

Vorlage Nr.: 1-LI/025/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Liegenschaften
Datum: 07.06.2019
Verfasser: Jakesch Harald

Information zum aktuellen Stand und Ausblick auf das weitere Vorgehen bezüglich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Bereich der Kommunikationszone.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
27.06.2019 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Haupt- und Finanzausschuss hat die Stattbau München GmbH am 14.03.2019 mit den Beratungsleistungen für die Vergabe von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte in der Kommunikationszone beauftragt.

Zwischenzeitlich wurden hierzu die folgenden Termine durchgeführt:

27.03.2019: Auftaktgespräch mit der Verwaltung und Stattbau München um den Projektablauf abzustimmen.

10.05.2019: Führung im Domagkpark in München durch die Stattbau München mit Stadtratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern. Dabei wurden zwei ausgezeichnete genossenschaftliche Wohnprojekte mit unterschiedlichen Konzepten vorgestellt und besichtigt um einen Eindruck vermittelt zu bekommen, wie diese Projekte funktionieren und welche Leistungen sie für Ihre Bewohner und die Nachbarschaft erbringen. Das Wogeno-Projekt erhielt 2018 den deutschen Bauherrenpreis zum Thema „Bauen für Nachbarschaften“, das Projekt von WagnisArt hat 2016 den deutschen Städtebaupreis erhalten. Die Teilnehmer an der Führung konnten einen guten Eindruck von der Funktionsfähigkeit der Projekte und was diese für ihre Bewohner und das Quartier leisten gewinnen.

27.05.2019: Erster Workshop mit Vertretern aus Stadtrat und Verwaltung bei dem die Ziele, die mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau erreicht werden sollen zunächst grob definiert wurden:

Demnach soll durch genossenschaftlichen Wohnungsbau eine Bezahlbarkeit für Normalverdiener sichergestellt werden, die zum einen durch den Genossenschaftscharakter (Nutzen statt Besitzen) und zum anderen durch das Prinzip der gemeinschaftlichen Nutzung von Angeboten, über die nicht jeder in seiner eigenen Wohneinheit verfügen muss (Gästeappartement, Musikzimmer, Werkstatt, etc.), also durch wohnungsübergreifende Gemeinschaftsnutzungen, evtl. auch halböffentlich, erreicht werden kann.

Als Zielgruppe kommen neben den unteren Einkommensgruppen ältere Menschen und Familien in Frage. Vorrangig berücksichtigt werden sollen, soweit sich dies EU-konform gestalten lässt, Einheimische und Einpendler.

Gegebenenfalls kommt auch eine Mischung aus genossenschaftlichem Wohnungsbau und EOF-Wohnungen in Betracht, da die entsprechenden Bauräume benachbart sind und sich genossenschaftliche Wohnprojekte durch ihre Gemeinschaftsorientierung besonders eignen, eine breite Bewohnervielfalt zu integrieren.

Um das Ziel bezahlbaren Wohnraums zu erreichen, soll nicht nach Höchstgebot sondern nach Konzept ausgeschrieben werden. Daher ist für den genossenschaftlichen Wohnungsbau und ebenso für den EOF-Wohnungsbau ein Festpreis, der sich aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt und der den haushaltsrechtlichen Vorgaben entsprechen muss, anzusetzen. Ziel sollte es sein im frei-finanzierten Bereich eine Miete von ca. 11 Euro zu erreichen und diese auch auf 5 Jahre mit anschließender Deckelung auf Grundlage des Lebenshaltungsindex festzusetzen.

Da ein Genossenschaftsprojekt generationsübergreifend gestaltet werden sollte, sind gemischte Wohnungsgrößen mit einem Anteil von 30 % Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern angedacht. Auch inklusives Wohnen wird begrüßt, wobei dies kein verbindliches Kriterium sein soll. Bei einem Inklusionsprojekt bietet es sich zudem an mit in Garching tätigen sozialen Trägern zu kooperieren und deren Bedarfe aufzugreifen.

Gemeinschaftsflächen für Bewohner und Quartier sollen angeboten werden, es werden jedoch keine speziellen Angebote gefordert, da die Genossenschaften bei der Gestaltung ihrer Konzepte einen gewissen Spielraum haben sollten.

Mobilitätskonzepte werden begrüßt und sollen alternative Mobilitätsformen fördern. Genossenschaften sind erfahrungsgemäß sehr offen dafür. Wichtig ist, dass die Mobilitätskonzepte in sich stimmig sind und für die Projekte funktionieren.

Um genossenschaftliche Wohnprojekte umzusetzen sind verschiedene Varianten denkbar:

- 1) Wünschenswert wäre es, wenn sich eine Initiative aus der Garchinger Bürgerschaft bildet, eine solche Genossenschaftsgründung benötigt Zeit und müsste durch die Stadt begleitet werden. Herr Stadtrat Dombret hat hier bereits erste Schritte unternommen und eine offene Bürgerinitiative organisiert, die über www.gemeinsam-in-garching.de zu erreichen ist.

Interessenten wird außerdem der Besuch des Wohnprojekttages am 12. und 13. Juli in München empfohlen, bei dem anschaulich aus Projekten berichtet wird und Grundlagen genossenschaftlichen Wohnens vermittelt werden.

- 2) Neben der regionalen Initiative haben auch die bestehenden Genossenschaften ein großes Interesse an Flächen im Umland von München, wobei hier darauf geachtet werden muss, dass die Garchinger ausreichend zum Zuge kommen, was im Rahmen der Konzeptvergabe berücksichtigt werden kann.
- 3) Eine weitere Variante wäre eine Kooperation einer lokalen Initiative mit einer bestehenden Genossenschaft, was den Vorteil hätte, dass eine Einbindung in bestehende Strukturen mit vorhandenem Fachwissen erfolgen könnte.

Die Ausschreibung der Grundstücke soll im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen, so dass bei einem festgesetzten Preis das beste Konzept für die Stadt, das Quartier und die Bewohner nach

Maßgabe der von Verwaltung und Stadtrat ausgewählten Kriterien entscheidet. Um das Potential von unvorhergesehenen Konzepten und Ideen zu nutzen sollte kein Bewertungskatalog nach Punkten definiert werden, sondern das beste Konzept durch ein möglichst breit aufgestelltes Gremium aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft ausgewählt werden. Mindeststandards (z.B. Energiestandard) können durch das Festlegen von Grundanforderungen gesichert werden. Grundsätzliche Ziele sollen ein bunt gemischtes Wohnen für alle Lebensphasen und alle Einkommensgruppen sowie das gemeinschaftliche Wohnen im Quartier sein.

Die Ergebnisse dieses ersten Workshops und die dabei aufgetretenen Fragen werden bis zum Herbst von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Statbau München bearbeitet um dann im Anschluss den Stadtrat im Rahmen eines zweiten Workshops in die inhaltliche Ausgestaltung für die Vergabe einzubinden. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat zur inhaltlichen Ausgestaltung von Ausschreibung und Konzeptvergabeverfahren kann dann Anfang 2020 erfolgen, die Ausschreibung ca. Mitte 2020. Begleitend wird die Öffentlichkeit über die Presse und eine Infoveranstaltung im Herbst 2019 informiert, um die Bildung einer Garchinger Initiative für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen.

Frau Dr. Winter von der Statbau München GmbH ist bei der Sitzung anwesend und gibt einen Ausblick auf den weiteren Verlauf der Zusammenarbeit mit der Stadt und steht für Fragen zur Verfügung.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage