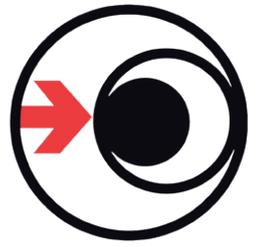


Standpunkte

01./02./03.2025



Stadt und Dichte

Standpunkte

Online-Magazin
01./02./03.2025

Liebe Leserin, lieber Leser,

was ist die drittgrößte Stadt Deutschlands? Klar, nach der Einwohnerzahl ist es München. Und nach der Fläche? Da wird's schon schwieriger. Die Antwort ist im Altmarkkreis Salzwedel in Sachsen-Anhalt zu finden, da liegt die Hansestadt Gardelegen. Mit 633,16 km² mehr als doppelt so groß wie München, das es auf geradezu bescheidene 310,7 km² bringt. Dichtestress? Kennt in Gardelegen keiner. Die 21.926 Einwohner verteilen sich auf die Kernstadt und 48 Ortsteile, dort lässt es sich entspannt leben in Weilern mit idyllischen Namen wie Eigentum, Dudel, Himmelreich und Hopfenhorst. Bevölkerungsdichte: 35 Einwohner pro Quadratkilometer. Im Münchner Stadtbezirk Schwabing-West sind es hingegen beachtliche 15.776 Einwohner, aber auch das ist relativ, wie der Blick in die französische Hauptstadt zeigt: Im 11. Arrondissement von Paris leben 38.143 Einwohner auf einem Quadratkilometer. Glückliches Schwabing. Doch lässt sich die Masse Mensch nicht beliebig verdichten. Dichte erzeugt Stress – für die Menschen und auch für die städtischen Infrastrukturen. Wie München mit der wachsenden Dichte lebt, mit ihr hadert, unter ihr ächzt, an ihr leidet, sie gestalten will und gestalten kann – das alles lesen Sie in dieser Ausgabe der Standpunkte.

Eine berührende Lektüre wünscht

Michael Schneider,
Vorsitzender des Programmausschusses

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



Stadt und Dichte

PAUL PFEILSCHIFTER Dichte als Determinante der Lebensqualität?	4
MONIKA ERMERT Grünerhalt trotz Nachverdichtung	7
HERBERT GERHARD SCHÖN Eggarten-Siedlung: Wie viel gebaute Dichte passt auf eine (grüne) Spekulations-Fläche?	10
GISELA KRUPSKI Fürstenried West: Hast Du das verdient?	14
IRENE GRONEGGER Das neue EU-Renaturierungsgesetz gilt auch für die Stadtnatur	17
DANIEL GENÉE Freihaim – eine Chance für München?	19
FABIAN WENNER Potenziale der Innenentwicklung in München	21
SILVIA ELSTNER-SCHIBALSKI Viel ungenutztes Potenzial in München	23
<hr/>	
THEMENSEITE Bürger*innen zur Nachverdichtung	25

Arbeitskreise im Januar/Februar/März
Forum aktuell auf LORA 92,4
Impressum

Dichte als Determinante der Lebensqualität?

Eine Fallstudie für München

PAUL PFEILSCHIFTER

Die Diskussion um den Einfluss der Dichte auf die Lebensqualität wird oft emotional geführt. Im Rahmen einer Masterarbeit wurde deshalb dieser Zusammenhang anhand von zehn Quartieren in München exemplarisch auf einer quantitativen Ebene untersucht. Dabei zeigte sich vor allem: Es kommt nicht (nur) auf die Dichte an, damit eine lebenswerte Nachbarschaft entsteht.

Die Diskussion um die „richtige“ Dichte ist wahrlich nichts Neues. So lässt sich bereits der Osterspaziergang in Goethes „Faust“ als Kritik an zu dichten Strukturen verstehen, und seit der Industrialisierung und ihren beengten Wohnverhältnissen koexistieren positive wie negative Lesarten der Dichte [1]. Dass die Thematik derzeit wieder einmal Hochkonjunktur genießt, begründet sich v. a. aus dem Entscheidungsdruck, dem viele Städte

aktuell ausgesetzt sind. Zuzug und ein Mangel an verfügbarem Wohnraum, mangelhafte Klimawandelanpassung, massive Verkehrsprobleme und eine gefährdete Biodiversität sind nur ein kleiner Auszug aus den sich überlagernden Herausforderungen, die Anpassungen unausweichlich machen. Gerade in München ist dies auf Grund der hohen Mieten drängend, zudem sind nach vielen Konversionsprojekten in den letzten Jahrzehnten großräumige Entwicklungen nur noch auf wenigen, bisher unbebauten Flächen am Stadtrand möglich, was insbesondere die dortigen Anwohner stark beschäftigt.

Doch die Diskussion dauert nicht nur seit langem an, auch ihre Fronten scheinen so verhärtet und ineinander verkeilt, dass ein Zurücktreten und Reflektieren nur schwer möglich sind. Doch welche Bedeutung nimmt die Dichte jenseits aller emotionalen Vorbelastung für die Lebensqualität der Zukunft eigentlich genau ein? Dieser Frage habe ich mich 2021 im Rahmen meiner Masterarbeit am Beispiel Münchens gewidmet.

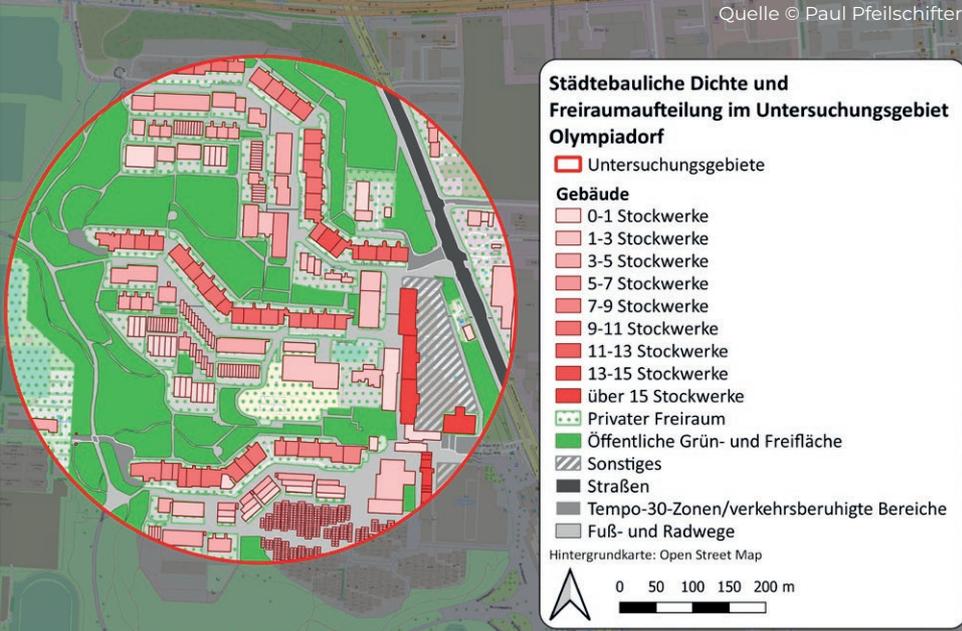


Straßenbilder in München, links Maxvorstadt, rechts Maxhof

Quelle © Paul Pfeilschifter

Das Konzept der Lebensqualität

Der Begriff Lebensqualität beschreibt, wie gut Eigenschaften einer Situation unsere Bedürfniserfüllung ermöglichen. Im Gegensatz zum Wohlbefinden, das das konkrete Level der Bedürfniserfüllung beschreibt, stellt sie also ein Potenzial dar. Dabei existieren physiologische Bedürfnisse (z. B. Sauerstoff) für das Funktionieren des Körpers sowie affektive Bedürfnisse, deren Erfüllung uns auf einer emotionalen Ebene einen Zustand hoher Überlebenswahrscheinlichkeit verdeutlicht [2]. Hierunter fällt z. B. der Wunsch nach Zuneigung, Identität oder kreativem Schaffen [3]. Bei einem Fokus auf die mit einem Siedlungsareal assoziierten Eigenschaften führt dies dann zum Begriff der urbanen Lebensqualität. Entscheidend ist also die Frage, wie sich Dichte auf diejenigen Eigenschaften auswirkt, die unsere urbane Lebensqualität maßgeblich bestimmen.



Exemplarische Abbildung des Untersuchungsgebiets Olympiadorf

Methodischer Rahmen

Im Rahmen der Masterarbeit wurden dazu für zehn Quartiere repräsentative Ausschnitte betrachtet, die wiederum fünf für München typische Bebauungstypologien repräsentieren: Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Daglfing, Maxhof), Blockrandbebauung (Maxvorstadt, Untere Au), Großwohnsiedlungen (Neuperlach, Olympiadorf), Mischbebauung (St. Ulrich in Laim, Hasenberg), neue Quartiersentwicklungen (Domagkpark, Messestadt Riem).

Unter Dichte wurde hierbei die bauliche Dichte verstanden. Denn gerade diese ist zumindest bei Neuentwicklungen in gewissem Rahmen steuerbar. Statt der „klassischen“ Geschossflächenzahl (GFZ), die sich nur auf das jeweilige Grundstück bezieht, wurde für jedes Untersuchungsgebiet die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur gesamten Gebietsfläche gesetzt (die sog. Gebiets-GFZ). Dadurch wird das komplette urbane Layout (Straßen, Freiflächen usw.) abgebildet.

Diese Dichte wurde dann mit neun die Lebensqualität repräsentierenden, quantitativ erhobenen Indikatoren verglichen, die dem DGNB-Katalog zur Quartierszertifizierung entnommen wurden [4]. Diese waren: Hitzebelastung, Lärmsituation, verfügbarer Freiraum, Zahl der Freizeit-, Nahversorgungs- und Sozialeinrichtungen jeweils pro 1.000 Einwohner, Aufteilung des Verkehrsraums, ÖPNV-Abfahrtsdichte sowie Reisezeit zu wichtigen Zieldestinationen. Anschließend wurden auch Vergleiche mit Einschätzungen der Bevölkerung sowie soziodemographischen Daten durchgeführt.

Im Folgenden wird nun ein Überblick über die Erkenntnisse gegeben, die vor allem für die weitere Stadtentwicklung Münchens relevant erscheinen.

München und die Dichte

Zunächst zeigte sich, dass die Dichte in der Tat Wirkung auf die Quartiere entfaltet. So schafft hohe Dichte v. a. über die in der Regel einhergehende Bevölkerungsdichte Potenziale für Freizeiteinrichtungen, Nahversorgung und ÖPNV. Es steigt jedoch die Hitzebelastung, die in vielen der analysierten Quartiere auf einem kritischen Niveau ist. Dies begrenzt Nachverdichtungspotenziale, bzw. diese sind nur vorhanden, wenn zugleich eine Aufwertung der grünen Infrastruktur erfolgt. Ähnliches gilt für den verfügbaren Freiraum. Hier ist allerdings auf den Unterschied zwischen privatem und öffentlichem Freiraum zu verweisen – letzterer bewegt sich mit wenigen Ausreißern quartiersübergreifend auf

Indikator	Einheit des Indikators	Maxvorstadt	Untere Au	Olympiadorf	Messestadt Riem	Domagkpark	Neuperlach	St. Ulrich	Hasenberg	Maxhof	Daglfing
Gebiets-Geschossflächenzahl	Geschossfläche/ Untersuchungsgebietsfläche	1,99	1,47	1,32	0,92	0,92	0,89	0,86	0,65	0,43	0,28
Thermischer Komfort	Durchschn. Bewertung der bioklimatischen Situation (1=gut, 4=schlecht)	3,89	3,03	2,87	2,79	3,24	2,55	2,84	2,56	1,00	1,82
Lärmbelastung	Anteil der mit der Lärmsituation zufriedenen/ sehr zufriedenen Befragten	43%	44%	46%	66%	56%	60%	56%	57%	64%	63%
Freiraumangebot im Untersuchungsgebiet	m ² Freiraum/m ² Geschossfläche im Untersuchungsgebiet	0,22	0,35	0,53	0,75	0,72	0,81	0,71	1,15	1,71	2,92
Erreichbarer Freiraum	m ² erreichbarer Freiraum/Einwohner	8,9	7,2	19,6	138,4	7,2	31,4	8,5	56,0	168,9	94,9
Freizeitangebote	Freizeitangebote/1000 Einwohner	9,56	6,41	2,64	2,66	3,03	1,46	2,00	1,82	1,83	1,83
Nahversorgung	Nahversorgungseinrichtungen/ 1000 Einwohner	5,08	3,77	2,09	1,86	2,42	1,70	2,05	1,62	2,44	1,90
Soziale Infrastruktur	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur/1000 Einwohner	0,86	0,78	0,55	1,15	0,88	0,68	0,46	0,99	0,90	0,64
ÖPNV-Abfahrtsdichte	ÖPNV-Abfahrten/(km ² *Woche)	7.176	4.528	1.725	1.159	2.498	1.491	3.097	1.995	1.031	544
Aufteilung des Verkehrsraums	Kfz-Verkehrsfläche/Fuß- und Radverkehrsfläche	1,01	0,85	0,16	0,34	0,45	0,71	1,08	0,97	0,85	0,82
Reisezeit zu wichtigen Zieldestinationen	Durchschn. Fahrzeit mit Auto, ÖPNV und Rad zu wichtigen Zieldestinationen (Hbf, Gasteig, Olympiazentrum) in min	15,9	18,4	21,2	39,8	26,3	34,7	26,1	31,0	39,6	31,1

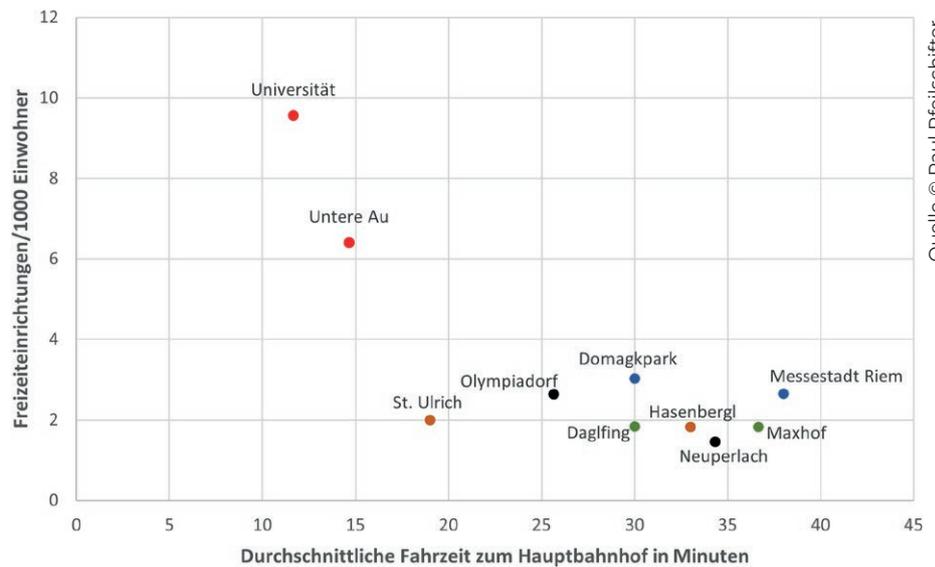
Quelle © Paul Pfeilschifter

Übersicht der ermittelten Indikatorwerte; Nähere Informationen zu jeweiligen Datenquellen und Erhebungsmethodik finden sich in der Masterarbeit selbst

einem Niveau von 0,2 m² Freiraum/m² Geschossfläche. Dieser Wert wird in den DGNB-Kriterien als Richtwert empfohlen, in vier Quartieren jedoch knapp unterschritten.

Andererseits können nicht alle beobachteten Muster durch die Dichte erklärt werden. So spielt auch die Lage im Stadtgebiet (oder sogar in der Region) eine Rolle. Im Stadtzentrum verursacht die hohe Erreichbarkeit einen sprunghaften Anstieg der Freizeiteinrichtungen, der über die auf Grund der erhöhten Dichte zu erwartenden Steigerung hinausgeht. Bündelungseffekte der in Richtung Zentrum enger aneinander liegenden ÖPNV-Linien sorgen für eine gute Anbindung, und die Reisezeit zu Hotspots im Zentrum ist kurz. Am Stadtrand profitiert die Bevölkerung von einem großen Freiraumangebot. Doch der ähnliche Verlauf von Lage und Dichte erschwert eine Gewichtung in den Fällen, in denen sich beide Größen erkennbar auf einen Indikator auswirken.

Doch auch lokale Besonderheiten, die sich bei Neuentwicklungen nicht reproduzieren lassen, sind relevant. So sorgt die Präsenz gleich mehrerer Hochschulen in der Maxvorstadt für eine zusätzliche „Tagesbevölkerung“, die vermutlich eine Ausweitung der Freizeiteinrichtungen vor Ort begünstigt. Auch ein Forst in der Größe des Forstenrieder Parks ist nicht alltäglich und sorgt deshalb im Maxhof für günstige bioklimatische Verhältnisse.



Lage der Untersuchungsgebiete im Vergleich zum Angebot an Freizeiteinrichtungen

klar zugrundeliegende Planungsgedanken abzeichnen (z. B. autogerechte Stadt in Neuperlach vs. Fuß- und Radverkehrsorientierung im Domagkpark).

Neben der reinen Analyse der Indikatorwerte birgt auch der Vergleich mit der Wahrnehmung der Bevölkerung interessante Einblicke. So zeigt sich gerade beim Freiraum: Masse ist nicht gleich Klasse. Dies stellt eine generelle Grenze der Untersuchung dar: Während sich z. B. die Hitzebelastung gut in Zahlen fassen lässt, ist bei Indikatoren wie den Freizeitangeboten ja nicht nur die Quantität, sondern die Qualität entscheidend. Auch kann die Gestaltung des öffentlichen Raums einen Beitrag dazu leisten, dass Menschen sich existierender Möglichkeiten zur Bedürfniserfüllung überhaupt bewusst sind. Dies zeigt sich auch bei der Wahrnehmung der Dichte an sich: So weisen Neuperlach, St. Ulrich, die Messestadt Riem und der Domagkpark fast identische Werte bei der baulichen Dichte auf, unterscheiden sich jedoch in ihrem optischen Erscheinungsbild mitunter stark.

Beim Vergleich der Indikatoren mit Haushaltsgrößen und Altersverteilung zeigt sich, dass Familien mit Kind v. a. in Quartieren mit geringer Lärmbelastung, hohem Freiraumangebot und vielen sozialen Einrichtungen zu finden sind, Einpersonenhaushalte hingegen besonders im Zentrum. Erklären lässt sich dies über lebensabschnittsabhängige Präferenzen [5] und Schwarmstadtphänomene [6]. Denn während alle Menschen grundsätzlich die gleichen Bedürfnisse haben, bestehen (neben evolutionären Prägungen) individuelle und sich verändernde Präferenzen in Bezug darauf, wann wir ein Bedürfnis als erfüllt ansehen [7]. Dies wird auch durch die Verbundenheit der Bevölkerung mit den Quartieren deutlich. Die entsprechende Studie [8] untersuchte diese zwar nur stadtbezirksspezifisch, sodass keine

Die gesamte Masterarbeit findet sich zum Download unter:
<https://mediatum.ub.tum.de/download/1609539/1609539.pdf>

Eine besondere Rolle nehmen Planung und Architektur ein. Denn während die negativen Folgen einer hohen baulichen Dichte schnell Wirkung entfalten, verhält es sich mit den positiven Aspekten komplizierter. So schreibt Robert Kaltenbrunner, Leiter der Abteilung „Bau- und Wohnungswesen“ am BBSR [1]: „Dennoch bleibt festzuhalten: Städtebauliche Dichte ohne adäquate Gestaltung ist kontraproduktiv.“ Durch Dichte geschaffene Potenziale müssen durch entsprechende Planung also erst aktiviert werden. Planungsleitbilder sind dabei für manche der untersuchten Indikatoren sogar der bestimmende Faktor. So ist die Dichte an sozialen Einrichtungen unabhängig von Dichte oder Lage, während sich in der Aufteilung des Verkehrsraums

komplette Deckungsgleichheit mit den Untersuchungsgebieten besteht. Dass die Verbundenheit jedoch in den beiden dichtesten Quartieren (Untere Au, Maxvorstadt) sowie den beiden aufgelockerten Quartieren (Daglfing, Maxhof) am größten ist, deutet zumindest daraufhin, dass v. a. Orte beliebt sind, die populäre Kombinationen von Präferenzen zur Bedürfniserfüllung ermöglichen. Problematisch erscheinen dagegen Gebiete, die keine klar identifizierbare Qualität aufweisen.

Was folgt daraus für die Zukunft?

Die Dichte kann Einfluss auf Quartierseigenschaften nehmen. Doch zur Abschwächung ihrer negativen sowie besonders zur Aktivierung ihrer positiven Effekte ist gute Planung nötig. Entscheidender ist jedoch, dass angesichts heterogener Bevölkerungspräferenzen weder hohe noch niedrige Dichten grundsätzlich zu verteufeln sind. Vielmehr muss es Ziel sein, Dichte, Lage und Gestaltung unter Einbezug lokaler Besonderheiten so zu kombinieren, dass klare Qualitäten entstehen. Konkret für München stellt sich dabei v. a. der Spagat zwischen der Wohnraumschaffung einerseits sowie der kritischen Situation von Lärm oder thermischem Komfort und den nach wie vor beliebten Qualitäten aufgelockerter Quartiere andererseits als Herausforderung dar. 

Paul Pfeilschifter, M.Sc. Umweltingenieurwesen, ist freiberuflich tätig mit Schwerpunkt auf nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung. Seit 2024 ist er Mitglied im Programmausschuss des Münchner Forums.

Zum Weiterlesen:

- [1] Robert Kaltenbrunner (2017): Gesellschaft durch Dichte? Städtebau und urbanes Leben. In: der architekt, Nr. 5/17
- [2] Douglas Kendrick, Vidas Griskevicius, Steven Neuberg (2010): Renovating the Pyramid of Needs: Contemporary Extensions Built Upon Ancient Foundations. In: Perspectives on psychological science: a journal of the Association for Psychological Science 5 (2010), Nr. 3, S. 292–314. ISSN 1745-6916
- [3] Manfred Max-Neef; Paul Ekins (2010): Real-life economics: Understanding wealth creation. London and New York: Routledge, 2010. ISBN 0203012798
- [4] Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (2020): DGNB SYSTEM: Kriterienkatalog Quartiere.
- [5] Alain Thierstein, Gebhard Wulfhorst, Michael Bentlage, Stefan Klug, Lukas Gilliard, Chenyi Ji, Julia Kinigadner, Helene Steiner, Lena Sterzer, Fabian Wenner, Juanjuan Zhao (2016): Wohnen Arbeiten Mobilität: Veränderungsdynamik und Entwicklungsoptionen für die Metropolregion München.
- [6] Harald Simons, Lukas Weiden (2016): Schwarmverhalten, Reurbanisierung und Suburbanisierung. In: Informationen zur Raumentwicklung (2016), Heft 3.2016, S. 263-274
- [7] Elisabeth Oberzaucher (2017): Homo urbanus. Berlin, Heidelberg: Springer. ISBN 978-3-662-53837-1
- [8] Landeshauptstadt München (2017): Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016: Soziale Entwicklungen und Soziale Entwicklungen und Lebenssituation der Münchner Bürgerinnen und Bürger.

Darf nicht dem Zufall überlassen bleiben: Grünerhalt trotz Nachverdichtung

MONIKA ERMERT

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und Grünstrukturen in den Städten schützen – diese beiden Ziele gaben Kommunen in einem Interview mit dem Zentrum Stadtnatur und Klimaanpassung (ZSK) der Technischen Universität München als größte Herausforderungen an. Doch diese Ziele der Nachverdichtung stehen zueinander im Widerspruch. Bislang bleibt eine gute Ausbalancierung eher glücklicher Zufall. Das zeigt ein Blick ins sogenannte Waldviertel in München.

München ist die am meisten versiegelte und auch eine der am dichtesten bewohnten Großstädte der Republik. Mindestens 44 Prozent des Stadtgebietes sind mit Straßen und Gebäuden bebaut. Das weiß auch die Münchner Stadtverwaltung und gibt seit einigen Jahren die Losung aus: Mehr Begrünung, Entsiegelung, Projekt Schwammstadt. Denn der Klimawandel und mit ihm Extremwetter-

ereignisse werden in den kommenden Jahren auch die Landeshauptstadt zunehmend prägen und verändern.

Konflikt Nachverdichtung

Umso härter wird in den Münchner Vierteln mit Gartenstadtcharakter um Nachverdichtungsprojekte gerungen. In der sogenannten „Waldkolonie“, dem

Südwesten des Stadtbezirks 21 (Pasing-Obermenzing), schlagen regelmäßig die Wogen hoch, wenn die für das Viertel vormals typischen großen Bäume Neubauprojekten geopfert werden. 2019 fanden sich fast 50 Demonstrantinnen, bewacht von zwei Dutzend Polizisten, am Mühlerweg ein, als dort eine über 300 Jahre alte Stieleiche gefällt wurde.

Der später errichtete Neubau spiegelt das Grundkonzept einer auf Maximalausnutzung gerichteten Nachverdichtung. Sie geht einher mit praktisch kompletter Versiegelung des Grunds, da Tiefgaragen bis an die Grundstücksränder reichen. Das auf Basis der Auflagen für die Stieleiche und weitere Großbäume auf dem Grundstück gepflanzte einzelne Ersatzbäumchen hat wenig Chancen auf Entwicklung.

Studien haben laut Professor Stephan Pauleit vom ZSK gezeigt: „Stadtbäume werden heute oft nur noch 20 Jahre alt.“ Dabei sind gerade ältere, groß gewachsene Bäume „von überragender Bedeutung“, wie Pauleit jüngst bei einem Online-Seminar der Deutschen Umwelthilfe nochmals erläuterte. Die Forscher haben errechnet, dass ein 80 Jahre alter Baum die zehnfache Leistung eines 20 Jahre alten Ersatzbäumchens für den Schutz des Stadtklimas erbringt.



Quelle © Monika Ermert

Ein Negativbeispiel aus der Pfeifestlstraße

Positivbeispiele dringend gesucht

Es gibt positive Beispiele für eine grüne Nachverdichtung. 2019 errichtete das Augustinum zwei Mehrfamilienhäuser in der Croissant-Rust-Straße in der Waldkolonie. Dort wurden die ortsansässigen Eichen und Ahorne erhalten. Als Standort für Mitarbeiterwohnungen geplant, bieten die beiden Gebäude zugleich mehrere große und für den Eigentümer finanziell attraktiv vermietete Familienwohnungen mit Südausrichtung. Im Sommer können dort die

Kinder im Schatten großer Eichen spielen – trotz Nachverdichtung.

Ein so schön eingewachsener Neubau ist eine Seltenheit, sagt auch der Architekt Thomas Hetfleisch vom Architekturbüro Hetfleisch und Leppert. Bei dem Projekt kamen laut Hetfleisch mehrere günstige Faktoren zusammen. Nicht nur fielen die Bäume auf dem Grundstück unter die Münchner Baumschutzverordnung. Sie waren auch so platziert, dass der Erhalt zwar bautechnisch aufwändig, aber möglich war. Ohne Baumschutz, so Hetfleisch, wäre wohl anders gebaut worden.

Der Wurzelschutz für Bäume auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück machte überdies eine weitere Auflockerung bei der Planung der beiden Baukörper notwendig. Insgesamt habe man durchaus das Maximum an Bebaubarkeit herausgeholt, versichert er zugleich.

Der vielleicht wichtigste Faktor für die technisch und finanziell erfolgreiche Nachverdichtung war dabei wohl, dass das Grundstück bereits vor dem Bau im Besitz des Augustinums war.

Üblicherweise blättern Bauträger hohe Millionenbeträge für die wertvollen Waldkolonie-Grundstücke hin. Der selbst gemachte Kostendruck setzt die Bauträgerfirmen dann unter Zugzwang: entweder ein Grundstück regelrecht brutal ausschachten oder Verluste einfahren.

Aktuell geht die Rechnung trotz enormem Wohnungsdruck dabei nicht immer auf. Viele Bauprojekte in der Waldkolonie stocken, nicht zuletzt, weil sich die Bauträger mit dem Verkauf der extrem hochpreisigen Wohnungen schwer tun.

Dem Zufall überlassen

Kostendruck und Gewinnorientierung sind es also, die Neubauprojekten ihr Gesicht geben. Mehr bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz und gesunde Wohnverhältnisse für die neuen Bewohner und ihre „alten“ Nachbarn sind nicht vorrangig. Veränderungen durch klimatische Veränderungen, heißere Sommer und mehr Starkregenereignisse, erkennt



Quelle © Monika Ermert

Innovationswille und Priorisierung gesunder Lebensverhältnisse hätten die Mühlerwegeiche vielleicht retten können.



Quelle © Monika Ermert

Auch so kann nachverdichtet werden, allerdings bleibt dies bislang ein glücklicher Ausnahmefall.

Hetfleisch im Moment noch nicht. Auf Käuferseite sei man am Ende froh, überhaupt eine Bleibe zu finden. Auf Bauträgerseite gelte nach wie vor: ein Baum kann das Baurecht niemals komplett verhindern, er muss weichen.

Grüne Nachverdichtung bleibt ein Zufallsprodukt

Über 100.000 Bäume hat München in einem Zeitraum zwischen 2011 und 2021 zur Fällung frei gegeben, manche hundert Jahre alte Baumriesen. Bei einem Bestand von rund 1,5 Millionen Bäumen lässt sich leicht ausrechnen, wann die Stadt bei diesem Tempo nur noch kleine Ersatzbäumchen haben wird.

Zwar müssen deutsche Städte in den nächsten Jahren Klimanpassungskonzepte vorlegen. Dazu sind sie gesetzlich verpflichtet, und auch der Landkreis München hat sich zusammen mit 27 Kommunen verpflichtet, bis Ende 2025 ein Klimafolgenanpassungskonzept zu erstellen. Wissenschaftler Pauleit, der sich schon seit vielen Jahren mit dem

Thema befasst, rät demgegenüber zur Festlegung von klaren Spielregeln, insbesondere durch sogenannte Freiflächengestaltungssatzungen und durch die Entwicklung von Leitbildern und Zielvorstellungen für die Stadtplanung.

Für die Verwaltung empfiehlt das ZSK den Einsatz digitaler Werkzeuge zur Abschätzung von Klimaeffekten. Für die bessere Akzeptanz müssten die beteiligten Akteure – Architekten, Bauträger –, aber auch die Öffentlichkeit ins Boot geholt werden.

Verkehrte Richtung: Bayerns Modernisierungsgesetz

Die Bayerische Staatsregierung ist aktuell eher bemüht, solchen neuen Ideen den Garaus zu machen. Grün-Leitbilder oder Freiflächengestaltungssatzungen fallen unter das von ihr im Landtag vor Weihnachten durchgedrückte Verbot verschiedenster kommunaler Satzungen im Bereich des Bau- und Stadtplanungsrechts. Das sogenannte 1. Modernisierungsgesetz steuert so in die Gegenrichtung. Der Einzelne, der Markt soll entscheiden, wie die Stadtgemeinschaft in der Zukunft leben will.

Bei Forschern wie Pauleit löst das neue Gesetz Kopfschütteln aus. In der Pasinger Waldkolonie führt es zu Besorgnis und der Überlegung, was getan werden muss, wenn die Fäller der nächsten 200 Jahre alten Eiche anrücken. 🚫

Monika Ermert ist Sinologin und arbeitet als freie Journalistin im Bereich Technik und Regulierung des Internet. Seit 2019 gehört sie der Bürgerinitiative Pasinger Grün an und engagiert sich dort für den Baumschutz in München.

Arbeitskreise im Januar/Februar/März

Sie haben Lust, etwas für München zu tun? Unsere Arbeitskreise stehen Ihnen offen!

Schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an info@muenchner-forum.de

Alle Termine finden Sie auch hier: <https://muenchner-forum.de/veranstaltungen/>

Arbeitskreis ‚Attraktiver Nahverkehr‘

Leitung: Berthold Maier, Matthias Hintzen
nächste Treffen: Do. 30. Januar, 27. Februar und
27. März, 18:30 Uhr,
per Videokonferenz

Arbeitskreis ‚Kulturbauten‘

Leitung: Annemarie Menke, Claudia Mann
nächstes Treffen: Mo. 17. März, 17:00 Uhr

Arbeitskreis ‚Nachbarschaftsviertel‘

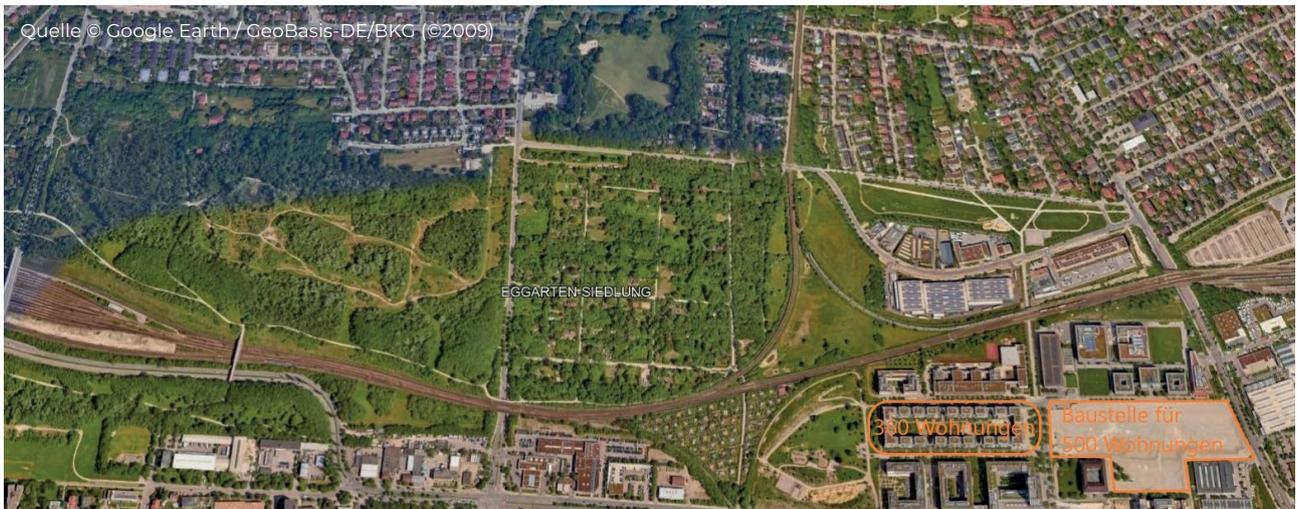
Leitung: Andreas Beaucamp, Bernhard Dufter
nächste Treffen: Di. 11. Februar und
Mo. 03. März, 19:00 Uhr

Eggarten-Siedlung

Wie viel gebaute Dichte passt auf eine (grüne) Spekulations-Fläche?

HERBERT GERHARD SCHÖN

Über die Planungs-Geschichte der Eggarten-Siedlung gab es in den STANDPUNKTEN schon Beiträge zu lesen, daher braucht es jetzt vielleicht nur noch diese Zusammenstellung der Bild-Vergleiche der geplanten Eggarten-Siedlung mit dem einigermaßen vergleichbaren PRINZ EUGEN PARK, um die Problematik eine Eggarten-Siedlung als Grünräume-Vernichtungs-Projekt zu erkennen.



Betrachtung der EGGARTEN-SIEDLUNG - Sichthöhe 1.910 Meter

Urbane Dichte in der Nachbarschaft: 360 Wohnungen im „Olympia-Wohnpark am Oberwiesenfeld“ und eine Baustelle für 500 Wohnungen auf einer Konversionsfläche der Knorr-Bremse AG – hier mit einem U-Bahnhof in unmittelbarer Nähe und mit zwei Buslinien als ÖPNV-Angebot gut erschlossen.



EGGARTEN-SIEDLUNG: 1.850 Wohnungen

Auf der 21 ha großen Fläche der geplanten Eggarten-Siedlung hat sich über die letzten Jahrzehnte hinweg ein wild aufgewachsener Park entwickelt.



Die Lassallestraße ist im Süden der Eggarten-Siedlung 17 Meter breit und verschmälert sich Richtung Norden auf elf Meter Gesamtbreite. Entlang der linken Straßenseite befindet sich die Biotop-Ausgleichsfläche des Allacher Rangierbahnhofs, und damit wäre vor allem der Rand der dicht bewachsenen Eggarten-Siedlung auf der rechten Straßenseite für den Ausbau bzw. Neubau einer breiteren Lassallestraße – mit zeitgemäßen Geh- und Radwegen beidseitig – die entsprechende Vorhaltefläche. In der Entwurfsplanung der Eggarten-Siedlung wird der Straßenneubau unauffällig eingezeichnet und als gesetzt angenommen. Die ÖPNV-Erschließung soll durch eine verstärkte Bus-Taktung erfolgen, und in einer ungewissen Zukunft gibt es vielleicht auch mal einen S-Bahnhof am Bahn-Nordring. Für ein vorgeblich Auto-reduziertes Wohnen ist das kein wirklich gutes Angebot.



Der Vergleichs-Ort: PRINZ EUGEN PARK

1.800 Neubauwohnungen für 5.000 Menschen auf 30 ha Fläche der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne in Oberföhring, bei deren Überplanung die bestmögliche Erhaltung des eingewachsenen Baumbestands ein wesentliches Aufgabekriterium für den Architekten-Wettbewerb 2008/2009 gewesen ist.



Die Cosimastraße als zentrale Verkehrsanbindung für den PRINZ EUGEN PARK (rechts im Bild) mit einer Trambahnlinie auf eigener Trasse – innerhalb einer insgesamt 35 Meter breiten Straße.





Quelle © Herbert Gerhard Schön



Quelle © Herbert Gerhard Schön

Hätte es zum Planungsbeginn für den PRINZ EUGEN PARK den ernsthaften Versuch gegeben, ein Auto-reduziertes Wohnen verwirklichen zu wollen, könnte die Ruth-Drexel-Straße vielleicht anders ausschauen, als es dieses Foto aus dem Sommer 2024 zeigt. Also mal ganz abgesehen von den nicht gut belegten Tiefgaragenstellplätzen im Quartier.



Quelle © Herbert Gerhard Schön



Quelle © Herbert Gerhard Schön

Innerhalb der ökologischen Mustersiedlung entlang der Jörg-Hube-Straße (mit 600 Wohnungen) im PRINZ EUGEN PARK konnten einige Großbäume erhalten werden, und dadurch wird eine kleinklimafreundliche Verbindung des zentralen Grünzugs mit den einzelnen Quartiersbereichen erreicht. Wäre der PRINZ EUGEN PARK mit dem Dichte-Konzept der Eggarten-Siedlung geplant worden, wären es heute 2.700 statt der bestehenden 1.850 Wohnungen, und das hätte das ökologische Freiraum-Potenzial innerhalb der 30 ha großen ehemaligen Kasernenfläche halbiert. Wer hätte so etwas vor 20 Jahren ernsthaft in Betracht gezogen?

Aber heute sollen bei der Eggarten-Siedlung eine hohe Baudichte und eine gute Erhaltung des Grünbestands funktionieren? Wer glaubt denn an Öko-Märchen? 🙄

Herbert Gerhard Schön ist Metzgermeister und frei schaffender Stadt(um)gestalter; er betreibt die Werkstatt für Ökodesign und lebendige Kunst GbR in München, wickelt als Hege Wiedebusch Bäume in der Münchner Stadtlandschaft und ist als Mitglied im Münchner Forum hauptsächlich im AK Öffentliches Grün aktiv.

Fürstenried West

Hast Du das verdient?

GISELA KRUPSKI

Vor nunmehr 26 Jahren zog ich in den Stadtteil Fürstenried West, ein heute 60 Jahre altes Wohngebiet am Stadtrand von München.

„Plattenbausiedlung“ unkte meine Familie, die zuvor mit mir aus dem edleren Stadtteil Lehel in Münchens Speckgürtel gezogen war. Damals noch ein völlig unpolitischer Mensch, war ich einfach nur froh, mit unserer Kleinfamilie eine günstige Wohnung mieten zu können. Schnell entdeckte ich dann, wie schön das viele Grün in der Siedlung eingewachsen war, mit vielen

Baumgruppen zwischen den vielen Achtstöckern mit Waschbetonfassade. Ideal waren die Grünanlagen um die Häuser, wo die Kinder sicher spielen konnten, mit Rufkontakt zur Wohnung. Auch alle Arten von Stadtvögeln konnte ich als Biologin begeistert beobachten. Jahrelang gab es die Sicherheit: Eine Hochhaus-siedlung bleibt so, weil ja schon soviel in die Höhe gebaut ist und damit große Grünflächen erforderlich sind.

Eigentümerin der rund 17 ha großen Hochhaus-siedlung, bestehend aus 15 Achtstöckern und 19 Dreistöckern, ist die Bayerische Versorgungskammer (BVK).

Am 18. November 2015 dann der Brief an alle Bewohner: „Die Landeshauptstadt München unterstützt das Vorhaben der BVK [...] Die Identität der Siedlung soll gewürdigt und bestehende Freiflächen, Wege und Straßenräume aufgewertet werden. [...] Die bestehenden Wohnungen bleiben erhalten und werden nicht umgebaut [...]“ Bald wurde noch eine „zusätzliche Bebauung“ angekündigt.

Dazu Kurt Grünberger, Vorsitzender von „Pro-Fürstenried e. V. – der Verein für Lebensqualität in Fürstenried“: „Wir haben hier etwa 1.500 Bestandswohnungen. Dazu kommen jetzt 660 neue Wohnungen. Aber es gilt das Schutzziel für die Altbewohner. Wenn ein reines Neubaugebiet vorliegt, kann man das anders sehen, weil jeder



Quelle © Gisela Krupski

neue Bewohner genau weiß, wo er hinzieht. Aber so werden die Altbewohner in ihren Grundrechten eingeschränkt. Bei einer verantwortlichen und sozial verträglichen Planung kämen vermutlich deutlich weniger als die Hälfte neuer Wohnungen heraus.“

Für die Bewohner ist die Planung eine Zwangsmaßnahme, da die wenigsten wegziehen können.

Bürgerprotest

Der Aufruhr war groß in der Siedlung Anfang 2016, und wir Bürger beschlossen, deutlich mitzureden.

Das waren der Start der Bürgerinitiative (BI) „Pro Fürstenried e. V.“ und auch der Ursprung meiner bürger-politischen Aktivitäten: Ich kontaktierte zahlreiche andere BIs in München, die vor ähnlichen Nachverdichtungsproblemen standen, gründete einen münchenweiten Aktivenkreis, aus dem im Jahr 2019 die Wählergruppe „München-Liste“ hervorging, und mit Dirk Höpner zog einer aus den BIs in den Stadtrat ein. Knapp zwei Jahre später gründeten wir den BMBI e. V. (Bund Münchener Bürgerinitiativen).

Wir Fürstenrieder versuchten ab Februar 2016 unermüdlich, uns in die Planung einzubringen und den zuständigen Personen im Bezirk (BA 19), bei der BVK und den Stadträten die Situation in der Siedlung darzustellen, siehe <https://www.pro-fuerstenried.de/chronologischer-ablauf/>

Im Bauleitplanverfahren wurden Anträge und Schreiben von uns Anwohnern beschönigend

übergangen. Sogar im Bezirksausschuss BA 19 war man mehrheitlich für diese Nachverdichtung – ja, die grün-rote Mehrheit dort lobte den Investor für die geplante „Aufwertung“. Die Stellungnahme des Bund Naturschutz, dass diese Bebauungspläne zu massiv für die Siedlung sind, wurde abgehakt, ebenso die Einwände der kleinen Nachbargemeinde Neuried.

All unsere Demos, Führungen für mehrere Stadträte durch die Siedlung, Presseartikel zur befürchteten Ghettoisierung der Stadtrand-Siedlung, die wir über Jahre durchführten, interessierten die große Mehrheit der Stadträte nicht.

Kurt Grünberger: „Es gab Bürgerversammlungen, aber eine echte Bürgerbeteiligung war das nicht. Das waren nur Show-Veranstaltungen. Die Bürgerbeteiligung ist ein Prozess, der im Bundesbaugesetz vorgeschrieben ist. Formell wurde das eingehalten, und Bürger brachten ihre Einwände vor, wo diese dann auch immer gelandet sind. Geändert hat sich nichts. Die BVK ist immer ihren Weg gegangen und hatte schon immer das Ziel, eine möglichst große Masse an Wohnungen zu errichten.“

Stadtratsbeschlüsse und Baumfällung

Der Satzungsbeschluss (<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7163730>) zur Bebauung im Stadtrat erfolgte im Jahr 2022.

Aktuell sind neun Aufstockungen fast fertig, und der erste Achtzehnstöcker zählt schon zehn Stockwerke. Auf der Straßenseite gegenüber läuft der Abriss eines intakten Wohngebäudes, um Platz für den zweiten Achtzehnstöcker zu schaffen.

Im Jahr 2016 konnte ich durch sachliche Kritik noch die Korrektur des Baumbestandsplans – die deutlich verbesserte Vitalitäts-Bewertung – erreichen (<https://www.pro-fuerstenried.de/2016/10/bvk-veroeffentlicht-gruenere-baumkarte/>).

Genützt hat das den 184 Großbäumen, die „weg“ müssen, nichts.



Fällungen im Februar 2023 in der Appenzellerstr 97

Im Satzungsbeschluss findet man teils hanebüchene Begründungen:

„S75 Die städtebauliche Setzung [...] betrifft eine wertvolle Laubgehölzgruppe aus ca. 10 großen Laubbäumen [...] Dieser punktuelle Eingriff mit den unvermeidbaren Auswirkungen auf den Baumbestand vermeidet den Flächenverbrauch und Gehölzverlust an anderer Stelle im Planungsgebiet“ und großzügige Versprechungen für Nachpflanzungen.

Die Klage

Uns Anwohnern blieb schließlich nur noch der Klageweg. Eine angestrebte Normenkontrollklage war nicht möglich – also blieb eine Popularklage.

Kurt Grünberger: „Es geht um Grundrechte, hier gesunde Wohnverhältnisse, wie

- Verschattung von Wohnbereichen, da gibt es ungefähr ein Dutzend Stellen. Abstandregel heißt Wandhöhe ist gleich Abstand. Davon ist man weit entfernt, es geht nur noch um die rechtlich definierte Verschattung.
- Abbruch eines gesunden Wohngebäudes, Druck auf Bewohner.
- Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet für die Schaffung öffentlicher Stellplätze. Da hat die Stadt in ihrer Stellungnahme tatsächlich behauptet, dass da keine Bäume stehen, obwohl sie jeder sehen kann.
- Der Stellplatzschlüssel für PKW mit 0,53 wurde rückgerechnet auf den Bestand. Das ist absurd. Dann ergibt sich 0,24 pro Wohnung, also weniger als ein Viertel Auto pro Wohnung.“



Quelle © Gisela Krupski

Ecke Forst-Kasten-Allee/Appenzellerstraße im Juni 2020 und im Okt 2024

Die Popularklage wurde im Februar 2024 vom Verfassungsgerichtshof bestätigt und zur Stellungnahme an die Landeshauptstadt München, den Landtag und die Staatsregierung weitergeleitet. Aktuell liegt noch keine Antwort des Gerichts vor.

Erste und zweite Bauphase

Im Februar 2023 begann die erste Bauphase. Zuerst rückten die Baumfäller an – bis heute wurden schon etwa die Hälfte der 184 „zu fallenden“ Großbäume vernichtet.

Bei unserer ersten Demo hatte jemand ein Plakat dabei mit dem Text „Diese Nachverdichtung ist menschenverachtend“. Damals hielt ich diese Behauptung für überzogen. Mittlerweile gibt es Beispiele: --> bei den Aufstockungen: Die Erdgeschoss-Bewohner wurden völlig überrascht, als eines Morgens Fälltrupps ihre Sträucher und kleinen Bäume rund ums Haus rodeten (<https://www.pro-fuerstenried.de/2023/02/kaehlschlag-im-viertel/>). --> bei Balkonen: Das Schlimmste ist meiner Meinung nach die Zumutung für Menschen in den Aufstockungshäusern. Ihre Balkone hat man vor z. T. mehr als einem Jahr abgesägt (spätere Modernisierung!) – ringsherum haben die Altbewohner Gerüste und Baustellenlärm. Die Aufstockungswohnungen darüber sind mit Balkonen vielfach schon fertig!

An zwei Achtstöcker wird über die komplette Höhe direkt angebaut werden.



Quelle © Gisela Krupski

Aufstockung mit oben fertigen Balkonen in der Bellinzonastr im Okt 2024

Sehenswertes Interview mit Kurt Grünberger: <https://www.pro-fuerstenried.de/2024/09/wonemuc-wem-gehoert-muenchen/>

Fazit

Fährt oder läuft man durch die Appenzeller-Straßengegend, überkommt einen aktuell das Gruseln, und wir wissen ja, dass diese Riesenbaustelle noch mindestens zehn Jahre andauern wird.

Die erste große Nachverdichtungsmaßnahme in einer Hochhaussiedlung in München ist – wie ich meine – ein schauriges Beispiel für das Zubetonieren der Münchner Stadtränder, die, statt auch in Zukunft eine ruhige Wohnzone – bis hin zum (schwindenden) Grüngürtel zu bieten, einer möglichen Ghettoisierung geopfert werden – übertriebene „Urbanisierung“ unserer schönen Heimatstadt München. 🗿

Gisela Krupski, Dr. rer. nat., Dipl.-Biologin, Hobby-Ornithologin; geb. in München im Lehel, Schule in Bogenhausen, Promotion im heutigen Helmholtz-Zentrum, Mü.-Neuherberg. Gründungs-Mitglied beim Bund Münchener Bürgerinitiativen e.V., Mitglied im AK Baumschutz des BN Mü., Mitglied im Programmausschuss des Münchner Forums.

Zum Weiterlesen:

Flyer „Pro Fürstenried“, 13.5.2023: <https://www.pro-fuerstenried.de/2023/05/flyer-zum-download/>

Immobilienanzeige Wohnung in Fürstenried West: <https://immobilienmarkt.faz.net/suche/mieten-wohnung-in-muenchen-fuerstenried-mit-balkon-guenstig>

Bürgerversammlung des BA 19, 17.10.2024: <https://www.muenchen.info/ba/19/index.html>

Präsentation BA-Vorsitzender 2024: <https://stadt.muenchen.de/infos/appenzellerstrasse.html>

Vogelperspektive mit Vision: <https://www.h4a-architekten.de/de/projekte/quartier-f%C3%BCrstenried-west>

Quartiersvision Fürstenried West: <https://fuerstenriedwest.de/quartiersvision/>

„Beispiele aus unserem weltweiten Immobilienbestand.“ <https://www.versorgungskammer.de/Kapitalanlage>

Das neue EU-Renaturierungsgesetz Gilt auch für die Stadtnatur

IRENE GRONEGGER

Das EU-Parlament stimmte im Februar 2024 für den finalen Entwurf des Renaturierungsgesetzes, oder wie es ausführlich heißt: EU-Verordnung für die Wiederherstellung der Natur. Der Rat der EU-Umweltminister hat die Verordnung im Juni mit nur knapper Mehrheit beschlossen, da die Österreicherin Leonore Gewessler überraschend dafür stimmte, statt sich wie erwartet zu enthalten.

In Deutschland ist die Verordnung seit Mitte August 2024 in Kraft. Sie definiert Ziele für verschiedene Lebensraumtypen, darunter sind Wälder, landwirtschaftliche Ökosysteme, Flüsse und Auen, aber auch die Natur in der Stadt. Nun sind die EU-Staaten verpflichtet, nationale Wiederherstellungspläne auszuarbeiten und deren Umsetzung zu überwachen, auch begleitende Forschung ist vorgesehen.

Der mehrstufige Zeitplan ist für alle Ökosysteme ähnlich und reicht bis zum Jahr 2050. Das Vorhaben ist ambitioniert, weil teils hohe Anteile der vorhandenen Flächen renaturiert oder aufgewertet werden sollen. Das soll Ökosysteme auch widerstandsfähiger gegen den Klimawandel machen.

Stadtnatur als kommunales Thema

Ein eigener Artikel der Verordnung gilt der Wiederherstellung städtischer Ökosysteme. Sie sind definiert als „Gesamtfläche von Bäumen, Büschen, Sträuchern, dauerhafter krautiger Vegetation, Flechten und Moosen sowie Teichen und Wasserläufen in Städten oder in kleineren Städten und Vororten“ (Definitionen finden sich in Artikel 3 der Verordnung). Diese Vegetation lässt sich grob in Grünflächen und Gehölze einteilen.

Für viele Lebensräume gibt es ausführende Ämter hinunter bis zur Bezirks- oder Kreisebene, die sich bereits um manche Renaturierung kümmern, zum Beispiel in der Wasserwirtschaft und im Wald. Bei der Stadtnatur wird es vor allem die Aufgabe der Städte sein, die Verordnung direkt in ihren Siedlungsgebieten umzusetzen, besonders hinsichtlich der Vegetation.

Kein Verlust an Bäumen und Grünflächen

Erstes Ziel für die städtische Natur ist, dass auf nationaler Ebene bis zum Jahr 2030 kein Nettoverlust an städtischen Grünflächen und an Baumüberschirmung eintritt. Laut Verordnung ist das Jahr 2024 die Vergleichsbasis, und die Daten für das Monitoring existieren bereits: Der Copernicus-Landüberwachungsdienst aus dem Weltraumprogramm der EU wird die Veränderungen beobachten.

Für die Auswertung und die nationale Bilanz zählen also nur tatsächliche Zustände und messbare Veränderungen auf erfassten Flächen. „Kommunale Zuweisungen, wie aus der Bauleitplanung, spielen dabei keine Rolle“, schreibt eine Sprecherin des Bundesamtes für Naturschutz (BfN). Auch verwilderte Gewerbeflächen, Brachflächen und dergleichen können grundsätzlich zur Stadtnatur zählen, wenn ihr Bewuchs den Kriterien entspricht. Eine spätere



Quelle © Irene Gronegger

Der verwilderte Eggarten Ende Oktober 2024: Stadtgrün laut EU-Verordnung (Daxetstraße)



Quelle © Irene Gronegger

Natur erobert Garten zurück (Marderstraße, Ende November 2024)

Überbauung solcher Flächen würde die Grünflächen-Bilanz der Kommune wieder verschlechtern. Ein aktuelles Beispiel: Der alte Eggarten ist im Flächennutzungsplan als Bahn- und Gewerbegebiet dargestellt, tatsächlich ist er eine verfallene Gartensiedlung, die nur gering versiegelt ist und eine hohe Artenvielfalt hat (siehe www.biotop-eggarten.de .

Kriterium „Baumüberschirmung“

Die Baumüberschirmung soll ab 2031 einen steigenden Trend verzeichnen. Dann kommt es zusätzlich zur nationalen Gesamtbilanz auch auf die einzelne Stadt an. Benachbarte Kommunen in städtischen Regionen könnten aber auch gemeinsam ein städtisches Ökosystemgebiet bilden, zum Beispiel im Landkreis München. Inwieweit Kommunen tatsächlich zur Umsetzung der Verordnung verpflichtet werden können, muss laut BfN noch geklärt werden.

Ersatzpflanzungen werden nicht reichen

Es ist schon absehbar: Um den Anteil der Baumüberschirmung in der Stadt zu erhalten und zu vergrößern, reichen die Regeln aus der Münchner Baumschutzverordnung nicht aus. Es wird auch nötig sein, alten Baumbestand besser zu schützen. Die Stadt wendet ihre eigene Verordnung nach dem Prinzip „Baurecht vor Baumschutz“ an und bekennt sich unverblümt dazu: Die zitierte Aussage fiel im Februar 2024 im Alten Rathaus, als der Entwurf für die Neufassung der Baumschutzverordnung öffentlich vorgestellt wurde.

Wegen solcher Prioritäten ist die Baumbilanz der Stadt seit Jahren negativ, das jährliche Minus ist vierstellig. Aber auch korrekte Ersatzpflanzungen brauchen Jahrzehnte, bis sie einen gefällten alten Baum tatsächlich ersetzen, was die Überschirmung und erst recht seinen ökologischen Wert angeht: Eine 80 Jahre alte Linde kann man nicht neu einplanen und bei der Gärtnerei bestellen.

München ist selbst in der Pflicht

Der Klimawandel bringt zwar mit sich, dass das Wetter chaotischer wird. Doch immerhin ist München durch die Nähe zu den Alpen und die vergleichsweise häufigen Sommergewitter deutlich begünstigt, wenn man es mit trockenen Gebieten in Teilen Frankens oder Ostdeutschlands vergleicht. Solche Regionen werden kaum imstande oder bereit sein, bis 2030 alle Baumverluste auszugleichen, die München für seine Bauvorhaben in Kauf nimmt.

Daher sollte München nicht nur junge Bäume pflanzen, sondern auch seinen gewachsenen Baumbestand mehr schätzen und konsequenter schützen. Es geht jetzt darum, grüne Innenhöfe der inneren Stadtbezirke und Gartenstädte zu bewahren, statt Nachverdichtungen als unvermeidlich hinzunehmen. Mögliche Wege wären, das Bauliniengefüge gewachsener Stadtviertel zu überarbeiten, Grünverbindungen und Frischluftschneisen konsequent von Bebauung freizuhalten und eine neue Gartenstadtsatzung zu entwickeln.

Landwirtschaftliche Ökosysteme

Teile des Stadtgebiets sind landwirtschaftlich genutzt. Hier ist die EU-Verordnung recht flexibel: Je nachdem, was besser passt, können Flächen der städtischen Natur oder einem anderen Ökosystem zugewiesen werden. Der Artikel zu landwirtschaftlichen Ökosystemen setzt Ziele für Feldvögel und Grünlandschmetterlinge, aber auch für den Kohlenstoffvorrat der Böden – Stichwort Humusaufbau. Es geht nicht nur um Natur- und Klimaschutz, sondern auch darum, Erträge langfristig zu sichern.

Für organische Böden in entwässerten Mooregebieten gilt, dass sie in erheblichem Umfang wiedervernässt werden sollen. Entwässerungsgräben in Niedermooren gibt es auch im Münchner Stadtgebiet. Die EU-Verordnung verpflichtet aber niemanden, Flächen in Privateigentum zu vernässen: Es ist die Aufgabe der Mitgliedstaaten, Anreize für Renaturierungen zu schaffen und dazu passende Nutzungen zu fördern. Die Wiederherstellung der Ökosysteme soll außerdem wissenschaftlich begleitet werden. 

Irene Gronegger studierte Geographie, Bodenkunde, Landschaftsökologie und -planung in München und Wien. Die Geographin schreibt über Umwelt und Naturschutz, Wissenschaft und Gesundheit.

Freiham

Eine Chance für München?

DANIEL GENÉE

Wer Freiham vom S-Bahnhof aus besucht, muss erstmal tief Luft holen und sich in einem der größten Neubaugebiete Europas durch gewaltige Gewerbe-Baustellen kämpfen. Hat man diese passiert, steht man im Stadtteilzentrum am Mahatma-Gandhi-Platz. Auch hier wird derzeit noch gebaut, auch wenn schon viele Geschäfte geöffnet haben. Hier werden auch einige Wohnungen entstehen, aber der meiste Wohnraum entsteht weiter nördlich. Wer dort angekommen ist und sich die vielen modernen Wohnprojekte anschaut, wird mit einer Stadtentwicklung konfrontiert, die in vielen Bereichen eine Chance für die weitere Entwicklung Münchens darstellen könnte.

Aber fangen wir von vorne an: Schon im Stadtentwicklungsplan von 1963 hat die Landeshauptstadt München kurzfristigen Bedarf für ein neues großes Neubaugebiet und mittelfristigen Bedarf für ein weiteres identifiziert. Zwei Orte hatte man damals im Blick: Neben Freiham war das Neuperlach. Bekanntlich hat man sich zunächst für Neuperlach entschieden und Freiham für zukünftige Perspektiven aufgehoben. Dennoch handelte die Stadt auch in Freiham und traf hier eine wegweisende Entscheidung, die die Entwicklung dieses neuen Stadtteils heute maßgeblich beeinflusst: Unter dem damaligen Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel wurde beschlossen, Stück für Stück Flächen in Freiham aufzukaufen. Eine nachhaltige Politik: Heute Geld in Flächen investieren, die morgen oder übermorgen benötigt werden. Damit hat die Stadt sich und dem Steuerzahler einen ordentlichen Haufen Geld gespart: Allein zwischen 2008 und 2022 haben sich die Baulandpreise in München verfünffacht (Quelle: [statista.com](https://www.statista.com) ). Vor allem aber ermöglichte das der Stadt, auf die Entwicklung in Freiham deutlich mehr Einfluss zu nehmen, als dies im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich ist. Ein entscheidender Schritt war die Weiterentwicklung der sogenannten Konzeptausschreibung für Grundstücke, die der Landeshauptstadt gehören. In Rahmen des Programmes „Wohnen in München“ entkoppelte die Stadt ihre Grundstückssauschreibungen vom Preiswettbewerb, hin zu qualitativen Kriterien. Durch diese Form der Grundstücksvergabe erhalten diejenigen Bieter den Zuschlag, die das überzeugendste Konzept vorlegen. Die Grundstücke werden zum Festpreis vergeben. Zu diesen qualitativen Kriterien gehörte schon seit längerem der vorgesehene Mietpreis. In Freiham kamen weitere



Quelle © Michaela Schier

Kriterien aus unterschiedlichen Bereichen hinzu: ökologisches und nachhaltiges Bauen, Soziales und Wohnformen. Die Kriterien werden nach Punkten gewichtet, der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag. Dieses Verfahren eröffnete den Genossenschaften die Möglichkeit, in Freiham einzusteigen. Grundstücke rein nach Verkehrswert zu erwerben, war für sie keine Option, obwohl die Stadt 40% der Flächen für die Genossenschaften reserviert hatte.

Die Weiterentwicklung der Konzeptausschreibung hatte für Freiham konkrete Folgen: Nicht nur bei Genossenschaften entstehen innovative Wohnkonzepte, auch bei privaten Investoren oder der städtischen Wohnungsbaugesellschaft entstehen Gemeinschaftsräume, Mobilitätsstationen oder innovative

Energiekonzepte. Selbst mit Artenschutz konnte man in der Ausschreibung punkten. So entstehen nun artenreiche Pflanzflächen ebenso wie Nisthilfen an Fassaden. Über die Konzeptausschreibung haben zumindest im ersten Realisierungsabschnitt Freihams diese qualitativen Kriterien den Sprung aus der Genossenschaftsszene herausgeschafft. Mit diesem Weg könnte also eine Perspektive gefunden sein, die den scheinbaren Gegensatz zwischen dem Bau von Wohnraum und der ökologischen und sozialen Entwicklung der Stadt befriedet.

Angesichts gestiegener Baukosten scheint aber offen zu sein, ob diese qualitativen Kriterien auch in Zukunft erfolgreich angewendet werden können. Eine Ausweitung von Kriterien kann zu Mehrkosten führen, die wiederum dem Ziel des preisgünstigen Wohnungsbaues entgegenstehen, der ja selbst wiederum Teil der qualitativen Kriterien ist. Hier stellt sich also eine grundsätzliche Herausforderung: den Erhalt und Ausbau günstigen Wohnraumes zu kombinieren mit einer klimagerechten, inklusiven und bei der Mobilität innovativen Stadtentwicklung. Und das alles bei leider weiter steigenden Grundstückspreisen, die den städtischen Haushalt belasten. Denn die Grundvoraussetzung für Konzeptausschreibungen bleibt: Die Stadt muss Grundstückseigentümer sein.

Stadterweiterung bedeutet in Freiham auch nicht nur einfach so ein Weiterbauen der Stadt. Freiham ist keine Ausdehnung des Nachbarviertels Neuau- bing, das überwiegend Ende der siebziger Jahre entstand. Dann wäre Freiham eines der klassischen Stadtrandgebiete, in denen es meistens nicht einmal Car-Sharing-Stationen gibt. Freiham ist anders als Neuau- bing: Das ist Chance und Herausforderung in einem. Chance, weil Mobilitätsverhalten und Energieversorgung aus den siebziger und achtziger Jahren in einer wachsenden Stadt nicht einfach fortgeführt werden können. Herausforderung, weil entscheidend ist, dass der neue Stadtteil kein Fremdkörper neben den bestehenden Vierteln wird. Die Gefahr ist natürlich latent vorhanden, wenn Stadtteile mit unterschiedlichen Lebenskonzepten nebeneinander existieren. Auch die große Anzahl der zukünftigen Bewohner*innen (25.000+) erschreckt viele Menschen in den Nachbarvierteln. Aber es gibt viele Ideen und Entwicklungen, die das Zusammenwachsen erleichtern und auch für die Nachbarn positive Effekte haben:

- Die Schulbauten für den ersten Realisierungsabschnitt wurden bereits vor Einzug der ersten Menschen fertiggestellt und wurden von Anfang an unter anderem von Aubinger Schulen genutzt. Freihamer Kinder lernen also sofort Neuau- bing

ger Kinder und mit ihnen hoffentlich auch deren Eltern kennen.

- Ein starkes Quartierszentrum mit einer ungewöhnlichen Anzahl sich gegenseitig befruchtender Einrichtungen zieht auch die Nachbarn nach Freiham: Dort finden sie ein Kulturzentrum, eine Stadtbibliothek, ein Familienzentrum, ein Bildungslokal, einen Gesundheitstreff, gastronomische Einrichtungen und Kindertagesstätten.
- Ein Stadtteilmanagement arbeitet seit mehreren Jahren stadtviertelübergreifend in Freiham, Aubing, Neuau- bing und Am Westkreuz.
- Einmal im Jahr feiert Freiham ein großes Stadtteilstfest, das auch immer wieder viele Neugierige aus den Nachbarvierteln anzieht, die Freiham und seine Bewohner*innen kennenlernen wollen.
- Attraktive Grünflächen, die ausdrücklich für das neue und die alten Viertel angelegt sind, schaffen Räume, in den sich die verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen gut mischen können.
- Große und kleine Veranstaltungsräume im Bildungscampus und bei den Genossenschaften bieten dem gesamten Stadtbezirk Orte für Aktivitäten.
- Ein Badesee wird in einigen Jahren zusätzlich zu vielen neuen Grünflächen das Freizeitangebot verbessern.

Das bleibt die zentrale Herausforderung der Stadterweiterung: Nicht einfach nur vorhandene Lebensräume auszuweiten, sondern auch das Zusammenleben in der Stadt zu stärken. Die Planung von Stadt und Bauherren kann dafür gute oder schlechte Voraussetzungen schaffen. Letztlich sind die Menschen vor Ort und in der Nachbarschaft die finale Instanz, die daraus einen Erfolg oder Misserfolg macht. Die Erfahrungen der ersten Jahre machen große Hoffnungen, dass in Freiham Stadterweiterung gelingen kann. Schon jetzt gibt es dort eine engagierte Bürgerschaft, der ein soziales Zusammenleben wichtig ist und die sich auch kritisch-konstruktiv in die weitere Entwicklung des Stadtteils einbringt. 🌀

Daniel Genée ist seit 2023 stellvertretender Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums.

Zum Weiterlesen:

Wer sich Freiham gerne unter fachkundiger Begleitung anschauen will: Auf der Internetseite <https://www.freiham.de> werden regelmäßig Termine für Führungen eingestellt.

Potenziale der Innenentwicklung in München

PROF. DR.-ING. FABIAN WENNER

Der Vorrang der Innenentwicklung steht bereits seit längerem im Fokus der wissenschaftlichen, praktischen und politischen Debatte in der Stadtplanung und wurde durch zwei Novellen 2011 und 2013 im Baugesetzbuch verankert. Sie verringert die negativen ökologischen Konsequenzen, die mit großflächiger Neuausweisung von Bauland einhergehen, ermöglicht aber gleichzeitig weiterhin Neubau und städtisches Wachstum. Sie erzeugt höhere Bevölkerungsdichte und verbessert damit die Tragfähigkeit sozialer Einrichtungen und Infrastrukturen, und sie erhöht damit auch die Effizienz öffentlicher Dienstleistungen und Versorgungssysteme. Auch gestalterisch kann sie vorteilhaft sein. Sie findet ihre Grenzen besonders dort, wo wertvolle Grünflächen aus Gründen des Naturschutzes oder für den Erholungsnutzen durch den Menschen erhalten bleiben sollten und wo die soziale und technische Infrastruktur weitere Verdichtung begrenzt.

Die Landeshauptstadt München hat die Innenentwicklung bereits frühzeitig beispielsweise in ihrem strategischen Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ als Ziel aufgegriffen. Dabei standen häufig größere zusammenhängende Brachflächen im Fokus, wie die ehemaligen Bahn-, Post- und Kasernenflächen, welche große Skaleneffekte und eine in der Regel „einfache“ Stakeholderstruktur aufweisen. Diese wurden zum größten Teil mittlerweile einer neuen Nutzung zugeführt. Die Aktivierung kleinteiliger Potenziale im Bestand ist demgegenüber deutlich aufwändiger. Anders als andere Großstädte in Deutschland verfügt München derzeit nicht über ein grundstücksbezogenes Baulücken- oder Innenentwicklungskataster. Gelegentlich wird sogar argumentiert, dass in München mittlerweile die Potenziale der Innenentwicklung erschöpft seien.

Welche Potenziale der Innenentwicklung in München bestehen noch?

Daher hat sich im Sommersemester 2023 ein studentisches Lehrforschungsprojekt am Lehrstuhl Raumentwicklung der Technischen Universität München der Frage gewidmet, wie viel Potenzial zur Innenentwicklung in München noch besteht. 16 Studentinnen und Studenten der Masterstudiengänge Architektur und Urbanistik haben dabei gemeinsam mit den Dozierenden manuell mittels Ortsbegehung und Luftbildanalyse verbliebene kleinteilige Innenentwicklungspotenziale im Bestand erhoben.

Als Potenzial wurden für die Zwecke dieser Studie Möglichkeiten zur (Wieder-)Erhöhung der Nut-

Dieser Beitrag fasst die Ergebnisse einer aktuellen Studie zu Potenzialen der Innenentwicklung in München zusammen. Die Studie (Wenner & Thierstein 2024) kann unter mediatum.ub.tum.de/node?id=1737396  kostenfrei eingesehen und heruntergeladen werden.

zungsdichte auf einem Grundstück innerhalb eines Bebauungszusammenhangs verstanden, unabhängig von dessen Marktverfügbarkeit und konkreten Nutzungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer. Dies kann durch Nachverdichtung, d. h.

durch Hinzufügung von baulichen Strukturen, beispielsweise in Baulücken, Innenhöfen, als Rückgebäude oder durch Aufstockungen, aber auch durch Umnutzungen bestehender Gebäude geschehen.

„Die Landeshauptstadt München sollte in ihrer strategischen Stadtentwicklung [...] Potenziale im Bestand in den Blick nehmen.“

Das Projekt hat sich vor allem auf schnell realisierbare Potenziale konzentriert, welche entweder in bestehenden Bebauungsplänen nach §30 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sind, oder nach §34 BauGB im sogenannten „Innenbereich“ sofort genehmigungsfähig wären. Hier ist ein Vorhaben im Wesentlichen zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Diese Regelung gilt in München für mehr als die Hälfte der bebauten Siedlungsfläche.

Die manuell erhobenen Daten wurden anschließend durch (teil)automatisierte, geoinformatische

Verfahren – die sich derzeit in Forschung und Praxis dynamisch entwickeln – auf Plausibilität geprüft und mit weiteren Daten angereichert. Ungenauigkeiten der Zuordnung und Erhebungstiefe, die bei einer heterogenen Studierendengruppe trotz großer Sorgfalt im Forschungsdesign unvermeidlich sind, wurden dabei soweit möglich reduziert. Ziel der Studie war es vor allem, eine Vorstellung der ungefähren Größenordnung der Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene zu schaffen.

Wohnraum für 100.000 Menschen

Insgesamt wurden über 14.000 Einzelpotenziale erhoben. Im Bereich der direkt, also nach §34 BauGB oder nach geltendem Bebauungsplan, umsetzbaren Potenziale wurde eine zusätzliche realisierbare Wohnfläche von 3.115.000 m² ermittelt. Dies entspricht bei Anwendung der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Neubau bzw. der durchschnittlichen Belegung in München etwa 44.500 Wohnungen bzw. Wohnraum für 80.000 Menschen. In weiteren Fällen, welche zunächst noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anpassung von Grundstücksgrenzen erfordern (insb. größere Brachflächen, aber z. B. auch Parkplatzüberbauungen wie am Dantebad), wurde Potenzial für weitere 800.000 m² Wohnfläche, entsprechend 11.500 Wohnungen oder 20.500 Personen, ermittelt. Insgesamt ließe sich demnach in München also Wohnraum für über 100.000 Menschen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans schaffen.

Häufig werden mit Innenentwicklung in erster Linie Baulücken assoziiert, also bebaubare, aber derzeit vollständig unbebaute Grundstücke. In München wurden trotz des seit langem anhaltenden hohen Drucks auf dem Bodenmarkt insgesamt 1.371 Baulücken ermittelt, mit dem Potenzial für 740.000 m² neue Wohnfläche (s. Abb. 1). Die meisten liegen im Bereich mit Gartenstadtcharakter, aber auch im innerstädtischen Blockrandbereich wurden noch über 100 Baulücken erfasst. Häufig sind diese eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit nutzbar. Im Einzelfall kann jedoch auch ein für Kleinklima, Fauna oder Erholungszwecke bedeutsamer Grünbewuchs vorhanden sein. Hier ist, besonders in bereits dicht besiedelten Innenstadtquartieren, eine besondere Abwägung nötig.

Ökologische Gründe können auch beim Ersatz-

neubau gegen eine Realisierung sprechen. Sie würde einen Verlust der in der Bausubstanz gespeicherten „grauen Energie“ bedeuten. Außerdem sind hier städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte mit abzuwägen. Aktuell stellt diese Potenzialkategorie jedoch besonders in Einfamilienhausgebieten der 1930er- bis 1960er-Jahre eine treibende Kraft der Innenentwicklung dar. Hinzu kommt, dass gerade im Ersatzneubau oftmals preisgünstiger durch hochpreisigen Wohnraum ersetzt wird. Der Stadtratsbeschluss der Landeshauptstadt München, dass – vergleichbar zu den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) – auch bei Abweichungen vom Einfügenserfordernis in §34-Gebieten und Befreiungen von Bebauungsplänen zur Bedingung gemacht wird, dass 40% des neu geschaffenen Wohnraums für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden, ist daher wichtig.

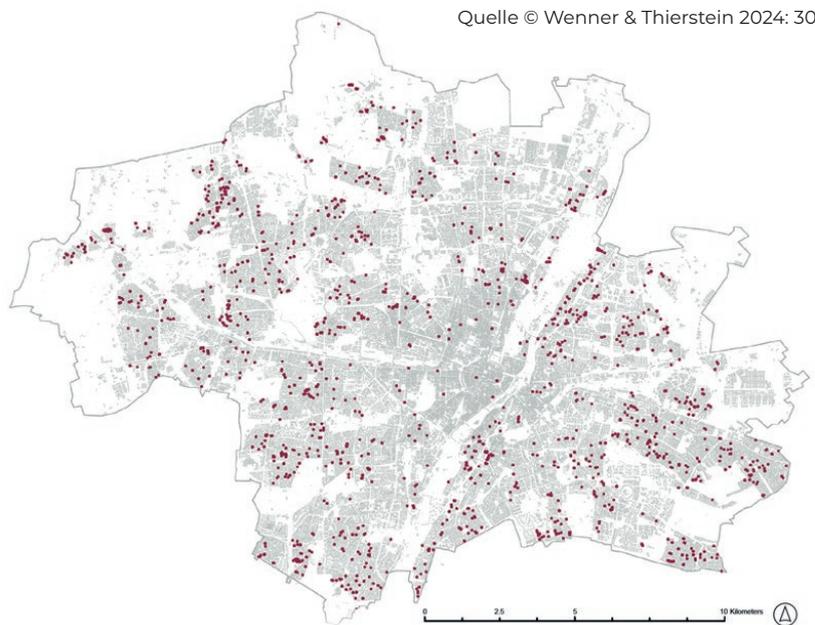


Abb. 1: Baulücken in München

Schlussfolgerungen

Die Landeshauptstadt München sollte in ihrer strategischen Stadtentwicklung noch stärker die kleinteiligen Potenziale im Bestand in den Blick nehmen. Sie sollte ihr Instrumentarium daraufhin ausrichten und alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen. Insbesondere sollte sie auch vor Baugeboten im Einzelfall nicht zurückschrecken. Sie sollte ein eigenes Innenentwicklungsmonitoring erstellen, um einen besseren Überblick über ungenutzte oder untergenutzte Flächen zu erhalten. Dies würde eine gezielte Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern ermöglichen, ihr Baurecht zeitnah auszuschöpfen.

Die Entscheidung des Landesgesetzgebers in Bayern, vom Bundesmodell der Grundsteuer ab 2025 zugunsten einer reinen Flächensteuer abzuweichen sowie auf die Grundsteuer C zu verzichten,

ist unter dem Gesichtspunkt der Förderung der Innenentwicklung kritisch zu betrachten. Hingegen wäre womöglich das Bodenwertsteuermodell, welches Baden-Württemberg einführt, geeignet, durch sanften ökonomischen Druck Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, da diese grundsätzlich besteuert würden wie benachbarte, voll entwickelte Grundstücke (Löhr 2020).

Bund, Land, Kommune, Körperschaften des öffentlichen Rechts (bspw. Hochschulen) sowie die Kirchen sind darüber hinaus aufgerufen, ihren eigenen Grundstücksbestand auf bislang nicht gehobene Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, um selbst zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit beizutragen. 🗺️

Fabian Wenner ist Professor für nachhaltige Stadtplanung und alternative Mobilitätskonzepte an der Hochschule RheinMain, Wiesbaden. Schwerpunkte seiner Forschung sind Bodenpolitik und Erreichbarkeitsplanung. Im Jahr 2023 war er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl Raumentwicklung der Technischen Universität München.

Zum Weiterlesen:

Bunzel, Arno, Diana Coulmas, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Magnus Krusenotto, Petra Lau und Wolf-Christian Strauss (2023): Neue Instrumente der Baulandmobilisierung: Handreichung, Bd. 2/2023. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Zugriff am 11.04.2023.

Löhr, Dirk (2020): Grundsteuerreform: Die neue Unübersichtlichkeit. In: FUB - Flächenmanagement und Bodenordnung 2020(4), 171-179.

Wenner, Fabian, Alain Thierstein (2024): Potenziale der Innenentwicklung in München. München: Technische Universität. Online verfügbar unter <https://mediatum.ub.tum.de/node?id=1737396> 📄

Leserbrief

Viel ungenutztes Potenzial in München

Im SZ-Artikel „Wo München brach liegt“ vom 17./18. Februar 2024 wurde über eine TU-Untersuchung berichtet, die aufzeigt, wo München noch ungenutztes Wohnraumpotenzial besitzt.

Dieser Artikel beschreibt endlich die Wirklichkeit der Baupolitik in München. Es wird immer beklagt, dass München über keine ausreichenden Flächenreserven verfügt. Wie im Artikel eindrücklich beschrieben, ist dem nicht so. Dankenswerterweise hat TU-Professor Alain Thierstein mit seiner Studiengruppe dies analysiert und belegt.

Dies kann man allerdings selbst sehen, wenn man mit offenen Augen durch die Stadt geht.

Es müssen nicht immer große Flächen für neue Stadtteile entwickelt, sondern die Potenziale in den Gebieten gehoben werden, die bereits über die

erforderliche städtische Infrastruktur verfügen. Dies würde unter anderem auch die Kosten mindern. Durch ein zusätzliches Geschoss auf bestehenden Bauten würde sich ein riesiges Potenzial ergeben, Garagenhöfe und Parkplätze sind weitere gut sichtbare Reserven.

„Der staatliche und kommunale Flächenbesitz ist das Vermögen aller Bürger und aller Generationen.“

Erforderlich ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren beim Bau eines zusätzlichen Geschosses auf bestehenden Gebäuden oder beim Dachgeschossausbau. Dazu sollte auf Zusatzforderungen wie Aufzugseinbau, Stellplatznachweis, Spielplatz etc. verzichtet werden.

Bei der bestehenden Flächenknappheit sind PKW-Stellplätze Verschwendung kostbarster Ressourcen und zugleich als versiegelte Flächen klimaschädlich. Die Bebauung solcher Flächen ist nach §34 BauGB

gut möglich und städtebaulich ein Gewinn – siehe die Parkplatz-Überbauung am Dantebad.

Durch Erhöhung des Baurechts und der Geschossflächenzahl kann an Hauptverkehrswegen zusätzliches Baupotential ausgeschöpft und zugleich den dahinter liegenden Baugebieten Schutz geboten werden. Mit der Mischung von Gewerbe und Wohnen wird eine städtebauliche Monokultur vermieden, und dies dient sowohl der Reduzierung von Mobilitätsanforderungen als auch der ortsnahen Versorgung.

Kasernen in innerstädtischen Lagen sind Enklaven, die das Stadtteilgebiet zerschneiden und wichtigste Flächen-Ressourcen beanspruchen. In strukturschwachen Gebieten erfolgen wiederum durch Truppenabzüge wirtschaftliche Einschnitte, die durch Verlagerung von innerstädtischen Kasernen in diese Flächen vermieden werden könnten.

Der staatliche und kommunale Flächenbesitz ist das Vermögen aller Bürger und aller Generationen. Dieses Tafelsilber darf nicht von einer Generation aus der Hand gegeben, sondern muss wie in einer Familientradition für die folgenden Generationen erhalten werden. Die Immobilienspekulation mit außerordentlichen Gewinnen durch langen Leerstand muss zudem ebenfalls beendet werden.

Die bestehende Unumkehrbarkeit der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnungen verhindert kurzzeitige Nutzungsänderungen nach Bedarf.

Ein gutes Beispiel für diese Möglichkeiten zeigt sich an der Ingolstädter Straße stadtauswärts rechts, zwischen Heidemannstraße und dem FC-Bayern-Campus. Eine schauerliche Abfolge von Parkplätzen, Gewerbeschachteln und Brachfläche.

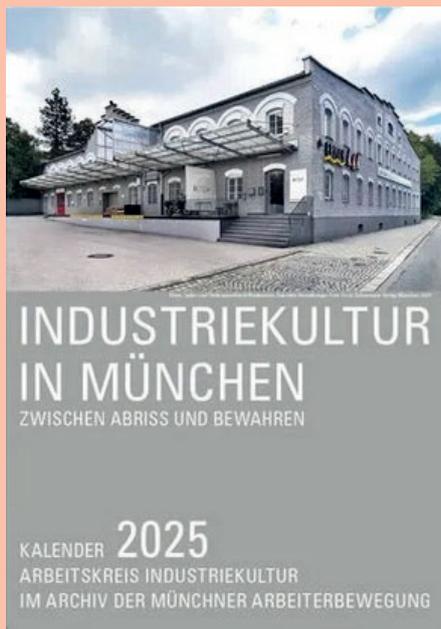
Auch an der Wasserburger Landstraße wurde die städtebauliche Gestaltung seit Jahrzehnten ver-säumt. An einer Hauptverkehrsachse wie der B 304 ist eine nur ein- oder zweigeschossige Bebauung kontraproduktiv.

Dies sind nur zwei Beispiele von unzähligen, gut sichtbaren Entwicklungsmöglichkeiten.

Um dem nachzukommen, bedarf es eines praxis-nahen Pragmatismus statt überbordender Vorschriften – etwa bei Stellplätzen, Spielplätzen, Aufzügen etc.

München braucht eine ganzheitliche, engagierte städtebauliche General-Planung, die ermöglicht und fördert, statt mit Bürokratie und Trägheit Lösungen zu verhindern. Wie der Beitrag richtig beschreibt, liegt die Ursache für diesen Missstand aber auch im fehlenden politischen Willen. 🙄

Dipl.-Ing. Architektin Silvia Elstner-Schibalski



Zu Ihrer Information:

Wie jedes Jahr gibt der Franz Schiermeier Verlag auch 2025 wieder einen Kalender zur Münchner Industriekultur heraus. Auf den 12 Kalenderblättern finden sich alte und neue Fotografien von ehemaligen und aktuellen Industriebauten in München, zusammen mit zugehörigen Infotexten und Eckdaten.

Herausgegeben vom Arbeitskreis Industriekultur im Archiv der Münchner Arbeiterbewegung e.V.

Sie können den Kalender direkt beim Franz Schiermeier Verlag bestellen unter:

<https://www.stadtatlas-muenchen.de/industriekultur-kalender-2025> ↗

Themenseite: Bürger*innen zur Nachverdichtung

Die nachhaltige Stadt München ist blau-grün – Bäume, Parks und Wasser für die Klimaanpassung

So präsentierte sich die Landeshauptstadt München vor einiger Zeit in einer Veranstaltung im Rathaus München den Bürgern zum Thema „München mitgestalten“ und vermittelte den anwesenden Bürgern ein Mitspracherecht. – *Angelika Schervier & Andreas Ellmaier*

Menzing

Boden ist kostbar

Boden ist ein wertvolles, knappes Allgemeingut: Er speichert CO², erhält die Biodiversität, dient als Hochwasserschutz und vor allem der Ernährung einer steigenden Bevölkerung. – *Sonja Sachsinger*

Münchner Norden

Nachverdichtung und Versiegelung statt Baum- und Klimaschutz

Die Stadt warnt vor den Gefahren der Hitze. Dennoch lesen wir täglich, wo in München viele Bäume fallen sollen, um Nachverdichtung zu ermöglichen. – *Monika Schwesinger*

Landschaftspark West

Für den historischen Bestand, qualitätvolles Bauen und mehr Grün in der Stadt

Seit 2011 engagiert sich die Schutzgemeinschaft Ramersdorf gegen stadträumliche Verdichtung. Nicht immer mit Erfolg. Aber bei den Wohnanlagen am Loehleplatz sowie bei den Supraporten in der Amerikanischen Siedlung konnte der Verein gemeinsam mit engagierten Anwohnern Erfolge verzeichnen. – *Bettina Rubow & Christoph Randl*

Ramersdorf

Wie lebt es sich in München? – Ein Erfahrungsbericht aus dem Münchner Westen

Ein genervter Aufschrei einer Münchnerin, die die Entwicklung der Stadt München sehr kritisch sieht. – *Susanne Romey*

Münchner Westen

Bebauungsplan Obermenzing und Würmpark Menzing

Die Gartenstadt Obermenzing wird zunehmend durch geplante Nachverdichtung vernichtet. Gärten und Grünzonen werden für exzessive Bebauung geopfert. – *Prof. Dr. med. Johannes G. Wechsler u. a.*

Würmpark Obermenzing

Hier geht's zu den ganzen Texten!



<https://muenchner-forum.de/standpunkte-themenseite-buergerinnen-zur-nachverdichtung/>

Forum aktuell auf LORA 92,4 UKW



Zum Nachhören:

Sendung 12/2024-1

Sanierung des Gasteigs

Dr. Annemarie Menke und Udo Bünnagel vom Münchner Forum sprechen mit Benedikt Schwering (MRG) über die Sanierung des Gasteigs. Dabei werden ausschlaggebende Mängel der Haus- und Sicherheitstechnik, die Ergebnisse des Wettbewerbs und die Entscheidung für eine Generalsanierung statt einer Grundsanierung diskutiert. Auch geht es um die Zukunftsfähigkeit des Gasteigs nach der Sanierung.

Sendung 12/2024-2

Räume der Mobilität – die Internationale Bauausstellung (IBA) 2034 in der Metropolregion München

In der Internationalen Bauausstellung (kurz IBA) als Instrument der Stadtplanung und des Städtebaus stellt die Metropolregion München zum ersten Mal die Mobilität in den Fokus und begegnet damit unserer zentralen Herausforderung, wie Mobilität und klimagerechte, nachhaltige Raumentwicklung in Einklang gebracht werden können. Ursula Ammermann spricht mit Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk über den extrem hohen Anspruch dieser IBA, über Projekte, Hoffnungen, Zielkonflikte, die Einbindung von Akteuren aus verschiedenen Bereichen.

Diese und weitere Sendungen finden Sie auf <http://muenchner-forum.de/im-radio/> sowie auf den gängigen Podcast-Plattformen.

Termine der kommenden Sendungen 2025: 31.03., 30.06, 29.09. und 29.12. jeweils 19:00 Uhr

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

www.instagram.com/muenchnerforum/

Vi.S.d.P.: Michael Schneider

Redaktion: Anna-Lena Genz, Caroline Klotz, Dr. Annemarie Menke,

Paul Pfeilschifter, Michael Schneider

Layout: Anna-Lena Genz

Endredaktion: Michael Schneider

Redaktionsschluss: 10.12.2024

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. Auch können Sie gerne auf Ihrer Homepage Links auf STANDPUNKTE-Ausgaben setzen.

Sie dürfen jederzeit kostenlos und zeitlich unbegrenzt auf die Online-Versionen von STANDPUNKTE-Artikeln verlinken und diese anteausern, indem Sie neben der Überschrift und dem Vorspann bis zu drei Sätze nach Wahl aus den Artikeln zitieren. Dabei sind technisch auch einzelne Seiten adressierbar, indem Sie an die Endung .pdf direkt Folgendes anhängen: #page=XX (Seitenzahl).

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

Sollten Sie unsere STANDPUNKTE jemandem zukommen lassen oder nicht mehr erhalten wollen, genügt eine E-Mail an:

info@muenchner-forum.de