

Standpunkte

Online-Magazin 12.2019/1./2.2020

**MÜNCHNER
FORUM**
Diskussionsforum für
Entwicklungsfragen e.V.



FOTO © URBAN CATALYST STUDIO



Liebe Leserin, lieber Leser,
München wächst – nicht. Seit der Eingemeindung von Aubing/Langwied 1942 breitet sich München auf 310 Quadratkilometern Schotterebene links und rechts der Isar aus. München wächst – dennoch. 1958 trat München in den Kreis der wenigen bundesdeutschen Millionenstädte ein; seitdem sind noch einmal mehr als eine halbe Million Einwohner hinzugekommen. Und in den nächsten 15 Jahren soll – so eine Prognose der Landeshauptstadt – round about weitere 300.000 Einwohner (m/w/d) hinzukommen.
Die Anziehungskraft der Stadt beruht nicht zuletzt auf der Nachfrage nach Arbeitskräften für eine inzwischen technologie- und wissenschaftsaffine, weitgehend altlastenfreie Produktions- und Dienstleistungs-Wirtschaft. Das Muster: Die Unternehmen werben um zusätzliche Arbeitskräfte, die Landeshauptstadt kümmert sich um den Rest. Jede zusätzliche Arbeitskraft bedeutet auf längere Sicht mehr als zwei neue Einwohner für das Gemeinwesen – wohin, wenn die Flächenressourcen zu Ende gehen, wenn die infrastrukturellen Einrichtungen schon heute aus den Nähten platzen? Es drängen sich Fragen auf: Die Stadt will ihren Stadtentwicklungsplan „Perspektive München“ fortschreiben: Weiter wie bisher, planning as usual, und damit Überplanung der letzten Flächenreserven an den Stadträndern und Nachverdichtung im Siedlungsbestand? Und was hilft dabei das Planungsinstrument der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ (SEM)? Stadtentwicklung für wen – für die ansässigen Bewohner oder für die Hinzuziehenden? Ist das ein Gegensatz oder miteinander kompatibel? Oder tritt die Stadtentwicklung in ein neues Stadium ein – quasi Stadtentwicklung 2.0, getrieben von der Klimadebatte, den Anforderungen geänderter Mobilität und der verzweifelten Suche nach neuen Energieressourcen angesichts des absehbaren Endes des fossilen Energiezeitalters, mit Vorstellungen von einem „qualitativen, nachhaltigen Wachstum“? Was könnte das sein, und was könnte das für München bedeuten?
Diese und weitere Themen reißen wir in diesem Heft an, sicherlich unzureichend knapp. Wir möchten die Debatte mit unseren Leser/innen fortsetzen. Wir hoffen deshalb auf kritische Resonanz.
Münchens Wähler/innen entscheiden am 15. März auch über die Zukunft der Stadtentwicklung. Bei der letzten Kommunalwahl 2014 nahmen 58 Prozent der 1,087 Mio. stimmberechtigten Bürger ihr Mitentscheidungsrecht nicht wahr; der derzeitige Stadtrat legitimiert sich aus der Stimmverteilung von lediglich rd. 456.000 (= 42 Prozent) der möglichen Wählerstimmen. Wenn das zukünftig anders sein soll, sollten Sie Ihr Wahlrecht wahrnehmen.
Detlev Sträter, 1. Vorsitzender des Programmausschusses

Stadtentwicklung 2.0?

A. PETER, M. HANSLMAIER, A. LORZ Gemeinsam die Zukunft gestalten!	2
JESSICA HANKE, ILKA KÜRBIS „Schwarmstadt München“	4
SONJA SACHSINGER München – wohin?	6
STEPHAN REISS-SCHMIDT München morgen: gut zusammen leben, bezahlbar wohnen!	8
Stellungnahmen zum Beitritt Bündnis ProSEM BERNADETTE FELSCH, WOLFGANG CZISCH, GEORG KRONAWITTER, HELMUT STEYRER	11
PATRIC F.C. MEIER Stadtentwicklung: Tempo rausnehmen	18
ANDREAS DORSCH Nachverdichtung – Lösung oder doch ein Problem?	20
HANS-JOCHEN VOGEL Wir brauchen eine neue Bodenordnung!	23
BERNADETTE-JULIA FELSCH Bodenpolitik in anderen Staaten und globalen Regionen	28
DETLEV STRÄTER Aktive Bodenpolitik?	30
KARL-HEINZ HUMMEL Nachtgebet eines Immobilienentwicklers	31
GUNHILD PREUSS-BAYER Wird das Kreativquartier autofrei?	33
SYLVIA HLADKY Was sich Münchner BürgerInnen wünschen	35
KLAUS MÜLLER Tatort Giesing	36
KATRIN SACHS Auf der Mauer, auf der Lauer	40
MARIA SCHLÜTER, NICK FÖRSTER „Glyptothek“	42
D. STRÄTER, K. BÄUMLER, W. CZISCH Leserbrief	45
<hr/>	
Veranstaltungshinweise Arbeitskreise im Februar Forum aktuell auf LoRa 92,4	

Gemeinsam die Zukunft gestalten!

Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

PERSPEKTIVE MÜNCHEN

ANDREAS PETER, MICHAEL HANSLMAIER, ARNE LORZ

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums bei gleichzeitiger Flächenverknappung und im Zuge gesellschaftlicher Megatrends wie der Digitalisierung, dem Klimawandel und dem demografischen Wandel steht München vor großen Herausforderungen. In allen Bereichen der Stadtentwicklung (u.a. Wohnen, Mobilität, Infrastruktur, Freiräume, Bildung, Soziales, Gesundheit, Wirtschaft und Kultur) sind große Transformationsaufgaben zu bewältigen, bei gleichzeitig zunehmender Komplexität.

Das Stadtentwicklungskonzept Perspektive München (PM) reagiert auf diese Herausforderungen und enthält Zielaussagen zu allen Bereichen der Stadtentwicklung. Bestehend aus dem Leitmotiv „Stadt im Gleichgewicht“ und fachlichen und querschnittsbezogenen Leitlinien ist die PM der strategische Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung in München. Die in den Leitlinien aufgeführten Ziele und Strategien werden in den dazugehörigen Fachkonzepten und Handlungsprogrammen der verschiedenen Referate konkretisiert und mit entsprechenden Maßnahmen verbunden. Auf teilräumlicher Ebene wird die Perspektive München mit den *Handlungsräumen* der Stadtentwicklung ergänzt. Durch diese konsistente und integrierte, mehrstufige Verbindung von Zielen und operativer Umsetzung wird eine größtmögliche Praxisrelevanz der Stadtentwicklungskonzeption erreicht.

Um dieses System aus Zielen, Strategien und Maßnahmen fit für die Zukunft zu machen, hat der Stadtrat im Herbst 2018 eine umfassende Fortschreibung beschlossen. Wichtige Themen, wie Digitalisierung, Mobilität und Klimawandel sollen diskutiert und weitergedacht werden, um die Richtung der Stadtentwicklung vorzugeben. Im Mittelpunkt steht dabei natürlich auch die Auseinandersetzung mit dem anhaltenden Wachstum und seinen Folgen. Wie kann es uns gelingen, die Lebensqualität in den Stadtvierteln zu erhalten und zu verbessern, auch wenn es voller und enger wird? Wie können wir uns in Zukunft umweltverträglich fortbewegen? Wie leben wir in 10 oder 20 Jahren zusammen, wie erhalten wir die soziale Mischung?

Neben der Anpassung von Zielen und Strategien an sich ändernde Rahmenbedingungen – wozu u.a. auch ein Abgleich mit den Zielen der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der UN gehört – geht es bei der Fortschreibung der Perspektive München auch um die Verbesserung von Verbindlichkeit und Wirksamkeit sowie die Auseinandersetzung mit Zielkonflikten. Wie gehen wir mit Zielkonflikten und gegensätzlichen Interessen verschiedener Gruppen um? Welche Prioritäten setzen wir zukünftig? Wie können wir die Erreichung der formulierten Ziele messen und evaluieren?

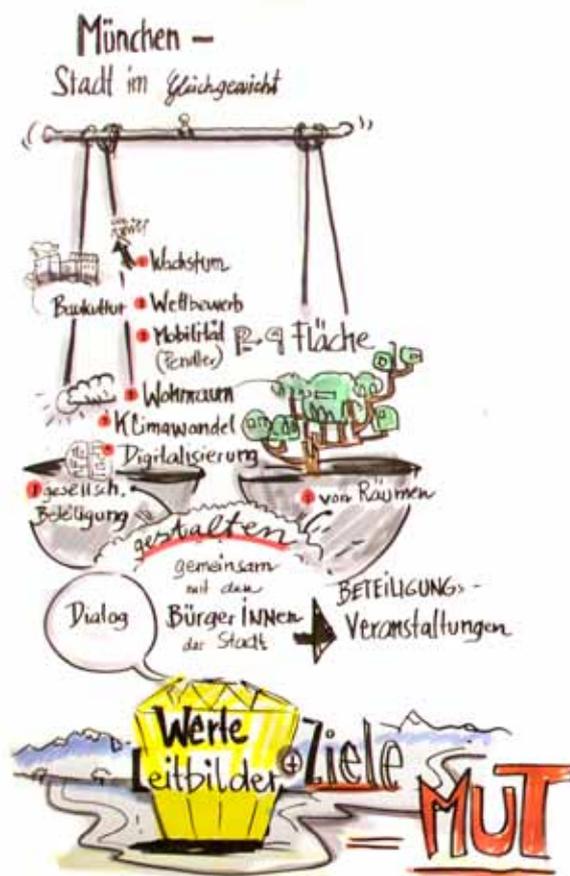


Abb. 1: München – Stadt im Gleichgewicht: Ausschnitt aus dem Graphic Recording der LHM

All diese Fragen gilt es gemeinsam mit Verwaltung, Politik, Fachleuten und der Zivilgesellschaft zu erörtern und Lösungen zu entwickeln. Der integrierten Stadtentwicklungsplanung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Sie fördert eine kooperative Verwaltungs- und Planungskultur, dient als Plattform für den Diskurs über die Werte, Leitbilder, Ziele und Strategien mit verschiedenen Beteiligten sowie als Grundlage für die Verankerung strategischer Ziele auf der Umsetzungsebene. Die Fortschreibung, die von der IFOK GmbH begleitet wird, beinhaltet daher sowohl einen intensiven verwaltungsinternen Prozess unter Beteiligung aller Referate als auch einen Dialog mit der Stadtgesellschaft.



FOTO © UHM, EIVSCO

Abb. 2: Workshop „Für München“

Unter dem Motto „Für München“ fand im Februar 2019 die öffentliche Auftaktveranstaltung im Literaturhaus statt. In Diskussion mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Wissenschaft, Stadtgesellschaft und Verwaltung wurden die Herausforderungen für München in den Bereichen Mobilität, Digitalisierung, sozialer Zusammenhalt und Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Es wurde deutlich, dass die Orientierung am Gemeinwohl die Grundlage der Fortschreibung bilden muss. Als zentrales Ziel wurde die Erarbeitung positiver Zukunftsbilder formuliert. Mehrfach wurde „Mut“ als Leitbegriff für den anstehenden Prozess, der verschiedene Phasen durchläuft und sich bis zum Jahr 2021 erstrecken wird, genannt.

Die Gedankengänge aus der Auftaktveranstaltung wurden in zwei Perspektiven-Werkstätten aufgegriffen, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Kooperation mit der Münchner Volkshochschule im Mai 2019 durchführte. Jeweils 100 Bürgerinnen und Bürger entwickelten gemeinsam Zukunftsvorstellungen für München. Ein Teil der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurde zufällig aus dem Einwohnermelderegister gezogen, um unter-

schiedliche Sichtweisen und Meinungen zu erhalten. Die größten Herausforderungen wurden in den Themen Wohnen und Mobilität gesehen. Intensiv wurde auch über Zielkonflikte gesprochen und mögliche Lösungsansätze diskutiert.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Perspektiven-Werkstätten startete im Oktober 2019 der sogenannte Social-Lab-Prozess, der von der gemeinnützigen Hans Sauer Stiftung in Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt wird. Das Social Lab ist ein neuartiges Format der Bürgerbeteiligung mit einem experimentellen Dialog- und Arbeitsprozess. An insgesamt fünf Terminen diskutieren etwa 30 Teilnehmende, die die Stadtgesellschaft abbilden und aufgrund ihres privaten oder beruflichen Hintergrundes verschiedene Blickwinkel einnehmen, vertiefend über Zukunftsvorstellungen für München.

Im Frühjahr 2020 Jahres sollen die Ergebnisse aus den verschiedenen Beteiligungsformaten – wozu auch weitere themenspezifische Veranstaltungen beispielsweise zur Mobilität oder Digitalisierung gehören – mit den Ergebnissen des parallel laufenden verwaltungsinter-

nen Diskussionsprozesses zusammengeführt werden und in den neuen Leitlinienentwürfen münden. Mitte 2020 sollen diese dem neu gewählten Stadtrat vorgestellt werden. Anschließend ist eine weitere Öffentlichkeitsphase zur Diskussion der Entwürfe geplant, wobei breit angelegte Beteiligungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Die fortgeschriebene Perspektive München soll dann im Jahr 2021 endgültig beschlossen werden.

Arne Lorz ist seit dem Jahr 2018 Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Davor leitete er die Stadtentwicklung in Duisburg. Dr. Andreas Peter und Dr. Michael Hanslmaier arbeiten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I Stadtentwicklungsplanung, Abt.2 Bevölkerung, Wohnen und Perspektive München, Bereich Soziale Grundsatzfragen, Infrastruktur und Perspektive München.

Zum Weiterlesen:

Mehr Informationen zur Perspektive München und dem laufenden Fortschreibungsprozess finden Sie unter www.muenchen.de/perspektive .

„Schwarmstadt München“ – jünger, vielfältiger, internationaler Demografieberichte der Landeshauptstadt

JESSICA HANKE, ILKA KÜRBIS

Die aktuellen Demografieberichte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung stellen die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für die Landeshauptstadt wie auch für die einzelnen Stadtbezirke vor. München befindet sich weiterhin in einer Wachstumsphase. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 zeigen eine positive Einwohnerentwicklung, die auf Geburtenüberschüssen und Wanderungsgewinnen aufbaut. Nach den stärkeren Zuwächsen der letzten Jahre werden zukünftig moderate Einwohnergewinne erwartet. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz wird 2040 voraussichtlich bei 1,85 Millionen liegen.

Die Landeshauptstadt München hat sich als sogenannte Schwarmstadt mit einer hohen Attraktivität für junge Erwachsene etabliert. Obwohl mit einem Anstieg der Hochbetagten zu rechnen ist, verhindern die Zuwächse bei den jüngeren Altersgruppen eine Überalterung. Die junge Struktur der Stadtbevölkerung bleibt so erhalten. Großstädte wie München sind auch bevorzugte Ankunftsorte für Zuwandernde. Die Zuwanderung in die Landeshauptstadt München ist vielfältig und setzt sich aus verschiedenen Migrationsströmen unterschiedlicher Motivation zusammen. Die Stadt wird internationaler, vielfältiger, mit mehr jungen Menschen und modernen Lebensstilen.

Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtbezirken wird zukünftig sehr unterschiedlich ausfallen. Während vor allem für die Bezirke am Stadtrand und mit starker Neubautätigkeit deutliche Bevölkerungszuwächse zu erwarten sind, werden die Innenstadtbezirke voraussichtlich eher geringe Wachstumsraten oder leichte Rückgänge zu verzeichnen haben.

Das stärkste Wachstum aller Stadtbezirke wird bis 2040 voraussichtlich Aubing-Lochhausen-Langwied aufweisen, wo mit Freiham ein neuer Stadtteil entsteht. Die Bevölkerung des Stadtbezirks wird sich mit einer Zunahme von über 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Prognosezeitraum nahezu verdoppeln. Auch die Stadtbezirke Feldmoching-Hasenberg, Moosach, Trudering-Riem, Schwabing-Freimann und Bogenhausen gehören zu den stark wachsenden Gebieten in München. Stabile Einwohnerzahlen und geringe Wachstumsraten oder auch leichte Rückgänge sind dagegen für die innerstädtischen Bezirke sowie am Stadtrand für Hadern und Untergiesing-Harlaching zu erwarten.

Während in zentralen Lagen und den Gebieten nahe der Universitäten viele junge Erwachsene leben, fällt der Anteil von Kindern, Jugendlichen

und Älteren hier meist unterdurchschnittlich aus. Die Innenstadtbezirke erzielen durch die vorwiegend ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Zuwanderung junger Erwachsener von außerhalb Münchens Wanderungsgewinne. Sie haben jedoch gleichzeitig die höchsten Verluste durch Wegzüge innerhalb des Stadtgebiets zu verzeichnen. Diese Wanderungsdynamik trägt dazu bei, dass per Saldo in den Innenstadtgebieten insgesamt häufig geringere Wanderungsgewinne verbleiben als am Stadtrand.

In den Stadtrandbezirken dagegen übertrifft die Zahl der Zuzüge aus dem Stadtgebiet meist jene von außerhalb Münchens. Das Bevölkerungswachstum hier findet vor allem durch Umzüge statt. Insbesondere Neubautätigkeit bewirkt dabei einen verstärkten Zuzug von Familien mit Kindern aus dem übrigen Stadtgebiet. Darüber hinaus verzeichnen alle Münchner Bezirke derzeit und auch in Zukunft ein natürliches Bevölkerungswachstum, da die Zahl der Geburten höher als die Zahl der Sterbefälle liegt. Im Münchner Stadtgebiet werden aktuell jährlich rund 6.000 Kinder mehr geboren als Menschen sterben. Die zusammengefasste Fertilitätsziffer (TFR), auch als durchschnittliche Kinderzahl pro Frau bezeichnet, lag 2017 für München bei 1,34. Die höchsten Werte wurden am nordwestlichen Stadtrand in Aubing-Lochhausen-Langwied mit 1,75 und in Allach-Untermenzing mit 1,71 Kindern pro Frau erreicht.

Das Einwohnerwachstum und die demografischen Veränderungen im Stadtgebiet werden von der Landeshauptstadt München als Herausforderung angenommen. Im Fokus stehen vor allem die Themenfelder Siedlungsentwicklung, Freiraum, Wohnen, Mobilität und die Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur.

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll städtebaulich verträglich und mit hoher Qualität weiter vorangetrieben und durch eine entsprechende Ent-

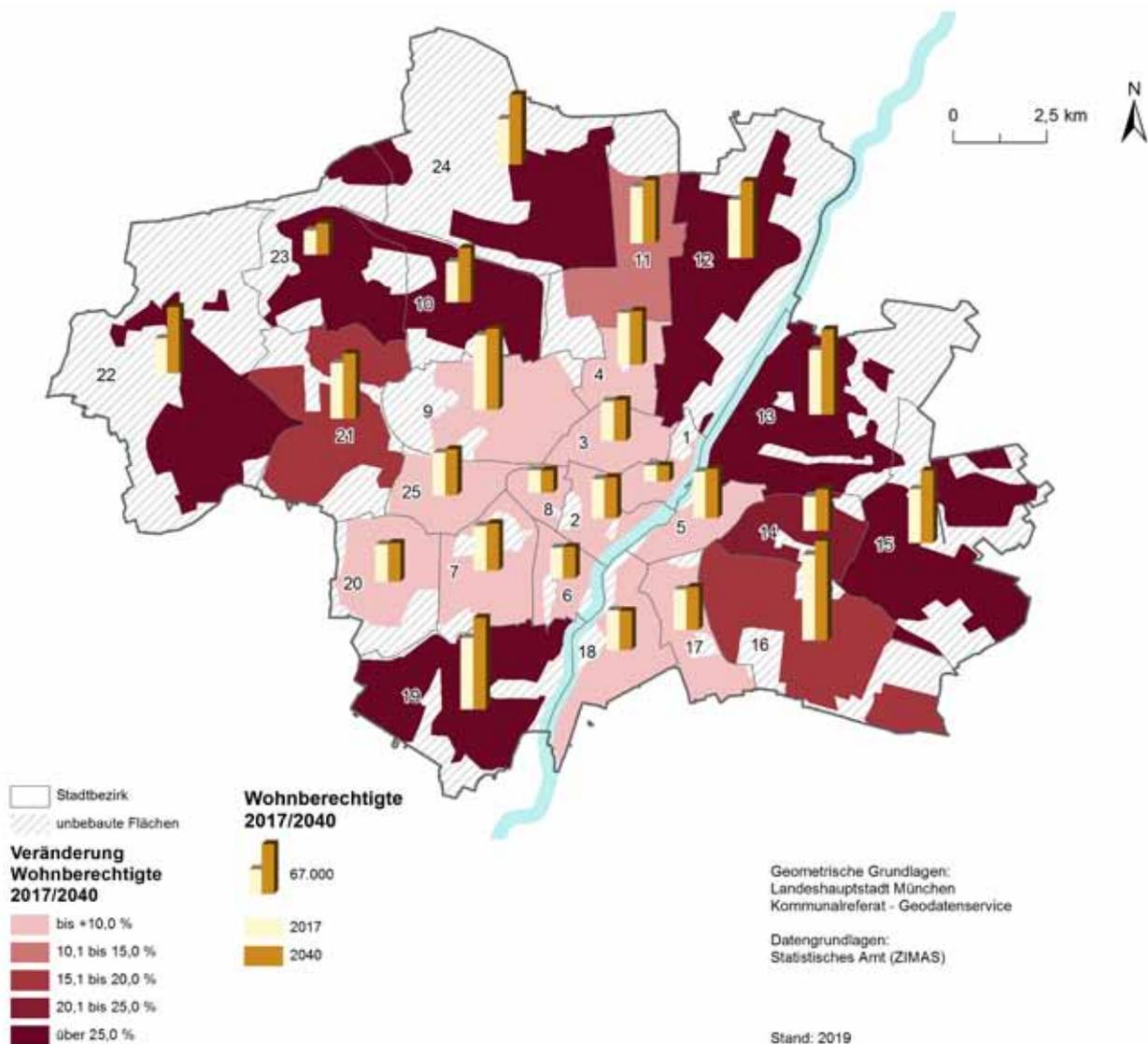


Abb. : Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2040

wicklung der Freiräume, wie sie in der Konzeption Freiraum München 2030 erarbeitet wird, begleitet werden. Dabei werden insbesondere die Themenfelder Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung, die das „Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) bündelt, immer wichtiger.

Ausreichender Wohnungsbau und insbesondere bezahlbarer Wohnraum für die wachsende Bevölkerung sind überdies die zentralen Themen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“, das im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstellt wird. Parallel soll die verkehrliche Infrastruktur auf Basis des „Mobilitätsplans für München“ zügig ausgebaut und optimiert werden, und auch in den Ausbau der sozialen Infrastruktur wird z. B. mit der Schulbauoffensive bereits gegenwärtig massiv durch die Landeshauptstadt investiert.

Insgesamt soll das Einwohnerwachstum so mit verschiedenen planerischen Strategien und Program-

men möglichst qualitativ ausgestaltet werden. Den übergeordneten Rahmen hierfür bildet das Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“, dem in dieser Ausgabe ein eigener Artikel gewidmet ist.

Jessica Hanke, Dipl.-Geographin, und Dr. Ilka Kürbis arbeiten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und erstellen Bevölkerungsprognosen für die Landeshauptstadt.

Zum Weiterlesen:

Demografiebericht München, Teil 1: Bevölkerungsprognose der Stadt München 2017 bis 2040, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München, April 2019

Demografiebericht München, Teil 2: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 für die Stadtbezirke, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München, Mai 2019

München – wohin?

SONJA SACHSINGER

Die jüngsten Zahlen zum Artensterben sind so alarmierend, dass man in München sofort aufhören müsste, auch nur noch einen Quadratmeter „Grün“ zuzubetonieren oder einen einzigen Baum zu fällen. Denn Vögel und Insekten sterben nicht nur infolge industrieller Landwirtschaft, sondern auch aufgrund der zunehmenden Flächenversiegelung. Da nützt es auch nichts, das Problem kleinzureden, indem man, wie Stadtrat Kaplan dies neulich vorrechnete, die versiegelte Fläche einfach durch die Anzahl der Bewohner teilt. Diese „Versiegelungssituation“, wie er das nennt, könnte nur dann besser werden, wenn man die restlichen Grünflächen Münchens möglichst hoch und dicht bebaut. Wer will das?

Mit einem Versiegelungsgrad von 46,6 Prozent steht München an der Spitze aller deutschen Städte. Ebenso bei der Bevölkerungsdichte. Verstopfte Straßen, Lärm, Abgase, und zum Bersten volle Busse und Bahnen prägen das Leben in der Stadt. Immer mehr Bäume und Grünflächen verschwinden, Fußgänger und Radfahrer haben viel zu wenig Platz, Schwimmbäder und Badeseen sind überfüllt, Hektik und Stress nehmen zu. Es fehlen Kinder- und Pflegebetreuungsplätze, und die Mieten steigen ins Unbezahlbare. Der Druck auf die Naherholungsgebiete mit seinen negativen Begleiterscheinungen wird unerträglich. Die Stadt ist zu voll, sie steht vor dem Kollaps.

München wächst, unaufhörlich und ungebremst. Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt um 300.000 Einwohner zugenommen. Bereits heute leben hier fast so viele Menschen wie in ganz Mecklenburg-Vorpommern. München – eine boomende Stadt in einer boomenden Region.

Prognosen verkünden: München wird weiter wachsen. In den nächsten 20 Jahren sollen noch einmal 300.000 Menschen dazu kommen. Dafür wären 130.000 Wohnungen nötig. Wo sollen die gebaut werden?

Und was dann? Reicht die Trinkwasserversorgung, die Kanalisation? Wo sollen all diese Menschen ihre Freizeit verbringen, sich erholen? Mehr Menschen brauchen auch mehr Erholungsflächen, mehr Geschäfte, mehr KiTas, Schulen und Altenheime. Wohin mit all dem Verkehr? Die Sommernächte werden unerträglich, bei immer weniger Grün und immer mehr Beton. Mit zahlreichen Hitzetoten ist zu rechnen. Von der Einhaltung seiner Klimaziele kann sich München dann verabschieden. Wo ist das Ende dieser Entwicklung? Geht das überhaupt: endloses Wachstum bei begrenzter Fläche? Wollen wir das? Wie viel Wachstum verträgt die Stadt, verträgt die Umwelt, vertragen die Menschen?

Ansässige Bürger fühlen sich nicht mehr wohl in ihrer Stadt. Sie sind unzufrieden mit der derzeitigen

auf Wachstum ausgelegten Politik. Von den großen Parteien im Stadtrat fühlen sie sich nicht mehr gehört, nicht mehr vertreten, im Stich gelassen. Der Unmut in der Bevölkerung wächst.

Bürgerinitiativen, die sich mit dieser Entwicklung auseinandersetzen, schießen wie Pilze aus dem Boden. Viele haben sich zum *Forum Lebenswertes München* zusammengeschlossen und engagieren sich für den Erhalt der Stadtnatur und alter Bestandsbauten und machen sich Gedanken über zukunftsfähigen Verkehr.



FOTO © SEBASTIAN SACHSINGER

Zusammen mit der ÖDP und den Freien Wählern haben sie ein Bürgerbegehren auf den Weg gebracht: Es nennt sich „Lebenswertes München“ und sagt „Nein zur maßlosen Nachverdichtung“. Mit guten Argumenten wirbt es für mehr Grün und bezahlbaren Wohnraum sowie den Erhalt der gewachsenen Stadtviertel. Eine neu gegründete Wählervereinigung, die „*München-Liste*“, tritt mit dem Slogan „endlich eine Politik für Münchnerinnen und Münchner statt Investoren-Boom“ zur nächsten Stadtratswahl an.

Sie alle fordern eine Politik für die Menschen, die hier wohnen und nicht für die, die nach München kommen wollen oder – wegen der Arbeitsplätze – müssen. Eine Politik, die Artenschutz ernst nimmt, die Klimaziele einhält und die Gesundheit und das

Wohlbefinden der Bevölkerung höher bewertet als Wirtschaftswachstum um jeden Preis. Sie wenden sich gegen Spekulation, Flächenfraß und Dauerstau auf den Straßen und fordern mehr Mitspracherecht für die Bürger.

Auch diese Gruppen wissen, wie wichtig eine florierende Wirtschaft für die Stadt ist – jedoch: eine stabile Wirtschaft bedeutet nicht zwingend grenzenloses Wachsen. Auch *Wohnungsmangel* und zu hohe Mieten wollen sie bekämpfen – ihre Instrumente, um diese angespannte Situation zu entschärfen, sind jedoch andere als die der Stadtregierung.

München versucht, die Probleme durch exzessives Bauen in den Griff zu bekommen.

Das wird nicht gelingen. Wohnungsbau ist Symptombekämpfung. Er wird dem ungebremsen Zuzug immer hinterherhecheln.

Natürlich werden in München Wohnungen dringend gebraucht – allerdings nur bezahlbare, für Erzieher/innen, Polizist/innen, für Krankenschwestern und Pfleger sowie Verkäufer/innen. Durch die Praxis der Stadt, Wohnungsbau überwiegend den Investoren zu überlassen, entstehen allerdings 60 bis 70 Prozent hochpreisige Wohnungen.

Die Lösung muss an der Ursache ansetzen, denn die Entwicklung ist kein Naturgesetz, sie ist gemacht: Der ungebremsen Zuzug treibt die Mieten immer weiter in die Höhe und zerstört die Lebensqualität seiner Bewohner.

Was sind die Gründe für dieses ungezügelte Wachstum? Wie kann man Abhilfe schaffen?

Die Stadt ist selber die treibende Kraft für den starken Zuzug. Sie will am Weltmarkt mitmischen, ist stolz auf ihr Wachstum. München ist Hauptstadt der DAX-Konzerne und hat sich mit etwa 100.000 Unternehmen als bedeutender Wirtschaftsstandort etabliert. Die Netzwerke, die durch den Zusammenschluss mit der Region zur EMM (= Europäischen Metropolregion München) und der Nordallianz entstanden sind, befördern diese Entwicklung. Täglich entstehen neue Arbeitsplätze. Besonders stolz ist München auf die jährlichen Rekorde bei den Studentenzahlen. Immer mehr Fakultäten entstehen, immer mehr Studenten kommen nach München, insgesamt sind es über 110.000. Auch Wismar, eine der Hansestädte Mecklenburg-Vorpommerns mit gerade einmal

1.000 Studenten an der Hochschule, würde sich über Zuwachs freuen.

Wirtschaftswachstum und neue Gewerbeansiedlungen spülen Geld in die städtischen Kassen. Geld, das auf der anderen Seite wieder ausgegeben werden muss – für die Schaffung von Wohnungen, für soziale, verkehrliche und sonstige Infrastruktur und den damit verbundenen Personalbedarf.

FLÄCHENMIX IN HEKTAR

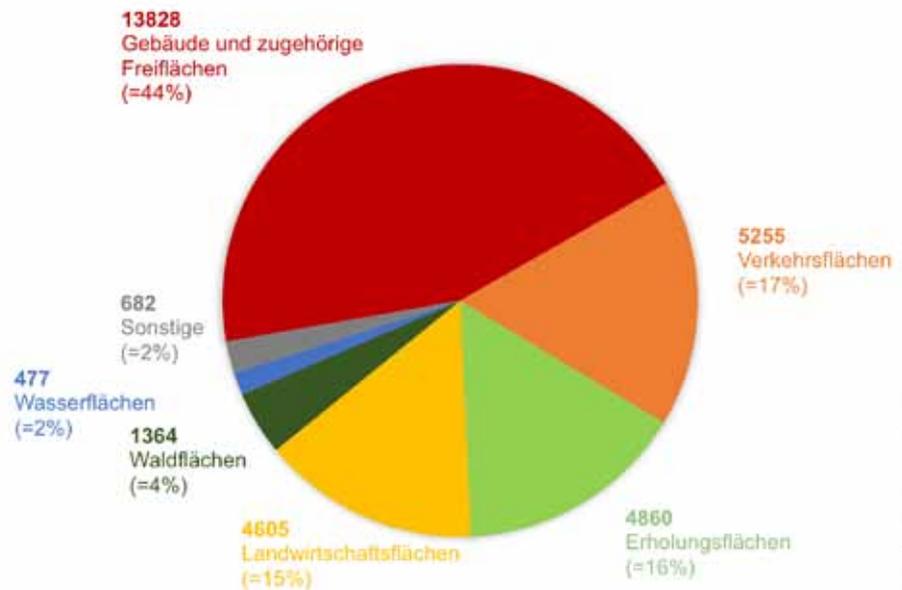


FOTO © SEBASTIAN SACHSINGER

Die Boomtown mit ihrem Überangebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen erzeugt einen enormen Sog. Menschen kommen aus den strukturschwachen Gebieten Deutschlands, aus Europa, aus der ganzen Welt.

München muss aufhören, diesen Zuzug ständig anzuhetzen, muss aufhören, auf Immobilien-Messen Werbung für sich zu betreiben und die Ansiedlung neuer Firmen voranzutreiben. Wir brauchen keine neuen Büro-Hochtürme mehr und keine Hotels.

Um München vom enormen Zuzugsdruck zu entlasten, ist eine *bessere Förderung der strukturschwachen Gebiete in Bayern und dem restlichen Deutschland* das Allerwichtigste. Hierzu bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit der Landes- und Bundesregierung:

Es ist die zentrale Aufgabe der Politik, in Deutschland für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen. Das wurde jahrzehntelang sträflich vernachlässigt. Diesen Fehler der Vergangenheit gilt es zu korrigieren!

Wir brauchen ein Sonderprogramm für die Reaktivierung des ländlichen Raumes und entsprechende finanzielle Unterstützung. Dort müssen die Voraussetzungen für Gewerbeansiedlung geschaffen werden, die Infrastruktur verbessert (Bahnanschlüsse, Breitbandausbau ...), die Ortskerne wieder belebt, die

Kultur gefördert und das Image aufgebessert werden. Denn jeder Arbeitsplatz, der in den Regionen außerhalb der Agglomerationen erhalten wird oder neu entsteht, jede Familie, die in der Region bleibt oder dorthin zieht, entlastet München. In Deutschland stehen Millionen von Wohnungen leer. Allein aus umwelt- und kulturpolitischen Gründen ist es ein Irrsinn, sie verfallen zu lassen, während man in München die letzten Grünflächen zubaut.

Je länger und je schneller ein Zug in die falsche Richtung rast, umso schwieriger ist es, ihn abzu-bremsen und umzulenken. Selbstverstärkungsprozesse haben bereits eingesetzt und treiben den Motor an, der München zum Platzen bringt und zur Entleerung abgehängter Regionen führt. Das heißt jedoch nicht im Umkehrschluss, dass man ihn einfach weiterlaufen lassen darf. Im Gegenteil: Jetzt müssen alle

Kräfte zusammenwirken: die Stadt, das Land Bayern und die Bundesrepublik, damit der im Artikel 72 GG (Grundgesetz) festgeschriebene Forderung nach der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in ganz Deutschland erfüllt wird. München muss anerkennen, dass seine Fläche begrenzt ist und dass die Grenzen des Wachstums bereits erreicht sind.

„München boomt sich zu Tode“, titelte neulich eine Zeitung. – Das wollen wir nicht. Es ist höchste Zeit für eine Wachstumswende.

Sonja Sachsinger, Studium des Sports und der Geographie in München, Gymnasiallehrerin Sport, Geographie und Ethik, seit vier Jahren im Ruhestand. Mitglied von Greenpeace, dem BN und der Aktionsgemeinschaft „Rettet den Münchner Norden“ e.V. Seit 25 Jahren Mitglied der ÖDP. Mein Einsatz galt immer schon der Umwelt (Arten-, Klima-, Tierschutz) und einer damit verbundenen nachhaltigen und Menschen verträglichen Stadtentwicklung.

München morgen: gut zusammen leben, bezahlbar wohnen!

STEPHAN REISS-SCHMIDT

München ist eine prosperierende, liebenswerte und schöne Stadt mit hoher Lebensqualität für die große Mehrheit ihrer Bürger*innen. Warum wird gerade hier seit einiger Zeit nach einer „Wachstumswende“ verlangt? Sind es alltägliche Wachstumsschmerzen wie Verkehrsstau und überfüllte U-Bahnen? Ist es die diffuse Sehnsucht nach einer „gemütlicheren“ Stadt? Oder verbirgt sich hinter der Absage an höhere Dichte, mehr Wohnungsbau und neue Nachbar*innen die Verteidigung vermeintlicher „Besitzstände“?

Das überparteiliche Bündnis Pro SEM (www.prosem-muenchen.de [↗]), zu dem sich Anfang 2019 gemeinwohlorientierte Initiativen, Sozialverbände, Gewerkschaften, Mietervereine, Kreisjugendring, Genossenschaften, Kulturveranstalter und prominente Persönlichkeiten zusammengeschlossen haben, tritt für eine weltoffene und gerechte und Stadt für alle ein.

Lässt sich Wachstumsdruck auf andere Regionen „umleiten“?

Die Entwicklung von Stadt und Region München spiegeln exemplarisch den weltweiten Urbanisierungsprozess: allein in der Stadt stieg die Zahl der Einwohner*innen seit 1950 von 0,83 auf heute 1,56 Millionen, bis 2040 ist ein weiterer Zuwachs um rund 0,3 Mio. prognostiziert. In den letzten Jahren ist die Stadt vor allem für viele 20 bis 40jährige nicht nur aus Deutschland, sondern aus ganz Europa als Studien-, Arbeits- und Lebensort attraktiv geworden. Seit 2014 sind insgesamt fast 50.000 Personen mehr zu- als fortgezogen – 83 Prozent der heutigen Münchner*innen sind übrigens „Zugroste“ (Planungsreferat 2017). Außerdem wurden in diesen fünf Jahren fast 87.000 Neu-Münchner*innen

geboren. Um das Auseinanderdriften wachsender und schrumpfender Regionen auszugleichen, sind Bundesraumordnung und Landesplanung gefordert. Wären Bund und Freistaat im Sinne gleichwertiger Lebensbedingungen in den letzten Jahren aktiver gewesen (z.B. durch Investitionen in die digitale und soziale Infrastruktur, in bessere Mobilitätsangebote, in mehr Studienplätze und die Förderung attraktiver Arbeitsplätze in schrumpfenden Regionen), wäre der Druck auf München vielleicht etwas geringer. Aber Bürger*innen und Unternehmen können in Deutschland und der gesamten Europäischen Union frei entscheiden, wo sie sich niederlassen wollen – und Stadtregionen mit vielfältigem Arbeitsmarkt und guter Infrastruktur haben trotz hoher Lebenshaltungskosten eine große Anziehungskraft. Verdankt nicht

auch München seine Lebensqualität vor allem den engagierten, kreativen und innovativen Menschen, die hier leben oder neu in die Stadt kommen?

„Wachstumsbremse“ - Spaltung der Stadtgesellschaft?

Der Wohnungsbau hat mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre nicht Schritt gehalten. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen (d.h. maximal 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Kaltmiete) betrug laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung in München schon vor zwei Jahren 79.000 WE (Lebuhn u.a. 2017). Bei stark steigenden Mieten und Kaufpreisen müssen viele Haushalte 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens und mehr für die Kaltmiete ausgeben; die Zahl der Wohnungslosen ist mittlerweile auf rund 9.000 gestiegen. An den Kauf einer Eigentumswohnung ist auch für einen Mittelschicht-Haushalt ohne Erbschaft überhaupt nicht zu denken.

Die im jüngst gestarteten Bürgerbegehren „Für ein lebenswertes München – Maßlose Nachverdichtung stoppen“ und von der neuen Wählergruppe „München-Liste“, aber auch von etablierten Parteien erhobene Forderung nach einer „Wachstumsbremse“ ist allerdings ein trügerisches Rezept. Eine Reduzierung der Baudichte und ein Verzicht auf große neue Stadtteile trifft alle, die in München eine bezahlbare Wohnung suchen: Familien, die größer (oder kleiner) werden, junge Leute, die aus dem Elternhaus ausziehen wollen, U-Bahnfahrer, Krankenschwestern, Polizisten, Lehrerinnen oder Bäcker und viele andere Normalverdiener, die für das Funktionieren der Stadt wichtig sind. Eine kurzsichtige „Das Boot ist voll“-Politik“ führt letztlich zu einer Stadt der Besserverdienenden und damit zur Spaltung der Stadtgesellschaft.

Art. 161 Abs. 2 der Verfassung des Freistaats Bayern:

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Mehr bezahlbare Wohnungen, lebenswerte Quartiere!

Damit München auch morgen noch eine Stadt für alle ist, müssen nicht nur bezahlbare Wohnungen im Bestand gesichert werden (z.B. durch einen Mietenstopp, durch Erhaltungssatzungen mit Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen, durch das Zweckentfremdungsverbot usw.), sondern es müssen in großem Maßstab bezahlbare Mietwohnungen neu gebaut werden. Bei Baulandpreisen von 5.000 €/m² und mehr geht das über den privaten

Immobilienmarkt nicht mehr, trotz städtebaulicher Verträge nach den Grundsätzen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN). Damit werden höchstens 30 Prozent geförderte und 10 Prozent preisgedämpfte Mietwohnungen befristet auf derzeit 25 Jahre ermöglicht, mindestens ein Drittel der erheblichen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen verbleibt den privaten Eigentümern.

Städtische Grundstücke werden dagegen nach dem „Handlungsprogramm Wohnen in München VI“ verbilligt und mit langfristigen Bindungen (60-80 Jahre) im Erbbaurecht an Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Bauträger oder die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften abgegeben. Dort werden zu 60 Prozent geförderte (30 Prozent EOF [einkommensorientierte Förderung], 30 Prozent München Modell) und zu 40 Prozent preisgedämpfte Mietwohnungen (Konzeptioneller Mietwohnungsbau) errichtet. Die letzten großen städtischen Grundstücksreserven in Freiham und in der Bayernkaserne werden allerdings in den nächsten Jahren weitgehend bebaut sein. Spätestens Mitte des nächsten Jahrzehnts müssen deshalb die von der Stadtentwicklungsplanung vorbereiteten großen neuen Stadtteile für jeweils etwa 30.000 Einwohner*innen im Nordosten (Daglfing/Johanneskirchen, östlich S 8) und im Norden (Feldmoching/Ludwigsfeld) „anspringen“.

Was ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)?

Das BauGB regelt die SEM als Teil des Besonderen Städtebaurechts in den §§ 165 bis 171. Damit sollen neue Stadtteile einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden, wenn es „das Wohl der Allgemeinheit [...] erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten [und] zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. [...]“ Bei einer SEM erwirbt die Stadt möglichst alle Grundstücke zum „entwicklungsunbeeinflussten“ (i.d.R. landwirtschaftlichen) Wert. Nach Baurechtschaffung, Neuordnung und Erschließung erfolgt eine Reprivatisierung zum deutlich höheren Baulandwert. Wer nicht an die Stadt verkaufen möchte und sich verpflichtet, die Ziele der SEM selbst zu realisieren, muss einen Ausgleichsbetrag für die Bodenwertsteigerung zahlen. Verkehrsanbindung (insbes. schienengebundener ÖPNV), öffentliche Grünflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie die verbilligte Abgabe von Grundstücken für geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungsbau können so aus den (in München enormen) Bodenwertsteigerungen einer städtebaulichen Entwicklung refinanziert werden. Verbleibende Überschüsse werden an die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt.

Um in diesen kleinteilig parzellierten Gebieten (jeweils mehrere hundert private Eigentümer) Boden-

spekulation zu verhindern, 100 Prozent geförderte bzw. preisgedämpfte Mietwohnungen zu ermöglichen und aus den erheblichen entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen eine gute Infrastrukturausstattung zu finanzieren, plädiert das Bündnis Pro SEM dafür, das im Baugesetzbuch (BauGB, §§ 165 ff.) vorgesehene Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) einzusetzen. Nur mit diesem Instrument können solche großen neuen Stadtteile einheitlich geplant und zügig umgesetzt werden. Bei einer SEM kann außerdem die Infrastruktur wesentlich weitgehendender als bei städtebaulichen Verträgen/SoBoN aus den Bodenwertsteigerungen refinanziert werden, einschließlich U-Bahn, weiterführende Schulen, Jugend- und Alteneinrichtungen. Diese würden sonst voll zu Lasten des städtischen Haushalts - und damit aller Steuerzahler*innen gehen.

Bündnis Pro SEM - Ziele:

- Bodenspekulation verhindern, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und eine funktionierende Infrastruktur zu schaffen,
- für landschaftlich integrierte und städtebaulich vielfältige Stadtviertel mit lebendigen öffentlichen Räumen eintreten,
- einen transparenten und offenen Planungsprozess unterstützen, in den Eigentümerschaft, Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft insgesamt mit ihren vielfältigen Interessen und Belangen einbezogen sind und
- den Stadtrat in seinen Beschlüssen für die Durchführung der SEM im Münchner Nordosten bestärken und ermuntern, auch das Planungsgebiet im Münchner Norden im Rahmen einer SEM zu entwickeln.

Im Frühjahr 2019 hat das Bündnis Pro SEM zehn Forderungen an Oberbürgermeister Dieter Reiter und den Münchner Stadtrat gerichtet, um zunächst die SEM im Nordosten abzusichern und voranzutreiben. Dem Bündnis geht es nicht nur um möglichst viele bezahlbare Mietwohnungen, sondern um eine nachhaltige städtebauliche und ökologische Qualität des neuen Stadtteils. Das heißt z.B. urbane Nutzungsmischung und neues Stadtteilzentrum, Erhaltung von stadtnaher Landwirtschaft und wertvollen Landschaftsräumen durch sparsamen Umgang mit der knappen Fläche, grüne Infrastruktur unter Berücksichtigung des Klimawandels, U-Bahnanschluss und vernetzte Nahmobilität, soziale und kulturelle Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen. Diese Ziele können nur durch ein faires, transparentes Planungsverfahren erreicht werden, das auch private Eigentümer*innen und die Nachbarschaft einbezieht und auf einen Interessenausgleich hinwirkt. Der voll-

ständige Wortlaut der „10 Forderungen“ ist auf der Homepage www.prosem-muenchen.de zu finden.

„SEM Nordost“: Prüfstein für eine gerechte Gestaltung der wachsenden Stadt!

Gespannt warten alle Beteiligten nun auf das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für den neuen Stadtteil im Januar 2020 sowie auf die überfällige Klärung von Lage, Funktion und Bauweise der Bahntrasse, die Voraussetzungen für die weitere Planung sind. Das politische Umfeld hat sich mittlerweile weiter polarisiert, zuletzt durch den erklärten Ausstieg der CSU-Stadtratsfraktion aus der SEM Nordost in der Vollversammlung am 27.11.2019. SPD, Grüne und Linke haben sich ausdrücklich zur Anwendung des Instrumentes SEM und damit gegen eine Privatisierung der erheblichen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen bekannt. So bedauerlich diese Polarisierung in einer für die Zukunft unserer Stadt so wichtigen Frage ist: die Kommunalwahl am 15. März 2020 wird so zum Lackmustest für eine gemeinwohlorientierte, zukunftsfähige Stadtentwicklung. München braucht einen neuen Gesellschaftsvertrag für eine nachhaltige und gerechte Gestaltung der wachsenden Stadt!

*Stephan Reiß-Schmidt ist freier Berater und Autor für Stadt- und Regionalentwicklung und u.a. einer der Sprecher*innen des Bündnisses Pro SEM. Von 1996 bis 2017 leitete er die Münchner Stadtentwicklungsplanung.*

Kontakt: prosem@stattbau-muenchen.de

Zum Weiterlesen:

LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2017): Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016, S. 11

Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan und Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, Hans-Böckler-Stiftung.

Soll das Münchner Forum dem Bündnis ProSEM beitreten?

Mit der Beantwortung dieser Frage hat es sich das Münchner Forum nicht leicht gemacht. Nach der Bildung des Bündnisses ProSEM und seinem Bestreben, die Stadtpolitik angesichts ihrer unentschlossenen Haltung zugunsten einer eindeutigen Anwendung des Planungsinstruments „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) zu bestärken – auch gegen den Widerstand von Teilen der davon betroffenen Stadtbevölkerung (s. den Beitrag von S. Reiß-Schmidt), plädierten auch Stimmen im Münchner Forum für einen Beitritt zum Bündnis ProSEM. Zugleich gab es Stimmen, die einem Beitritt des Münchner Forums widersprachen. Dies wurde auf der Programmausschuss-Sitzung des Forums am 19. März 2019 diskutiert. Angesichts der zu knappen Zeit für eine fundierte Entscheidung im Für und Wider wurde eine außerordentliche Programmausschuss-Sitzung für den 16. Mai 2019 anberaumt. Sie war ausschließlich dem Thema Beitritt zur ProSEM-Initiative gewidmet. Dort bekam Christian Stupka als einer der Sprecher von ProSEM Gelegenheit, die Initiative und ihre Ziele vorzustellen. Die Abstimmung am Ende der Debatte ergab eine – knappe – Mehrheit für den Nicht-Beitritt zum Bündnis ProSEM. Zugleich wurde die Bildung des Arbeitskreises „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (AK SEM) des Münchner Forums mit großer Mehrheit beschlossen. – Der Beitrag von Bernadette Felsch enthält auch die Argumente, die von ihr, Cornelia Jacobsen und anderen in der Programmausschuss-Debatte zugunsten des Beitritts zum ProSEM-Bündnis vorgebracht wurden, die Beiträge von Georg Kronawitter, Helmut Steyrer, Wolfgang Czisch und anderen dokumentieren die Argumente, die eher die ablehnende Haltung begründeten. (DS)

Mit SEM: preiswerte Wohnungen schaffen – Stadtquartiere „aus einem Guss“ planen

BERNADETTE FELSCH

Es ist eine eigentlich banale Weisheit, dass Boden ein Gut ist, das weder herstellbar noch vermehrbar ist und das zudem zahlreiche Grundbedürfnisse befriedigt: Boden ist beispielsweise Grundlage für Wohnen, für Begegnungs- und Verkehrsflächen sowie die Nahrungsmittelproduktion.

Umso mehr verwundert die Selbstverständlichkeit, mit der wir den Boden – im Gegensatz zu Luft und Wasser – wie eine Ware behandeln, ihn privatisieren und dem freien Markt überlassen, anstatt ihn als das zu behandeln, was er in Wahrheit ist: ein Gemeingut, ein Lebens-Mittel, auf das wir alle angewiesen sind und das es deshalb besonders zu schützen und unter sozialen Aspekten zu würdigen gilt.

Vielmehr dürfen in Deutschland Grundstücke fast unbegrenzt gehandelt und gehortet werden, und obendrein laden zahlreiche steuerrechtliche Regeln zur Immobilienspekulation geradezu ein.

Eine weitere Binsenweisheit ist, dass der Wert eines Grundstücks fast ausschließlich durch die Lage bestimmt wird. Insbesondere steigt der Wert eines Grundstückes in dem Moment sprunghaft an, in dem aus Ackerland ein baureifes Grundstück wird. Ein Quadratmeter Ackerland auf Münchner Stadtgebiet ändert seinen Wert in dem Moment, in dem Baurecht ausgewiesen wird, im Schnitt von 15 EUR/m² auf 5.000 EUR/m². Der glückliche Eigentümer erzielt folglich im Verkaufsfall einen erheblichen Gewinn allein durch die Umwidmung von Acker- in Bauland, sprich: ohne etwas zu dieser Wertsteigerung beigetragen zu haben, weshalb hier oft von „leistungslosen Gewinnen“ gesprochen wird. Denn die wertsteigernde Leistung zahlt die Allgemeinheit

über die Steuern, mit denen die zuständige Kommune Planungs- und Bauleistungen und die Schaffung der nötigen Infrastruktur finanziert. Die Vermögenssteigerung des Eigentümers wird also finanziert durch die Allgemeinheit, und so wandert sehr viel Geld Aller in die Taschen Weniger.

Neben der ethisch-moralischen Frage, ob das gerecht ist, gibt es aber auch noch einen weiteren problematischen Aspekt: Mit den Bodenpreisen steigen auch die Herstellungskosten für neuen Wohnraum. Machte der Bodenpreis vor zehn Jahren noch 30 bis 40 Prozent des Kaufpreises einer Wohnung aus, so sind es heute 70 Prozent – Tendenz weiter steigend! Selbst wenn man an allen anderen Herstellungskosten, wie Planungsleistungen oder Baumaterial, spart:

Wirklich günstigen Wohnraum kann man bei den aktuell hohen Bodenpreisen kaum mehr schaffen, und selbstverständlich steigen mit den Herstellungskosten auch die Mieten – die Kosten sollen schließlich refinanziert werden und gar Rendite erbringen. Im Ergebnis entstehen anstelle von günstigen Mietwohnungen vor allem Hotels, teure Eigentumswohnungen, „Theatersuiten“ und Boardinghäuser für die Mitarbeitenden gut zahlender Unternehmen. Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommen und Familien haben immer größere Schwierigkeiten, in München eine Wohnung zu finden, die sie sich leisten können. Dazu zählen insbesondere auch solche Menschen, die in Berufen arbeiten, auf die die Stadtgesellschaft für ihr Funktionieren zwar angewiesen ist, die aber nicht sonderlich gut entlohnt werden (z.B. Polizist*innen, Pflegekräfte, Müllwerker*innen, Friseur*innen, etc.).

FOTO © BERNADETTE FELSCH



Soweit zur Problemanalyse. Die Frage, die sich nun stellt, ist, welchen Einfluss die Landeshauptstadt München angesichts dieser Umstände hat. Was sie offensichtlich nicht oder nur mit enormen Nebenwirkungen kann, ist, den Zuzug und/oder das

Wachstum der Stadt zu begrenzen. Sie kann auch nahezu keinen Einfluss auf den ‚freien‘ Immobilienmarkt nehmen. Und angesichts weniger eigener Grundstücke und endlicher Finanzen kann sie auch kaum einspringen, um die benötigten Wohnungen zu schaffen. Folglich bleibt ihr nur, alle Rechtsinstrumente des Planungs- und Baurechts zu nutzen, mit denen dem Wohnraummangel auf irgendeine Weise entgegen gewirkt werden könnte. Dazu zählen z. B. die Erhaltungs- und Zweckentfremdungssatzung. Diese können jedoch nur für den Erhalt bereits bestehenden Wohnraums genutzt werden.

Wie sieht es hingegen mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aus? Als Planungsbehörde hat eine Kommune aufgrund des Baurechtsanspruchs im Innenbereich, sofern sie keine regulierenden Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) aufgestellt hat, nach § 34 BauGB relativ wenig Einfluss darauf, wer wo was baut, und kann allenfalls im Einvernehmen mit Investoren und Bauherren städtebauliche Verträge schließen (z.B. mit dem

speziellen Münchner Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung, kurz SoBoN). Hierbei ist sie aber auf die Einigung mit den Vertragspartnern angewiesen. Zudem können diese nur zur Übernahme von maximal 30 Prozent der in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehenden Infrastrukturkosten verpflichtet werden sowie zur Schaffung von maximal 40 Prozent sozialgebundener Wohnungen. Außerdem gilt die Sozialbindung nicht auf Dauer, sondern entfällt nach maximal 40 Jahren, so dass auch die preiswerten Wohnungen auf lange Sicht irgendwann wieder dem freien Markt anheimfallen.

Das einzige Rechtsinstrument, das in Deutschland besteht, um leistungslose Gewinne zu dämpfen und dadurch preisgünstige Wohnungen in großer Zahl zu schaffen, ist die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM:

Mit Beschluss einer SEM legt die Stadt eine Fläche fest, die sie zu einem neuen Stadtquartier entwickeln will. Zugleich werden die Bodenpreise eingefroren und somit dem freien Markt entzogen. Dennoch bleibt die Höhe des Kaufpreises auch in einem SEM-Gebiet Sache der Verhandlungspartner.

Die Eigentümer*innen können im Verkaufsfall zwar nicht mehr die üblichen Marktpreise für Bauland verlangen – im Falle Münchens also rund 5.000 EUR/m², aber sie handeln einen Preis mit der Stadt aus. Entgegen herumgeisternder Behauptungen wird dieser Preis deutlich höher sein als der Quadratmeterpreis für Ackerland, also 15 EUR/m². Bei Quadratmeterpreisen von 100 EUR/m², die für das Entwicklungsgebiet im Münchner Nordosten im Gespräch sind, bleibt den Grundstücksverkäufer*innen noch immer ein recht ansehnlicher Gewinn. Zudem ist vorgesehen, dass die Stadt nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielte Überschüsse unter den ehemaligen Grundeigentümer*innen aufteilt. Und: Die Stadt kann nicht-verkaufswillige Eigentümer*innen notfalls auch gegen Entschädigung enteignen. Eine Enteignung ist allerdings immer das letzte Mittel. Im Regelfall muss derjenige nicht verkaufen, der nicht verkaufen will, sondern beispielsweise weiterhin seine Landwirtschaft betreiben möchte. Vor allem erfolgt auch eine Enteignung niemals ohne angemessene Entschädigung, und auch diese wird deutlich höher sein als der Quadratmeterpreis für Ackerland und sich zumindest am SEM-Kaufpreis orientieren.

Die Vorteile der SEM für die Schaffung preiswerten Wohnraums liegen auf der Hand: Wenn die Stadt den Quadratmeter Grund für 100 EUR statt 5.000 EUR erwirbt, kann sie die Ersparnis an städtische Wohnbaugesellschaften und gemeinnützige Genossenschaften weitergeben, die dauerhaft günstigen Wohnraum bereitstellen, weil diese keine Gewinn-

erzielungsabsicht haben. Im Gegensatz zur SoBoN gilt für die preisgebundenen Wohnungen auch keine Obergrenze von 40 Prozent.

Daneben gibt es aber noch ein weiteres gutes Argument für die SEM, das seltener angeführt wird, obwohl es eigentlich ebenfalls offensichtlich ist: Während auf einem Baufeld bestehend aus zahlreichen Einzelgrundstücken aus naheliegenden Gründen jeder Eigentümer versuchen wird, das Baurecht auf seinem Grundstück maximal zu nutzen und unabhängig von anderen zu planen, kann im Rahmen einer SEM ein Stadtquartier als Ganzes entwickelt werden. So können Bedürfnisse und Nutzungsformen von Anfang an aufeinander abgestimmt werden. So ist es möglich, Flächen für Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen, Verkehr, Freiräume und Biotope von Anfang an freizuhalten und einzuplanen.

In einer Ansammlung vieler Privater wird wohl kaum jemand bereit sein, sein Grundstück für das Allgemeinwohl oder für den Naturschutz bereitzustellen, sondern will es – wie die Nachbarn – einer lukrativen Nutzung zuführen. Wenn dagegen viele Grundstücke zu einer größeren Siedlungsfläche zusammengelegt und gemeinsam überplant werden, profitieren alle ehemaligen Eigentümer*innen

gleichermaßen. Infrastruktur, die Belange von Natur- und Klimaschutz und Freizeitnutzung werden nicht einfach außen vorgelassen. Die künftigen Bewohner*innen finden somit ein Stadtquartier vor, das bietet, was man braucht, und das sie im Idealfall sogar selbst mitgestalten konnten. Wie dies und dass dies gut funktionieren kann, sieht man zum Beispiel in Neubaugebieten in Wien, Zürich oder Kopenhagen.

Bernadette-Julia Felsch ist Mitglied des Programmausschusses des Münchner Forums, Leiterin des Arbeitskreises ‚Wer beherrscht die Stadt?‘ und Mitbegründerin der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht.

Weitere Informationen:

Ein Erklärfilm unter <https://youtube/xgTQBTnd8SE> fasst einige der Argumente Pro SEM in gut zwei Minuten zusammen.

Am 2.12.2019 fand eine Podiumsdiskussion in der Evangelischen Stadtakademie zur SEM statt, die aufgezeichnet wurde. Ein Video der Vorträge gibt es hier: <https://www.youtube.com/watch?v=dX7siUY9xX4>

Zuzug und Stadterweiterung

Das Instrument SEM macht noch keinen Städtebau

WOLFGANG CZISCH UNTER MITARBEIT VON DETLEV STRÄTER

München entwickelte sich in Wellen, stets mit Wohnungsnot und Gewerbeflächenmangel kämpfend. Alle Stadterweiterungen standen vor der Aufgabe, bürgernahe, einleuchtende räumliche Stadtstrukturen zu entwickeln. Die Grundstücke für die benötigten Bauflächen sind entweder nicht käuflich, zu teuer, können aber auch gegen den Widerstand nicht enteignet werden. Wohl deshalb fehlt in München ein räumlicher Stadtentwicklungsplan.

Auch die Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts nach der Entfestigung, z.B. in der Maxvorstadt und der Ludwigsvorstadt, hatten dieses Problem. Die absolutistischen Gesten des orthogonalen Stadtentwurfs der Maxvorstadt und des geometrischen der Ludwigsvorstadt trafen auf den erbitterten Widerstand von Grundeigentümern, die sich und ihre Vorstellung übergeben und sich übervorteilt sahen. Nur auf stadteigenem Grund ließen sich daher die Stadtentwürfe realisieren.

Im 19. Jahrhundert entstand eine lebhafte öffentliche Debatte um Stadt-Qualität. Dem Magistrat, also der demokratischen Institution, wurde nach der Gemeindereform die Verantwortung für die Stadt wieder übertragen. Reinhart Baumeister (Baumeis-

ter 1876) und Camillo Sitte (Sitte 1889), die beiden Wortführer zu Städtebau und Stadterweiterung, unterschieden sich im Wesentlichen in der Dichte der repräsentativen und öffentlichen Bauten mit anspruchsvoller Architektur im öffentlichen Raum. Für beide war diese Qualität wichtig, auch um Schönheit in Plätze und Straßenzüge zu bringen. Der zweckrationale, banale Wohnungsbau war eine Schreckensvorstellung der Stadtentwickler, den Baumeister hinzunehmen empfahl.

Der enorme Zuzug um 1900 erforderte eine weitere umfangreiche Baurechtsschaffung. Die Ergebnisse des Wettbewerbs von 1889 zur Stadterweiterung waren wieder bestimmt von Großformen; viele bedeutende Entwürfe mit hohen ästhetischen Ansprüchen

wurden eingereicht, jedoch eignete sich (in dieser Form) keiner wirklich, um umgesetzt zu werden. Es entstand die Idee, ein Stadterweiterungsbüro einzurichten, dessen Leitung Theodor Fischer übertragen wurde. Er sollte alle die großartigen Entwürfe in ein Ganzes bringen und den dringend erforderlichen Wohnungsbau rasch befördern.

Welche Schlüsse zog Theodor Fischer aus der Städtebaudebatte?

Frau Professor Wolfrum beschreibt dies so: „Über die praktischen Beweggründe hinaus schätzt Theodor Fischer das kollektive räumliche Gedächtnis, das sich in den topologischen Spuren der Landschaft niederschlägt.“ (Th.-Fischer-Atlas 2012, S. 28)

Fischer selbst begründet es so: „Die Jahrhunderte haben unserem Boden Linien und Runzeln aller Art eingegraben, die ehrwürdig sein sollten. (...) Was erzählt der Lauf der Grundstücks- und Gemarkungsgrenzen (...) Der alte Boden, der die Geschicke so vieler Geschlechter getragen und ertragen hat, soll mit einem Schlag, mit einem Federzug irgendeines Beamten neu und

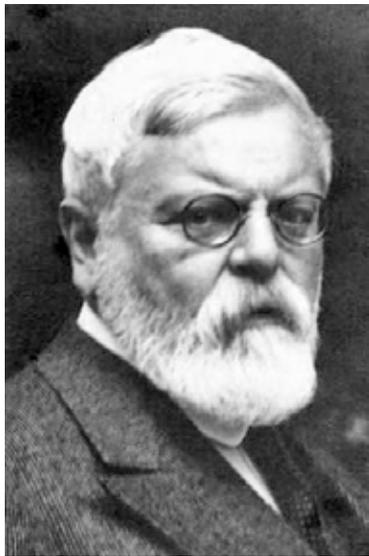


Abb. 1: Theodor Fischer 1933

unberührt gemacht werden, damit der Geometer leichte Arbeit hat. (Diese leichte Arbeit des Geometers spielt, nebenbei gesagt, eine recht große Rolle im Städtebau!) Geht damit nicht mehr verloren, als irgendwie gewonnen werden kann?“ (Fischer 1988, S. 32). Er plädiert für viel Freiheit für die privaten Bauherren: „Im Übrigen möge innerhalb gewisser Grenzen jeder bauen, wie es sein Bedürfnis erheischt mit der einzigen Auflage, dass er weder den Nachbarn noch den öffentlichen Geschmack beleidige.“ (Fischer 1988, S. 28)

Und weiter: „Anschluss an die örtlichen Voraussetzungen des Geländes und der Überlieferung verhütet Schematismus, sowohl den der Regelmäßigkeit, als den der willkürlichen Unregelmäßigkeit, der noch viel schlimmer ist als jener.“ (Fischer 1988, S. 75)

Die städtebaulichen und stadtästhetischen Konsequenzen

Die Überlegungen von Theodor Fischer setzten an der historischen Entwicklung der Grundstücke an.

Dabei spielten Topographie und Erbteilung eine Rolle, aber auch ökonomischer Erfolg der Eigentümer. Er wollte die Grundstücke weitgehend unangetastet lassen und die Eigentümer mit ihren Vorstellungen einbinden. Der nächste Schritt war die Erschließung dieser Grundstücke mit Haupt- und Nebenstraßen. Dabei kam viel gesunder Menschenverstand zum Tragen, und pragmatisches Vorgehen war Voraussetzung. Die Grundeigentümer fanden in dem Plan an der Erschließung ihren Platz. Das setzte viel Phantasie, Initiative und Investition frei und förderte die Beteiligung.

Welches Stadtbild ergibt sich durch einen solchen Planungsansatz?

Es weicht ab von machtvoller, künstlicher Zwanghaftigkeit. Die geschwungenen Baulinien der so erzeugten radialen Erschließung der Stadterweiterung schufen den städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Stadt und waren anschlussfähig für zukünftige Entwicklungen. Dazu Fischer: „Wenn entgegnet wird, dass ... die strenge Form klarer sei als diese, so bestreite ich das geradezu.“ (Fischer 1988, S. 25)

Von Seiten der Eigentümer gab es tatsächlich wenige Einwände. Die Staffelbauordnung 1904 von Theodor Fischer wurde sowohl ein Erfolgsmodell zur Bewältigung der Wohnungsnot als auch zur Steigerung der Stadtqualität.

Heute ist die Nachfrage nach Wohnraum wieder exorbitant hoch

Die Stadt auf der zur Neige gehenden Siedlungsfläche in München plausibel und einleuchtend zu erweitern, wird immer drängender. Der Weg zur Wohnraumbeschaffung über das Instrument der SEM ohne räumliche Aussagen zur Stadtentwicklung, ohne inkludierende, auch die Grundstückseigentümer beteiligende Verfahren, ist für den raschen Entwicklungsfortgang hinderlich.

Die Methode, auf städtischem Grund über Wettbewerbsverfahren eine Siedlungsform zu finden, enthebt die Politik, diese bei Eigentümern und Öffentlichkeit zu begründen. Diese Aufgabe wird an die nichtöffentliche Jury des Wettbewerbs delegiert. Dabei wird in aller Regel weder die Topographie noch die Geschichte beachtet, siehe Freiham. Hier wurde sogar der bronzezeitliche Weg und das namensgebende Gut Freiham ignoriert; Interventionen blieben vergeblich. Auch der Stadtzusammenhang kommt dabei regelmäßig zu kurz.

Für das Gebiet im Nordosten Münchens ist die Situation dagegen eine andere. Hier gibt es viele Eigentümer, die mit den Liegenschaftsstrukturen heimatliche Gefühle verbinden. Sie werden mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM)

konfrontiert, die den Wohnungsneubau fördern soll, der unter den hohen Bodenpreisen leidet, die heute bis zu 70 Prozent der Gestehungskosten des Wohnungsbaus betragen. Mit Hilfe eines Architekturwettbewerbs soll eine Textur gefunden werden, ohne die gewachsene Struktur der Grundstücke und die Pläne der Eigentümer zu berücksichtigen. Für die Umsetzung dieser neuen Planung wird der Bodenpreis ab dem Zeitpunkt des Erlasses der SEM eingefroren, damit die Stadterweiterung sozialverträglicher umgesetzt werden kann. Die Grundstücks-Eigentümer sollen ihre Grundstücke zum eingefrorenen Bodenpreis hergeben; wenn dies nicht freiwillig geschieht, droht ihnen die Enteignung. Dass dies zu erheblichen Protesten führt, ist nachvollziehbar.

Alternativen zur SEM

Eine andere Möglichkeit besteht darin, den Eigentümern auf ihrem Grund Baurecht zu geben und sie damit an der Stadtentwicklung zu beteiligen, anstatt ihr Interesse daran zu ignorieren. Die Grundzüge der Erschließung bilden dabei die Richtschnur. Die SEM, die zum Ziel hat, die galoppierenden Bodenpreise einzufangen, muss nicht eingesetzt werden, weil die Eigentümer ihre Grundstücke schon besitzen und dieser Kostenfaktor damit entfällt. Durch die Baurechtschaffung erfährt das Grundstück zusätzlich eine Wertsteigerung. Um diese Wertsteigerung auch für die Allgemeinheit nutzbar zu machen, bedarf es einer öffentlichen Zielvereinbarung, einer „kleinen SoBoN“: Bei der Kalkulation der Mietkosten darf der (spekulative) Bodenpreis nicht oder nur untergeordnet berücksichtigt werden. Oder/und es gibt die Verpflichtung, Erdgeschossflächen an den Haupterschließungsstraßen für die vor Ort notwendige öffentliche und private Infrastruktur bereitzustellen. Das Belegungsrecht hierfür behält sich die Stadt vor. Dem Eigentümer wird zu normalen Preisen eine Mietgarantie zugesichert. Das Instrument der städtebaulichen Verträge steht dafür bereit. Damit fließen sowohl Kapital als auch bauherrliche Verantwortung der Grundeigentümer in die Stadtentwicklung ein, während Kapitalsammelstellen mit rein pekuniären Interessen ohne Bezug zu Stadt und zum Stadtviertel an Einfluss verlieren. Viele bewegt auch die Verkehrs-Erschließung in einem bisher von der Bahn abgeschnittenem Gebiet im Nordosten. Es ist klar, dass dieses Problem der Verkehrs-Erschließung bearbeitet werden muss, bevor über Größenordnungen der Besiedlung gesprochen werden kann.

Die vielen Erfahrungen, die mit der SEM in anderen Städten gemacht wurden, zeigen, dass das Instrument durchaus so flexibel gehandhabt werden kann, dass ein städtebaulicher Zusammenhang entsteht, der die heimatliche Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrer angestammten Umgebung aufnimmt. Dazu bedarf es aber einer räumlichen Entwicklungspla-

nung, die gegenwärtig fehlt. Eine solche ist leider zeitaufwendig, muss also rasch und mutig angegangen werden.

Ganz generell ist es aber schwierig, ein Gebiet städtisch zu entwickeln, das am Rand der Stadt liegt und von der Kernstadt durch einen breiten Eigenheimgürtel getrennt ist. Es bedarf daher eines räumlichen Entwicklungsziels, das diese Spannung in plausible Zusammenhänge überführt. SEM-Befürworter und Heimatbodenaktivisten wollen im Grunde das Gleiche, eine plausible Entwicklung für München. Dass gebaut werden muss, ist allen begreiflich. Für einen generellen Baustopp gibt es in München keine Mehrheit, das hat schon das Ratsbegehren Ende der neunziger Jahre deutlich gemacht.

Die zukünftige Rolle Münchens in der Metropolregion für die Entwicklung von Arbeitsplätzen und Wohnungen sollte in der Öffentlichkeit diskutiert werden, auch wenn es sich dabei um eine Landesaufgabe handelt. Dafür gibt es einen Ansatz: Am 15.9.2013 wurde von der bayerischen Bevölkerung mit großer Mehrheit ein Volksentscheid zur Änderung der Bayerischen Verfassung angenommen, die am 1.1.2014 in Kraft trat. Seitdem heißt es in Art. 3 Satz 2: „(Der Staat) fördert und sichert gleichwertige Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern, in Stadt und Land“. Damit wurde das Leitziel der Landesplanung, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten sind, zu einem verfassungsrechtlich verankerten *Staatsziel* erhoben. Eine vom bayerischen Landtag eingesetzte Enquetekommission hat in ihrem 2018 vorgelegten Bericht über „gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Bayern“ Ansatzpunkte dafür geliefert, wie dieses Staatsziel im Freistaat umgesetzt werden könnte. Bislang ist auf Landesebene wenig politischer Wille erkennbar, den Empfehlungen der Kommission auch nur annähernd zu folgen.

Klar ist, dass die primär landespolitische Aufgabe der Herstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen nicht ohne Zutun der Bundespolitik, aber auch nicht ohne Zutun der Städte und Gemeinden geleistet werden kann. Klar ist damit aber auch: die Herstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen verlangt ein integratives Vorgehen. Der

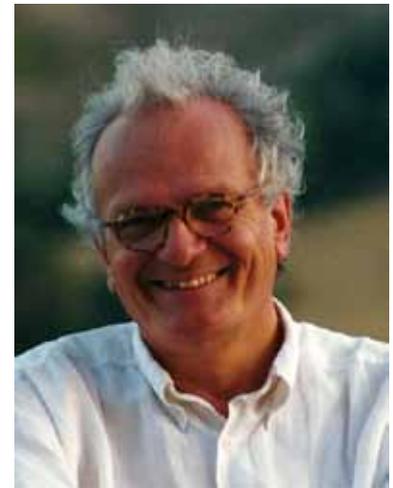


FOTO © WOLFGANG CZISCH

Standort München sollte nicht durch vorschnelle, allein auf das Stadtgebiet von München bezogene (Schein-)Lösungen überfordert und in soziale Gefahr gebracht werden, wie z.B. durch Siedlungen mit Wohn-Hochhäusern.

Eine Gebietsausweisung mit SEM-Restriktionen ist unter den oben genannten Bedingungen nicht zielführend, besonders dann nicht, wenn sie ohne ein schlüssiges Entwicklungskonzept die Eigentümer vom Prozess ausschließt. Mit einem Raumkonzept aber geht es auch ohne das Instrument der SEM.

Wolfgang Czisch, Politologe M.A., war von 1973 bis 1996 Mitglied im Münchner Stadtrat, von 1984 bis 1996 Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in München und von 1999 bis 2012 Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums. Er leitet die Arbeitskreise „Stadt: Gestalt und Lebensraum“ und „Isar“ des Münchner Forums.

Dr. Detlev Sträter, Dipl.-Soziologe und Stadt- und Regionalplaner (lic.rer.reg.), war Mitglied der Enquete-Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Bayern“ des Bayerischen Landtags (2014-2018). Er ist Programmausschuss-Vorsitzender des Münchner Forums.

Warum ich gegen den Beitritt des Münchner Forums e. V. zur Initiative ProSEM bin

GEORG KRONAWITTER

Auf Antrag einiger Mitglieder befindet der Programmausschuss (PA) des Münchner Forums e.V. darüber, ob es Mitglied im Bündnis ProSEM werden soll – oder nicht. Als Hintergrundinfo empfehle ich ausdrücklich die Lektüre von <https://www.prosem-muenchen.de/buendnis-pro-sem> .

Meine Haltung in Kürze

- Für das Münchner Forum e. V. ist die Mitgliedschaft bei ProSEM nicht entscheidend, eher könnte ProSEM reputationsmäßig von einer MüFo-Mitgliedschaft profitieren.
- Auch wenn das MüFo einige der Ziele von ProSEM teilen dürfte, empfehle ich, von einer Mitgliedschaft Abstand zu nehmen, um die Rolle als unabhängiges, allparteiliches *Diskussionsforum* nicht zu gefährden.

Eine kleine Kritik an ProSEM

Zwei Dinge stören mich an ProSEM besonders:

- die Heilerwartung, dass nahezu alle Probleme des Städtebaus und des Wohnungsmarkts gelöst wären, wenn eine SEM zur Anwendung käme,
- die führende Rolle, die ehemalige Spitzenakteure der Stadt München in ProSEM spielen, die über Jahrzehnte den Städtebau und die Stadtentwicklung in München prägen konnten.

Das Wesen der SEM besteht laut ProSEM darin, dass sich die Landeshauptstadt München (LHM) mit geringen Kosten in den Besitz der bislang meist landwirtschaftlichen Flächen versetzt, dort ein erhebliches Baurecht schafft, vom Wertzuwachs alle Infrastrukturmaßnahmen bis hin zur U-Bahn-Anbindung finanziert und den evtl. verbleibenden Überschuss dann an die ursprünglichen Grundeigentümer auskehrt. Nicht zu vergessen: Natürlich sollen die im Rahmen der SEM entstehenden Wohnungen preisgünstig sein.

Was folgt daraus? Um eine so aufwendige Infrastruktur zu finanzieren, muss die LHM als Eigentümerin das von ihr geschaffene Baurecht ausreichend teuer vermarkten – sonst bleibt sie auf Defiziten sitzen, die sowohl in der Messestadt Riem und bei Freiham-Nord hunderte von Millionen Euro betragen, die dann vom Münchner Steuerzahler zu zahlen sind. Kurz gesagt: Es ist eine Schimäre, dass das SEM-Konzept für den Nordosten gleichzeitig für eine voll finanzierte Infrastruktur UND für günstige Wohnkosten sorgen wird.

Und die heutigen Grundeigentümer, auf deren Boden das alles geschaffen wird? Die werden schlichtweg „mit dem Ofenrohr ins Gebirg“ schauen“. Die Schadenfreude darüber mag zwar angesichts der international angeheizten

Bodenspekulation in den Metropolen verständlich sein, die faktische Enteignung der Landwirte halte ich für nicht gerechtfertigt. Aufgrund der geschilderten wirtschaftlichen Zusammenhänge werden „kalte“ Enteignungen bei der SEM Nordost die Regel und nicht die „ultima ratio“ sein.



FOTO © GEORG KRONAWITTER

Mehr Ehrlichkeit bitte

ProSEM wäre gut beraten, die überzogenen Heilserwartungen an die SEM zu reduzieren. Sollte es im Nordosten zu einer Ansiedlung von – sagen wir mal – 30.000 Einwohnern kommen, dann sollten nur jene Infrastruktur-Maßnahmen aus den Baurechtsgewinnen finanziert werden, die originär mit einer Gemeinde dieser Größenordnung verbunden sind. Diese Einwohnerzahl entspricht etwa der von Kreisstädten wie Fürstenfeldbruck und Erding.

Wenn aufgrund der Anbindung des Nordostens an München eine U-Bahn-Erweiterung nötig ist, dann ist das ein Metropol-Zuschlag, der – SEM unabhängig – gefälltigt von der Gesamtstadt zu bezahlen ist und nicht von den Landwirten. Das Münchner Steueraufkommen – daran sei hier auch erinnert – wird ja nicht zuletzt von ansässigen DAX-Konzernen zu einem hohen Teil berappt.

Und für originär ausgelösten Infrastrukturbedarf leistet seit 25 Jahren die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) beste Dienste, wie die LHM selbst schreibt: www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html 

Der Münchner Weg

Im März 1994 hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden. Die SoBoN ist seit diesem Beschluss konsequent für alle Bebauungspläne der Stadt angewandt worden. Sie leistet seit ihrer Einführung bis heute einen wesentlichen Beitrag zur zeitnahen Realisierung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Stadtplanung.

Fazit

Aufgrund der geschilderten Gemengelage sollte sich das Münchner Forum weder vor den einen noch vor den anderen Karren spannen lassen, sondern weiterhin der Rolle als Diskussionsforum treu bleiben. Das Thema SEM ist auch im MüFo erst andiskutiert, aber nicht ausdiskutiert.

Daher plädiere ich zumindest derzeit dafür, nicht der ProSEM-Initiative beizutreten.

Stand: 1.5.2019

Dr. Georg Kronawitter ist Elektroingenieur, war Stadtrat von 2008 bis 2014 und ist Mitglied im Münchner Forum.

SEM für München und die Positionierung des Münchner Forums zu ProSEM

HELMUT STEYERER

Zur SEM

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein im zweiten Kapitel des BauGB detailliert beschriebenes Verfahren. In § 165 Abs. 2 und 3 stehen die Rahmenbedingungen, die für die Entscheidung einer Kommune maßgeblich sind, Eingriffsmöglichkeiten in einem definierten Gebiet zu haben, die außerhalb dieses gesetzlichen Rahmens nicht gegeben sind.

Dazu gehören Durchgriffsmöglichkeiten zum Wohle der Allgemeinheit zu Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Dazu gehört, dass die angestrebten Ziele der SEM durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können.

Beides ist in der jetzigen Notlage der Stadt für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums gegeben. Mit städtebaulichen Verträgen kommen wir nicht weiter. Aus der Erfahrung der vergangenen Jahre sehen wir, dass Gestaltungsspielräume bei städtebaulichen Verträgen mehr und mehr zu Gunsten hochpreisig vermarktender Investoren verschoben werden.

Ich sehe nachgerade die Verpflichtung des Münchner Stadtrats, zum Wohle der Allgemeinheit eine



FOTO © HELMUT STEYERER

SEM für München Nord und Nord-Ost zu beschließen.

Fatal ist derzeit, dass das Thema in öffentlichen Debatten zerredet und mit dem Schreckenswort „Enteignung“ Stimmung gemacht

wird. Dabei sind die Möglichkeiten zur Enteignung geltendes Recht, in § 85 bis 122 des BauGB ausführlich beschrieben. Ohne diese Möglichkeiten bleiben Maßnahmen wie die SEM ein stumpfes Schwert, das hat der Gesetzgeber schon vor Jahrzehnten erkannt. Zu erwähnen ist, dass die „Schwester“ der SEM in rechtlicher Hinsicht, die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, im gleichen Kapitel des

Baurechts wie die SEM verortet, seit Jahrzehnten in der LHM mit großem Erfolg zum Zuge kommt. Auch hier war der Rahmen der gesetzlichen Durchgriffsmöglichkeiten der Enteignung gegeben. Aus meiner unmittelbaren Erfahrung kann ich sagen, dass nie enteignet werden musste, weil in erfolgreichen Verhandlungen der Stadt mit Eigentümern und Investoren win-win-Situationen geschaffen wurden, die das Geheimnis des Erfolges der Stadtsanierung in München waren.

Niemand kann einen Münchner Stadtrat daran hindern, eine SEM zu beschließen. Er bewegt sich mit einem solchen Beschluss voll im gesetzlich gesicherten Rahmen. Es wäre ein Beschluss für das Wohl der Allgemeinheit, dem die Stadträte doch verpflichtet sind.

Noch ein Gedanke: Im Sinne von Glaubwürdigkeit beim Umgang mit den Umlandgemeinden hätte ein SEM-Beschluss der LHM eine durchschlagende Wirkung: Es wäre ein Signal, dass die Stadt begriffen hat, dass sie vorangehen muss, wenn sie die Kooperation mit dem Umland ernst nimmt. Auch Umlandgemeinden, die in der gleichen Notlage wie München beim Thema Wohnen sind, würden motiviert, das städtebauliche Instrument der SEM aufzugreifen. Auch hierzu liegt der Ball im Münchner Spielfeld.

Wie soll sich das Münchner Forum zu Pro-SEM stellen?

Es gibt im Forum unterschiedliche Meinungen zur SEM. Ich habe den Eindruck, dass es eine Mehr-

heit für die Unterstützung der SEM in den Anwendungsbereichen München-Nord und -Nord-Ost gibt. Zu diesen Befürwortern gehöre ich auch. Deshalb verfolge ich das Bündnis ProSEM mit großer Sympathie. Ich hätte kein Problem, diesem Bündnis als Privatperson beizutreten. Für das Münchner Forum sehe ich die Lage anders: Treten wir dem Bündnis bei, verlassen wir die Plattform für alle und schlagen uns auf eine Seite. Dann sind wir für dieses Thema als Diskussionsplattform verbrannt, weil wir nach außen dokumentiert Partei sind. Das bereitet mir Unbehagen. Ich plädiere dafür, dass das Münchner Forum das Thema SEM aktiv aufgreift, eine *eigene Initiative* dazu startet, und zwar als Plattform für einen Diskurs, der den Skeptikern der SEM genauso Raum gibt wie den Befürwortern. Ich könnte mir z.B. vorstellen, dass in so einem Rahmen Wolfgang Czisch und Helmut Steyrer ihre unterschiedlichen Standpunkte öffentlich vortragen und austragen, um das Thema zu befeuern. Da hätten wir wieder unser Alleinstellungsmerkmal. In einem solchen Diskurs hätten wir auch die Möglichkeit, das Niveau der Debatte zu steuern (auch wenn das elitär erscheint – es wäre sicher hilfreich).

Stand: 08.05.2019

Helmut Steyrer ist Architekt, war ehrenamtlicher Stadtrat der Landeshauptstadt München 1990 bis 2002, bis zum Ruhestand 2012 Geschäftsführer der städtischen „Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung“ (MGS) und von 2013 bis 2015 Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums.

Stadtentwicklung: Tempo rausnehmen

PATRIC F.C. MEIER

Als Stadtplaner und Architekt möchte ich meine Meinung zu den Entwicklungsnotwendigkeiten einer Stadt wie München artikulieren. Man spricht in diesem Zusammenhang auch gerne vom Entwicklungsdruck. Eine Stadt, die eine hohe Anziehungskraft auf Menschen ausübt, unterliegt angeblich einem Druck, dem man nachgeben müsse, indem man die Stadt erweitert und mehr Menschen die Möglichkeit gibt, München zu werden.

Das eigentliche Problem ist meiner Meinung nach jedoch die Tatsache, dass wir nicht in der Lage sind, ein München zu bauen, das seine Einzigartigkeit behält. Wir bauen komplett austauschbare Stadterweiterungen, weil wir uns dem vermeintlichen Entwicklungsdruck beugen und uns nicht mehr die Zeit und den Raum geben, die ein Stadtorganismus benötigt, um gesund und lebendig zu wachsen und dabei seine Identität zu wahren.

Weshalb glauben wir als Stadt München, die Strukturprobleme der Bundesrepublik oder gar von

Europa lösen zu können? Wie groß und wie schnell müsste denn eine Stadterweiterung ausschauen, um die Probleme wie Wohnungsmangel und Preissteigerung vollumfänglich zu lösen? Fakt ist, dass wir diese Schnelligkeit und diese Größe überhaupt nicht liefern können. Wir werden immer hinter dem Soll zurückbleiben, weil es sich nämlich um Strukturprobleme handelt, die sich nie über eine noch so schnelle und große Erweiterung beheben lassen.

In diesem Zusammenhang fällt mir der Vergleich mit dem Bau von Tunneln am Mittleren Ring ein.

Natürlich lösen wir möglicherweise über den Bau neuer Tunnel kurzzeitig ein Stauproblem. Aber lösen wir hierüber tatsächlich unser Mobilitätsproblem oder vertagen wir es nicht einfach nur in die Zukunft? Müssen wir nicht all unsere Energie darauf verwenden, dass Menschen wieder in unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnort arbeiten und leben können? Müssen wir nicht all unsere Energie dafür verwenden, dass andere Regionen in Deutschland eine höhere Lebensqualität bekommen, auf dass die Menschen nicht mehr in die urbanen Zentren gezogen werden?

Meine These: *Die Dynamisierung der Wirtschaft darf nicht unser Taktgeber für die Stadtentwicklung sein.* Wenn wir uns dem vermeintlichen Druck der (Zeit-)Ökonomie beugen, dann können wir städtebaulich niemals die Qualitäten erreichen, die unsere historischen Stadtquartiere haben. Wir müssen uns entspannen, um nicht die Spannung in der Gesellschaft noch weiter zu forcieren.



FOTO © BR-FERNSEHEN UND PATRIC F. C. MEIER

Ich bin mir dessen bewusst, dass eine derartige Haltung als rückwärtsgewandt angesehen werden kann. Aber ich bin der tiefen Überzeugung, dass die Zeit dafür reif ist, „einen Gang runterzuschalten“, Tempo rauszunehmen. Qualitatives Wachstum lässt sich nur so erreichen. Dafür muss man bereit sein, diesem Druck zu widerstehen und eine andere Haltung einzunehmen: Ja, wir wachsen, aber wir wachsen in einem stadtverträglichen Maß.

Meine Profession als Stadtplaner habe ich eher immer vernachlässigt, weil ich den Eindruck hatte, dass durch die Masterpläne, die groß angelegten Planungen für städtische Entwicklungen, genau die Themen auf der Strecke bleiben, die für mich immer schon verbunden waren mit der Qualität, die den Raum ausmachen. Entscheidend hierbei ist das sukzessive, langsame Vorschreiten, um unkonventionellen Impulsen, den Quertönen, der Vielfalt Raum zu

geben. Davon lebt eine Stadt. Alles andere ist reine Funktionserfüllung. Denn für mich ist städtischer Raum dann nachhaltig und richtungsweisend, wenn er ein Abbild von dem ist, was uns als Gesellschaft ausmacht.

Momentan formieren sich bundesweit Bewegungen, die diesen Zug in die Städte stoppen wollen. Sie versuchen, dem ländlichen Raum eine höhere Attraktivität zu verschaffen, indem sie zu einem Imagewechsel beitragen. Nicht mehr das abgehängte Land, sondern ein Entwicklungsraum zu einer besseren, nachhaltigeren Gesellschaft. Orte zu schaffen, wo der Entfremdung mit unserer Umwelt entgegengewirkt wird. An denen Arbeit, Kindererziehung, Altenbetreuung und Freizeit wieder räumlich zusammenwachsen. Eben alles, was für ein gutes erfülltes Leben notwendig ist.

Um nochmals die Tunnelmetapher zu bemühen: Vielleicht muss tatsächlich erst einmal der Megastau

eintreten, das Verkehrssystem kollabieren, bevor wir verstehen, dass das „Weiter-so“ ein eher hilfloser Versuch ist, die Symptome zu bekämpfen, und an den wirklichen Ursachen nichts ändert.

Zum Abschluss noch der Link zu einer Veranstaltung, bei der wir in München über Alternativen zur Stadt berichten werden: <https://www.mcbw.de/programm/detail/event/kodorf-urbanes-leben-und-arbeiten-auf-dem-land/date/08-03.html> . Und auch die TU München ist übrigens dabei, einen „Post-Beschleunigungs-Städtebau“ zu etablieren (siehe Manifest: <https://www.ar.tum.de/ud/professur/> .

Und auch die TU München ist übrigens dabei, einen „Post-Beschleunigungs-Städtebau“ zu etablieren (siehe Manifest: <https://www.ar.tum.de/ud/professur/> .

Patric F. C. Meier ist Diplom-Architekt. Er leitet das Büro agmm Architekten + Stadtplaner und ist Vorstand der VielLeben eG, Im Münchner Forum ist er Co-Leiter des AK „Nachhaltige Quartiersentwicklung“.

Nachverdichtung – Lösung oder doch ein Problem?

ANDREAS DORSCH

Das Thema Nachverdichtung treibt die Menschen in München in den vergangenen Jahren zunehmend um. Gewachsene Stadtstrukturen werden im Handstreich kommerziell orientierten Projekten geopfert. Dennoch ist an der Stadtspitze ein Unverständnis verbreitet für dagegen Demonstrierende. Was ist die Ursache für diese Entwicklung? Ist es nur der Verlust des Gewohnten? Oder steckt mehr dahinter? Und was sind die Folgen?

Als Nachverdichtung bezeichnet man die nachträgliche bauliche Verdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet. Dabei gibt es verschiedene Formen der Nachverdichtung:

- Schließen von Baulücken, sei es im innerstädtischen Bereich oder in den Vorstädten,
- Aufstocken von vorhandenen Bauten, Dachgeschossausbau u. ä.
- Abriss kleinerer Gebäude zugunsten des Baus größerer Mehrfamilien-Blöcke
- Rückwärtige oder Innenraumbebauung
- Umwandlung von Kasernen- und Gewerbeflächen zu Wohngebieten.

Die Bauvorhaben an den Stadträndern stellen keine Nachverdichtung dar; es handelt sich um Neubauten auf der grünen Wiese. Daher werden diese hier nicht betrachtet.

Im Konzept der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ (LaSie) der Stadt München sind Gebiete, welche innerhalb eines Umkreises von 600 Metern um U-Bahnhöfe bzw. 200 Metern um Tramhaltestellen liegen, als „Vorrangflächen für Nachverdichtung“ ausgewiesen. Der Faktor der guten Nahverkehrsanbindung wird seitens der Bauwirtschaft als „öffnend“ bezeichnet. Als „limitierend“ werden hingegen Faktoren wie Natur- oder Denkmalschutz empfunden, was bereits das Dilemma mit der Nachverdichtung aufzeigt.

Jedes Siedlungsgebiet entwickelt sich mit der Zeit, verändert sich mit seinem Wachstum und entwickelt sich weiter. Natürliche, bauliche und soziale Strukturen entstehen und erfahren einen Wandel. Solange dies in einem vernünftigen Tempo und mit sozial akzeptabler Motivation vorstättengeht, kann man dies als verträgliche Entwicklung betrachten, die der Lebensqualität der in diesem Siedlungsgebiet lebenden Menschen nicht abträglich ist. Es gibt viele Beispiele für hohe urbane Dichten mit hoher Lebensqualität. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es sich um kleinteilige, gewachsene Strukturen mit erdgeschossigen Ladenzeilen handelt.

Das Problem der ‚sinkenden Lebensqualität‘ entsteht, wenn Tempo und Motivation der Nachverdichtung die Anpassungsfähigkeit der anderen Schutzgüter (z.B. Naturschutz, Ortsbild, Verkehr, Gesundheit etc.) übersteigt, so wie es in München und vielen anderen Städten der Fall ist. Private Investoren werden in ihrem Handeln meist vom Renditegedanken getrieben – völlig losgelöst vom grundgesetzlichen Auftrag, dass der Gebrauch des Eigentums an Grund und Boden eigentlich auch der Allgemeinheit zugutekommen soll (dieses „soll“ ist auch so ein Problem).

Jedenfalls führen die inzwischen astronomischen Bodenpreise nicht nur zu hohen Mieten und dadurch zur Verdrängung von weniger zahlungskräftigen Stadtbewohnern, sondern nebenbei auch zu Einspa-



Abb. 1 und 2: Ein Vorher-Nachher-Beispiel aus Waldtrudering

rungen des Bauherrn an anderer Stelle, etwa bei der Qualität der Architektur. Die Begriffe ‚Schuhschachtel‘ und ‚Würfelhusten‘ (Gerhard Matzig) dürften den meisten geläufig sein. Und die rigorose Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen führt, vor allem bei länger ungenutzten Flächen, zu einem erheblichen Grünverlust.

Und so sehen dann die Vorher-Nachher-Ergebnisse der Nachverdichtung nach § 34 BauGB aus: siehe Abbildungen 1-6.



FOTO © ANDREAS DORSCH

(Flächennutzungs- und Bebauungspläne) macht und auf diese Weise Richtung und Ziele für die jeweiligen Viertel vorgibt. So hat kürzlich Prof. Michaeli, Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land der Architektur fakultät der TU München, flächendeckend Bebauungspläne für die Gartenstädte gefordert. Er bemängelte auch, dass die Stadt München mit den hier beheimateten „Exzellenz“-Universitäten kaum in fachlichen Austausch tritt. Arne Lorz, der Leiter der Hauptabteilung (HA) 1 „Stadtentwick-



FOTO © ANDREAS DORSCH

Abb. 3 und 4: ein weiteres Vorher-Nachher-Beispiel aus Laim

In der Maxvorstadt (in den anderen Innenstadt-Vierteln ist es nicht viel anders) beklagt man einen enormen Schwund an Bäumen und Grün, da häufig „aufgrund von Platzmangel“ von einer Ersatzpflanzung abgesehen wird. Aber selbst wenn diese erfolgt, kann sie einen Großbaum in der Kühlleistung nur vielleicht zu einem 40stel „ersetzen“. Für Schwabing und seine Innenhöfe ist das natürlich sehr bedeutsam, wenn klimabedingt in Zukunft die Anzahl der Tropennächte mit mindestens 20 Grad stark ansteigen und damit auch das gesundheitliche Risiko nicht nur für die kranken und älteren Mitbürger zunehmen wird.

Nach Professor Stephan Pauleit vom Lehrstuhl für Strategie und Management der Landschaftsentwicklung der TU München kann man diesem Trend am besten mit einer Ausweitung der Grün- und Gehölzflächen um mindestens 10 Prozent entgegenwirken. Zur Zeit geht die Entwicklung aber in die entgegengesetzte Richtung. Dies könnte zu einer Erwärmung der Stadt um ca. 8 Grad im Jahre 2070 führen. Hierbei ist der Baumschwund aufgrund des zweiten Waldsterbens noch unberücksichtigt. Überflüssig zu erwähnen, dass es in der Innenstadt sowieso weniger Bäume gibt.

Planungshoheit der Stadt und ihre Schutzgüter

Eine Stadt sollte in der Lage sein, ihre gesetzliche Planungshoheit auszuüben, indem sie Bauleitplanung

„im Planungsreferat, erfuhr von der Existenz des „Leitfadens für klimaorientierte Kommunen in Bayern“, erarbeitet vom Zentrum Stadtnatur und Klima-anpassung und den Professoren Werner Lang und Stephan Pauleit der TUM, erst durch den Verfasser dieses Beitrags.

Jedenfalls erfordert es bei hohem Nachverdichtungsdruck, zumal wenn dieser nur Rendite-orientiert besteht, auch einen umfangreichen Einsatz von Regelungs- und Steuerungsinstrumenten, um eben diesem Druck nicht hilflos ausgeliefert zu sein.

Und diese gibt es:

- Durchführung von Bauleitplanung, vor allem die Erarbeitung von Bebauungsplänen,
- Ausweisung von Städtebaulichen Erhaltungssatzungen, vor allem im Sinne des § 172 (1) Nr. 1 BauGB (wird in München bisher nicht praktiziert; Lokalbaukommission (LBK)-Chef Cornelius Mager: „Man muss auch wollen“)
- Anpassung des Bauliniengefüges (wird momentan in München noch verweigert; Mager: „Wir haben besseres zu tun“)
- Ausweisung von Gestaltungssatzungen nach Art. 81 Bayerische Bauordnung/BayBO (wird in München nicht praktiziert)
- Anwendung des Denkmal- und Ensembleschutzes entsprechend der Charta von Venedig („ein Denkmal muss auch seine Geschichte abbilden“)

Und sollten Missstände mit dem vorhandenen Instrumentarium (Baugesetzbuch [BauGB], Bayerische

Bauordnung [BayBO] u.a.) nicht beseitigt werden können, weil sich die Anforderungen geändert haben (z.B. Klimawandel), so muss man auch über neue Instrumente nachdenken. Ein solches wäre z.B. die „Kommunale Grünflächenfunktionsplanung“ (analog zur ‚Waldfunktionsplanung‘), in der Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Klimaanpassung (der Einzelbaum im Schwabinger Innenhof) oder für den Artenschutz (das Feldgehölz im noch unbebauten Rückraum der Grundstücke in den Gartenstädten) ausgewiesen und mit einem besonderen Schutz versehen werden.

FOTO © 2013, GOOGLE EARTH



Abb. 5 und 6: ein weiteres Vorher-Nachher-Beispiel aus Daglfing

Da die Klimaanpassung inzwischen auch in den Sanierungszielen zur Behebung städtebaulicher Missstände im § 136 BauGB verankert wurde, ist jetzt auch die Ausweisung von Sanierungsgebieten aufgrund von Klimaanpassung grundsätzlich möglich. Als notwendige Zielformulierung könnten hierbei Rahmenpläne dienen. Einen solchen Rahmenplan Klimaanpassung hat zum Beispiel die Stadt Karlsruhe (2015a) aufgestellt. Er soll als fachliche Grundlage bei sämtlichen Entscheidungen zur Stadtentwicklung dienen. München hat so etwas (noch?) nicht.

Infrastruktur

Die Nachverdichtung berührt sämtliche Belange von Stadtentwicklung und Infrastruktur. Wenn mehr Menschen zuziehen, generieren diese natürlich auch mehr Verkehr, benötigen Bildungseinrichtungen, kaufen ein, nutzen die Wasserversorgung, produzieren Abwasser etc. Die Ver- und Entsorgung sollte im Falle der Nachverdichtung natürlich gewährleistet sein. Erwartet man zumindest.

Selbst bei einigen größeren B-Plan-Projekten der letzten Jahre (bei denen die Stadt eigentlich alle Möglichkeiten der Steuerung in Händen hält) wurde gerne mal der Verkehr, die Schulen oder anderes vernachlässigt.

Im Falle der Nachverdichtung durch private Bauvorhaben nach § 34 BauGB nimmt diese Nichtberücksichtigung infrastruktureller Versorgung aber schon groteske Züge an: Vor einigen Jahren fragte eine sehr leitende Person des Planungsreferates eine etwas weniger leitende Person, ob in einem Viertel die Nachverdichtung sich nicht einschränken ließe, wenn festgestellt werde, dass die Versorgung dann nicht mehr gewährleistet ist. Darauf warf die weniger leitende Person die Hände nach oben und meinte „Nein! Dann kommen wir in die Entschädigung.“ Also kann eine Gemeinde nicht ihre Planungshoheit



FOTO © ANDREAS DORSCH

ausüben, sondern muss sich von den Bauherren vor sich hertreiben lassen? Hier zeigt sich am deutlichsten, dass der § 34 eben nur zur Ausnahme in Stadtplanung taugt und niemals eine qualifizierte Bauleitplanung ersetzen kann. Denn nur so können die anderen Belange der Stadtentwicklung ausreichend berücksichtigt werden.

Bezahlbarer Wohnraum

Vergrößernd gesagt erfolgt eine Hälfte der Wohnbautätigkeit über Nachverdichtung durch private Bauherren nach § 34 BauGB. Die LBK „lässt“ sozusagen die Hälfte ihrer Zielzahlen durch von rein wirtschaftlichen Interessen getriebene Bauherren erfüllen. In diesen § 34-Gebieten entsteht daher auch keinerlei bezahlbarer Wohnraum. Stattdessen werden aber dort im großen Umfang artenreiche Grünstrukturen zerstört, und der Bodenpreis klettert auf immer neue Höhen. Von der Zerstörung des gewachsenen Ortsbildes ganz zu schweigen. Diese Entwicklungen haben dazu geführt, dass die Nachverdichtung in den Gartenstädten inzwischen als problematisch angesehen wird. Daher weicht die Stadt nun auf die Wohnsiedlungen der 1950er bis 80er Jahre aus. Hier werden die einst großzügig mit viel Grün geplanten Siedlungen vor allem mit Punkthäusern und auch

Aufstockungen nachverdichtet oder komplett neu errichtet, wie z. B. die Maikäfersiedlungen. Leider wird hier, genau wie in den innerstädtischen Innenhöfen, die ursprüngliche Idee der Anlage mit grünen und kühlenden Rückzugsräumen ignoriert, obwohl genau diese für die Klimaanpassung der Stadt so wichtig sind. Die sonstige Infrastruktur und der Verkehr werden nicht weniger stiefmütterlich behandelt.

Die andere Hälfte der Wohnbautätigkeit wird über große Immobilienentwickler verwirklicht. In den Fällen, in denen dabei die SoBoN, die Sozialgerechte Bodennutzung, zur Anwendung kommt, entstehen etwa 30 bis 40 Prozent auf die eine oder andere Weise geförderter Wohnraum, die restlichen 60 bis 70 Prozent verbleiben frei finanziert. Insgesamt bedeutet das rd. 80 Prozent frei finanzierter Wohnraum und nur 20 Prozent „bezahlbarer Wohnraum“! Und das, obwohl München eigentlich genau die Wohnraumverteilung im umgekehrten Verhältnis bräuchte.

Fazit

Nachverdichtung ist dann unkritisch, wenn sie in einem moderaten Tempo und nach menschlichem

Maßstab (Jan Gehl) vonstattengeht sowie von einer nicht-kommerziellen Motivation getragen wird. Das geht aber nur unter einer Abkehr vom ursprünglichen (antiken) neoliberalen Konzept „Stadt“ hin zur Stadt als soziales Gemeinwesen, also weg vom quantitativen Wachstum hin zur qualitativen Entwicklung. Da dieses Umdenken bisher weder in der Wirtschaft, der Politik oder den Behörden in ausreichendem Maße stattfindet, werden immer mehr Volks- und Bürgerbegehren gestartet, die die verschiedenen Missstände heilen sollen. Dabei sollte die Notwendigkeit eines Umdenkens den Entscheidungsträgern inzwischen eigentlich klar sein.

Andreas Dorsch, Jahrgang 1966. Studium der Forstwissenschaft an der LMU München. Seit 1996 Projektbearbeiter und Projektleiter bei einem großen Hoch-/Tiefbau-Consultingunternehmen. Er ist Mit-Initiator des „Bündnis Gartenstadt München“, Vorsitzender des gemeinnützigen Vereins „BI Gartenstadt Harlaching e.V.“, Mitglied im Programmausschuss des Münchner Forums, im „Denkmalnetz Bayern“ sowie im „Forum Lebenswertes München“.



Damit Wohnen bezahlbar bleibt: Wir brauchen eine neue Bodenordnung!

Münchens Alt-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel hat sich in den letzten Jahren verstärkt mit der Frage beschäftigt, die ihn bereits als jungen Münchner Oberbürgermeister, später Städtebauminister in Bonn (ab 1972), dann Bundesjustizminister umgetrieben hat: der Kampf für eine neue Bodenordnung, in der nicht die renditegetriebenen Regeln des Marktes bestimmen, sondern die dem Gemeinwohl dient. Nachdem die damaligen Bodenreformvorschläge, hervorgegangen aus einer breiteren gesellschaftlichen Debatte, politisch vor allem von den linken und liberalen Parteien und Fraktion vorangetrieben und eingebracht von der sozialliberalen Regierung, am Ende dann doch im Bundestag nicht mehrheitsfähig waren – hier waren es neben der CDU/CSU-Fraktion Teile der FDP, die die Vorschläge ablehnten – wurde es nicht nur in den politischen Parteien, sondern auch in der Zivilgesellschaft ruhig um die Bodenrechtsreform – nicht zuletzt, weil die sich in Gesellschaft und Politik seit Ende der 1970er Jahre verbreitende Ideologie des Neoliberalismus die gesellschaftliche Debatte in die entgegengesetzte Richtung der Marktradikalität führte. Erst die Einsicht, dass die hohen Mieten in den Städten, die für immer weniger Menschen bezahlbar sind, zur Vertiefung der Spaltung und der gesellschaftlichen Ungleichheit

führen und ihre Ursachen ganz wesentlich in der von den Finanzmärkten regulierten Bodenordnung haben, hat die Debatte um eine gerechte Bodenordnung wieder an Fahrt gewonnen.

Hans-Jochen Vogel hat ein Buch zum Thema „Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar“ vorgelegt, in der das komplexe Thema kompakt und überzeugend dargestellt wird. Es sei jedem, insbesondere auch jungen Menschen empfohlen, der sich mit der Bodenpolitik in Deutschland und seinen Städten vertraut machen und Handlungsperspektiven erfahren möchte. Der Verfasser hat uns ausdrücklich gestattet, einige Abschnitte daraus in den Standpunkten abdrucken zu dürfen, wofür wir Hans-Jochen Vogel herzlich danken. (DS) siehe folgende Seiten

Damit Wohnen bezahlbar bleibt: **Wir brauchen eine neue Bodenordnung!**

HANS-JOCHEN VOGEL

(...) Nun zu meinen Vorschlägen: Auf welche Grundeinsicht stütze ich mich dabei, und welches ist mein Kernziel?

Meine Grundeinsicht, zu der ich aufgrund meiner langen Beschäftigung mit unserem Thema gelangt bin, lautet: Grund und Boden ist keine beliebige Ware, sondern eine Grundvoraussetzung menschlicher Existenz. Boden ist unvermehrbar und unverzichtbar. Er darf daher nicht dem unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen werden, sondern muss mehr noch als alle anderen Vermögensgüter in den Dienst der Interessen der Allgemeinheit gestellt werden. Die Wertschätzung des knappen und unentbehrlichen Gutes Boden darf sich nicht länger in spekulativen Gewinnerwartungen ausdrücken, sondern sollte vielmehr im Sinne einer nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung erfolgen, die den Boden als wesentliche Grundlage der Daseinsvorsorge sowohl für die heutige Bevölkerung als auch für die kommenden Generationen anerkennt.

Auf dieser Grundlage ist es mein Kernziel, Eigentum von Grund und Boden wegen seines besonderen Charakters so weit wie möglich aus dem Herrschaftsbereich des Marktes herauszulösen und den sozialen Regeln des Allgemeinwohls zu unterstellen. Denn die Tatsache, dass der Umgang mit dem Grund und Boden bis heute den Marktregeln und damit auch dem Hauptantrieb des Marktes, nämlich der Erzielung von möglichst hohen Gewinnen unterliegt und folglich eben nicht den Vorgaben des Allgemeinwohls entspricht, hat zu den von mir beschriebenen schweren Fehlentwicklungen geführt: einem dauernden Anstieg der in Wohnungsnot geratenen sozial Schwächeren und einem ebenso andauernden beispiellosen Anstieg der leistungslosen Bodengewinne.

Dass dem Allgemeinwohl eine beträchtliche Bedeutung zukommt, sagt schon das Grundgesetz in seinem Artikel 14 Absatz 4, in dem es heißt »Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.«

Daraus leitet das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 12. Januar 1967 (BVerfGE 21, 73), den folgenden Satz ab:

»Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen: Eine gerechte Rechts- und Gesellschafts-

ordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.«

Diese Rechtsauffassung hat das BVerfG seither mehrfach bestätigt. So führte es beispielsweise in einer Entscheidung aus dem Jahr 2001 (BVerfGE 104,1) aus:

»Die Verfassung erlaubt dem Gesetzgeber, die Interessen der Allgemeinheit bei Fragen der Bodenordnung in stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.«

»Das verfassungsrechtliche Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung des Privateigentums umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Das Maß und der Umfang der dem Eigentümer von Verfassung wegen zugemuteten und vom Gesetzgeber zu realisierenden Bindung hängt hiernach zunächst davon ab, ob und in welchem Ausmaß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht.«

Uneingeschränkt vertritt meinen Standpunkt inzwischen die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung. Sie schreibt in einem Papier, das sie kürzlich vorgelegt hat:

»Der Staat, vom Bund bis zu den Kommunen und ihren Unternehmungen und Stiftungen muss der besonderen Gemeinwohlbindung des Bodens Rechnung tragen. Fiskalische Interessen müssen dahinter zurücktreten. Das bedeutet auch, dass öffentliches Boden- und Immobilieneigentum nicht gegen Höchstgebot privatisiert werden darf, sondern zu mehr und gemeinwohlorientiert einzusetzen ist, zum Beispiel für geforderte, bezahlbare Wohnungen und soziale Infrastruktur.«

Eine »stärkere Betonung der Bedeutung des Gemeinwohls und des Ziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum« ist sogar von der »Bauland«-Kommission in ihrem Schlussbericht empfohlen worden. Auch der Deutsche Städtetag wünscht, dass die Kommunen die lokale Bodenpolitik wieder gemeinwohlorientiert steuern können. Allerdings halten sich diese beiden Empfehlungen im marktrechtlichen Rahmen.

Ich selbst will den Grund und Boden nicht schlechthin, sondern nur in dem Maße in den Allgemeinwohlsbereich überführen, in dem er »woh-

nungsrelevant« ist. Solche wohnrelevanten Flächen und Gebäude finden sich in den im § 1 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Und möglicherweise auch in den dort ebenfalls genannten Sonderbauflächen. Nicht wohnungsrelevant erscheint mir die in der Verordnung genannte vierte Baufläche, nämlich die gewerblichen Bauflächen. Ich schließe sie deshalb aus, weil in ihnen die Marktregeln ein stärkeres Gewicht haben und es letzten Endes um die Produktion von Marktgütern und Marktdienstleistungen geht und die Bodenpreise dabei eine etwas geringere Rolle spielen.

- Schließlich sind die Gemeinden den Bürgerinnen und Bürgern am nächsten. Und sie haben – beispielsweise nach der bayerischen Gemeindeordnung laut deren Artikel 28 Absatz 2 – den Auftrag, »alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaften im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln«.

Außerdem haben sie schon jetzt einen gewissen Einfluss auf die Belegung von Wohnungen. Zahlen stehen mir allerdings nur für München und Hamburg zur Verfügung. In München stehen von rund 800.000 Wohnungen 75.500 – also 9,5 Prozent – im Eigentum der Stadt oder unter ihrem unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss. Davon gehören allein 62.953 Wohnungen zwei städtischen Wohnbaugesellschaften, die weitere 3.331 Wohnungen verwalten. Außerdem gehören rund 40.000 Wohnungen rund 40 Genossenschaften. In Hamburg gehören 20 Prozent der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern einem städtischen Wohnungsunternehmen.

Was muss geschehen, damit die Gemeinden ihre Aufgabe erfüllen können?

Dazu bedarf es zunächst eines klaren Auftrags, dass und in welchem Maße die Gemeinden ihren Anteil am wohnungsrelevanten Grundstückseigentum durch Erwerb von Flächen und durch den Bau von Mietwohnungen erhöhen sollen. Als

Beispiel für Letzteres kann wieder die Wiener Situation, neuerdings aber auch die des Kantons Basel-Stadt gelten. Eine zeitliche Festlegung, bis dieser Zustand erreicht werden soll, kommt allerdings kaum in Betracht, da sich die konkreten Situationen und auch das finanzielle Potenzial der einzelnen Gemeinden zu sehr unterscheiden. Es muss aber deutlich werden, dass die zeitlichen Möglichkeiten ausgenutzt werden sollen.

Dann muss festgeschrieben werden, dass für die Überführung in den Allgemeinwohlsbereich auch die Genossenschaften und die sozial gebundenen Wohnungseigentümer bedeutsam sind. Deshalb sollten die Gemeinden angehalten werden, diese weiterhin zu fordern. Die Zahl ihrer Mieter sollte außerdem neben die im vorletzten Absatz angesprochenen Zahlen gestellt werden.

Hier erinnere ich daran, dass es bis 1990 ein besonderes Institut für Wohnungsgemeinnützigkeit gab. Es begünstigte gemeinnützige Wohnungsunternehmen durch Steuererleichterungen, verlangte dafür eine Abstellung auf Bedürftige und unterwarf die Unternehmungen einer Bauverpflichtung. Die Begründung



FOTO © WIKICOMMONS

Abb. 1: Hans-Jochen Vogel am 9. April 2017 auf der Pulse of Europe Veranstaltung in München

Warum und wie sollen dabei die Gemeinden eine besondere Rolle spielen?

Zu meinem Kernziel gehört auch, dass das Eigentum an Grund und Boden in dem erforderlichen Umfang auf die Gemeinden übergeht. Genannt werden gelegentlich auch andere öffentliche Körperschaften, etwa die Länder. Ich gebe jedoch den Gemeinden aus folgenden Gründen den Vorzug.

- Einmal haben die Gemeinden auf dem Gebiet des Baurechts schon jetzt zahlreiche Zuständigkeiten. So bestimmen sie, welche Flächen wie genutzt und bebaut werden. Und sie dürfen schon jetzt Vorkaufsrechte ausüben und auch Grundstücke enteignen. Aber all dies bisher eben nur unter Beachtung der Marktregeln.
- Desweiteren erleichtert die Überleitung des Eigentums an die Gemeinden deren Entwicklungsplanung. Als Eigentümerinnen können die Gemeinden einer guten Planung rascher und nachdrücklicher zum Erfolg verhelfen. Sie sind ja auch für die meisten Infrastrukturmaßnahmen in Wohnvierteln zuständig.

der Aufhebung, dass die Steuerbefreiungen für den Bau besonderer preiswerter Wohnungen nicht mehr erforderlich seien, stößt allerdings in Anbetracht der jüngeren Entwicklung auf erhebliche Bedenken. Es wäre daher zu begrüßen, wenn die Wiedereinführung dieses Institutes bedacht würde.

Verboten werden muss außerdem, dass die Gemeinden erworbenes wohnungsrelevantes Eigentum wieder verkaufen. Es darf nur im Erbbaurecht weitergegeben werden. Das gilt auch für die künftige Förderung der soeben genannten Genossenschaften und sozial gebundenen Wohnungseigentümer.

Dies alles muss rechtlich vom Bundesgesetzgeber verbindlich gemacht werden.

Weiter bedarf es einer gesetzlichen Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass einer sogenannten Wohnungssatzung. Satzungen dieser Art können die Gemeinden schon nach geltendem Recht erlassen. So etwa eine Sanierungssatzung, eine Entwicklungsmaßnahmesatzung und eine Erhaltungssatzung. Sie alle haben den Sinn, dass bestimmte Flächen oder auch Grundstücke, die für die Erfüllung des Satzungszweckes relevant sind, gekennzeichnet werden und die Gemeinden zu diesem Zweck auch leichter in das betroffene Eigentum eingreifen und es in einigen Fällen sogar enteignen können.

Im Einklang damit soll die »Wohnungssatzung« aber diese Möglichkeiten eröffnen und alle unbebauten Flächen, die für den Wohnungsbau in Betracht kommen, und darüber hinaus in bestimmten Fällen auch bereits bebaute Grundstücke kennzeichnen, wenn diese für den Wohnungsbau eine Rolle spielen. Etwa, weil ihr Abriss bevorsteht oder weil dort ein neues Wohnungsgebiet entstehen soll. Die Kennzeichnung sollte nicht nur für jede einzelne Fläche oder jedes einzelne Gebäude, sondern auch für bestimmte Umrisse der Gebiete festgestellt werden können. Das würde den Aufwand reduzieren.

Notwendig ist auch eine rechtlich bindende Verpflichtung des Bundes und der Länder, ungenutzte und von ihnen auch künftig nicht mehr benötigte wohnungsrelevante Flächen im Rahmen einer speziellen Förderung, auf die ich noch zu sprechen komme, den Gemeinden kostenlos oder zu vergünstigten Bedingungen zu übereignen. Das ist erfreulicherweise im Schlussbericht der Baulandkommission in diesem Sinne bereits angesprochen worden.

Auch hat mir Bundesfinanzminister Olaf Scholz unter dem 4. Januar 2019 geschrieben, dass die Bundesanstalt für Immobilien in Großstadregionen über rund 1.005 Hektar an für den Wohnungsbau grundsätzlich geeigneten Flächen verfügt, von denen derzeit allerdings nur rund 660 Hektar für Bundeszwecke entbehrlich seien. Derzeit prüfe die Bundesanstalt aber noch einmal, welche Grundstücke

nicht für Zwecke des Bundes benötigt werden und zum Kauf vor allem an die Länder und Kommunen vorgesehen werden können. Das sind Fortschritte in dem von mir angestrebten Sinne.

Der Bund gewährt den Gemeinden schon heute finanzielle Zuschüsse für den Wohnungsbau und für die Begrenzung der Miethöhe aus sozialen Gründen. Das habe ich oben bereits dargestellt (vgl. S. 41 [im Buch, d.R.]). Zuschüsse gibt es auch von Ländersseite. Solche Zuschüsse werden in Zukunft auch für den Erwerb von Wohnbaugrundstücken im Rahmen des oben beschriebenen Übergangssystems notwendig sein, damit es im Wohnungsbau vorangeht. Das könnte eine Erhöhung der Zuschüsse bedeuten. Andererseits könnte sich der Bedarf an Wohngeld- und anderen Zuschüssen für die Bedürftigen mindern, wenn die Gemeinden bereits ihrerseits die Mieten für ihre Wohnungen sozial gestalten.

Das bedarf schon deshalb näherer Prüfung, weil der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in seinem Gutachten die Ansicht vertreten hat, dass Mietminderungszuschüsse die Mietpreissteigerungen letzten Endes sogar befördert hatten, weil sie das Verlangen nach höheren Mieten erleichtern.

Was sollen die Gemeinden jetzt tun?

Die Gemeinden sehen sich gegenwärtig und erst recht im Falle, dass die soeben vorgeschlagenen gesetzlichen Regelungen getroffen werden, drei verschiedenen Gruppen von Wohnungsrelevanz gegenüber. Nämlich einmal den Eigentümern von nicht bebauten Flächen, die sie für den Wohnungsbau erwerben wollen. Dann sich selber und den anderen von mir schon genannten speziellen Eigentümern von vermietbaren Wohnungen. Und schließlich dem breiten Feld frei vermieteter Wohnungen.

Für die erste Gruppe ist das folgende Verfahren notwendig, um die bezeichneten Grundstücke in das Eigentum der Gemeinden zu überführen. Zunächst sucht die Gemeinde unter den durch die Wohnungssatzung gekennzeichneten Grundstücken dasjenige Grundstück aus, das sie erwerben und bebauen will. Für die Auswahl wird maßgebend sein, welche Grundstücke für den Wohnungsbau am meisten bewirken. Aber die Gemeinde wird auch ihr finanzielles Potenzial in Betracht ziehen, weil dieses für den Erwerb aller vorhandenen Grundstücke sicher nicht ausreicht. Es bedarf also einer vernünftigen Reihung.

Nach der Auswahl tritt die Gemeinde an den Eigentümer dieses Grundstückes heran und bietet ihm Verhandlungen für den Abschluss eines Kaufvertrages an. Dieser kann auch mit einem Vertrag über ein gefördertes Wohnungsbauprojekt verbunden werden, das dem geförderten Eigentümer mit den

notwendigen Vorgaben im Erbbaurecht überlassen wird. Kommt ein solcher Vertrag zustande, ist der Fail abgeschlossen.

Kommt er nicht zustande, kann sich die Gemeinde das Grundstück im Wege der Enteignung zu eigen machen. Für die Höhe der Entschädigung sind nach geltendem Recht die §§ 39-44 BauGB maßgebend. Die Ermittlung des Entschädigungsbetrags nach diesen Vorschriften ist schwierig und zeitraubend und schließt vor allem die Entschädigung leistungsloser Bodenwertzuwächse nicht aus. Ich schlage deshalb vor, diese Ermittlung durch eine Regelung zu ersetzen, die vom Kaufpreis ausgeht, den der bisherige Eigentümer für das Grundstück bezahlt hat und diesen für die Zeit jedes vergangenen Jahres um den Betrag erhöht, um den der Verbraucherpreisindex jeweils zugenommen hat. Rechtlich ist das unbedenklich. So hat es das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 18. Dezember 1968 (BVerfGE 24,367) mit dem folgenden Satz ausgeführt: »Es trifft auch nicht zu, dass Enteigneten durch die Entschädigung stets das volle Äquivalent für das Genommene gegeben werden muss.« Der Gesetzgeber kann, je nach den Umständen, vollen Ersatz, aber auch eine darunter liegende Entschädigung bestimmen. Allerdings wird der Eigentümer wohl für die Wertsteigerungen zu entschädigen sein; die er durch eigene Leistungen – also beispielsweise durch Baumaßnahmen – bewirkt hat. (...)

Zum Schluss noch einmal: meine Vorstellung von einer neuen und gerechteren Bodenordnung

Im letzten Teil meines Buches habe ich mich ausführlich mit Detailfragen beschäftigt, die für die neue Bodenordnung eine Rolle spielen. Das ist unvermeidbar und notwendig, weil ohne ihre Klärung Reformen nicht zustande kommen können. Nicht wenige Reformen sind daran gescheitert, dass dies nicht geschah und der Streit über das eine oder andere Detail alles andere überlagerte.

Zum Schluss will ich aber doch noch einmal die Kernelemente der neuen Bodenordnung wiederholen, die ich hiermit vorschlage. Sie lauten:

Es ist grob ungerecht, dass die Summe der für sozial schwächere Einkommensbezieher nicht mehr bezahlbaren Wohnungen kontinuierlich zunimmt, weil der Markt nach seinen Gesetzen die Baulandpreise,

die Wohnungspreise und die Mieten zum Zwecke der Gewinnsteigerung immer höher anwachsen lässt.

Und es ist ebenso grob ungerecht, dass der Bodenwert aus den gleichen Gründen seit langem um astronomische Summen wächst. Die Ungerechtigkeit wird noch dadurch gesteigert, dass die leistungslosen Bodengewinne zu 55 Prozent nur dem obersten Dezil, das heißt zehn Prozent der Vermögensreichsten zukommen, während die niedrigen Dezile daran überhaupt keinen Anteil haben.

Die von mir vorgeschlagene neue Bodenordnung ist gerecht, weil sie der Besonderheit des Grund und



Abb. 2: Hans-Jochen Vogel im Gespräch mit Karl Klühspies, beide Mitbegründer des Münchner Forums, und dem langjährigen Mitglied Gerhard Meighörner

FOTO © MÜNCHNER FORUM

Bodens – also seiner Unvermehrbarkeit und Unentbehrlichkeit – für den Wohnungsbau Rechnung trägt und ihn deshalb nicht mehr als Marktware, sondern als ein für das Allgemeinwohl ebenso unentbehrliches Gut behandelt.

Deshalb schließe ich mit einem Appell an alle Experten, an die Medien, an alle Kommunalpolitiker und an alle Politiker auf Bundes- und Landesebene, sich mit meinem Vorschlag zu beschäftigen und ihn aufzugreifen. Naturgemäß richte ich diesen Appell besonders nachdrücklich an meine eigene Partei. Geht es dabei doch um Grundwerte, die sie in ihrer Geschichte immer wieder vertreten hat. Aber ich richte ihn zugleich auch an alle demokratischen Parteien.

Vielleicht können dabei zwei Zitate helfen. Das eine stammt aus dem Jahre 1974 von Willy Brandt. Da hat er in seinem Buch »Über den Tag hinaus« geschrieben:

»Es wäre gut, wenn unser Parlament über Parteigrenzen hinweg von Zeit zu Zeit die Courage zur einmütigen Feststellung über gemeinsame Erfolge,

aber auch über gemeinsame Versäumnisse deutscher Politik fände. So mit Notwendigkeit beim Bodenrecht. Denn es gibt keinen Zweifel, dass hier eine der fundamentalen Reformen zur Erleichterung und Humanisierung unseres Zusammenlebens lange überständig ist.«

Diese Wünsche sind noch immer hochaktuell!

Das andere Zitat stammt von Konrad Adenauer. Er sagte als Oberbürgermeister von Köln in einem Vortrag aus dem Jahre 1920:

»Die bodenreformerischen Fragen sind nach meiner Überzeugung Fragen der höchsten Sittlichkeit. Es nützt Ihnen alles nichts, was Sie sonst machen, im Schulwesen, mit Kultur – mit dem Wort wird ja ein solch furchtbarer Missbrauch getrieben – die ganze Volksbildung – alles das nützt Ihnen nichts, wenn Sie nicht das Übel an der Wurzel fassen.«

Die »bodenreformerischen Fragen« sind also noch viel älter, als uns das bewusst ist. Aber sie sind unverändert aktuell. Und wir warten dringender denn je auf Antwort!

Dr. Hans-Jochen Vogel, Dr. jur., geb. 1926, war Oberbürgermeister von München (1960-1972) und als solcher Mitbegründer des Münchner Forums, Bundesminister für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau, Bundesminister der Justiz, Regierender Bürgermeister von Berlin, SPD-Vorsitzender und Oppositionsführer im Bundestag, Kanzlerkandidat der SPD bei der Bundestagswahl 1983. Er lebt in München.

Zum Weiterlesen:

Hans-Jochen Vogel: Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Herder Verlag, Freiburg im Breisgau 2019, 12,00 Euro

Bodenpolitik in anderen Staaten und globalen Regionen

BERNADETTE-JULIA FELSCH

In Deutschland ist unbegrenztes und vererbbares Privateigentum an Grund und Boden selbstverständlich, obwohl Boden, ebenso wie Luft und Wasser, ein begrenztes und unvermehrbares Gut ist, das zahlreiche Grundbedürfnisse befriedigt. Bei Wasser und Luft ist den meisten Menschen bewusst, dass und warum man diese nicht als Waren handeln sollte. Bei Boden ist das hingegen irritierenderweise nicht so: Der Kauf und Verkauf und das Horten von Boden scheinen völlig selbstverständlich zu sein: Boden und Immobilien sind begehrte Investment-Objekte und ebenso selbstverständlich wird von „Betongold“ eine lohnende Rendite erwartet.

Um diese Sichtweise zu hinterfragen, lohnt – neben einem Blick in die Historie des Bodenrechts und in die politische Ideengeschichte – ein Blick über die eigenen Ländergrenzen hinaus. Dabei stellt man sehr schnell fest, dass Privateigentum an Boden nicht überall so selbstverständlich ist, wie bei uns: In weiten Teilen der Welt fanden und finden Menschen die Vorstellung, dass ein Mensch Boden, also die „Mutter Erde“, besitzen, kaufen und verkaufen kann völlig absurd. Das gilt z.B. für nahezu alle indigenen Völker. Aber auch in Afrika wurden bis in unser Jahrhundert hinein nur Nutzungs-, aber keine Eigentumsrechte an Boden vergeben. In weiten Teilen Afrikas gibt es deshalb bis heute gar keine Kataster – sie waren bislang schlicht nicht nötig. Gerade diese Tatsache wird dem afrikanischen Kontinent aber schon seit einigen Jahren zum Verhängnis: Die Landnahme (engl. Landgrabbing), also der Aufkauf von Land in großem Stil, ist besonders dort einfach und lukrativ, wo Eigentumsrechte an Grund und Boden

bislang unüblich waren. Internationale Unternehmen kaufen enorme Flächen für Plantagen und Rohstoffabbau. Die angestammte Bevölkerung wird dann meist – oft auch auf brutale Art und Weise – vertrieben. Diese Form der Landnahme und die Spekulation mit Agrarflächen hat mittlerweile auch schon Osteuropa und sogar Ostdeutschland erreicht.

Die aktuelle Bodenpolitik und das bei uns gewohnte marktwirtschaftlich geprägte Bodenrecht haben zudem unübersehbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und auf die gesellschaftliche Entwicklung: Dort wo die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen hoch ist, zeigen sich immer gravierendere negative Auswirkungen, wie z.B. Gentrifizierung oder selbst für den Mittelstand nicht mehr schulterbare Mieten. Folge sind auch lange Wartelisten für viel zu wenige Sozialwohnungen, was bis hin zu hoher Wohnungslosigkeit führt. Gesellschaftlich schürt diese Entwicklung und die zunehmende Vermögens- und Einkommensungleich-

heit immer erkennbarer Unzufriedenheit bei einem Großteil der Bevölkerung. Einkommen werden in Deutschland im Gegensatz zu Vermögen besonders stark besteuert: Der Unterschied zwischen Brutto- und Nettoeinkommen ist im internationalen Vergleich besonders hoch und in Städten wie München,

die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) genutzt werden, sind die wohnungswirtschaftlichen Effekte gering und stellen sich vor allem auch nicht schnell genug ein.

Die aktuelle Diskussion um eine sinnvollere Besteuerung des Bodens ist sicherlich wichtig. Es

ist aber zu bezweifeln, dass sich die Situation allein über steuerrechtliche Änderungen verbessern wird – sofern die Änderung der Bodenbesteuerung denn überhaupt endlich und in einer sinnvollen Art und Weise beschlossen wird.

Ein Blick über den eigenen Tellerrand auf bodenrechtliche und bodenpolitische Besonderheiten anderer Staaten und Regionen könnte helfen, aus Fehlern und Erfolgen anderer zu lernen. Einige Beispiele sollen

FOTO © MÜNCHNER INITIATIVE FÜR EIN SOZIALES BODENRECHT



wo zugleich das Mietpreisniveau besonders hoch ist, werden Einkommenssteigerungen zu großen Teilen über Mieterhöhungen wieder abgeschöpft. Das führt dazu, dass in Mieterhaushalten kaum mehr etwas für die private Vermögensbildung übrig bleibt, wodurch sich die Vermögensungleichheit weiter verstärkt. Der Gini-Koeffizient¹ bei der Vermögensverteilung ist in den vergangenen Jahre deutlich gestiegen und mit bald 79 Prozent auch im internationalen Vergleich sehr hoch.²

Für die betroffenen Kommunen bedeuten ungleiche Einkommen und Vermögen bei zugleich hohen Mieten hohe Kosten, u.a. für Unterstützungsleistungen wie z.B. Wohngeld. Solche Leistungen stellen in besonders anschaulicher Weise eine Umverteilung von unten nach oben zu Lasten der Steuerzahler*innen dar, schließlich reicht die subventionierte Mieterschaft diese Subventionen direkt an ihre (in der Regel vermögenden) Vermieter weiter. Zugleich stehen Kommunen mit einem großen Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt mit dem Rücken zur Wand: Selbst wenn, was nicht überall der Fall ist, noch Baulandreserven vorhanden oder aktivierbar sind – für wirklich wirksame Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und gegen hohe Preise auf dem Wohnungsmarkt fehlen im Regelfall sowohl finanzielle Mittel als auch rechtliche Möglichkeiten. Die wenigen vorhandenen Instrumente wie z.B. Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungen erweisen sich nicht selten als „Papiertiger“. Selbst wenn finanzielle Kompensationsmaßnahmen, wie die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) oder Markteingriffe wie

zeigen, welche Auswirkungen Eigentumsformen, rechtliche Regelungen und politische Maßnahmen auf den Boden- und somit auch auf den Wohnungsmarkt und auf die gesellschaftliche Entwicklung haben können.

¹ Der Gini-Index orientiert sich an der sog. Lorenz-Kurve und beträgt bei vollkommener Gleichheit 0, bei vollkommener Ungleichheit (eine Person besitzt das gesamte Vermögen allein, der Rest der Bevölkerung gar nichts) betrüge der Index 100.

² Datenbasis: <https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/dp2008-03.pdf> und <http://publications.credit Suisse.com/tasks/render/file/index.cfm?fileid=AD6F2B43-B17B-345E-E20A1A254A3E24A5> [↗](#), vergleichende Übersicht auf https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%A4nder_nach_Verm%C3%B6gensverteilung [↗](#)

Bernadette-Julia Felsch ist Mitglied des Programmausschusses des Münchner Forums, Leiterin des Arbeitskreises ‚Wer beherrscht die Stadt?‘ und Mitbegründerin der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht.

Zum Weiterlesen:

Den kompletten Beitrag von Bernadette-Julia Felsch können Sie unter <https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2020/01/Bodenpolitik-in-anderen-Staaten-und-globalen-Regionen.pdf> [↗](#) nachlesen.

Aktive Bodenpolitik?

DETLEV STRÄTER

Eine aktive und vorausschauende Bodenpolitik sollte – jenseits aller aktuellen Nöte in den Städten, bezahlbare Wohnungen auf bezahlbarem Grund und Boden (nicht) errichten zu können – immer schon eine Leitlinie städtischer Entwicklungspolitik sein, insbesondere im Umgang mit Grund und Boden in öffentlichem, vornehmlich in städtischem Besitz. Dies haben viele, vermutlich die meisten Städte und Gemeinden jahrzehntelang vernachlässigt – es ging ja auch anders, Boden war ja mehr oder minder genug vorhanden. Und angesichts des Mantras der „Verwaltungsvereinfachung“ war es ja auch politisch-administrativ bequemer, sich um eine aktive Liegenschaftspolitik nicht kümmern zu müssen, solange „der Markt“, das unbekannte Wesen, es auf andere Art regelte. Jetzt aber haben sich die Kommunen in die Klemme agiert: Sie verfügen nicht mehr über genügend Grund und Boden, um die Flächen für den notwendigen Wohnungsbau herzubringen, insbesondere für bezahlbare Wohnungen. Und nicht nur dies: Mehr Wohnungen für mehr Einwohner bedeuten auch mehr soziale Infrastruktur – für Kindergärten, Schulen, Sozialeinrichtungen aller Art, für das Gesundheitswesen, für Kultur und vieles mehr – und mehr Mobilität – für Infrastrukturen des öffentlichen Verkehrs mit Tram, U- und S-Bahn, für Straßen, auf denen Personen in Bussen, mit Radeln und Pkw unterwegs sind und Waren transportiert werden. Und für alles muss Raum vorhanden sein.

In einigen Städten hat man früher, in anderen Städten später erkannt, dass eine aktive Bodenpolitik (Liegenschaftspolitik) eine wesentliche Voraussetzung dafür ist, eine Stadtentwicklungspolitik überhaupt betreiben und aktiv gestalten zu können. Schon vor Jahren, in einigen Fällen bereits vor Jahrzehnten sind einige Städte dazu übergegangen, den leichtfertigen Umgang mit dem städtischen „Tafelsilber“ zu stoppen, den Verkauf von städtischem Grund und Boden an Bedingungen zu knüpfen, besser noch: den Verkauf gänzlich zu unterbinden, um städtischen Grund und Boden nur noch zu verpachten (im „Erbbaurecht“), und zugleich eine vorausschauende, langfristige Bodenvorratspolitik zu betreiben und Grund und Boden zu erwerben, um für die nächsten Jahrzehnte als Stadt die Liegenschaften zu besitzen, die eine zentrale Rolle in der weiteren Entwicklung der Kommune spielen sollen.

Uns interessierte, wie dies in München gesehen wird. Uns irritierte, dass der Münchner Stadtrat noch kurz vor der Jahrtausendwende einen Beschluss gefasst hatte, der in die entgegen gesetzte Richtung einer vorausschauenden Bodenpolitik wies. Vor über zwei Jahrzehnten, am 2. Juli 1997 nämlich fasste der der Münchner Stadtrat einen wichtigen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit städtischen Liegenschaften, der bis heute fortwirkt – wenngleich es vordergründig um die Aufbesserung des kommunalen Haushalts ging, wie der Stadtratsbeschluss betitelt war: „Veräußerung von Vermögenswerten zur Gewinnung von Finanzierungsmitteln“. Der Kämmerer ging damals davon aus, dass allein zur Finanzierung des Mittelfristigen Investitionsprogramms (MIP) bis zum Jahr 2001 mehr als 1,5 Milliarden

DM an Vermögenserlösen benötigt würden (Protokoll des Finanzausschusses vom 1. Juli 1997, S. 13). Zur Finanzierung der Defizite im Vermögenshaushalt sollten und wurden seitdem Erlöse aus dem Verkauf von städtischen Grundstücken eingesetzt. Ziel war es, ab 1998 jährlich 60 Millionen DM (später rd. 30 Mio. Euro) als Konsolidierungsbeitrag an den Vermögenshaushalt abzuführen. Über den Vollzug und die Ergebnisse sollte die Stadtkämmerei jährlich dem Stadtrat berichten. Inzwischen war zu hören, dass dieser Stadtratsbeschluss zwar formell noch nicht aufgehoben war, er aber faktisch nicht mehr vollzogen wurde.

Da sich das Münchner Forum in verschiedenen Arbeitskreisen intensiv mit Fragen befasst, wie angesichts knapper Bauflächen bezahlbarer Wohnraum durch eine aktive Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hand, insbesondere der Landeshauptstadt, geschaffen werden kann, wofür die Auseinandersetzung mit dem Grundsatzbeschluss vom Juli 1997 wichtig ist, schilderten die Programmausschuss-Vorstände Klaus Bäumler und Detlev Sträter in einem Brief an Oberbürgermeister Dieter Reiter vom 25. August 2016 die uns bis dahin bekannte Sachlage und baten um eine „Bestandsaufnahme und Bilanz nach zwei Jahrzehnten“ und die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie wurde der Beschluss vom 2. Juli 1997 hinsichtlich des Verkaufs von städtischen Grundstücken im Detail mit welchen Ergebnissen vollzogen?
2. Welche städtischen Flächen (in Quadratmeter) wurden in welchem Jahr veräußert und welcher Zufluss ergab sich daraus für den städtischen Haushalt?

3. Gibt es Kriterien, durch die bestimmte Erwerber wie z.B. Baugemeinschaften oder Genossenschaften, bevorzugt werden?
4. Welche Grundstücksflächen (in Quadratmeter) innerhalb der Stadtgrenzen befinden sich derzeit noch im städtischen Eigentum, Straßen und Grünanlagen ausgenommen? Welchen Anteil haben dabei bebaubare Flächen oder die zu Bauland umwidmbaren Flächen?
5. Wieviel städtische Grundstücke in welcher Größenordnung wurden durch Einräumung von Erbbaurechten oder dergleichen an Dritte überlassen?
6. Welche Grundstücke in welcher Größenordnung hat die Landeshauptstadt München seit 1997 mit welchem finanziellen Gesamtaufwand erworben?
7. Welches Konzept zur Rückführung von Grundstücken aus dem Eigenbetrieb „Stadtwerke München“ wurde entsprechend dem Stadtratsauftrag vom 2. Juli 1997 entwickelt? Welche Grundstücke des Eigenbetriebs wurden zurückgeführt und in welcher Form durch die Projektgruppe „Grundstücksmanagement“ verwertet? Welche weiteren Grundstücke des Eigenbetriebs stehen aktuell noch zur Rückführung in den Vermögenshaushalt an?

Die erste Resonanz aus dem Rathaus kam bald. In einem Schreiben aus dem OB-Büro vom 12. September 2016 wurden wir darüber informiert, dass unser Brief an das dafür zuständige Kommunalreferat und die Kämmerei weitergeleitet worden war, von denen wir Antwort erwarten könnten. Dann hörten wir lange nichts. Am 10. August 2017, also fast ein Jahr später, erhielten wir im Namen vom damaligen Kommunalreferenten Axel Markwardt eine ausführliche zehenseitige, zwischen verschiedenen Referaten abgestimmte Antwort auf unsere Fragen, für die wir uns an dieser Stelle nochmals bedanken. Das Schreiben macht deutlich, dass die Strategie, das Stadtsäckels durch den Verkauf von Teilen des städtischen Tafelsilbers aufzufüllen, unterm Strich nicht funktioniert hat: „Die ursprünglich vorgesehene Refinanzierung aus dem Verkauf freigegebener Gemeinbedarfs- und Betriebsflächen ist nach damaliger Rechnung nicht aufgegangen. Generell steht seit mittlerweile 13 Jahren die Verbesserung der Haushaltslage durch Grundstücksverkäufe nicht mehr im Vordergrund des Handelns der Landeshauptstadt München.“ (S. 2/3) Das Schreiben hebt hervor, dass bereits in den Jahren 2003/2004 vom Kommunalreferat die Haltung vertreten wurde, „dass es momentan fahrlässig erscheine, das Immobilienvorratsvermögen der Stadt ungeschützt zu „verflüssigen“, da eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen für eine

Nachtgebet eines Immobilienentwicklers

KARL-HEINZ HUMMEL

Du siehst so furchtbar hässlich aus
 Du stinkst nach modrig altem Haus
 Du stehst dir mitten in der Stadt
 Die alten Fundamente platt
 Dein Putz voll Falten und voll Staub
 So sexy wie ein Sack voll Laub
 Komm, lass mich ran und Du wirst sehn:
 Ich mach dich schön, ich mach dich schön!

Noch wohnt in dir so dumpfes Volk
 Das täglich sich zur Arbeit trollt
 Und dann am Abend wiederkehrt
 Sowas ist heut´ doch voll gestört
 Heut arbeitet man Tag und Nacht
 Wenn man nicht grade Fitness macht
 Ich krieg das hin, dass die bald gehn:
 Ich mach dich schön, ich mach dich schön!

Du wirst entkernt, neu definiert
 Und edel sichtbetonisiert
 Dein Keller wird zum Wellness-Spa
 Dein Laden eine Szenebar
 Den Speicher mach ich Dir zur Loft
 Den Hinterhof sanier ich soft
 Dort kann man sich beim Sprizz ergehen
 Ich mach dich schön, ich mach dich schön!

Auch diese Straße, wo du stehst
 Wirkt doch schon absolut verwest
 Die Gastwirtschaft, die wird vegan
 Das kommt heut wirklich besser an
 als Hirnwurst oder Leberkäs!
 Ich hol dir stylische Milieus
 Voll Arjuweda auf Futon
 Und Hollandrädern aus Carbon

Das, was du wert bist, schöpf ich aus
 Erst kriegen wir die Mieter raus
 Die sollen an den Stadtrand ziehn
 Und du wirst endlich wieder blühn
 Schau, die Bulgaren warten schon
 Die arbeiten auch ohne Lohn
 Du musst das nicht genau verstehn
 Ich mach dich schön, ich mach dich schön.

Karl- Heinz Hummel, geb. 1953 in Buchloe, ist Librettist, Autor diverser Kabarettprogramme für Kabarett (darin auch das „Nachtgebet“), Beiträge für Lach- und Schießgesellschaft etc. Autor von Kindertheater- und Theaterstücken. Er ist Ernst-Hoferichter-Preisträger der Landeshauptstadt München 2018.

geordnete Stadtentwicklung von grundsätzlicher Bedeutung ist und dies dem Auftrag der Stadtverwaltung entspricht, die Daseinsvorsorge sicherzustellen. (...) Danach verfolgt das Kommunalreferat im Grund nach die Strategie, keine Flächen, die nach ihrer bauplanungsrechtlichen Darstellung für Ge-

sen (z.B. Wohnungsbau- oder Gewerbeförderung) veräußert, gleichzeitig wurde die Immobilienakquise sukzessive intensiviert.“ (S. 3)

Wir wissen natürlich nicht, welche Rolle der Brief des Münchner Forums dabei gespielt hat, in dessen Zeit der Beantwortung die Vorbereitung des

Stadtrats-Beschlusses fällt.

Aber wir halten diesen Beschluss bemerkens- und unterstützenswert, weil er im Sinne unserer Anfrage ausgefallen ist. Eine noch eindeutigeren Unterstützung sollte ein Entscheidung bekommen, wenn sich die Stadtpolitik entschließen würde, den Verkauf von Grund und Boden im städtischen Besitz grundsätzlich auszuschließen und nur noch in Erbpacht zu vergeben. Damit würde einer Forderung von Alt-OB Vogel entsprochen: „Verboden werden muss außerdem, dass die Gemeinden erworbenes wohnungsrelevantes Eigentum wieder verkaufen. Es darf nur im Erbbaurecht weitergegeben

werden.“ (S. 54) Damit wäre ein weiterer wichtiger Schritt auf dem Wege zu einer aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik getan.

Dr. Detlev Sträter, Dipl.-Soziologe und Stadt und Regionalplaner (lic.rer.reg.), ist 1. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums.



FOTO © DETLEV STRÄTER

Abb.: Blick auf Obergiesing

meinbedarfe genutzt werden können, zu verkaufen. Ausnahmen gibt es nur für Flächen an soziale und gemeinnützige Einrichtungen und Kirchen.“ (S. 3)

Das ausführliche, detaillierte Schreiben gibt einen guten Überblick über die Bodenpolitik der Landeshauptstadt und ihre Veränderungen in den ersten zwei Jahrzehnten seit Mitte der 1990er Jahre. Es kann an dieser Stelle aufgrund seines Umfangs nicht wiedergegeben werden, ist aber auf der Webseite des Münchner Forums unter <https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2017/12/Brief-OB-25.8.16-Ver%C3%A4u%C3%9Ferung-st%C3%A4dt.-Grundst%C3%BCcke.pdf> einzusehen.

Bemerkenswert ist: Während der einjährigen Beantwortung unseres Schreibens fasste der Kommunalausschuss bzw. die Vollversammlung des Münchner Stadtrats am 15. März 2017 den Beschluss über „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement – Portfoliomanagement des Kommunalreferats“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075). Darin „wird ein Verkauf von Grundstücken aus rein fiskalischen Gründen grundsätzlich abgelehnt. In den letzten Jahren wurden Grundstücke vor allem im Rahmen von Programmbeschlüs-

Wird das Kreativquartier autofrei?

GUNHILD PREUSS-BAYER

Das Münchner Forum, der Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung der Technischen Universität München und der Verein „Wohnen ohne Auto“ hatten am 21. Oktober zu einem Workshop-Abend „Autofreie Quartiere – Lösung für München? – kreative Lösungen für das Kreativquartier“ im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Klimaherbst“ eingeladen. Gero Suhner von der TU führte in den Abend ein und moderierte.

Zum Einstieg wurden die ca. 40 TeilnehmerInnen gebeten, über ihre Mobilität, mit oder ohne Auto, wann sie darauf angewiesen sind, über angenehme und gegenteilige Erlebnisse und ihr emotionaler Bezug zum Thema darzustellen.

Gunhild Preuß-Bayer erläuterte an Beispielen wie Freiburg, Basel, Köln, Münster usw., wo es autofreie, autoarme und stellplatzfreie Siedlungen gibt und wie diese funktionieren. Fazit: Die jeweiligen unterschiedlichen Vorgaben sind den Hinzuziehenden von Anfang an bekannt, also ist das Einverständnis der Bewohner fast ausnahmslos gegeben – sei es, dass nur Menschen ohne eigenes Auto Wohnungen erhalten oder Autobesitzer mit längeren Wegen zum Stellplatz und zusätzlichen Kosten rechnen (müssen).

Patric Meier stellte das Kreativfeld nahe der Schwere-Reiter-Straße vor, samt Bebauungsplan und Einbindung in das ÖV-Netz. Beispiele alternativer Straßennutzung aus verschiedenen Städten zeigen, was geht: Wo Autos Raum hergeben müssen, wuseln Kinder, sind Fahrbahnen aufgelöst zu Begegnungszonen. Beispiele, wo Künstler ganze Kreuzungen gestaltet haben, werden präsentiert. Ganz anders wir-

ken die kahlen Straßen z.B. im Münchner Domagkpark. Solche Räume gilt es zukünftig zu vermeiden.



FOTO © PATRIC MEIER, AGMY ARCHITECTEN

Abb. 2: Ob das, was im Modell so bunt dargestellt war, auch ein lebenswertes buntes Wohnumfeld im Domagkpark ergibt?

Eine Chance für einen wirklich schnellen Rad-schnellweg zeigte Simon Herzog auf, nämlich die Heßstraße, ideal allerdings nur, wenn die Querung der Schwere-Reiter-Straße ohne Gefahren, Umwege und Wartezeiten über eine Brücke möglich ist.

Hierfür haben Studenten der Hochschule München verschiedene Entwürfe erstellt. Diese sind unterschiedlich aufwendig gestaltet, aber alle lassen sich in einer Nacht montieren und kosten nur einen einstelligen Millionenbetrag. Ob das, was im Modell so bunt dargestellt war, auch ein lebenswertes buntes Wohnumfeld ergibt?

An fünf großen Tischen waren Pläne und Papier bereitgelegt, damit fünf Arbeitsgruppen ihre Ideen notieren und anschließend vorstellen konnten. Moderiert haben die Referenten sowie Bernadette Felsch und Cornelia Jacobsen vom Arbeitskreis Nachhaltige Quartiersentwicklung. Die Fragen, die es zu bearbeiten



FOTO © PATRIC MEIER

Abb. 1: Im Modell: Das Kreativfeld im dicht bebauten Schwabing. Im Norden (oben) die Schwere-Reiter-Straße mit Bus und Tram, das UFO rechts wird eine Grundschule, die Baumreihe links entlang der westlichen Häuserreihe kennzeichnet den gewünschten Radschnellweg Heßstraße.



Abb. 3: Beispiel eines überarbeiteten Bebauungsplans

galt, waren: „Was gewinnen wir, wenn wir in einem autofreien Quartier leben?“ und „Welche Probleme kann es geben? Wie lösen wir sie?“

Wie die Freiräume genutzt werden könnten, ließ sich auf den Bebauungsplänen einzeichnen, hier lud der öffentliche (Straßen-)Raum zu neuen Ideen ein.

Über die Vorteile autofreier Wohnsiedlungen waren sich alle einig: Mehr Platz für alle, mehr Grün, Ruhe und bessere Luft, Begegnungsraum und Kostenersparnis. Zudem wachsen schattenspendende Bäume besser, wenn sie Wurzelraum statt Tiefgarage unter sich haben.

Weitere Vorteile: Kommunikativ angeordnete Sitzmöbel und Grillplatz, Fitnessgeräte, Bodenschach, Tischtennisplatte und Klettergerüst, Brunnen und Wasserspiele, Tauschregale und Obstbäume finden Platz. Auch Garteln lässt sich hier, ebenerdig oder im Hochbeet.

Wo aber kann man ohne Auto einkaufen? Ortskundige verwiesen auf die vielen Geschäfte in 200 bis 300 Metern Umkreis, sogar einen Wochenmarkt findet man dort. Man kann sich Lebensmittel auch liefern lassen, dann braucht es eine Lieferstation mit Kühlfach. Hier könnten auch Pakete hinterlegt werden.

Die Auto-Alternativen – Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes – brauchen natürlich ebenfalls Stellplatz, gerade auch für Kinderwägen muss dieser überdacht sein. Und der Zugang ins Haus darf nicht über eine Treppe erfolgen. Auf der Oberfläche muss Platz für

die Feuerwehr sein, Müllautos und Handwerkerfahrzeuge benötigen wohnungsnah einen Stellplatz.

Diskutiert wurde, ob eine Car-Sharing-Station benötigt wird und diese wirklich an dieser Stelle den besten Platz hat. Welche Weglängen zur nächsten Station sind akzeptabel? Dass hier noch jemand über eine nahe gelegene Stattauto-Station hinaus einen fahrbaren Untersatz benötigt, wurde nur Gehbehinderten zugestanden. Hier bieten nicht nur Lieferdienste, sondern auch die Nachbarschaft, also Menschen, die sich kennen, Lösungen an.

Ein großes Problem sahen die Anwesenden in den Straßen rund ums Quartier – hier ist für „Straßenverkehrsfläche“ mehr Grundfläche vorgesehen als für die vorgeschlagene Bebauung. Zudem sollen die schmalen Höfe zwischen Vorder- und Hinterhäusern mit Tiefgaragen unterbaut werden.

Eine bange Frage war: Werden nun alle Eltern, die ihr Kind zur Schule nebenan chauffieren, rund um die neue Siedlung brettern? Dann kann man ja nicht mal die eigenen Kinder den kurzen Weg zur Schule allein laufen lassen. Und wird die Heißstraße zur Spielfläche oder zur Rennstrecke? Und was soll aus dem Radschnellweg werden, wenn zum einen hier mehr Autostraße als Radweg vorgesehen ist und wenn die Fahrradbrücke über die Schwere-Reiter-Straße nicht kommt?

Das Kreativfeld als Chance

Wir sehen in diesem ersten geplanten Abschnitt des Kreativquartiers eine erste Gelegenheit für ein von Anfang an autofreies Stadtviertel, und da es noch keine Ausschreibung für den Verkauf der Grundstücke gibt, hat die Stadt auch jetzt noch die Möglichkeit, eindeutige Vorgaben zu machen hin zu (fast) keinen Stellplätzen und als Angebot für all die Menschen, die in München gern ohne Auto und auch ohne die nicht unbedeutlichen Kosten einer Tiefgarage wohnen möchten. Vermutlich wird der B-Plan nicht mehr geändert, aber die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke bieten noch Gestaltungsspielraum. Sollten autofreie Projekte hier für das ökologisch hervorragende Einsparen von Beton und Energie zusätzliche Bewertungspunkte bekommen, dann lässt sich ein autofreies Quartier gar nicht aufhalten. Allerdings brauchen die interessierten Bauherren eine rechtssichere Zusage der Stadt, dass sie hier tatsächlich garagenfrei bauen dürfen.

Gunhild Preuß-Bayer, Dipl.-Math. / Genetik / Umweltschutztechnik vertritt den Bund Naturschutz im Münchner Forum e.V. und ist Mitglied im Programmausschuss. Sie engagiert sich seit 25 Jahren bei der Initiative „Wohnen ohne Auto“, seit 20 Jahren beim „Tag gegen Lärm“ und wünscht sich eine umwelt- und menschenfreundliche Mobilitätskultur.

Maßnahmen zur Luftreinhaltung: Was sich Münchner BürgerInnen wünschen

SYLVIA HLADKY

Viele europäische Städte kämpfen mit der Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe. Die Arbeitsgruppe Luftreinhaltung des Mobilitätsstammtisches von Green City recherchierte deshalb Maßnahmen, mit denen andere Städte versuchen, das Problem in den Griff zu bekommen. Daraus entwickelte sich die Idee, diese Maßnahmen aufzulisten und Teilnehmer des *Münchner Klimaherbstes* zu befragen, welche der Maßnahmen auch für München denkbar wären.

Die Maßnahmen wurden vier Themenbereichen zugeordnet:

- Umverteilung des Straßenraums zugunsten des nicht-motorisierten Verkehrs
- Autofreie Quartiere
- Digitalisierung und E-Mobilität
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs.

Die Definition der autofreien Quartiere entsprach der Umsetzung in Städten wie Barcelona oder Madrid: Quartiere und Stadtkerne werden für den Autoverkehr gesperrt. Die Zufahrt ist nur für Anwohner möglich. Liefer- und Handwerkerverkehr ist nur zu bestimmten Zeiten erlaubt.

Die Besucher des Luft-Symposiums, des Planspiels und die Jugendlichen beim Workshop „Junge Leute im Dialog“ erhielten jeweils 4 Klebepunkte, mit denen sie die vier von ihnen favorisierten Maßnahmen kennzeichnen konnten. So erhielten wir ein

interessantes Stimmungsbild, das natürlich nicht den Regeln einer repräsentativen Befragung genügt.

Sieger wurden die „autofreien Quartiere“ vor der „Priorisierung der Verkehrsteilnehmer“ (1. Fußverkehr, 2. Radverkehr, 3. Öffentlicher Verkehr (ÖV), 4. motorisierter Individualverkehr) und der Einführung eines „niedrigeren/kostenlosen Tarifs beim ÖV“. Etwas abgeschlagen folgten das „Angebot eines Tickets, das alle Mobilitätsangebote einschließt“ und der „Bau von Fahrradschnellwegen“. Auf den letzten Plätzen landeten der „Ausbau der Ladesäulen-Infrastruktur“ und „Verleihstationen für E-Bikes und Lastenräder“.

Unsere erste Reaktion auf das Ergebnis war: „Natürlich wollen alle das Auto behalten und trotzdem in einem verkehrsberuhigten Viertel wohnen.“ Die Konsequenz aus autofreien Quartieren ist aber auch: Autofahrten in andere Quartiere ist nicht mehr möglich, d. h. die Zahl der Autofahrten reduziert sich.

Die Bürger Madrids waren vor der zunächst als Versuch angelegten Regelung skeptisch und ablehnend. Als der konservative Stadtrat jedoch die Regelung nach der Kommunalwahl rückgängig machen wollte, gingen sie auf die Straße. Sie protestierten gegen die Rücknahme der Maßnahme. Offensichtlich war der erzielte Effekt positiv.

Auch für München könnte man sich solche autofreie Quartiere vorstellen. Gut möglich, dass es auch hier zu Protesten bei der Einführung, aber auch einer eventuellen Rücknahme käme. Einen Versuch wäre es allemal wert, besonders unter Klimaschutzaspekten!

Sylvia Hladky, ehemalige Leiterin des Verkehrszentrums des Deutschen Museums. Seit 2015 Vorstandsmitglied des Netzwerks Klimaherbst e.V. und Sprecherin des Bündnisses für saubere Luft



FOTO © SYLVIA HLADKY

Abb.: Plakat 1, Besucherbefragung Klimaherbst 2019: Umverteilung des Straßenraums zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs

Zum Weiterlesen:

Auswertung der Teilnehmerbefragung Münchner Klimaherbst finden Sie unter: <https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2020/02/Auswertung-der-Teilnehmerbefragung-Muenchner-Klimaherbst-2019.pdf>

Tatort Giesing

Zwei Jahre den Fall des Uhrmacherhäusls begleiten

KLAUS MÜLLER

FOTO © ULRICH SCHMITT



Abb. 1: Das Uhrmacherhäusl Jahre vor der Zerstörung

„Es war nur ein kleines Haus an der Oberen Grasstraße 1 in Obergiesing. Doch als es vor genau zwei Jahren illegal abgerissen wurde, da löste das Schockwellen aus, die in der ganzen Stadt zu spüren waren. Es folgte ein Aufschrei wütender Bürger und empörter Politiker angesichts der offenbar grenzenlosen Dreistigkeit eines Grundstückseigentümers, den auch der Denkmalschutz nicht davon abhielt, das sogenannte Uhrmacherhäusl von bezahlten Helfern plattmachen zu lassen.“ (31.08.2018, SZ).

Doch was passierte im Einzelnen?

Ende 2015 Der Uhrmacher Josef Böhm, mit Uhrmacherbetrieb und Wohnsitz in der Oberen Grasstraße 1, verstirbt. Das Gebäude ist ein Baudenkmal im Ensemble der Feldmüllersiedlung in München-Obergiesing.

13.05.2016 Andreas Stauber, Geschäftsführer der RRS – Rohrreinigungs-Service GmbH, München, kauft das Uhrmacherhäusl und entmietet nach bekannten Methoden.

06.02.2017 Die letzte Familie gibt auf und zieht aus.

10.08.2017 Eingabeplan von Andreas Stauber an das Planungsreferat München auf „Sanierung eines Einfamilienhauses“.

31.08.2017 Erster Anschlag – ein Bagger schlägt ein Loch in die Fassade.

01.09.2017 Zweiter Anschlag – das Denkmal wird in neun Minuten platt gemacht.

Oberbürgermeister Dieter Reiter sagt: „Ich bin schockiert, mit welcher Dreistigkeit der Denkmalschutz missachtet wurde und das Handwerkerhaus in Giesing dem Erdboden gleich gemacht wurde. Das ist ein Skandal und zerstört ein Stück altes Giesing für immer. Wir werden mit aller Härte gegen die Verantwortlichen vorgehen.“ (05.09.2017, Münchner Merkur)



Abb. 2: Ein grausiger Anblick am 01.09.2017

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING

12.09.2017 Offener Brief an Oberbürgermeister Dieter Reiter mit fast 1.000 Unterschriften.

16.09.2017 Demonstrationzug durch die Tegernseer Landstraße (Tela) mit ca. 250 Giesinger Bürger*innen.

23./24.09.2017 „DIE SEITE DREI“ der Süddeutschen Zeitung mit dem Beitrag „Gier“ sorgt für weiteren überregionalen Bekanntheitsgrad.

28.09.2017 Lesercafé der Süddeutschen Zeitung am Tela-Platz mit mehr als 100 Teilnehmern

Das „Bündnis HeimatGiesing“ gründet sich mit der zentralen Forderung nach Wiederaufbau in der ursprünglichen Form und Größe.

Ein weiteres Ziel ist, das beispiellose Geschehen stadtweit und darüber hinaus bekannt zu machen und so auch zu verhindern, dass sich solche Dinge wiederholen.

Die Idee einer *Mahnwache* wird geboren – anfänglich wöchentlich, dann monatlich. Dabei lädt das Bündnis HeimatGiesing unterschiedliche Referenten zu unterschiedlichen Themen ein. Ein Ziel der Mahnwachen ist der Informationsaustausch mit den Teilnehmern.

30.09.2017 Ortstermin mit Oberbürgermeister Dieter Reiter

12.10.2017 Der Liedermacher Konstantin Wecker sagt zum illegalen Abbruch: „Das ist einfach so ungeheuerlich. Da zeigt sich der immer wahnsinniger werdende Kapitalismus, gerade auch im Wohnbereich. Wir müssen uns zusammenschließen. Sonst ist München irgendwann eine Stadt, bei der die normalen Bürger außerhalb in Wohnsilos leben, ab und zu reinfahren und sich die Stadt anschauen, in der die Reichen Wohnungen haben, die sie einmal im Jahr besuchen.“

(12.10.2019, SZ, „Empört euch“).

Highlights der Mahnwachen und Events

03.11.2017 Dieter Wieland, der sich als einer der ersten Fernsehjournalisten für den Denkmalschutz einsetzte, hat in der Reihe ‚Topographie‘ des Bayerischen Rundfunks (1975) unter dem Titel ‚Vorstadt Giesing‘ die Feldmüllersiedlung portraitiert. Er spricht am Tatort Obere Grasstraße 1.

13.11.2017 Abriss und Räumung der Restruine durch das Planungsreferat München, anschließend Einhausung der denkmalgeschützten Giebelwände.

15.12.2017 Adventskalender mit Bastelbogen des Uhrmacherhäusls in Zusammenarbeit mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), Torsten Müller.

09.02.2018 Gastredner Dr. Norbert Ott, aktiver Denkmalschützer und Aktivist.

18.02.2018 Der Film „So gehds ned“ vom Münchner Dokumentarfilmer und Autor Klaus Bichlmeier wird als erster Teil im Kino uraufgeführt; der Film beschreibt die Handlungen rund um den illegalen Abriss und fängt die Reaktionen der Giesinger ein.

09.03.2018 Winfried Eckardt, Leiter der MVHS Stadtbereich Ost, führt die „Giesinger Gespräche“ ein. Erstes Thema „Was schützt der Denkmalschutz? – Wer schützt den Denkmalschutz?“.



Abb. 3: Oberbürgermeister Dieter Reiter kommt zum Tatort

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING



Abb. 4: Dieter Wieland vor Ort – auch er unterstützt das Bündnis HeimatGiesing

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING

05.05.2018 „Faust in Giesing“ – eine Kooperation der Münchner Volkshochschule mit Poesieboten e.V., gefördert durch die Soziale Stadt Giesing, bei der in einem Stadtviertelsspaziergang mit Poesie das Verhalten von Investoren aufgezeigt wird: „... dies Restgemäuer, das mir nicht zu Willen, verdirbt mir ganz den erworbenen Besitz“.

Mai 2018 Der Wiederherstellungsbescheid der Stadt München ergeht an den Eigentümer. Dieser reicht daraufhin Klage gegen die Stadt München ein. Es beginnt ein Prozess vor dem Verwaltungsgericht.

08.06.2018 Eine literarische Zeitreise durch die Feldmüllersiedlung, geführt von dem Giesinger Künstler und Kunstpädagogen Clemens Geyer.

13.07.2018 Dr. Detlev Sträter vom Münchner Forum referiert zum Thema „Wer beherrscht die Stadt?“

01.09.2018 1. Jahrestag mit Schauspiel und Musik, Vorträge von Dr. Norbert Ott und Christian Hierneis, Vorsitzender des BUND Naturschutz in München.

Der Schauspieler Jürgen Tonkel äußert sich mit einem Statement zur Unterstützung von HeimatGiesing:

„*Wer der Meinung ist, dass man für Geld alles haben kann, gerät leicht in den Verdacht, dass er für Geld alles zu tun bereit ist.*“ Dieses weisen, alten Zitat von Benjamin

Franklin kann man nur noch hinzufügen, dass bezüglich unseres Giesinger „Uhrmacherhäusls“ aus dem Verdacht bittere Realität geworden ist. Ohne Rücksicht auf Zeugnisse der Giesinger Vergangenheit und ohne Respekt vor einem Kleinod, das die Identität der Feldmüller-Siedlung mit charakterisierte, wurde hier aus reiner Geldgier ein Bauwerk unwiederbringlich zerstört. Dieser Vorgang macht mich wütend. Es muss alles dafür getan werden, dass solche Dinge sich nicht wiederholen und rücksichtsloses Spekulantentum unterbunden wird! Um ein Zeichen zu setzen, sollte das Uhrmacherhäusl in seiner ursprünglichen Form und Kubatur wieder aufgebaut werden.“ Jürgen Tonkel (31.08.2018, SZ)

08.09.2018 HeimatGiesing ist Teil des Stadtteilfestes „Ois Giasing“ und bespielt die komplette Obere Grasstraße mit Lesungen, einem Stadtteilspaziergang, Informationen, Musik und Giesinger Kunst. Referent: Joachim Lorenz, BA 17, ehemaliger grüner Umweltreferent der Stadt München.

31.01.2019 Oberbürgermeister Dieter Reiter spricht vor ca. 120 Interessierten: „Ich bin froh, dass es eine so streitbare Münchner Zivilgesellschaft gibt.“ Und weiter sagt er: „Ich möchte dafür sorgen, dass die Verantwortlichen für dieses Verbrechen keinen Reibach machen.“ (01.02.2019, AZ)

„Wenn keine strafrechtliche Relevanz besteht, würden wir ein Bußgeld erlassen und den äußersten Rahmen ausschöpfen – eine halbe Million.“ (01.02.2019, tz)

08.03.2019 Frau Carmen Dullinger-Oswald, Vorsitzende des BA 17, erläutert die Aufgaben und Funktionen des Bezirksausschusses als erste demokratische Anlaufstelle der Bürgerinnen und Bürger.

12.04.2019 Der Giesinger „Bud Spenser Heart Chor“ unterstützt das Bündnis HeimatGiesing stimmgewaltig mit seinem tollen Repertoire.

10.05.2019 Der Quartiersmanager der MGS (Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung) Torsten Müller spricht über die „Soziale Stadt Giesing“.

14.06.2019 „Von der Räterepublik zur Machtergreifung – Giesing im Brennpunkt“, ein Stadtteilspaziergang mit Dr. Udo Siefken.



Abb. 5: Das Uhrmacherhäusl im Mittelpunkt des Stadtteilfestes 2018

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING



Abb. 6: Der Bud Spenser Chor mit kräftiger Stimme vor der Einhausung der Oberen Grasstraße |

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING

12.07.2019 Die Tierwelt in Giesing – ein Stadtteilspaziergang mit Manfred Siering, Vorsitzender der Ornithologischen Gesellschaft in Bayern e.V. und Träger des Bundesverdienstkreuzes.

15.07.2019 Prozess und Urteil: Die Stadt München scheitert vor dem Verwaltungsgericht mit der Klage auf Wiederherstellung wegen eines Formfehlers.

01.09.2019 2. Jahrestag mit Moritatengesang und einem Vortrag von Dr. Christiane Thalgot, Architektin und ehemalige Stadtbaurätin.

07.09.2019 HeimatGiesing ist Teil des dritten Stadtteilfestes „Ois Giasing“ und bespielt die komplette Obere Grasstraße mit Lesungen, Informationen, Musik und Giesinger Kunst.

Christian Hirneis, Bayerischer Landtagsabgeordneter, bettet die Problematik Feldmüllersiedlung in ein übergeordnetes Bild einer bürgerverträglichen Stadtentwicklung ein.

11.10.2019 Die Trommlergruppe „Münchner Ruhestörung“ unterstützt das Bündnis HeimatGiesing mit der unüberhörbaren Lautstärke ihrer Sambatrommeln.

29.10.2019 Die Stadt geht in Berufung gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Eine Erklärung aus dem Planungsreferat: „Auch der Eigentümer könne von Anfang an in die Pflicht genommen werden, nur so mache die Anordnung zum Wiederaufbau Sinn. Man wolle aber auch gegen den Geschäftsführer der Baufirma, die das Gebäude zerstört hat, vorgehen.“ Die Firma selbst gibt es nicht mehr. (29.10.2019, SZ)

bis dato und zukünftig

Der Dokumentationsfilm von Klaus Bichlmeier „So gehds ned“ wird mit Unterstützung der Sozialen Stadt Giesing fortgeschrieben und soll anschließend einem breiteren Publikum zugänglich gemacht werden. Die monatlichen Mahnwachen, jeden 2. Freitag im Monat, finden weiterhin statt.



Abb. 8: Der Dokumentarfilm „So gehds ned“ wird vom Filmemacher Klaus Bichlmeier fortgeschrieben.

Alle Aktivitäten gründen auf dem Engagement von Bürger*innen, die sich hier zusammen gefunden haben. „Es sind keine Wutbürger, sondern sehr vernünftige Leute, die dafür kämpfen, dass München kein Ort allein für Großverdiener wird. Sie demonstrieren, wenn ein skrupelloser Immobilienbesitzer ein denkmalgeschütztes Uhrmacherhaus abreißt.“ (08.09.2019, SZ, Christian Meyer, Gesellschaftsreporter)

Das Bündnis HeimatGiesing nimmt aktiv am gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben in Giesing teil. HeimatGiesing plakatiert, informiert, schafft Netzwerke und organisiert Veranstaltungen und Treffen. HeimatGiesing hält Kontakt mit dem Münchner Forum, den Altstadtfreunden, dem Bayerischen Denkmalnetz, der Aktionsgruppe Untergiesing, der Münchner Volkshochschule, dem Stadtteilmanagement, dem Bezirksausschuss, der Münchner Presse, dem Bayerischen Rundfunk und weiteren Initiativen und Vereinen – damit bleibt das Uhrmacherhäusl und sein Schicksal öffentlich und bekannt.

Alle Mitstreiter sind sich einig, dass das Uhrmacherhäusl längst durch Beton ersetzt wäre, würde nicht die Öffentlichkeit laufend informiert und mobilisiert.

Klaus Müller ist aktives Mitglied beim Bündnis HeimatGiesing, das sich wenige Tage nach dem illegalen Abriss formiert hat und bis heute aus aktiven Anwohnern, Interessierten und Kämpfern für den Denkmalschutz besteht.

Das Bündnis HeimatGiesing wurde über den Verfügungsfonds der Sozialen Stadt unterstützt – dafür bedanken wir uns ganz herzlich.



Abb. 7: Die Obere Grasstraße beim Stadtteilfest 2019

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING

FOTO © BÜNDNIS HEIMATGIESING

Miniaturen des Stadtumbaus: Wenn Kapitalverwertung auf Baugeschichte trifft... **Auf der Mauer, auf der Lauer**

KATRIN SACHS

Im Rahmen der Neubebauung des ehemaligen Paulaner-Areals soll eine alte Einfriedungsmauer entlang der denkmalgeschützten Herbergshäuser abgerissen werden. Planungsrechtliche Vorgaben wurden im Bebauungsplan nicht gemacht. Der Investor wiederum hält diese Mauer nur für ein kleines Detail im großen Ganzen.

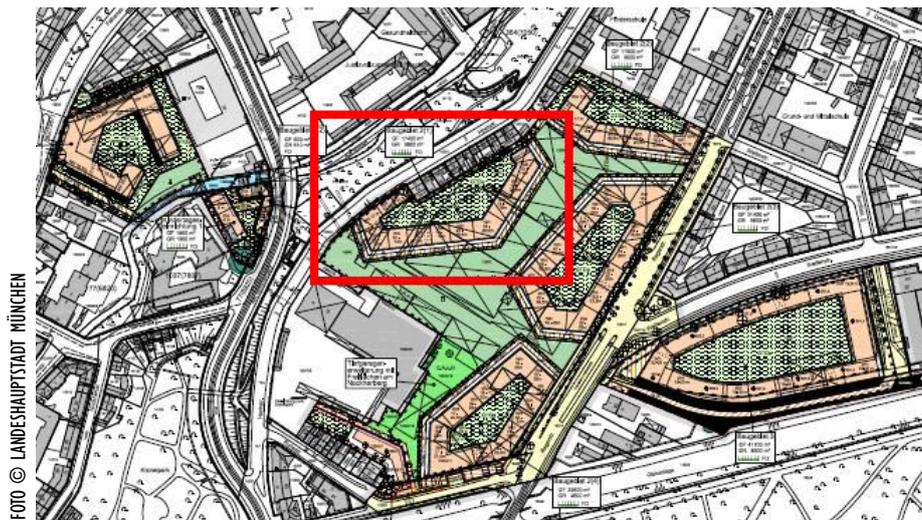


FOTO © LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungs-Plan Nr. 2076

Punkt, der damals auch von der Fachjury hervorgehoben wurde. Im schlussendlich verabschiedeten B-Plan jedoch ist von dieser Rücksichtnahme leider nichts mehr zu erkennen. Die Gebäudehöhen der insgesamt 4 Baufelder in Blockrandbauweise variieren zwischen 17 und 26,5 Metern. Ein eklatanter Maßstabsprung v.a. in Bezug auf die kleinteilige Bebauung an der Hochstraße mit Traufhöhen um die 6 Meter. Eine bis zu 5 Meter hohe Einfriedungsmauer schließt die Herbergshäuser zum Neubaugebiet hin ab.

Der Bebauungsplan

Ober- und unterhalb des Nockherbergs im Münchner Stadtteil Au entsteht derzeit auf drei Teilgebieten eines der größten innerstädtischen Neubaugebiete. Seit dem 29. Februar 2016 ist hierfür der Bebauungsplan 2076 rechtskräftig, der insgesamt 1.500 neue Wohnungen für ca. 3.500 neue Menschen vorsieht. Der Abschluss der gesamten Maßnahme ist für 2023 geplant.

Dem Bebauungsplanverfahren war ein 2-stufiger Wettbewerb vorgeschaltet worden. Für das größte der drei Teilgebiete, welches hier Thema ist, bildete der Entwurf von Rapp + Rapp (Rotterdam) die Grundlage für die weiteren Planungen. Dieses Teilgebiet erstreckt sich zwischen der Hochstraße entlang der oberen Isar-Hangkante und der Regerstraße. Es grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützten Herbergshäuser an der Hochstraße.

Das Architekturbüro Rapp + Rapp war in seinem Entwurf als einziger der Wettbewerbsteilnehmer auf die Maßstäblichkeit der historischen Herbergsanwesen eingegangen. Ein

Die bestehende Einfriedungsmauer

Die Paulaner-Brauerei bestand seit 1634 am Nockherberg. Die Herbergshäuser stammen aus der Zeit vor 1850. Entlang der Grenze zu den Herbergshäusern wurde zu deren Schutz um 1860 von der Brauerei eine Stützmauer errichtet. Diese Einfriedungsmauer entspricht in Materialität und Maßstab den Herbergshäusern und schließt deren rückwärtige Höfe ab. Zwei der Herbergshäuser hatten noch vor



Abb. 2: Modell des Bauvorhabens

FOTO © KATRIN SACHS

1900 Anbauten und Unterkellerungen erhalten, die der damaligen Zeit entsprechend direkt an die Einfriedungsmauer angebaut wurden.



FOTO © KATRIN SACHS

Abb. 3: Graffitiverzierte Einfriedungsmauer und Baustellenaushub

Schließlich ist diese Mauer die letzte Spur der langen Brauereigeschichte in der Oberen Au. Während des B-Plan-Verfahrens hatten wir daher mehrmals angeregt, den Erhalt dieser Mauer darin festzuschreiben. Leider ohne Erfolg, die Mauer darf abgerissen werden. An ihrer Stelle kann eine neue Mauer errichtet werden, jedoch nur noch 2,5 Meter hoch – die Hälfte der Höhe der bestehenden Mauer. In Anbetracht der geplanten Gebäudehöhen würde die bestehende Mauer auch in Zukunft dem Schutz der Herbergshäuser dienen – die neue Mauer nicht mehr.

Nach Abzug der Brauerei ging das gesamte Gelände in das Eigentum der Bayerischen Hausbau über. Zum Jahreswechsel 2018/2019 wiederum wurde dieses Filetstück an der Hangkante mit Blickmöglichkeiten über München an das Hamburger Immobilienunternehmen Becken veräußert.

Die Herbergshäuser

Da ich mit meiner Familie eines der beiden Häuser bewohne, die direkt an die Einfriedungsmauer angebaut wurden, wollten wir den neuen Eigentümer schnellstmöglich darauf hinweisen, dass ein Abbruch der Mauer nicht ohne größere Beschädigungen unseres Hauses machbar sein würde. Zudem war klar, dass man es im 19. Jahrhundert mit dem Einmessen der Grundstücksgrenzen nicht so genau genommen hatte. Es stellte sich heraus, dass u.a. unser Schlafzimmer ca. 20 cm weit auf dem Nachbargrundstück ragt.

Auf unsere Einladung hin fand im Februar 2019 ein erstes Gespräch mit dem neuen Eigentümer statt. Interessanterweise sollte daraufhin nicht die

ursprüngliche Planung (Abbruch der Einfriedungsmauer und Bau einer neuen Mauer an selber Stelle) den realen Verhältnissen angepasst werden. Stattdessen wurde uns der Rückbau unseres (denkmalgeschützten) Hauses auf die heute gültigen Grundstücksgrenzen vorgeschlagen. Man würde uns auch die Kosten für eventuell notwendige Ausweichunterkünfte in angemessenem Umfang erstatten ...

Es folgten weitere Ortstermine, Anwaltsschreiben und ein Antrag beim Landesamt für Denkmalpflege auf Überprüfung der Denkmalswürdigkeit der Mauer. Zum einen war der Erhalt der bestehenden Mauer im Bereich unseres Hauses

rechtlich zwingend und grundsätzlich technisch auch ohne weiteres möglich. Zum anderen würde selbst der Erhalt der Mauer entlang der gesamten Grenze zu den Herbergshäusern weder das Baurecht des Nachbarn, des Immobilienunternehmens Becken, einschränken noch das Nachbargrundstück verschatten. Mit Ausnahme des Baugrubenverbaus müsste nichts umgeplant werden.

Als im September 2019 erste Firmen zur Angebotserstellung für Abbruch- und Verbauarbeiten zu Ortsbesichtigungen erschienen und uns auf Rückfrage bestätigten, dass weiterhin die ursprüngliche Planung verfolgt würde, kontaktierten wir eine Münchner Tageszeitung. Unsere Angst, dass man – siehe Uhrmacherhäusl – mit einem Bagger durchaus kurzerhand Fakten schaffen kann, überwog dann doch. Schließlich war der Beginn der Bauarbeiten für Herbst 2019 angesetzt.

Nur Tage nach Veröffentlichung des Artikels kam die Becken Development GmbH auf uns zu, um eine für alle einvernehmliche Lösung zu finden. Nach ihrer Aussage kann die Einfriedungsmauer nun doch auf der gesamten Länge erhalten bleiben. Die zur Errichtung der 10 Meter tiefen Baugrube erforderliche Bohrpfehlwand soll nun mit ca. 2 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2020 angekündigt.

Der Erhalt der Mauer und damit auch der kleinteiligen gewachsenen Struktur der Herbergshäuser ist in Bezug auf Denkmalschutz und Stadtgeschichte wichtig. Ein Bebauungsplanverfahren ist ein langwieriger und komplexer Prozess. Es scheint aber,

dass in diesen Verfahren manche auch für die Stadtstruktur und damit für das Stadtbild wichtigen Details übersehen werden. Wenn ein behutsames Eingehen auf den Bestand nicht durch klare Auflagen im B-Plan vorgegeben ist, ist es unwahrscheinlich, dass dies von Seiten der Projektentwickler aus eigenen Stücken geschieht. Das kostet schließlich Zeit und damit Geld. Schlussendlich muss dann der direkt betroffene Bürger rechtzeitig aktiv werden. In unserem Fall hat – so vermuten wir – letzten Endes der Zeitungsartikel den Unterschied gemacht. Und die Lage unseres Schlafzimmers.

Katrin Sachs, geb. 1970, ist Dipl. Ing. Architektin und wohnt in der Oberen Au



FOTO © KATRIN SACHS

Abb. 4: Hinterhöfe der Herbergshäuser

„Glyptothek“

Das Making-Of der Stufen-Installation auf dem Königsplatz

MARIA SCHLÜTER UND NICK FÖRSTER

Der Königsplatz zählt zu den beliebtesten Aufenthaltsorten der Münchner Innenstadt. Sobald sich die Sonne zeigt, zieht der Sitzstufensockel der Glyptothek die Stadtbewohner in Scharen an. Die großzügigen Stufen bieten einen lebendigen und kostenlosen Treffpunkt für Anwohner, Studierende und Museumsbesucher. Durch Sanierungsarbeiten an dem Museum wurde der Stufensockel temporär unzugänglich. Darauf reagiert das Installationsprojekt „Glyptothek“: Es setzt sich mit der Wirkung von Baustellen auf den öffentlichen Raum auseinander und gibt den Münchner*innen die Stufen zurück.

Die Idee für das Projekt, das durch eine Forschungsarbeit an der Technischen Universität München begleitet wurde, entsteht im Winter 2018/2019, als die Glyptothek zum Schutz der Bauarbeiten und der in ihr gelagerten Kunstwerke von einem mit Stacheldraht bewehrten Bauzaun eingezäunt wird. Die alltägliche Nutzung des Stufensockels der Glyptothek sowie die Museumsnutzung werden durch die Errichtung des Zauns schlagartig unterbrochen. Der rohe Bauzaun und der Stacheldraht wirken auf den klassizistischen Königsplatz zunächst recht martialisch. Und so finden sich schon bald kritische Graffitis auf dem Bauzaun, wie „Mexican Border“, „Build Bridges not Walls“, „Milk ist Murder“ oder „Die Mauer muss weg!“. Die Nutzung des Königsplatzes erweist sich dennoch als widerständig: im März lehnen viele Münchner*innen am

Bauzaun und genießen die Frühlingssonne, als ob sie die Baustelle gar nicht bemerkten.



FOTO © MARIA SCHLÜTER UND NICK FÖRSTER

Abb. 1: Sonnen am Bauzaun im März 2019

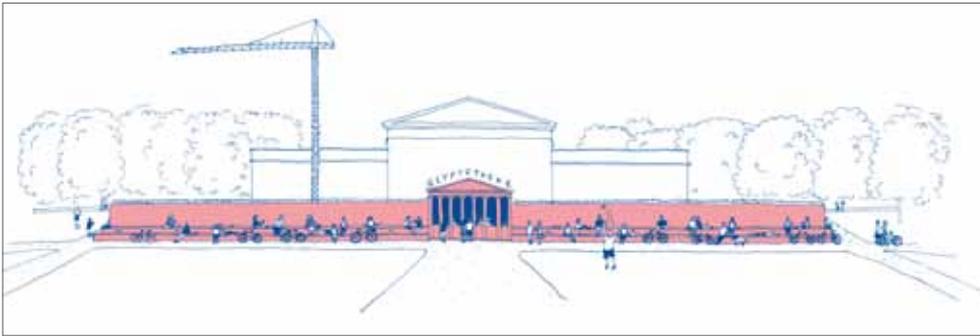


Abb. 2: Die erste Idee

So schlagen wir vor, Klenzes Stufensockel als Holz-Replik am Bauzaun anzubringen. Ein Portfolio mit ein paar Skizzen fasst die Idee zusammen (s. Abb. 2). Diese trifft sowohl in der Presse als auch in der Lokalpolitik auf Zustimmung. Auf das positive Medienecho folgt jedoch ein langwieriger Genehmigungs-Prozess: von der ersten Idee bis zum Erhalt der Genehmigung vergehen 7 Monate. Diese lange Dauer ist den komplexen Zuständigkeiten des Königsplatzes sowie der nicht eindeutigen Klassifizierung des Projekts geschuldet. Im Laufe dieses Verfahrens verändert sich die Form der Installation kontinuierlich.

Da sich unser Vorschlag konkret auf die Gestalt der Baustelleneinrichtung bezieht, wenden wir uns auf der Suche nach einer Genehmigung zunächst an den Freistaat Bayern, den Eigentümer der Glyptothek und Bauherrn der Sanierungsarbeiten. Nach ersten Interessensbekundungen entwickeln sich Sicherheitsbedenken aufgrund der unmittelbaren Nähe der vorgeschlagenen Aufenthaltsfläche zur Baustelle. Es besteht beispielsweise die Sorge, dass Bürger*innen vor dem Bauzaun von einfallenden Baustellenfahrzeugen gefährdet werden könnten. In mehreren Absprachen mit den Verantwortlichen nimmt das Projekt zunehmend mehr Abstand von der Baustelle, und es entsteht ein neuer Entwurf (s. Abb. 3). In diesem werden die Stufen als Replik hinter dem Bauzaun hervorgeholt und auf den Grünflächen seitlich der Glyptothek platziert. In ihrer Volumetrie gleichen die Stufen den Dimensionen des Originals. Zusätzlich sind sie aber auch nach hinten abgetrept, so dass sie zur gemeinsamen Kontem-

plation der Baustelle einladen. Da der Königsplatz bei regelmäßig stattfindenden Großveranstaltungen frei von jeglichen Aufbauten sein muss, schlagen wir vor, die Installation aus einzelnen Elementen zusammenzusetzen.

Diese sollen aus dem gleichen Seekieferholz wie der Bauzaun gebaut und in Anlehnung an die Materialität der umliegenden Bauten auf dem Königsplatz mit einer Naturstein-Grafik bedruckt werden.

Da der Entwurf nun nicht mehr unmittelbarer Bestandteil der Baustelleneinrichtung ist, wird nun auch eine Genehmigung der Landeshauptstadt München erforderlich, die für die Bewirtschaftung der Grünflächen neben der Glyptothek zuständig ist. Jedoch trifft kein übliches Genehmigungsformat auf das hybride Projekt zwischen Baustelleneinrichtung und städtebaulicher Intervention zu: So beginnt eine administrative Odyssee durch städtische Referate und Behörden. Indem das Kulturreferat eine Förderung von 5.000 Euro zusagt, wird das Projekt letztendlich als „Kunst im öffentlichen Raum“ deklariert.

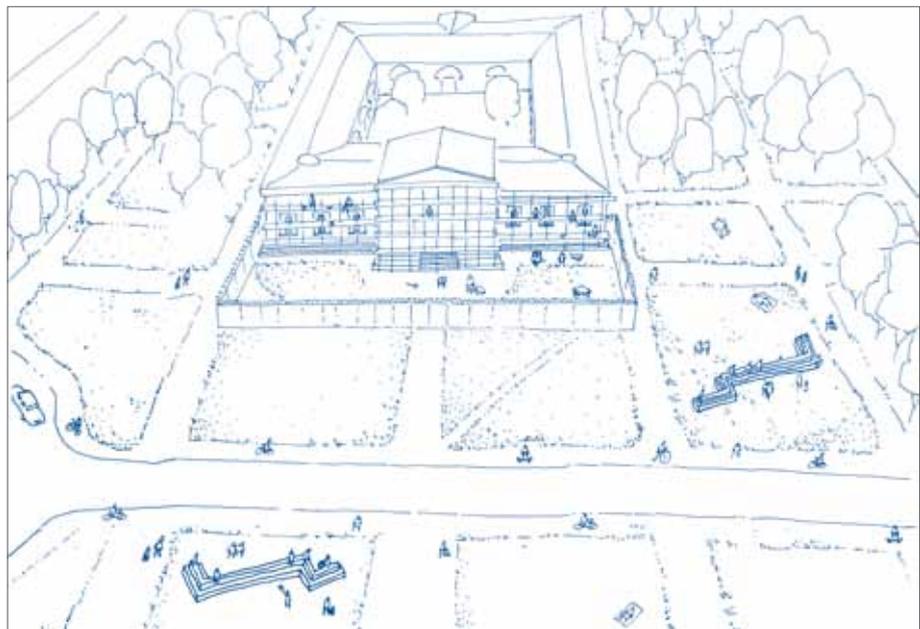


Abb. 3: Der weiterentwickelte Entwurf

Dadurch kann beim Kreisverwaltungsreferat eine „öffentlich-rechtliche Sondernutzungserlaubnis“ beantragt werden. Hierfür holt das Kreisverwaltungsreferat Stellungnahmen von mehr als 20 Fachdienststellen (wie Verkehr, Denkmalschutz, Gartenbau etc.)

ein, wodurch wiederum einige Wochen verstreichen. Im August erhalten wir zu guter Letzt die Sondernutzungs-erlaubnis für die Stufen-Installation.

Im Laufe dieses langen Abstimmungsprozesses ist das Gelingen des Projekts ungewiss, was auch in der Lokalpresse nicht unkommentiert bleibt. Daher bemühen wir uns, unsere Realisierungsabsicht durch den Bau von Stufen-Prototypen zu betonen. Diese

Zeitraum gilt auch die Sondernutzungs-erlaubnis der „Glyptothek“. Auch wenn die Installation erst später realisiert werden konnte als ursprünglich angenommen, kann sie noch einen ganzen Sommer genutzt werden. Im kommenden Frühjahr wird die zweite Hälfte auf der gegenüberliegenden Seite des Königsplatzes hinzukommen. Wir sind gespannt, wie sich das Projekt im kommenden Jahr weiterentwickelt.



FOTO © MARIA SCHLÜTER UND NICK FÖRSTER

Abb. 4: Die Glyptothek im Oktober 2019

tauchen im Sommer auf verschiedenen Straßenfesten in der Maxvorstadt auf und werden in Förderanträge, Flyer und eine Website verpackt. Zunehmend wird die Finanzierung des Projekts durch diverse Stiftungsgelder sowie Materialsponsorings gesichert. Außerdem gewährt das Baureferat die Nutzung einer leerstehenden Halle in Giesing, die nach Erhalt der Genehmigung umgehend zur „Stufen-Werkstatt“ wird.

Mit der Unterstützung befreundeter junger Architekt*innen und Handwerker*innen gelingt das Bauen der ersten Hälfte der Installation innerhalb weniger Wochen. So kann die Stufen-Installation im Oktober endlich auf dem Königsplatz aufgebaut werden. Schon nach wenigen Stunden bestätigt sich unsere Hypothese, und die Stufen werden von Passant*innen zum Verweilen in der Herbstsonne angenommen (s. Abb. 4)!

Die Baustelle an der Glyptothek dauert voraussichtlich bis zum kommenden Herbst an, und für den gleichen

Call for Help! Da die Installation bei jeder auf dem Königsplatz stattfindenden Großveranstaltung abgebaut werden muss, sind wir dankbar über Helfer*innen, die uns beim Auf- und Abbau unterstützen. Aktuelle Informationen zum Projekt finden sich [unter **www.glyptothek.de**](http://www.glyptothek.de) .

Maria Schlüter und Nick Förster haben ihr Studium der Architektur an der Technischen Universität München vor kurzem abgeschlossen. Im Sommer 2016 realisierten sie gemeinsam mit zwei Kommilitonen die städtische Intervention „Lückefülle“, durch die eine leere Baulücke zu einem kulturellen Treffpunkt umgenutzt wurde.



FOTO © MARIA SCHLÜTER UND NICK FÖRSTER

Leserbrief

Eine Replik des Münchner Forums auf die SZ-Kolumne

„Mitten in Thalkirchen: **Auf einen Schlag im Hier und Jetzt**“

von Jürgen Wolfram erschienen am 2. Januar 2020

„Manchmal tauchen Dinge auf, mit denen wirklich niemand mehr gerechnet hat. Dokumente aus grauer Vorzeit. Das Münchner Forum ... recycelt politisch gerade ein solches Relikt aus geduldigem Papier.“ Mit diesen Worten trifft Jürgen Wolfram den Kern. In der Tat ist der wasserrechtliche Bescheid der Stadt München, durch den 1907 Bau und Betrieb des Isarwerks I genehmigt wurden, in Vergessenheit geraten. Zu Unrecht, denn dieser Bescheid ist bis heute die einzige und ausschließliche Rechtsgrundlage für die Nutzung der Wasserkraft der Isar durch die Stadtwerke München. Es handelt sich jedoch nicht um „politisches Recycling“. Vielmehr sind bei der Stadtverwaltung die im Bescheid von 1907 enthaltenen Auflagen in Erinnerung zu rufen, die als Ausgleichsmaßnahmen beim Wasserkraft-Großprojekt im Naturraum der Münchner Süd-Isar bürgerfreundlich und weit vorausschauend bereits vor über hundert Jahren festgesetzt wurden.

Die Nutzung der 140.000 qm großen städtischen Grundstücke in Hinterbrühl/ Thalkirchen als Golfplatz steht im eklatanten rechtlichen Widerspruch zur „öffentlichen Nutzung“, wie diese im wasserrechtlichen Bescheid vom 10.07.1907 rechtsverbindlich für diese Flächen festgeschrieben ist.

Der von der SZ vorgeschlagenen „vertiefenden juristischen Betrachtung, ob das Münchner Forum mit seiner Einschätzung richtig liegt, dass die verbindliche Rechtsgrundlage durch Zeitablauf keineswegs obsolet geworden ist“, bedarf es nicht. Oberbürgermeister Dieter Reiter hat gegenüber der Regierung von Oberbayern Anfang Dezember 2019 ausdrücklich eingeräumt, dass der wasserrechtliche Genehmigungsbescheid von 1907 auch heute noch Gültigkeit hat.

Angesichts dieser unstrittigen Rechtstatsache besteht für die Stadt München und insbesondere für das federführende Kommunalreferat ein öffentlich-rechtliches Hindernis, das eine weitere Verlängerung des Pachtvertrags für den Golfplatz zwingend ausschließt.

Auch wenn sich die Stadt München in der Vergangenheit über die rechtsverbindlichen Auflagen des Bescheids von 1907 hinweggesetzt und ihre Grundstücke an den Golfclub verpachtet hat, rechtfertigt dieses rechtswidrige Handeln unter keinem Aspekt eine Verlängerung des laufenden Pachtvertrags über das derzeitige Pachtende zum 31.12.2024 hinaus.

Im Jahr 1907 hat die Stadt München – weitsichtig und umweltfreundlich – in dem von ihr selbst erlassenen und noch heute gültigen wasserrechtlichen Bescheid die öffentliche Nutzung der städtischen Grundstücke und deren Gestaltung als öffentliche Grünanlage durch Auflagen festgeschrieben.

1907 hatte München ca. 500.000 Einwohner, heute sind es ca. 1.500.000 Einwohner. Die Dringlichkeit, diese städtischen Grundstücke im wichtigen Erholungsgebiet der Süd-Isar für die gesamte Bürgerschaft wieder nutzbar zu machen, ist bereits aus diesem Grund um ein Vielfaches höher als vor über hundert Jahren.

Die im Eigentum der Stadt München stehenden Grundstücke waren entsprechend der Auflage Nr. 48a des Bescheids von 1907 nach dem Vorbild des Flauchers zu gestalten und ausschließlich zur öffentlichen Nutzung bestimmt. Dementsprechend realisierte der damalige Chef der Münchner Stadtgärtner, Stadtgarten-direktor Jakob Heiler (1884-1921), um 1910 den „Hinterbrühler Park“ unter Einbeziehung der städtischen Grundstücke, die derzeit rechtswidrig an den Golfclub verpachtet sind und rechtswidrig als Golfplatz genutzt werden.

Gute Gründe sprechen dafür, dass die Hoffnung des Münchner Forums, der Golfplatz könne sich wieder in einen öffentlichen Park verwandeln, mit Unterstützung des Oberbürgermeisters Dieter Reiter in Erfüllung geht. Auch wenn Dieter Reiter dann zusammen mit dem Münchner Forum Gefahr läuft, „eingelocht“ zu werden.

Eine Zukunft des Golfplatzes als Baulandreserve, wie sie der Kommentator befürchtet, ist schon deshalb ausgeschlossen, weil im Bescheid von 1907 – weit vorausschauend – für die städtischen Flächen des Golfplatzes ein Bauverbot ausgesprochen ist, das auch heute noch gilt und zu beachten ist.

DETLEV STRÄTER, KLAUS BÄUMLER UND WOLFGANG CZISCH
München, 6. Januar 2020

siehe auch den Beitrag von Klaus Bäumler in den Standpunkte 11.2019 https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2019/11/Standpunkte_11_2019_SBahnAusbau.pdf#page=32 

Zu Standpunkte II.2019

Ich bin voller Hochachtung für Ihr beherztes, stets dem Gemeinwesen verpflichtetes Eintreten für unsere Stadt. Denn es geht wie immer nicht nur um den Verkehr. Es geht um die Stadt, in der wir leben wollen. Was hier steht, bleibt im Gedächtnis, das wird man nicht mehr los, ohne vor sich selber jede Glaubwürdigkeit zu verlieren.

Vielen herzlichen Dank an das Münchner Forum und an die Autoren für ihre Arbeit. Ich werde die STANDPUNKTE in meinem Bekanntenkreis verbreiten

und nehme gerne das großzügige Angebot an, schriftliche Exemplare abzuholen.

Da Ministerpräsident Söder eine zweite Welle der Behördenverlagerung aus München zur Steuerung der Landesentwicklung in Aussicht stellt, wäre es ja sinnvoll – wenn damit Impulse für die private Wirtschaft angestrebt werden –, auch Mittel für die verkehrliche Infrastruktur nicht ausschließlich nach München zu leiten.

MONIKA NAGGL, München

Veranstungshinweise

S-Bahn Nordring, U-Bahn, Bus und/oder Tram? – Öffentlicher Nahverkehr im Münchner Norden.

Eine Informationsveranstaltung des Arbeitskreises Attraktiver Nahverkehr (AAN) im Münchner Forum.

Die Veranstaltung richtet sich an die interessierte Bürgerschaft des Münchner Nordens.

Termin: Dienstag, 18. Februar 2020, 18:30 Uhr
(Ende gegen 20:30 Uhr)

Ort: Gemeindesaal Versöhnungskirche,
Hugo-Wolf-Straße 18, 80937 München

Der Münchner Norden ist sehr stark durch den Autoverkehr belastet. Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist als wesentlicher Baustein zur Behebung der Verkehrsprobleme anerkannt. Es gibt aber sehr unterschiedliche Ansichten, ob Bus, U-Bahn oder Tram das geeignete Verkehrsmittel sind: So gibt es sowohl Vorschläge zum Ausbau der Tram als auch eine langfristige Planung zum Ausbau der U-Bahn. Auch der S-Bahn Nordring soll ausgebaut werden. So soll bis 2026 ein vorläufiger Betrieb nach Karlsfeld aufgenommen werden. Wichtig ist hier die Entwicklung zu einem vollwertigen S-Bahn Ring.

Es werden Tram und U-Bahn bezüglich ihrer wesentlichen Eigenschaften (Erschließung, Fahrgastnutzen, Kosten, Realisierungszeitraum) verglichen sowie weiterführende Vorschläge für den Ausbau des ÖPNV im Münchner Norden gemacht. Ebenso wird auf den S-Bahnausbau (z.B. S-Bahn Nordring) eingegangen.

Nach den Vorträgen sowie am Ende der Veranstaltung finden jeweils Diskussions- und Fragerunden statt.

Vorträge und Referenten:

- Berthold Maier, AAN: Stärken und Schwächen von U-Bahn und Tram
- Matthias Hintzen, AAN: Geplanter S-Bahnausbau Richtung Norden
- Khoi Anh Dang, Masterstudent „Urbanistik“, TU München: ÖPNV Entwicklung im Münchner Norden unter Berücksichtigung des S-Bahn Nordrings

Moderation: PD Dr. Monika Popp, Department für Geographie d. LMU München und Mitglied im Programmausschuss Münchner Forum

siehe auch: <https://muenchner-forum.de/veranstaltung/s-bahn-nordring-u-bahn-bus-und-tram-oeffentlicher-nahverkehr-im-muenchner-norden/> ↗



FOTO © FREDERIK BUCHLEITNER

„Grünes München – Rückeroberung der Freiräume in der dichten Stadt“

Dienstag, 18. Februar 2020, 19.00 Uhr in der Rathausgalerie

In der Zeit vom 10. Januar bis 5. März 2020 präsentiert das Planungsreferat in der Rathausgalerie die Jahresausstellung 2020. Im Rahmen des Begleitprogramms finden neben Stadtpaziergängen auch abendliche Diskussionsveranstaltungen statt. Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk diskutiert auf dem Podium mit geladenen Gästen aktuelle Themen der Stadtplanung.

Besonderes Interesse verdient die Thematik „Grünes München – Rückeroberung der Freiräume in der dichten Stadt“, die am Dienstag, den 18. Februar 2020 auf dem Programm steht.

„Was haben historische Stadtentwicklung, der Klimawandel und sich verändernde Mobilität gemeinsam?“ Unter dieser Fragestellung ist von den Veranstaltern eine Entdeckungsreise nach neuen Freiraumpotenzialen in der dichten Stadt angekündigt. Eine reichhaltige Themenpalette bietet sich für diesen Abend an. Spannend wäre es, die Verlängerung des Pachtvertrags für das städtische Areal des Golfplatzes in Thalkirchen auf den Prüfstand zu stellen. Wird die Rückeroberung von 140.000 qm grünen Freiraum im Bereich der Süd-Isar gelingen? Das Münchner Forum pocht auf die rechtsverbindlichen Auflagen im historischen Bescheid für das Isarwerk I von 1907.

Wenn es um die Rückeroberung der Freiräume in der dichten Stadt geht, richtet sich der Blick auf die Arkaden der Alten Akademie. Unter dem Aspekt der Klimaerwärmung und der anzustrebenden Fußgängerfreundlichkeit übernehmen Arkaden im Sommer die Funktion eines behaglich-schattigen öffentlichen Raums. Wird sich eine Mehrheit im Stadtrat für die „Verteidigung“ der Arkaden der Alten Akademie entscheiden, so dass sich die „Rückeroberung“ erübrigt?

Vorstellung der Dokumentation:

Im Rahmen der Veranstaltung wird die brandneue Dokumentation „Historisches Grün in München. Altstadt und Umgebung“ präsentiert. Die Ergebnisse der Untersuchung, die Christine Rädlinger im Auftrag des Planungsreferats durchführte, wurden von Franz Schiermeier in bewährter Weise gestaltet.

Der Arbeitskreis Öffentliches Grün im Münchner Forum hat 2015 diese Recherchen zum historischen Grün im Bereich der Innenstadt angeregt.



Arbeitskreise im Februar

Sie haben Lust, etwas für München zu tun? Unsere Arbeitskreise stehen Ihnen offen. Eine E-Mail an info@muenchner-forum.de genügt.

Arbeitskreis ‚Schienenverkehr‘

Leitung: Dr. Wolfgang Beyer, Prof. Wolfgang Hesse
nächstes Treffen: Do. 13. Februar 2020, 18:00 Uhr

Arbeitskreis ‚Junges Forum‘

Leitung: Ellena Markus, Nick Förster
nächstes Treffen: Mi. 19. Februar 2020, 19:00 Uhr

Arbeitskreis ‚Attraktiver Nahverkehr‘

Leitung: Berthold Maier, Matthias Hintzen
nächstes Treffen: Do. 27. Februar 2020, 18:30 Uhr

Arbeitskreis ‚SEM‘

vorläufige Leitung: Dr. Detlev Sträter
nächstes Treffen: Mi. 4. März 2020, 18:00 Uhr



Montag, 10. Februar 2020, 19:00 bis 20:00 Uhr

Originalton Stadtbaurätin – Wohin entwickelt sich München?

Im Gespräch zwischen Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk und Moderatorin Ursula Ammermann geht es um Zukunftsfragen unserer Stadt: Vor welchen Herausforderungen steht die Stadtentwicklung angesichts der spürbaren Folgen des Klimawandels in einer sich weiter verdichtenden und wachsenden Stadt? Wir werden sprechen über Siedlungsschwerpunkte, Nachverdichtung, den Zielkonflikt zwischen Grünflächen- und Wohnraumbedarf, den Umgang mit dem Stadtverkehr und die Entwicklung klimaresilienter Quartiere.

Gesprächsleitung: Ursula Ammermann

<http://muenchner-forum.de/im-radio/>

Sendung verpasst? Demnächst zum Nachhören!

Montag, 13. Januar 2019, 19:00 bis 20:00 Uhr

Jugend braucht FreiRaum

Nachverdichtung, Stadtwachstum, Wohnungsbau: Raum ist knapp in München, Konkurrenz um Flächen gehört zum Alltag. Aber nicht nur zum Wohnen und Arbeiten braucht es Raum. Auch „Jugend braucht FreiRaum – München/Stadt mit gestalten!“ – unter diesem Titel fand im Herbst 2018 eine Podiumsdiskussion im Münchner Stadtmuseum statt. Nach einem Impulsvortrag von Prof. Ulrich Deinet, Hochschule Düsseldorf, diskutierten Judith Greil, stellvertr. Vorsitzende Kreisjugendring München-Stadt, Jan Weber-Ebnet, Architektur und Schule e.V., Stadträtin Beatrix Burkhardt, Leitung Spielraumkommission, Benedict Lang, Münchner Haus der Schülerinnen und Schüler, Mona Madfai und Minh Tran, Young City Movement. Wir senden Ausschnitte aus der Diskussion.

Auswahl und Moderation: Ulla Ammermann

<http://muenchner-forum.de/im-radio/>

Möchten Sie etwas zu unseren STANDPUNKTEN beitragen? Wir würden uns freuen! Hier sind unsere geplanten Schwerpunktthemen der kommenden Ausgaben:

- 03.2020 Stadtentwicklung beeinflusst durch Gewerbe / Gewerbe in der Stadt
- 04./05.2020 Straßenraumgestaltung
- 06.2020 Höhenentwicklung
- xx.2020 Kampagne: Jugend braucht Raum
- xx.2020 Bahnverkehr im Umland / Bahnknoten
- xx.2020 Leitlinien der Bürgerbeteiligung
- xx.2020 Individualverkehr

IMPRESSUM

STANDPUNKTE ISSN 1861-3004

Münchner Forum – Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e.V.

Schellingstr. 65, 80799 München

fon 089/282076, fax 089/2805532

email: info@muenchner-forum.de

www.muenchner-forum.de

www.facebook.com/muenchnerforum

V.i.S.d.P.: Dr. Michaela Schier

Redaktionsschluss: 19.12.2019

Redaktion: Klaus Bäuml, Caroline Klotz, Dr. Georg Kronawitter, Dr. Michaela Schier, Dr. Detlev Sträter

Layout: Caroline Klotz

Endredaktion: Dr. Detlev Sträter

Wir verfolgen den Fortgang der von uns aufgegriffenen Themen. Der Inhalt dieses Magazins entspricht nicht zwingend dem Diskussionsstand in unseren Arbeitskreisen. Sie können Aussagen gern wörtlich oder sinngemäß mit Quellenangabe zitieren. Sollten Sie unsere STANDPUNKTE jemandem zukommen lassen oder nicht mehr erhalten wollen, genügt eine Mail an:

info@muenchner-forum.de

Ob und in welcher Form in den Beiträgen eine gendgerechte Sprache verwendet wird, überlassen wir der Gestaltungsfreiheit der Autorinnen und Autoren.