtung des aktuellen Zeitraums von WiM VI als auch längerfristig handelt es sich hierbei um einen durchschnittlichen Wert.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG haben in 2021 in Summe 1.197 Wohnungen fertiggestellt. Dies stellt in der Betrachtung des Berichtszeitraums den zweithöchsten und somit einen überaus guten Wert dar. Somit wurde in etwa jede 6. im vergangenen Jahr fertiggestellte Wohnung durch die Landeshauptstadt München bzw. ihre Gesellschaften gebaut.

Zudem besteht ein vergleichsweise hoher sog. Bauüberhang, sprich genehmigte Wohneinheiten von privaten Bauherrn, die alle noch nicht mit dem Bauen begonnen haben. Diese Fälle werden verstärkt in der Lokalbaukommission betrachtet und geprüft werden, mit welchen Mitteln diese in die Errichtung gebracht werden können.

Baurechtsschaffung

Bei den Werten der Baurechtsschaffung in den Coronajahren 2020 und 2021 kam es in erheblichem Umfang zu zeitlichen Verschiebungen ursprünglich für das jeweilige Jahr geplanter Satzungsbeschlüsse auf die Folgejahre. Im vergangenen Jahr wurde für 228 Wohneinheiten neues Baurecht geschaffen. Im Betrachtungszeitraum von WiM VI ergibt sich daraus eine durchschnittliche Baurechtsschaffung von jährlich 3.305 Wohneinheiten. Eine mehrjährige Betrachtung der Durchschnittswerte ist im Hinblick auf eine stichhaltige Einordnung der Baurechtsschaffung angezeigt, da der singuläre Wert mit Stichtag zum Jahresende als Momentaufnahme dem mehrjährigen Prozess der Baurechtsschaffung nicht gerecht wird.

Wichtige Meilensteine der ursprünglich für 2021 zur Satzung geplanten Verfahren wurden dennoch erreicht und die Verfahren soweit vorangebracht (bspw. Billigungsbeschluss), dass hier zeitnah in 2022 der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Für das laufende Jahr geplante Satzungen umfassen u.a. die Bebauungspläne

- Nr. 2109 (Appenzeller Str. mit ca. 662 Wohneinheiten)
- Nr. 2108a (Ratoldstr. mit ca. 904 Wohneinheiten)
- Nr. 1930d (Campus Süd mit ca. 1.370 Wohneinheiten)
- Nr. 2127 (Truderinger Str. mit ca. 820 Wohneinheiten)
- Nr. 2119 (Fauststr. mit ca. 76 Wohneinheiten).

Aus heutiger Sicht kann die ambitionierte jährliche Zielzahl in der Baurechtsschaffung im Mittel der anstehenden drei Jahre erreicht werden.

Die z.T. starken Ausschläge der einzelnen Jahreswerte nach oben wie nach unten basieren auf folgenden Rahmenbedingungen: Insgesamt ist der Umfang der jährlichen Baurechtsschaffung stets in hohem Maße abhängig von Verfügbarkeit und Größe der im entsprechenden Zeitraum beplanbaren Flächenpotenziale. Es ist hierbei die Regel und nicht die Ausnahme, dass diese Flächen (und davon ausgehend die Anzahl der zu planenden Wohneinheiten) nicht gleich verteilt, sondern vielmehr stark unterschiedlich dimensioniert sind und die entsprechenden Werte daher grundsätzlich stark schwanken. Sehr große Flächen, die sich dann jeweils sehr positiv auf die Baurechtsschaffung auswirken, wie etwa Bauabschnitte in Freiam (> 10.000 Wohneinheiten), der ehemaligen Bayernkaserne (5.500 Wohneinheiten) oder in der Messestadt Riem (6.200 Wohneinheiten) stehen eher selten in diesem Umfang zur Verfügung. Die Anzahl solcher Gebiete wird auch absehbar und langfristig zunehmend begrenzt sein.

In anderen Jahren kann in der Regel Baurecht durch die Satzung von Bebauungsplänen mit einem mittleren bzw. kleineren Umfang an Wohneinheiten geschaffen werden. Auch „kleinere“ Bebauungsplangebiete erfordern i.d.R. denselben Aufwand und Vorlauf und können keineswegs per se schneller oder einfacher zur Satzung gebracht werden.

Im vergangenen Jahr 2021 stand keine außergewöhnlich große Entwicklungsfläche für einen Satzungsbeschluss an. Gleichwohl war zu Jahresbeginn so noch nicht absehbar, dass sich das verbleibende Potenzial der Baurechtsschaffung durch bereits fortgeschrittene Planungsverfahren weiter reduzieren würde und erklärt sich wie folgt:

- In den laufenden Verfahren kam es vermehrt zu außergewöhnlich vielen bzw. qualitativ komplexen Einwendungen aus der Öffentlichkeit, die unter zusätzlichem Zeitaufwand abgearbeitet werden mussten.
- Lokale Bedürfnislagen und Initiativen sowie Petitionen waren zu berücksichtigen, sodass dadurch die Verfahrensdauer und das Verfahrensergebnis beeinflusst wurde und es gegenüber einer ursprünglich ambitioniert angesetzten Zeitschiene zu einer späteren Baurechtsschaffung kommt.
- Ein weiterer nicht von vornherein bemessbarer und jeweils unterschiedlich ausfallender Faktor in der Baurechtsschaffung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen. Hierbei kann eine hohe Komplexität innerhalb des Planungsprozesses entstehen, deren Lösung bisweilen inhaltlich herausfordernd, sich aber jedenfalls zeitintensiv entwickeln kann. Somit kann es zu Verzögerungen gegenüber ursprünglich konturierten Zeithorizonten für den Abschluss eines Bauleitplanverfahrens kommen, sodass der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat nicht mehr in einem bestimmten Kalenderjahr erfolgen kann.
- Zielkonflikte tragen ebenfalls zu mehr Komplexität sowie zu fachlicher und gesellschaftlicher Kontroverse bei und können in ihren Effekten zu einer späteren und/oder geringeren Baurechtsschaffung führen.

- Die neu gegründeten Referate für Mobilität sowie Klima- und Umweltschutz heben wichtige Qualitäten in den Planungsprozessen hervor, führen aber auch an den Schnittstellen zu neuen Herausforderungen.
- Die Effekte der Corona-Pandemie sind zum einen durch den temporären Wegfall von Arbeitskapazitäten in der Verwaltung, die die Stadtgesellschaft im Zuge des PEIMAN-Einsatzes bei der Pandemiebekämpfung unterstützt haben, in nicht unerheblichem Maß zu spüren. Zum anderen muss hier der beispielsweise anfängliche Klärungsbedarf der Rechtssicherheit von Öffentlichkeitsbeteiligung (digital) genannt werden.
- Auch in der Privatwirtschaft sind die Pandemiefolgen hinsichtlich allgemeiner Personalengpässe messbar, sodass unter z.T. langsamer und gehäuft mangelhafter Zuarbeit im Planungsprozess (Inhalte, Planunterlagen, Gutachten, etc.) zeitliche Meilensteine bisweilen nicht zu halten waren. Diese Situation sollte sich jedoch im laufenden und den kommenden Jahren bei einer besseren Pandemielage auch wieder normalisieren.

Anhand konkreter Bauleitplanverfahren sollen die Herausforderungen, die zu Verzögerungen geführt haben, exemplarisch gezeigt werden:

- **Campus Süd (Bpl.Nr. 1930d)**
Grundstücksverkauf mit Verfahrenswiederholung
- **Appenzeller Straße (Bpl.Nr. 2109)**
Verzögerung des § 3 Abs. 2-Verfahrens, da Auslegungsvoraussetzungen aufgrund einer innerhalb der Vorhabensträgerin kurzfristig geänderten gesellschaftsrechtlichen Projektkonstellation (mit Folgen hinsichtlich Wirksamwerden des Vertragsschlusses, Vermessen / Einbringen der Grundstücke, Stellung der erforderlichen Sicherheiten, Eintragung aller Auflassungsvormerkungen, Eintragung aller dinglichen Rechte) nicht vorlagen. Nach Eingang der Äußerungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit kann der Umfang dieser nun eingeschätzt werden und der Satzungsbeschluss ist für das 1. Halbjahr 2022 vorgesehen.
- **Eggenfeldener Straße (Bpl.Nr. 2122)**
Der Bebauungsplanentwurf liegt seit Ende 2020 billigungsreif vor, allerdings sind sich trotz mehrfacher Vermittlungsversuche der Verwaltung die betroffenen Grundstückseigentümer leider nicht einig geworden. Es ist daher nun geplant, eine Teilung des Bebauungsplangebietes vorzunehmen und nur den östlichen Teil zur Satzung zu bringen. Dazu ist die Planung zu überarbeiten und alle Gutachten sowie der städtebauliche Vertrag anzupassen. Das § 4 Abs. 2-Verfahren ist nun zu wiederholen. Ein Satzungsbeschluss ist somit erst 2024 möglich. Der Billigungsbeschluss ist im Jahr 2023 geplant.

- **Truderinger Straße (Bpl.Nr. 2127)**

Die Auslegungsvoraussetzungen lagen erst seit Ende Juni 2021 vor. Darüber hinaus mussten auf Grund einer seitens eines Eigentümers veranlassten Änderung weitere Anpassungen an der Planung erfolgen. Dies und umfangreiche Einwendungen im folgenden § 3 Abs. 2- und § 4a Abs. 3-Verfahren führen dazu, dass der Satzungsbeschluss erst im 3. Quartal 2022 erfolgen kann.

In den vergangenen Jahren wurden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits Optimierungen im Bereich der Baurechtsschaffung und der Baugenehmigungsprozesse eingeführt und z.T. deutliche Steigerungen der Werte erreicht; dies gilt ebenso für die Aktivitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und in der Förderung der Genossenschaften. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung richtet hierfür zudem eine Taskforce ein, die zusammen auch mit anderen Referaten, insbesondere dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei, die größten Wohnungsbauprojekte eng steuert. Dazu gehören natürlich auch die Projekte der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften und diesen zukünftigen Potentialflächen.

Geförderte und gebundene Wohnungen

Im Jahr 2021 konnten 1.840 Wohneinheiten nach Wohnen in München VI gefördert bzw. gebunden werden. Damit bleibt die Zahl zwar hinter der hoch gesteckten Zielmarke von jährlich 2.000 Wohneinheiten zurück. Sie erreicht aber mit 92 % Zielerreichungsgrad gleichwohl einen hohen Wert und setzt zudem den Trend erheblicher Steigerungen der Zielzahlen im Zeitraum von „Wohnen in München VI“ gegenüber im Vergleich mit „Wohnen in München V“ (Durchschnittswert 1.584 Wohneinheiten p.a. bei einer Zielzahl von 1.800 Wohneinheiten p.a.) fort. Zur Versorgung der Münchner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist das Fördermodell Einkommensorientierte Förderung (EOF) essentieller Bestandteil; im Jahr 2021 konnten hierfür insgesamt 960 Wohneinheiten gefördert werden, insofern über die Hälfte des Gesamtwerts der geförderten bzw. gebundenen Wohnungen.

Grundstücksvergaben

In 2021 konnten Grundstücke für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau für rund 269 Wohneinheiten vergeben werden. Die Zahlen der Grundstücksvergaben sind davon abhängig, welche städtischen Flächen für die Vergabe anstehen und für welche Zielgruppen die Ausschreibungen erfolgen sollen. Dem entsprechend sind Schwankungen hier der Normalfall. Im Vorjahr 2020 erfolgten Vergaben für in Summe 1.670 Wohneinheiten. Die Vergaben erfolgten weit überwiegend an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die in aller Regel größere Flächenkontingente erhalten, was sich insofern bei der Zahl der vergebenen Wohneinheiten auswirkt. Demgegenüber betrafen die Vergaben im Berichtsjahr 2021 weit überwiegend Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Projekte nach Art des Mietshäuser-Syndikates, die in aller Regel vergleichsweise kleinere Flächen erhalten, was sich ebenfalls bei der dann niedrigeren Zahl der Wohneinheiten auswirkt.

Die Zahlen hinsichtlich der geleisteten Grundstückswertverzichte folgen (zeitlich versetzt, weil es hier auf den Zeitpunkt der Beurkundung ankommt) wiederum den Zahlen der Grundstücksvergaben und werden in aller Regel im nächsten Kalenderjahr haushaltswirksam, weshalb hier in 2021 ein entsprechend hoher Wert mit ca. 154 Mio. € vorliegt.

Die Kennzahlen sind zudem in der als Anlage beigefügten Übersicht aufgeführt. Um eine Entwicklung abzubilden, sind den Ist-Zahlen zudem die Zielzahlen nebst der Vorjahreswerte gegenübergestellt.

Die „mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ ist seit über sieben Jahren (September 2014) zentrale Anlaufstelle für Menschen, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt in München gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bilden die Vernetzung und der fachliche Austausch mit der städtischen Verwaltung, Akteur*innen der Wohnungswirtschaft, sowie Expert*innen und Dienstleister*innen aus dem Bereich gemeinschaftsorientierter Wohnformen.

Im Rahmen der erneuten Ausschreibung der Beratungsstelle in 2019 wurde der Auftrag um das Beratungsangebot auch für die Planungsregion 14 erweitert. Die Stattbau München GmbH als Betreiberin der mitbauzentrale münchen hatte erneut den Zuschlag für vier Jahre (mit einer Verlängerungsoption für die Landeshauptstadt München um weitere vier Jahre) erhalten.

Die Angebote der mitbauzentrale werden gut angenommen und auch die Resonanz aus der Region ist durchweg sehr positiv.

So konnten seit 2012 auf städtischen Flächen 22 Vorhaben mit 1.400 Wohnungen von Baugenossenschaften und 22 Vorhaben mit 550 Wohnungen von privaten Baugemeinschaften in der Realisierung begleitet werden. Ebenso wird der Bau von Genossenschaftswohnungen begleitet, hier sind aktuell ca. 450 Wohneinheiten in Planung.

Seit der Schaffung der mitbauzentrale 2014 als externe Beratungsstelle für gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau wurden 20 Genossenschaften bei der Neugründung begleitet.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 mit 25 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister

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

III. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. an das Kommunalreferat
5. an das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
6. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. an das Sozialreferat
8. an das Sozialreferat, S-GL-SP
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/22
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III

15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3