

Telefon: 0 233-92200
Telefax: 0 233-989 276452
Telefon: 0 233-22131
Telefax: 0 233-989 20358

**Personal- und
Organisationsreferat**
POR-LS-PL

Kommunalreferat
KR-IM

**Städtischer Wohnungsbau im Rahmen des Kommunalen
Wohnraumförderungsprogramms - KommWFP;
Werkmietwohnungsbau**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses gemeinsam mit dem
Kommunalausschuss vom 06.04.2022 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten und der Referentin

1. Anlass

Am 16.09.2021 fand in München die Fachkonferenz „Wohnen beim Arbeitgeber“ statt. Die Teilnehmer*innen, überwiegend Vertreter*innen bayerischer Kommunen und der Wohnungswirtschaft waren sich in einem Punkt einig. Das Angebot an bezahlbaren Werkmietwohnungen trägt maßgeblich zu einer funktionierenden Stadtverwaltung und damit zu einer solidarischen Stadtgesellschaft bei.

Aufgrund der andauernd hohen Nachfrage städtischer Dienstkräfte nach bezahlbarem Wohnraum beschloss der Stadtrat in seiner Vollversammlung am 29.09.2021, die Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus für städtische Beschäftigte weiterhin mit Nachdruck fortzusetzen. Das Kommunalreferat wurde beauftragt, gemeinsam mit der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat in entsprechenden Folgebeschlüssen die konkreten Rahmenbedingungen für eine Umsetzung von Werkmietwohnungsbau nach dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02524). Im Rahmen zweier städtischer Bauprojekte (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17745 vom 18.03.2020 zum Areal an der Münchberger Straße und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837 zur Weyprechtstr. 86-90) beschloss der Stadtrat, die Fördermittel des KommWFP zu nutzen.

Derzeit arbeitet das Kommunalreferat an folgenden Bauprojekten, die sich auch für den Bau von Werkmietwohnungen im Rahmen des KommWFP eignen:

- Münchberger Straße (ca. 210 WE)
- Weyprechtstraße (ca. 29 WE)
- Harthäuser Straße (ca. 40 WE)
- Kölner Platz, ehem. Bettenhäuser 1 und 2 (132 WE)
- Kölner Platz, ehem. Bettenhaus 3 (ca. 68 WE)

Insgesamt sind das ca. 500 Wohneinheiten, die in den kommenden Jahren hergestellt werden. Darüber hinaus befindet sich folgendes Projekt für die Nutzung als Wohnheim für städtische Nachwuchskräfte in Planung:

- Kattowitzer Straße (mindestens 9 Wohnheimplätze)

Die genannten Bauprojekte werden im Einzelnen unter Ziff. 6 der Beschlussvorlage dargestellt.

Mit dieser Beschlussvorlage legen das Personal- und Organisationsreferat (POR) und das Kommunalreferat (KR) dem Stadtrat die konkreten Rahmenbedingungen für den Bau von Werkmietwohnungen für städtische Dienstkräfte im Rahmen von KommWFP zur Entscheidung vor. Um eine sozialgerechte Mischung in den jeweiligen Wohnbauprojekten zu erreichen und um bedürftige Münchner Bürger*innen mit Wohnraum zu versorgen, werden die Wohnungen städtischen Beschäftigten und registrierten Wohnungssuchenden des Amtes für Wohnen und Migration zur Belegung angeboten. Die ehemaligen Bettenhäuser am Kölner Platz sollen Pflegepersonal der München Klinik und MÜNCHENSTIFT GmbH zur Verfügung stehen.

2. Bedarfe

In München ist die Verfügbarkeit an bezahlbarem Wohnraum für viele Bürger*innen entscheidend für den weiteren Verbleib in der bayerischen Metropole. Aufgrund der steigenden Mietpreise finden viele keine passende Wohnung und verlassen die Region, um in Gebiete mit günstigeren Mieten zu ziehen. Die städtischen Beschäftigten sind ebenfalls Teil der Münchner Stadtgesellschaft und insbesondere Alleinstehende und Familien mit geringem und mittlerem Einkommen finden aufgrund der angespannten Wohnungssituation sehr schwer eine Wohnung. Wer keine bezahlbare Wohnung findet, lehnt erfahrungsgemäß oft ein Stellenangebot der Landeshauptstadt München (LHM) ab. Bei den in dieser Beschlussvorlage dargestellten Bau- und Sanierungsvorhaben berücksichtigt die LHM deshalb insbesondere die Bedarfe ihrer Beschäftigten, von Haushalten mit geringem Einkommen sowie von Pflegekräften der München Klinik und MÜNCHENSTIFT GmbH.

2.1 Bedarf städtische Beschäftigte

Im Jahr 2021 wurden 2.717 Anträge auf eine städtische Werkmietwohnung registriert. Zum berechtigten Personenkreis auf eine städtische Werkmietwohnung gehören neben städtischen Beschäftigten auch Beschäftigte der München Klinik, Beschäftigte der MÜNCHENSTIFT GmbH und Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr München e.V..

Tabelle Anträge und Vergaben Beschäftigte der LHM und ihrer Kooperationspartner*innen 2016 - 2021:

Jahr	Anzahl der Anträge	Entwicklung der Antragszahlen zum Vorjahr	Anzahl der Vergaben	Entwicklung der Vergabezahlen zum Vorjahr.
2016	2.511	-	630	-
2017	1.893	-24,61%	757	+20,16%
2018	1.911	+ 0,95%	854	+12,81%
2019	2.121	+10,99%	911	+ 6,67%
2020	2.565	+20,93%	817	-10,32%
2021	2.717	+ 5,93%	943	+15,42%

Mit Absenkung der Vergabequote für städtische Beschäftigte von 50 auf 45 Prozent bei den Belegungsbindungsvertragswohnungen mit Beschluss vom 02.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04588) zu Gunsten der Gruppe der wohnungslosen Haushalte wird sich die Anzahl der Wohnungsvergaben an die Gruppe der städtischen Beschäftigten voraussichtlich insgesamt verringern.

Insbesondere kann die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen nicht gedeckt werden. In den Jahren 2020 und 2021 wurden 2.683 freifinanzierte Wohnungen von GEWOFAG und GWG und des KR dem Amt für Wohnen und Migration frei gemeldet (Wohnungen nach den Belegungsbindungsverträgen zwischen der LHM und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften). Diese Wohnungen wurden anschließend über die städtischen Wohnungsplattformen SOWON und MIWON registrierten Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen und städtischen Beschäftigten zur Vergabe angeboten. Unter den 2.683 Wohnungen waren nur 122 Vierzimmerwohnungen (5 Prozent), davon ca. ein Drittel mit 70 m² und weniger Wohnfläche.

Um insbesondere Familien bei der Wohnungssuche nach bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, hat die Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München im POR im Rahmen ihres Strategiekonzepts vielfältige Maßnahmen gestartet. Diese sind unter anderem:

- Erhöhung des Werkmietwohnungsbestandes insgesamt
- Erhöhung des Angebots an Drei- und Vierzimmerwohnungen im Neubau
- Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Mietpreisregulierung im Neubau
- Berücksichtigung unterschiedlicher Lebenslagen im Neubau
- Ausbau und stetige Verbesserung des Services bei der Vermittlung von Werkmietwohnungen in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Das Thema „Wohnen“ ist mittlerweile auch in Bezug auf das Arbeitsleben nicht mehr wegzu-denken. Die LHM konkurriert auf dem Münchner Arbeitsmarkt bei vielen Berufsgruppen mit der Münchner Wirtschaft. Die kann aus vielerlei Gründen oft an Bewerber*innen im Gesamtpaket bessere Angebote machen. Dazu gehört u.a. die Unterstützung bei der Wohnungssuche oder sogar die Stellung firmeneigenen Wohnraums zu attraktiven Konditionen. Gelingt es nicht, sich als attraktive Arbeitgeberin auf dem allgemeinen Stellenmarkt zu positio-

nieren, verstärken sich die Personalgewinnungsschwierigkeiten – insbesondere bei den so genannten „Mangelberufen“ und die Abwanderung zu anderen Arbeitgeber*innen. Die Leistungsfähigkeit der Stadtverwaltung ist jedoch Voraussetzung dafür, dass die LHM ihre Aufgaben im eigenen und übertragenen Wirkungskreis unter anderem auch für sozial benachteiligte Bürger*innen erfüllen kann.

2.2 Bedarf Wohnungssuchende mit geringem Einkommen

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen steigt nicht nur bei städtischen Beschäftigten. Viele Münchner*innen - insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen - finden keine Wohnung auf dem Münchner Mietmarkt. So wurden im Jahr 2021 insgesamt 28.562 Anträge auf eine geförderte Wohnung (inklusive München Modell-Miete) gestellt. Doch nur 2.792 registrierte Haushalte erhielten über das Amt für Wohnen und Migration eine Wohnung. Aus diesem Grund soll das unter Ziff. 4.1 der Beschlussvorlage dargestellte Belegungskonzept städtische Beschäftigte und registrierte Wohnungssuchende mit geringem Einkommen gleichermaßen unterstützen.

2.3 Bedarf zielgruppenspezifische Wohnformen

Daneben gibt es vielfältige Bedarfe für unterschiedliche soziale Wohnformen (z.B. Sozial betreute Wohnhäuser, ambulant betreute Wohngemeinschaften, sorgende Hausgemeinschaft, große Familienwohnungen), die jeweils vom Sozialreferat für die verschiedenen Standorte gesondert betrachtet und gemeldet werden.

2.4 Berücksichtigung der Bedarfe nach deren Fördermöglichkeit

Die Stadtkämmerei (SKA) hat alle Referate mit Schreiben vom 18.05.2021 aufgefordert, zur Entlastung des städtischen Haushalts in ihren Bereichen möglichst alle verfügbaren Einnahmemittel zu nutzen. In diesem Sinne sind unter Ziff. 6 der Beschlussvorlage die Bauvorhaben vorgestellt, bei denen im Rahmen von KommWFP bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, um die oben dargestellten Bedarfe zu berücksichtigen.

3 Wohnraumförderung

3.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

3.1.1 KommWFP bei der LHM

Die zweite Säule des Wohnungspakts Bayern (KommWFP) des Freistaats Bayern ermöglicht derzeit für kommunale Wohnbauprojekte die höchste Förderung. Der Stadtrat hat deshalb das KR bei den Projekten Münchberger Straße und Weyprechtstraße bereits beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17745 vom 18.03.2020 zum Areal an der Münchberger Straße und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837 vom 19.11.2020 zur Weyprechtstr. 86-90), im Namen der LHM als Eigentümer und Bauherr aufzutreten, um KommWFP-Mittel zu akquirieren. Dies be-

deutet eine Umkehr von der 2011 im Rahmen des Münchner Facility-Managements (mfm) vom Stadtrat getroffenen Entscheidung, aufgrund derer die Kompetenzen und Zuständigkeiten für Bau, Sanierung und Verwaltung des Wohnungsbestands der LHM bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebündelt wurden. Auch hat die Stadtkämmerei (SKA) mit Schreiben vom 27.01.2021 das KR aufgefordert, zu prüfen, im Rahmen welcher Bauvorhaben die Fördermittel des KommWFP beantragt werden können.

3.1.2 Förderhöhe

Im Rahmen von KommWFP kann ein Zuschuss in Höhe von bis zu 30 Prozent der förderfähigen Kosten gewährt werden. Förderfähig sind die Kosten für den Grunderwerb (vorbehaltlich der evtl. nur teilweisen Anerkennung des zugrundeliegenden Bodenrichtwertes), die Grundstücksaufbereitung und die Bau- und Baunebenkosten. Die Auszahlung der bewilligten Fördermittel erfolgt nach Baufortschritt per Ratenabruf. Planungskosten können mit einer Quote von bis zu 60 Prozent gefördert werden. Für den übrigen Anteil der förderfähigen Kosten besteht die Möglichkeit, ein vergünstigtes Darlehen der BayernLabo in Anspruch zu nehmen, mit Ausnahme eines Eigenfinanzierungs-Anteils in Höhe von 10 Prozent der förderfähigen Kosten (siehe Ziff. 3.1.3 der Beschlussvorlage).

3.1.3 Weitere Voraussetzungen

Die Kommune muss Eigentümerin des Objektes sein und bei der Finanzierung eine Eigenleistung i.H.v. mindestens zehn Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtkosten erbringen. Eine Veräußerung ist frühestens nach Ablauf von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit möglich.

Aktuell können Anträge auf eine Förderung nach KommWFP noch bis zum 31.12.2023 gestellt werden. Laut dem Bericht der bayerischen Staatsregierung aus der Kabinettsitzung vom 19.03.2019 (abrufbar unter www.bayern.de) läuft das Programm danach noch bis zum 31.12.2025 weiter, jedoch könnten nach Auskunft der Regierung von Oberbayern ab dem 01.01.2024 z.B. strengere Belegungsvorgaben bestehen. Auch die Konditionen, insbesondere die Höhe der maximalen Fördersätze, könnten sich möglicherweise ändern. Die neuen Richtlinien sind erst sehr knapp vor dem Jahresende 2023 zu erwarten.

3.1.4 Fördermöglichkeit der verschiedenen angemeldeten Nutzungen

Am 08.11.2021 hat das KR gemeinsam mit der SKA mit der Regierung von Oberbayern (ROB) ein erstes Gespräch zur Klärung der grundsätzlichen Förderfähigkeit verschiedener möglicher Nutzungen nach KommWFP geführt.

Dabei wurden seitens der ROB folgende Aussagen getroffen:

- Werkmietwohnungen: förderfähig; Wohnungen für Auszubildende sind nicht förderfähig, da die Mietverhältnisse nicht dauerhaft sind.
- Flexi-Heim: nicht förderfähig, da es sich nicht um dauerhaftes Wohnen handelt.

- Sozial Betreutes Wohnhaus (wurde als mögliche Alternative zum Flexi-Heim abgefragt): Förderfähigkeit ist noch näher zu prüfen; Insbesondere ist darzulegen, dass es sich um keine Obdachlosenförderung handelt. Diese wäre nicht förderfähig.
- Ambulant betreute Wohngemeinschaft: Förderung ist möglich; jedoch müssen die Bewohner*innen die Pflege-Anbieter*innen grundsätzlich selbst auswählen können. Es ist daher noch genauer zu klären, ob das seitens des Sozialreferats vorgesehene Träger-Modell einer Förderung entgegenstehen würde.

3.1.5 Fazit

Da die Förderfähigkeit von Werkmietwohnungen ohne weiteren Klärungsbedarf bestätigt wurde, ist es folglich geboten, auch Mietwohnungen zur Anmietung durch städtische Beschäftigte und registrierte Wohnungssuchende (Belegung siehe Ziff. 4.1 der Beschlussvorlage) zu errichten, falls geplante Sondernutzungen, wie die zielgruppenspezifischen Wohnformen sich noch während der Projektuntersuchungsphase als nicht förderfähig herausstellen. Der Auftrag, eine möglichst hohe Förderung nach KommWFP zu generieren, lässt eine Nutzung als Flexi-Heim nicht zu, da diese nicht förderfähig sind und zudem einen sehr hohen Flächenbedarf aufweisen. Zielgruppenspezifische Wohnformen wie Sozial Betreute Wohnhäuser und ambulant betreute Wohngemeinschaften sollten hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit näher geprüft und bei Förderfähigkeit in die jeweilige Gesamtplanung einbezogen werden.

3.2 Alternative Fördermöglichkeiten

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht abgeschätzt werden, ob der Freistaat Bayern eine weitere Verlängerung des KommWFP über den 31.12.2025 hinaus beschließen wird und falls ja, in welcher Höhe Fördermittel zu welchem Zweck zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund könnte es sein, dass einzelne Bauprojekte und/oder Bauabschnitte nicht oder nicht im bisherigen Umfang mit Fördermitteln aus KommWFP finanziert werden können.

In diesem Fall kommen alternativ folgende Finanzierungsmodelle, auch untereinander kombinierbar, in Frage:

- staatliche Förderung aus EOF (einkommensorientierte Förderung)
- städtische Förderung aus „Wohnen in München“ (WIM) wie München Modell-Miete und konzeptioneller Mietwohnungsbau
- Förderung aus dem städtischen Haushalt

Bei der Förderung aus WIM ist jedoch Voraussetzung, dass die LHM nicht mehr Eigentümerin des jeweiligen Grundstücks ist. Sollte die Fertigstellung einzelner Bauprojekte und/oder Bauabschnitte im Rahmen von KommWFP nicht möglich sein, werden dem Stadtrat rechtzeitig die jeweils geeigneten Finanzierungsmöglichkeiten vorgeschlagen und zur Entscheidung vorgelegt.

4. Belegungskonzept

4.1 Belegung Wohnungen

Mit dem KommWFP des Freistaats Bayern sollen in erster Linie Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können, unterstützt werden. Laut der für die Förderentscheidung zuständigen ROB können die Fördermittel auch für den kommunalen Werkmietwohnungsbau eingesetzt werden. Entsprechend der unter Ziff. 2.1 und 2.2 der Beschlussvorlage dargestellten Bedarfe wird vorgeschlagen, freierwerdende Wohnungen in folgender Rangfolge zu vergeben:

- städtische Beschäftigte und Beschäftigte/Mitglieder der Kooperationspartner*innen
- registrierte Wohnungssuchende des Amtes für Wohnen und Migration

Es ist zu erwarten, dass insbesondere bei Erstbezug der größeren Bauprojekte wie der Münchberger Straße mit ca. 120 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt eine hohe Anzahl an Wohnungen gleichzeitig angeboten wird. Aus diesem Grund wird voraussichtlich der überwiegende Teil der Wohnungen bei Erstbelegung an die Zielgruppe der registrierten Wohnungssuchenden vergeben werden, da sich aufgrund der bisherig gemachten Erfahrungen für eine „Vollbelegung“ keine ausreichende Zahl Haushalte städtischer Beschäftigter melden wird, die zum gleichen Zeitpunkt ad hoc in das gleiche Wohnquartier ziehen. Anschließend ist aufgrund der geringen Fluktuation bei Folgebelegungen nur mit einem langsamen Anstieg des Anteils von Haushalten städtischer Beschäftigter zu rechnen.

Das vorgeschlagene Modell ermöglicht daher auch eine flexible Anpassung an die Nachfragesituation seitens der städtischen Beschäftigten. Sie wird durch verschiedene Parameter wie der Wohnsituation auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, der Personalpolitik der LHM und dem Werkmietwohnungsangebot (Anzahl, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnungen) beeinflusst.

Sinkt die Nachfrage seitens der städtischen Beschäftigten, kommen mehr registrierte Wohnungssuchende zum Zug. Damit kann gleichzeitig der Gruppe der über das Amt für Wohnen und Migration Wohnungssuchenden mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird das wohnungspolitische Handlungsprogramm der LHM „Wohnen in München“ (WIM) mit dem Ziel der Versorgung einkommensschwacher Haushalte und der „Münchner Mischung“ auf städtischen Baufeldern mit diesem Belegungskonzept unterstützt.

4.2 Belegung zielgruppenspezifische Wohnformen

Für das Bauprojekt Münchberger Straße (siehe Ziff. 6.1 der Beschlussvorlage) kommt aufgrund dessen Größe eine teilweise Belegung mit besonderen Zielgruppen des Sozialreferats (SOZ) in Betracht. Es werden die folgenden zielgruppenspezifischen Wohnformen hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit genauer geprüft und bei Förderfähigkeit in die Gesamtplanung einbezogen:

- Sozial Betreutes Wohnhaus
Zielgruppe: Singles und Paare aus dem Sofortunterbringungssystem oder von Woh-

nungslosigkeit bedroht

- Ambulant Betreute Wohngemeinschaften
Zielgruppe: pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung
- Große Familienwohnungen
Zielgruppe: große Familien ab sechs Personen
- Sorgende Hausgemeinschaften
Zielgruppe: ältere Menschen ab 55 Jahre, breite Altersmischung

Da die Berücksichtigung von zielgruppenspezifischen Wohnformen aufgrund des Stadtratsauftrags zu einer möglichst hohen Inanspruchnahme von KommWFP-Mitteln (siehe Ziff. 3.1 der Beschlussvorlage) von deren Förderfähigkeit nach KommWFP abhängt, wurden nach dem ersten Gespräch mit der ROB am 08.11.2021 (siehe Ziff. 3.1.4 der Beschlussvorlage) mehrere weitere möglicherweise förderfähige Sonderwohnformen als Alternativen in die Überlegungen einbezogen. Es können nur Wohnformen weiterverfolgt werden, die den bisher genannten Kriterien der ROB voraussichtlich entsprechen. Daneben ist es wichtig, dass ein ausgewogenes Gesamtkonzept der verschiedenen Nutzungen entsteht. Mit dem SOZ besteht Einigkeit, die Einrichtung der zielgruppenspezifischen Wohnformen nach diesen Kriterien weiterzuverfolgen.

5. Wohnkonzept

5.1 Wohnungsgrößen

Laut dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr soll die Gemeinde mit Hilfe des KommWFP nachhaltige Vermögenswerte schaffen. Bei den unter Ziff. 6 der Beschlussvorlage dargestellten Bauvorhaben orientiert sich die LHM an den Wohnungsstandards im geförderten Wohnungsbau der LHM. Ziel ist es, bedarfs- und lebensgerechte Wohnungen und Wohnformen entstehen zu lassen unter Berücksichtigung der Lebenssituation städtischer Beschäftigter in Bezug auf ihr häusliches und Arbeitsumfeld. Wie unter Ziff. 2.1 der Beschlussvorlage dargestellt, besteht insbesondere bei großen familiengerechten Wohnungen ein großer Mangel im Werkmietwohnungsangebot der LHM. Derzeit bewerben sich durchschnittlich 25 Haushalte städtischer Beschäftigter auf eine Vierzimmerwohnung. Die Chance, eine solche Werkmietwohnung zu erhalten, ist im Allgemeinen gering. Aus diesem Grund soll sich der Neubau auf den Bau von größeren Werkmietwohnungen fokussieren. Für die in diesem Beschluss genannten Bauprojekte sollen folgende Wohnungsgrößen anteilmäßig entstehen:

Übersicht Nutzerbedarf Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Anteil in Prozent	25	30	40	5

Weitere Faktoren spielen bei der Anforderungserhebung eine Rolle und sollen soweit wie möglich bei den jeweiligen Bauvorhaben berücksichtigt werden. So sind seit der Corona-Pan-

demie viele Beschäftigte auch im Homeoffice tätig. Der Arbeitsplatz befindet sich erstmals im häuslichen Lebensumfeld. Das Thema wird weiter von Bedeutung sein.

Die jeweiligen Bedarfe werden im Rahmen der Nutzerbedarfsprogramme zu den einzelnen Bauprojekten ausgearbeitet und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

5.2 Mietobergrenzen

Zur Erfüllung der Fördervoraussetzungen nach KommWFP muss sich der Rahmen für die Miethöhe an den vom Jobcenter anerkannten Beträgen zwischen aktuell monatlich 10 € (EOF) und 12,50 € (bruttokalt: Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) pro Quadratmeter Wohnfläche orientieren. Im Einzelnen gelten bei der LHM dabei seit 1. Januar 2021 folgende Mietobergrenzen (vgl. Bekanntgabe des Sozialausschusses vom 09.12.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04714):

Mietobergrenzen Richtwerte für Bruttokaltmiete in Euro (Stand: 01.01.2022):

- Eine Person mit einer Wohngröße bis 50 m²: 688,00 Euro
- Zwei Personen mit einer Wohngröße bis 65 m²: 906,00 Euro
- Drei Personen mit einer Wohngröße bis 75 m²: 1.084,00 Euro
- Vier Personen mit einer Wohngröße bis 90 m²: 1.222,00 Euro
- Fünf Personen mit einer Wohngröße bis 105 m²: 1.486,00 Euro
- Sechs Personen mit einer Wohngröße bis 120 m²: 1.785,00 Euro

Die Mietpreise werden somit in der Regel deutlich unter der marktüblichen Miete liegen.

6. Bauvorhaben

Unter Berücksichtigung der unter Ziff. 3.1 der Beschlussvorlage dargestellten Fördermöglichkeit nach KommWFP, der unterschiedlichen gegebenen Grundstücks- und Objekteigenschaften, sowie der jeweils realisierbaren Mischung der Belegungs-Zielgruppen vor Ort wird für die eingangs genannten und im Folgenden kurz beschriebenen Vorhaben je ein Vorschlag für die Nutzungsverteilung in den Bauarealen zur Entscheidung vorgelegt.

6.1 Bauvorhaben Münchberger Straße

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.03.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17745) entschied sich der Stadtrat für den Ankauf von Flächen an der Münchberger Straße. Die Flächen wurden erworben, um eine im Rahmen eines Bebauungsplans geplante große Wohnbaumaßnahme mit ca. 210 Wohnungen, Tiefgarage und KiTa umzusetzen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung zum Areal an der Münchberger Straße wurde am 06.10.2021 vom Planungsausschuss beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.12.2021 von der Vollversammlung des Stadtrats gefasst.

Aufgrund des Gesprächs mit der ROB am 08.11.2021 (siehe Ziff. 2.4 der Beschlussvorlage) und aufgrund des Stadtratsauftrags, eine möglichst hohe Förderung nach der 2. Säule des KommWFP zu generieren, wird die Planung eines Sozial Betreuten Wohnhauses empfohlen. Die Förderfähigkeit ist schnellstmöglich mit der ROB abschließend zu klären. Es ist zu berücksichtigen, dass mit der Errichtung eines Sozial Betreuten Wohnhauses aufgrund erforderlicher, nicht förderfähiger Büroräume ein geringer Verlust möglicher Fördermittel verbunden ist (ca. 0,23 % der maximal förderfähigen Wohnfläche mit Grundstücksanteil). Die vom SOZ angemeldeten Bedarfe für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit je 8 bis 12 Personen und zwei große Wohnungen für Familien sollten weiterverfolgt werden, soweit sich deren Förderfähigkeit bestätigt. Für den direkt an die Münchberger Straße angrenzenden kleinen Grundstücksanteil wird vorgeschlagen, die Möglichkeit der Errichtung einer sozialen Wohnform „Sorgende Hausgemeinschaft“ zu prüfen (Zielgruppe siehe Ziff. 3.2 der Beschlussvorlage). Im Übrigen wird für dieses Bauareal eine Belegung wie unter Ziff. 3.1 der Beschlussvorlage dargestellt, vorrangig mit städtischen Dienstkräften, aber auch mit registrierten Wohnungssuchenden vorgeschlagen. Sollte sich im Verlauf der Planungen herausstellen, dass einzelne geplante zielgruppenspezifische Wohnformen nicht förderfähig nach KommWFP sind, sollte der entsprechende Wohnflächenanteil ebenfalls vorrangig zur Belegung mit städtischen Dienstkräften und registrierten Wohnungssuchenden vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan eröffnet auch die Möglichkeit, innerhalb der Baukörper kleinere Gewerbeeinheiten vorzusehen. Im Rahmen der Projektuntersuchung wird abgewogen, ob zur Belegung des Quartiers bzw. zur Optimierung der Gesamtkonzeption von dieser Option Gebrauch gemacht werden soll. Das Bauareal an der Münchberger Straße erfordert laut des voraussichtlich im April 2022 in Kraft tretenden Bebauungsplans aufgrund seiner direkt an die Autobahn A8 angrenzenden Lage eine ca. fünf Meter hohe Lärmschutzvorrichtung entlang der Ostseite. Fragen zur Umsetzung und zur Konstruktion sind nun im Zuge der weiteren Planungen zu klären. Im Rahmen eines ersten Gesprächstermins des KR und der GEWOFAG mit dem Baureferat, Ingenieurbau hat sich gezeigt, dass die Errichtung des Bauwerks technisch sehr anspruchsvoll ist. Die Schallschutzanlage muss zwingend vor dem Erstbezug der weiteren Baukörper fertiggestellt sein. Die genaue zeitliche Einbettung in die Gesamtmaßnahme, die Auftragsvergabe sowie die Wartung, Pflege und Instandhaltung inklusive deren laufender Finanzierung sind stadintern und in Abstimmung mit der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern, vordringlich zu klären.

6.2 Bauvorhaben Weyprechtstraße 86 – 90

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1898 b, der als Ziel die schrittweise Erneuerung und Nachverdichtung des stark sanierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsstandards im Siedlungsgebiet vorgibt. Gegenstand dieses Projekts ist der Abriss des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes und der anschließende Neubau von ca. 29 Wohnungen. Zudem sind im Erdgeschoss Flächen für höherwertiges Gewerbe (Büro- und Geschäftsräume) vorgesehen. Laut Bebauungsplan ist eine gemeinschaftliche Tiefgaragenanlage mit den benachbarten Grundstücken zu errichten. Nachdem die GWG den Erwerb der 2.216 m² großen Fläche wegen des hohen Verkehrswertes aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt hat, wurde diese aufgrund des Beschlusses der Vollversammlung vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837) von der LHM angekauft, da die Neubebauung des Grundstücks unter Inanspruchnahme von

Fördermitteln aus KommWFP als wirtschaftlich vertretbare Option erscheint. Die Neubebauung des Grundstücks wird gemeinsam mit den beiden benachbarten Grundstücken erfolgen, wovon das eine der GWG gehört und das andere in Privatbesitz ist. Für dieses Objekt wird aufgrund der begrenzten Wohnungsanzahl (ca. 29 Wohnungen) eine Belegung wie unter Ziff. 4.1 der Beschlussvorlage dargestellt, vorrangig mit städtischen Beschäftigten, aber auch mit registrierten Wohnungssuchenden vorgeschlagen.

6.3 Bauvorhaben Harthausener Straße 94

Gegenstand dieses Projekts ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Überplanung und verbesserte Ausnutzung des stadteigenen Grundstücks. Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung war zunächst der Neubau von ca. 29 Wohneinheiten sowie einer KiTa vorgesehen. Zwischenzeitlich hat das Referat für Bildung und Sport den KiTa-Bedarf zurückgezogen, so dass nun stattdessen eine höhere Anzahl an Neubauwohnungen (ca. 40 WE) möglich sein wird. Für die Wohnungen können Fördermittel nach KommWFP beantragt werden. Die GEWOFAG wurde bereits mit einer Konzeptstudie und mit der Bauvoranfrage beauftragt. Für dieses Objekt wird ebenfalls aufgrund der begrenzten Wohnungsanzahl eine Belegung wie unter Ziff. 4.1 u. 6.2 der Beschlussvorlage dargestellt vorgeschlagen.

6.4 Sanierungsvorhaben Kölner Platz 1

Im Zuge der Neustrukturierung der München Klinik wurden bereits einige der nicht mehr betriebsnotwendigen Gebäude auf dem Klinikareal Schwabing aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag herausgelöst und an die LHM als Eigentümerin zurückgegeben. Im Rahmen eines Nachnutzungskonzepts für die an die Stadt zurückgegebenen und denkmalgeschützten Gebäude, wurde ein dringender Bedarf an Wohnungen für Pflegekräfte der München Klinik und des benachbarten Alten- und Pflegeheims der MÜNCHENSTIFT GmbH festgestellt.

6.4.1 Ehemalige Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2

Nachdem eine durchgeführte Investorenausschreibung mangels eines wirtschaftlichen Angebots erfolglos war, entschied der Stadtrat im Juli 2019 den Umbau und die Sanierung der ehemaligen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 in Eigenregie der Stadt und unter Einbezug der staatlichen KommWFP-Förderung zu verfolgen. Mit der Projektuntersuchung wurde im Folgenden die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16963 vom 18.12.2019). Nach Abschluss der Projektuntersuchung wurde das KR ermächtigt mit der MRG die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten. Gleichzeitig wurde die Ausführungsgenehmigung mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 60.939.000 € erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03111, Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.06.2021). Im Dezember 2021 wurde der KommWFP-Förderantrag von der ROB genehmigt und eine Förderung des Vorhabens mit einem Zuschuss in Höhe von rd. 21 Mio. € bewilligt. Die Bezugsfähigkeit der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2, mit insgesamt 132 Wohneinheiten, soll plangemäß bis Anfang 2025 hergestellt sein.

6.4.2 Ehemaliges Bettenhaus Nr. 3

Das ehemalige Bettenhaus Nr. 3 wird von der München Klinik derzeit und voraussichtlich noch bis 2025 als Covid-Station genutzt. Das Gebäude weist hinsichtlich Denkmalschutz, Kubatur und Grundrisskonfiguration vergleichbare Umbau- und Nutzungsvoraussetzungen auf wie die Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2.

Die Sanierung und der Umbau von Bettenhaus Nr. 3 kann weiteren benötigten Wohnraum (ca. 68 WE) für Pflegekräfte schaffen. Nach Auskunft der München Klinik sowie der MÜNCHENSTIFT GmbH besteht ein dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Pflegekräfte (Pflegenotstand). Eine Trendwende ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Sollte eine vollständige Vergabe der Wohneinheiten an Pflegepersonal wider Erwarten nicht erfolgreich sein (erste Vergaberangfolge), können die Wohneinheiten städtischen Beschäftigten (zweite Vergaberangfolge) angeboten oder falls erfolglos, in freier Belegung (inkl. Möglichkeit der Vergabe an registrierte Wohnungssuchende des Amtes für Wohnen und Migration) angeboten werden (dritte Vergaberangfolge).

Die Planungszeit ab Vorplanungsauftrag bis zur Einreichung des Förderantrags zur KommWFP-Förderung wird rund zwei bis drei Jahre betragen. Der Untersuchungsauftrag (einschließlich Finanzierung und Beauftragung zur Durchführung der Projektuntersuchung) müsste deshalb im ersten Halbjahr 2022 erteilt werden, um einen Förderantrag KommWFP für das Bettenhaus Nr. 3 verfolgen und noch im erwarteten Programmzeitraum bis 2025 einreichen zu können. Im Hinblick auf den begrenzten Zeitrahmen, in dem eine KommWFP-Förderung noch in Anspruch genommen werden kann, ist demnach eine rasche Beauftragung der Projektuntersuchung geboten.

Bei einer Vergabe an die MRG als 100 %ige Tochtergesellschaft der LHM besteht der Vorteil, dass keine Ausschreibung des Auftrags erforderlich ist, da eine sog. Inhouse-Vergabe vorliegt. Darüber hinaus verfügt die MRG aufgrund der Steuerung des Umbaus und der Sanierung der bauähnlichen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 über weitreichende Erfahrungswerte und auch die zahlreichen ortsspezifischen Besonderheiten des Klinikareals sind der MRG bestens bekannt. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, den Auftrag zur Durchführung der Projektuntersuchung für das Bettenhaus Nr. 3 an die MRG zu vergeben. Sämtliche erforderlichen Leistungen (Lph 1 und 2) wurden bereits von der MRG angeboten. Anhand der Vergleichswerte bei den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 ist für den Umbau des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 zu Wohnungen für Pflegekräfte mit grob überschlägigen Projektkosten von rd. 32 Mio. € und einem Zuschuss aus dem KommWFP in Höhe von ca. 12 Mio. € zu rechnen. Das tatsächliche Projekt- und Fördervolumen wird erst zur Projektfreigabe bzw. zum Bewilligungszeitpunkt festgelegt und kann davon abweichen.

Die Kosten der Projektuntersuchung belaufen sich voraussichtlich auf ca. **1,08 Mio. € (brutto)**.

6.5 Sanierungsvorhaben Kattowitzer Straße

6.5.1 Ausgangssituation

Das Grundstück an der Kattowitzer Str. 25 wurde von der LHM durch Ausübung des Vorkaufs-

rechts, welches für den Planungsumgriff der Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) München Nordost gilt, erworben. Zum Grundstück gehören ein Wohn-/Bürogebäude, ein Zwischenbau, vier Garagen und zwei Fahrzeughallen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bat das KR in ersten Gesprächen nach dem Eigentumsübergang des Areals, mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet und zur Förderung der Akzeptanz der SEM München Nordost nach sensiblen Zwischennutzungen für die bestehenden Gebäude zu suchen. In unmittelbarer Nähe (ca. 200 m Entfernung) befindet sich die Flüchtlingsunterkunft Burgauerstr. 41 mit 200 Plätzen und einer genehmigten Nutzungszeit bis 2026, die anschließend widerruflich ist. Die Fahrzeughallen werden im Rahmen einer emissionsarmen Zwischennutzung als Lager von zwei Mietern und in der Hauptsache als Ausweichquartier für den städtischen Katastrophenschutz verwendet, so dass sie zu gegebener Zeit für die aus der SEM resultierenden Bedarfe zur Verfügung stehen. Das Wohn-/Bürogebäude kann derzeit nicht genutzt werden, da die haustechnischen Anlagen veraltet und stillgelegt sind. Vor einer Wiederinbetriebnahme des Hauses sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen im Einklang mit der zu erwartenden Restnutzungsdauer durchzuführen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsperspektiven im Grundstück ist eine Real-Trennung zwischen dem Wohngebäude und dem gewerblichen Bereich erfolgt.

6.5.2 Wohngemeinschaft für Auszubildende

6.5.2.1 Städtischer Nutzerbedarf

Die LHM benötigt nach wie vor dringend Wohnheimplätze für ihre Nachwuchskräfte. Regelmäßig kann bislang jedes Jahr der Bedarf nicht gedeckt werden. So mussten allein zum Start des Ausbildungsjahres 2021 mehr als 70 Anfragen städtischer Nachwuchskräfte nach Wohnheimplätzen abschlägig beantwortet werden. Durch eine beträchtliche Verzögerung in der Fertigstellung des Wohnheims Leibengerstraße, dessen Baubeginn bislang nicht erfolgt ist, verschärft sich mittelfristig betrachtet die Lage derzeit. Die Zahl der auswärtigen Bewerber*innen ist stetig gestiegen. Ohne Zusage eines Wohnheimplatzes werden regelmäßig Bewerbungen zurückgezogen. Das Wohngebäude Kattowitzer Str. 25 liegt in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Dagfing, der eine direkte Verbindung zum Bahnhof in Ismaning bietet, wo z.B. die BWL - Public Management studierenden Nachwuchskräfte der LHM an der Hochschule für angewandtes Management ihre Präsenzphasen absolvieren. Die Verbindung in die Stadt ist gleichermaßen gut. Im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet ist eine Nutzung durch eine Wohngemeinschaft für städtische Auszubildende verträglich.

6.5.2.2 Mindestsanierung

Das KR hat deshalb geprüft, ob das Wohn-/Bürohaus Kattowitzer Str. 25 anhand des vom POR gemeldeten Bedarfs für eine Wohngemeinschaft für städtische Auszubildende instandgesetzt werden kann. Ziele der durchgeführten Projektuntersuchung waren die rasche Wiederinbetriebnahme des Gebäudes unter größtmöglicher Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz mit der darin gespeicherten „grauen Energie“, eine begrenzte Restnutzungsdauer von rund acht Jahren (Vorbehalt SEM) sowie die Durchführung der Maßnahme im Rahmen des laufenden Bauunterhalts. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich das Bestandsgebäude in

der Kattowitzer Str. 25 gut für die Nutzung durch eine Wohngemeinschaft für städtische Auszubildende eignet.

Im Rahmen einer bestandsorientierten Sanierung können in den vorhandenen Grundrissen mit nur wenigen baulichen Eingriffen mindestens neun WG-Zimmer und gemeinschaftlich genutzte Wohn- und Sanitärbereiche eingerichtet werden. Das Wohngebäude fügt sich in die Nachbarschaft verträglich ein und ermöglicht eine gute Ausnutzung der Teilfläche. Die Projektkosten der für die Azubi-WG anfallenden Maßnahme wurden auf rund 1,16 Mio. € veranschlagt. Den anfänglichen Sanierungskosten stehen Mieteinnahmen während der Nutzungszeit gegenüber. Die Miethöhe orientiert sich an der Größe des Zimmers unter Berücksichtigung der anderen Wohnheimplatzangebote für Nachwuchskräfte der LHM. Angemessen erscheinen nach derzeitigem Stand maximal 350 € Pauschaliete für ein Wohngemeinschaftszimmer ohne eigene Sanitäranlagen. Geht man von einer anfänglichen Nettokaltmiete von rund 300 € monatlich aus, werden jährlich Mieteinnahmen von ca. 32.000 € erzielt.

Der Sanierungsaufwand für die Azubi-WG fiele so auch für andere Zielgruppen an, da insbesondere die so genannten „Sowieso-Leistungen“ wie Einbau einer Heizung, Ertüchtigung der Bad- und Sanitärräume mit Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen, Bodenbelägen und Anstrichen durchzuführen sind. Ein barrierefreier Ausbau des Gebäudes ist in Abstimmung mit dem POR nicht vorgesehen, da dies im Bestand nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hergestellt werden könnte. Die Finanzierung der Mindestsanierung des Wohngebäudes kann aus Bauunterhaltungsmitteln des KR erfolgen.

Wie unter Ziff. 3.1.4 der Beschlussvorlage dargestellt, können Wohnungen für Auszubildende nicht im KommWFP gefördert werden, da die Mietverhältnisse nicht dauerhaft sind. Aufgrund der grundsätzlich guten Eignung des Gebäudes für die Nutzung als Azubi-WG und des beschriebenen dringenden Bedarfs an Wohnheimplätzen für städtische Nachwuchskräfte wird vorgeschlagen, dennoch an der Planung festzuhalten und das Wohnhaus nach Durchführung der erforderlichen Mindestsanierung zur Nutzung durch eine Wohngemeinschaft für städtische Auszubildende bereit zu stellen.

Eine Ertüchtigung des Objekts für dauerhaftes Wohnen mit der Aussicht auf eine Förderung nach KommWFP wäre theoretisch möglich. Jedoch könnten auf Grund der vorhandenen Bauweise nur vier kleinere Wohneinheiten hergestellt werden. Dies wäre jedoch mit weiteren Grundrissänderungen verbunden und der zusätzliche Aufwand für eine dauerhafte Wohnnutzung wäre damit höher als eine Instandsetzung für Azubi-Wohnen. Der dringende Bedarf an zusätzlichen Apartments für städtische Auszubildende könnte dann an dieser Stelle nicht befriedigt werden. Darüber hinaus würde sich auch eine Maßnahme für dauerhaftes Wohnen im voraussichtlichen Nutzungszeitraum von 30 Jahren trotz ggf. erhaltener KommWFP-Fördermittel nicht amortisieren.

6.5.2.3 Energetische Gebäudesanierung – verlängerte Nutzungsdauer

Mit Schreiben vom 28.01.2022 teilte das PLAN mit, dass aus stadtplanerischer Sicht eine Nutzung des Bestandsgebäudes auf dem östlichen Teilbereich des Grundstücks (Flurstück Daglfing 77/3) durch eine Wohngemeinschaft für städtische Auszubildende im Einklang mit der SEM auch für einen Zeitraum von 30 Jahren (durch die Stadt oder eine städtische Gesell-

schaft) möglich ist. Die damit von anfänglich 8 auf nun 30 Jahre verlängerte Nutzungsperspektive ermöglicht eine deutlich verbesserte Amortisation des Instandsetzungsaufwands, erfordert andererseits jedoch die Erweiterung des Planungsumfangs unter Berücksichtigung der städtischen Klimaziele für Bauprojekte im Bestand.

Im Rahmen der erforderlichen erweiterten Sanierungsplanung werden folgende Zielvorgaben zur Klimaneutralität für städtische Bauprojekte und mögliche Zusatznutzen geprüft und wenn möglich umgesetzt:

- Entwicklung eines Konzepts zur Heizwärmeversorgung unter Berücksichtigung regenerativer Energieträger (Wärmepumpe, Photovoltaik) als Ersatz für die frühere Ölheizung; das Grundstück ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen
- Nachrüstung einer PV-Anlage
- Anforderungen an die Gebäudehülle analog KfW Effizienzhaus 55 (Bestandssanierung)
- Begrünung von ca. 30% der Fassadenfläche mittels Kletterpflanzen und Rankhilfe
- Prüfung und ggf. Einbau von zwei zusätzlichen Wohngemeinschaftszimmern im DG

Die zur energetischen Gebäudesanierung erforderlichen Maßnahmen sind eine Investition zur wesentlichen Verbesserung des Gebrauchswerts des Bestandsgebäudes, die außerhalb des laufenden Bauunterhalts gesondert finanziert und im Eckdatenbeschluss für das Haushaltsjahr 2023 berücksichtigt werden müssten.

6.5.3 Verbleib des Grundstücks Kattowitzer Str. 25 in städtischem Eigentum oder städtischem Zugriff

Die Abteilung Stadtplanung des PLAN hat dazu mit Schreiben vom 28.01.2022 Stellung genommen:

„Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Nutzung des Bestandsgebäudes auf dem östlichen Teilbereich des Grundstücks (Flurstück Daglfing 77/3) als Azubiwohnheim auch für einen Zeitraum von 30 Jahren (durch die Stadt oder eine städtische Gesellschaft) möglich. (...) Trotz der beachtlichen Verwendungszweckänderung gegenüber der Vorkaufsrechtsausübung, die mit der Ertüchtigung des vorhandenen Wohngebäudes als Azubi-Wohnen auf der kleineren Fläche für 30 Jahre erfolgen soll, sprechen nach Einschätzung des PLAN gute Gründe gegen eine Veräußerung, wie sie im Baurecht für Vorkaufsrechtsflächen vorgesehen ist. Das im Baurecht eingeräumte Ermessen kann vorliegend so ausgeübt werden, dass das Grundstück im Eigentum der Landeshauptstadt München oder einer Wohnungsbaugesellschaft verbleibt, da nicht zu erwarten steht, dass die angestrebte Nutzung durch Vertragsbeziehungen der LHM mit einem privaten Käufer, der das Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt erwirbt, gleichsam erreicht werden kann. Zudem ermöglicht es der Verbleib des Grundstücks in städtischem Eigentum oder demjenigen einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, dass im Zuge der angestrebten Gebietsentwicklung ggf. eintretende Auswirkungen aufgrund der Planungs-umsetzung leichter abgestimmt und entsprechende Einigung leichter erzielt werden können.“

Insofern muss nach Ansicht des PLAN mit der Nutzung Azubiwohnen sichergestellt sein, dass das Grundstück (Flurstück 77/3 Daglfing) über den Nutzungszeitraum von 30 Jahren auch in

städtischer Hand bleibt oder in städtischem Zugriff verbleiben kann. Ein Verkauf an Dritte ist auszuschließen.

7. Klimaschutz

Die genannten Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Zielvorgaben zur Klimaneutralität für städtische Bauprojekte (Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V16525 und Stadtratsbeschluss vom 12.01.2022, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V05040, mit Anlage 9a Fachliche Stellungnahme zu Energiestandards für Mehrfamilienhäuser vom 04.02.2021) geplant. Bei den Sanierungsvorhaben sind diese Ziele mit den Vorgaben des Denkmalschutzes und der vorhandenen Baukonstruktionen abzugleichen.

Für die Neubauvorhaben an der Münchberger Straße, Weyprechtstraße und Harthäuser Straße wird das ambitionierte Ziel eines energetischen Niveaus gemäß der KfW Effizienzhausklasse 40 (EH40) unter Einsatz erneuerbarer Energieträger oder Fernwärme vorgegeben. Dies ist auch für den Dachgeschossausbau (Neubau/Erstbezug) des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 anzustreben. Im Hinblick auf die Klimarelevanz der Baustoffe soll in der Projektplanung der mögliche Einsatz von Holz- bzw. Holzhybridkonstruktionen berücksichtigt werden. Bei Bestandssanierungen von Mehrfamilienhäusern empfiehlt das oben genannte Fachgutachten, das ehrgeizige Ziel eines energetischen Mindestniveaus gemäß KfW Effizienzhausklasse 55 (EH55) und damit eine deutliche Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen vorzugeben. Dieses ambitionierte Planungsziel wird für die Ertüchtigung der Gebäudehülle in der Kattowitzer Straße übernommen. Beim Sanierungsvorhaben Kölner Platz, ehem. Bettenhaus Nr. 3 kann dieses Energieniveau jedoch aufgrund der hohen Anforderungen des Denkmalschutzes an den Erhalt der Bettenhäuser voraussichtlich nicht erreicht und nicht vorgegeben werden. Die gesetzlichen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden erfüllt und soweit praktikabel umsetzbar, übertroffen. Der Ausbaustandard im ehem. Bettenhaus Nr. 3 orientiert sich damit an den Vorgaben der KfW für vergleichbare Gebäude (KfW Effizienzhaus Denkmal). Die Weiterentwicklung und möglichst langfristige Nutzung des Gebäudebestandes mit den darin gebundenen Materialien ist ein nachhaltiger Beitrag zur Vermeidung von Bauabfall und Steigerung der Ressourceneffizienz.

In Ergänzung zu den staatlichen KommWFP-Mitteln wird die SKA 2.22 für die jeweiligen städtischen Wohnbauprojekte auch mögliche energierelevante staatliche Zuschüsse sowie Förderkredite bei der KfW bzw. beim BAFA beantragen sowie sichern und damit für die jeweils optimale staatliche Zuwendungskonstellation sorgen.

8. Mittelbedarf und Finanzierung

8.1 Mittelbedarf und Finanzierung Münchberger Straße (Projektentwicklungsauftrag)

Die aktuelle vertragliche Grundlage für die Leistungserbringung der GEWOFAG (Durchführungsvereinbarung vom 30.09.2020) endet mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans voraussichtlich im April 2022. Im Anschluss daran werden für die weitere Projektuntersuchung durch die GEWOFAG finanzielle Mittel in Höhe von 3.500.000 € (brutto) benötigt. Die Vorfinanzie-

rung der Projektuntersuchung kann nach erfolgter Genehmigung aus vorhandenen Mitteln der Verwalterkonten erfolgen. Die Gesamtfinanzierung des Projekts wird in einem gesonderten Finanzierungsbeschluss (Projektauftrag) zu einem späteren Zeitpunkt dargestellt.

8.2 Mittelbedarf und Finanzierung Weyprechtstraße

Die Kosten für die Vorplanung des Bauvorhabens durch die GWG wurden bereits im Rahmen des Erwerbsbeschlusses vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837) vom Stadtrat genehmigt. Die Mittel in Höhe von 596.000 € waren bereits im Jahr 2021 eingeplant und werden zum Nachtrag 2022 wieder bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung des Projekts wird in einem gesonderten Finanzierungsbeschluss (Projektauftrag) zu einem späteren Zeitpunkt dargestellt.

8.3 Mittelbedarf und Finanzierung Harthäuser Straße

Für die Projektuntersuchung werden von der GEWOFAG finanzielle Mittel in Höhe von 665.000 € (brutto) benötigt. Die Vorfinanzierung der Projektuntersuchung kann nach erfolgter Genehmigung aus vorhandenen Mitteln der Verwalterkonten erfolgen. Die Gesamtfinanzierung des Projekts wird in einem gesonderten Finanzierungsbeschluss (Projektauftrag) zu einem späteren Zeitpunkt dargestellt.

8.4 Mittelbedarf und Finanzierung Kölner Platz (ehem. Bettenhaus Nr. 3)

Für die Projektuntersuchung werden Finanzmittel in Höhe von schätzungsweise **1,08 Mio. € (brutto)** benötigt. Die Finanzierung des Gesamtprojekts wird in einem gesonderten Finanzierungsbeschluss (Projektauftrag) zu einem späteren Zeitpunkt dargestellt.

Derzeit gelten die Vorschriften der vorläufigen Haushaltsführung (Art. 69 GO). Damit sind Mittelbereitstellungen im laufenden Haushaltsjahr 2022 derzeit nicht möglich.

Eine Verzögerung der Planungsmaßnahme würde aber zu einem erheblichen Verlust an staatlichen Fördermitteln führen. Um dadurch bedingte zusätzliche Kosten für die LHM zu vermeiden müssen daher die Projektuntersuchungsarbeiten unverzüglich aufgenommen werden. Der Mittelbedarf für 2022 beträgt 1.080.000 €. Das KR wird diesen aus vorhandenen Haushaltsmitteln der bereits veranschlagten Investitionsmittel für die Sanierung der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 vorfinanzieren und den Finanzierungsbedarf termingerecht zum Nachtragshaushaltsplan 2022 anmelden.

8.5 Mittelbedarf und Finanzierung Kattowitzer Straße

Die Projektkosten der in Ziff. 6.5.2.2 der Beschlussvorlage beschriebenen Mindestsanierung belaufen sich voraussichtlich auf rund 1,16 Mio. €. Die Finanzierung der Mindestsanierung kann aus den Bauunterhaltungsmitteln sichergestellt werden, die bereits als jährliche Pauschale im Haushalt des KR veranschlagt sind. Die Projektkosten der in Ziff. 6.5.2.3 der Beschlussvor-

lage beschriebenen energetischen Gebäudesanierung konnten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden, da das KR erst im Januar 2022 erfahren hat, dass für einen Zeitraum von 30 statt 8 Jahren Azubiwohnen realisiert werden kann. Die Finanzierung der energetischen Gebäudesanierung kann nicht aus vorhandenen Bauunterhaltungsmitteln des KR finanziert werden. Der Mehrbedarf wird deshalb zum Eckdatenbeschluss für das Haushaltsjahr 2023 angemeldet. Sollten die zusätzlichen Mittel für die energetische Sanierung und damit erhebliche Verbesserung des Objekts nicht bereitgestellt werden, so kann, um Leerstand zu vermeiden, nur eine Mindestsanierung im Bauunterhalt, wie unter Ziff. 6.5.2.2 beschrieben, erfolgen.

8.6 Kostentabelle gesamt / Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP)

	Mittelbedarf einmalig noch nicht finanziert	Finanzierung aus vor- handenen Mitteln	Finanzposition
Summe zahlungswirksame Kosten		5.325.000 €	
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) nach Projekten			
Münchberger Straße Projektuntersuchungskosten		3.500.000 €	laufendes Verwalter- vertragskonto
Harthausener Straße Projektuntersuchungskosten		665.000 €	laufendes Verwalter- vertragskonto
Kattowitzer Straße Grundsanierung Projektkosten		1.160.000 €	aus dem laufenden Bauunterhalt
Energetische Sanierung Projektkosten	Höhe noch unbekannt Anmeldung zum Eck- datenbeschluss 2022		
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungs- rechnungsschemas)	1.080.000 €	596.000 €	
Auszahlungen für Baumaßnah- men nach Projekten (Zeile 21)			
Weyprechtstraße Vorplanungskosten		596.000 €	8801.940.7650.6
Kölner Platz (ehem. Bettenhaus 3) Projektuntersuchungskosten	1.080.000 € in 2022		8800.940.8380.0 vorfinanzierte Mittelbereitstellung NHPL 2022

Die Produktkosten des Produkts 94111910 „Allgemeines Grundvermögen“ erhöhen sich durch die unter Ziffer 8 beschriebenen Maßnahmen entsprechend.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 – 2025 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Investitionsliste1, Unterabschnitt 8801, Maßnahmennummer 7650
(Weyprechtstr. 86-90), Kommunalreferat

.	Gesamtkosten in 1.000 €	Finanziert bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026ff.
B (940)	1.096	500	596					
Summe	1.096	500	596					

MIP neu:

Investitionsliste1, Unterabschnitt 8801, Maßnahmennummer 7650
(Weyprechtstr. 86-90), Kommunalreferat

.	Gesamtkosten in 1.000 €	Finanziert bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026ff.
B (940)	1.096			596				500
Summe	1.096			596				500

Die Maßnahme 8800.8380 (Klinikum Schwabing – Umbau und Sanierung Bettenhäuser 1 und 2) ist nicht zu ändern, weil die Vorplanungskosten für die Sanierung des Bettenhauses 3 aus der bestehenden Rate 2022 i.H.v. 3,5 Mio. € vorfinanziert wird.

9. Begründung verspätete Zuleitung

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 Absatz 1 der AGAM konnte aufgrund des umfangreichen Abstimmungsbedarfes bei den einzelnen Bauprojekten nicht erfolgen. Da die jeweiligen Bauträger verlässliche Finanzierungsgrundlagen bei der Planung ihrer Bauvorhaben benötigen, ist eine Vorlage in der heutigen Sitzung notwendig.

10. Beteiligung anderer Referate und städtischer Gesellschaften

Die Stadtkämmerei und das Sozialreferat wurden beteiligt. Die Mitzeichnungen liegen aktuell noch nicht vor und werden nachgereicht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat, die GWG, die GEWOFAG und die MRG haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

11. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Die Bezirksausschüsse 4 Schwabing-West, 11 Milbertshofen-Am Hart, 13 Bogenhausen, 17 Obergiesing-Fasangarten und 18 Untergiesing-Harlaching haben vorab einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnisnahme erhalten.

12. Beteiligung der Korreferent*in und der Verwaltungsbeirat*innen

Dem Korreferenten des Personal- und Organisationsreferates, Herrn Stadtrat Progl, und der Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Hanusch, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jagel, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Dzeba ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten und der Referentin

1. Die Wohnungen in den Bauvorhaben an der Münchberger Straße, Weyprechtstr. 86-90 sowie Harthäuser Str. 94 werden vorrangig als städtische Werkmietwohnungen entwickelt.
2. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine möglichst hohe staatliche Förderquote (Kommunales Wohnbauförderungsprogramm, Kinderbetreuungsfinanzierung) anzustreben.
3. Dem unter Ziffer 4 der Beschlussvorlage dargestellten Belegungskonzept wird zugestimmt.
4. Beim ehemaligen Bettenhaus Nr. 3 am Kölner Platz 1 wird wie bei den Bettenhäusern 1 und 2 einer Wohnnutzung durch Pflegekräfte der München Klinik und der MÜNCHENSTIFT GmbH zugestimmt.
5. Bauvorhaben Münchberger Straße
 - 5.1 Der Vorplanungsauftrag für das Bauvorhaben an der Münchberger Straße wird erteilt.
 - 5.2 Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die GEWOFAG mittels Ausführungsvertrag mit den weiteren Leistungen der Projektuntersuchung (umfasst Bedarfs- und Grundlagen-ermittlung sowie Vorplanung) und – vorbehaltlich der Erteilung der weiteren Genehmigungsschritte durch den Stadtrat – mit der anschließenden stufenweisen Planung und Herstellung des Wohnquartiers zu beauftragen.
 - 5.3 Das Kommunalreferat wird ermächtigt, zur weiteren Projektuntersuchung (Projektentwicklung 2. Stufe) Aufträge in Höhe von insgesamt 3.500.000 € (brutto) zu vergeben. Die Finanzierung ist gesichert.
 - 5.4 Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.
 - 5.5 Das Sozialreferat wird gebeten, den Bedarf an sozial betreuten Wohnformen in einem Raum- und Funktionsprogramm zu beschreiben und dem Stadtrat zusammen mit dem Projektauftrag zur Genehmigung vorzulegen.
 - 5.6 Der Stadtrat hat das Kommunalreferat mit Beschluss vom 18.03.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17745) für das Bauareal an der Münchberger Straße beauftragt, „zusammen mit der Stadtkämmerei die Möglichkeiten einer Förderung nach der 2. Säule des KommWFP auszuloten und den Stadtrat über die Ergebnisse gesondert zu informieren“. Dieser Auftrag ist mit dieser Beschlussvorlage erledigt.
6. Bauvorhaben Weyprechtstraße 86 – 90:
 - 6.1 Der Vorplanungsauftrag wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837) bereits erteilt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.

6.2 Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 – 2025 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 8801, Maßnahmennummer 7650
(Weyprechtstr. 86-90), Kommunalreferat

.	Gesamtkosten in 1.000 €	Finanziert bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026ff.
B (940)	1.096	500	596					
Summe	1.096	500	596					

MIP neu:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 8801, Maßnahmennummer 7650
(Weyprechtstr. 86-90), Kommunalreferat

.	Gesamtkosten in 1.000 €	Finanziert bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026ff.
B (940)	1.096			596				500
Summe	1.096			596				500

7. Bauvorhaben Harthäuser Straße 94

7.1 Der Vorplanungsauftrag für das Bauvorhaben an der Harthäuser Straße 94 wird erteilt.

7.2 Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die GEWOFAG mittels Ausführungsvertrag mit den weiteren Leistungen der Projektuntersuchung und – vorbehaltlich der Erteilung der weiteren Genehmigungsschritte durch den Stadtrat – mit der anschließenden stufenweisen Planung und Herstellung des Neubaus zu beauftragen.

7.3 Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.

8. Sanierungsvorhaben Kölner Platz 1, ehem. Bettenhaus Nr. 3

8.1 Der Vorplanungsauftrag für das Sanierungsobjekt Bettenhaus 3 wird erteilt.

8.2 Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) auf der Basis des zwischen LHM und MRG vereinbarten Rahmenvertrags mit den weiteren Leistungen der Projektuntersuchung und – vorbehaltlich der Erteilung der weiteren Genehmigungsschritte durch den Stadtrat – mit der anschließenden stufenweisen Durchführung des Umbaus und Sanierung des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 zu beauftragen.

8.3 Das Kommunalreferat wird ermächtigt, zur weiteren Projektuntersuchung Aufträge in Höhe von insgesamt 1.080.000 € (brutto) zu vergeben.

8.4 Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.

8.5 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die in 2022 einmalig erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 1.080.000 € termingerecht zum Nachtrag 2022 bei der Stadtkämmerei anzumelden und die entsprechende Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021 – 2025 zu veranlassen.

9. Sanierungsvorhaben Kattowitzer Straße 25

9.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm zur Einrichtung einer Wohngemeinschaft für städtische Auszubildende mit mindestens 9 Wohnheimplätzen in der Kattowitzer Str. 25 (Flurstück 77/3, Gemarkung Daglfing) wird genehmigt.

9.2 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Projektuntersuchung für die Mindestsanierung sowie die energetische Gebäudesanierung des Anwesens Kattowitzer Str. 25 (Flurstück 77/3, Gemarkung Daglfing) durchzuführen und den Projektauftrag herbeizuführen.

9.3 Das Kommunalreferat wird beauftragt, den über die reine Instandsetzung hinaus bestehenden Mehrbedarf für die energetische Sanierung zum Eckdatenbeschluss für das Haushaltsjahr 2023 anzumelden. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass ohne Finanzierung dieses Mehrbedarfs eine energetische Sanierung des Gebäudes nicht erfolgen kann.

9.4 Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Flurstück 77/3 Gemarkung Daglfing über den Nutzungszeitraum von 30 Jahren als Azubi-Wohnen im städtischen Eigentum oder im Eigentum einer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft zu behalten.

10. Diese Stadtratsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss**

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in
Ehrenamtliche/-r Stadtrat/rätin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V-Stadtratsprotokolle
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an das POR-GL1
an die SKA-2
an die SKA 2.43
an das S-GL-SP
an das S-III-S
an das Bau-G
an das BAU-J
an das PLAN I/ 2
an das PLAN-HAIII
an die GEWOFAG
an die GWG
an die MRG
an das RBS-IM
an das KR-GL2

zur Kenntnis.

V. Wv. Personal- und Organisationsreferat,

Am