



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. 089 / 233-24334
Fax 089 / 233-21180

E-Mail: mieterbeirat.soz@muenchen.de

München, den 11.10.2016

Protokoll der 16. öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 18.07.2016

Beginn 18:35 Uhr
Ende 21:00 Uhr

Entschuldigt: Matthias Jörg, Ingrid Neumann-Micklich, Frau Böhmeler, Herr Jobst,
Herr Schreiber, Migrantenbeirat

Unentschuldigt: Frau Ruhland, Herr Diehl, Herr Geißelbrecht, Frau Randlshofer
Frau Attenberger,

- TOP 1 Begrüßung durch die stellvertretende Vorsitzende Gabriele Meissner**
Namentlich begrüßt werden:
der Referent Cornelius Mager (Leiter der Lokalbaukommission, Referat für Stadtplanung und Bauordnung)
Frau Willamowius
Herr Immerfall
Herr Böhm und
weiterhin begrüßt werden alle Mieterbeirätinnen und Mieterbeiräte.
- TOP 2** Beschlussfähigkeit wird festgestellt.
- TOP 3** Tagesordnung wird genehmigt.
- TOP 4** Protokoll vom 11.04.2016 wird einstimmig genehmigt.
- TOP 5** Bericht des Vorstandes
Die Gründung einer Mietergemeinschaft am Hasenberg (Dülferstr./ Linkstr./ Harpprechtstr.) schlug mangels Bereitschaft einen Vorstand zu bilden fehl. Es wird jedoch weiter versucht.
- TOP 6 Referent Cornelius Mager von der Lokalbaukommission zum Thema:
Nachverdichtung**
- Herr Mager stellt sich vor. Für ihn ist die Lokalbaukommission (LBK) München die größte und schönste Behörde der Welt, da hier alles unter einem Dach entschieden wird.
Ab 1905 galt in München ein modernes Baurecht, das sich sehr für die Gesundheit und Hygiene der Mieter einsetzte. Danach musste z. B. jede Wohnung über ein Fenster verfügen.
Herr Mager führt weiter aus, dass sich die Probleme hinsichtlich Gentrifizierung und Mieterhöhungen bereits seit den 1980er Jahren abzeichneten. Die im Thesenpapier

von 1993 genannten Grundlagen über die Wohnungsknappheit und deren Folgen gelten heute immer noch.

Das Jahr 2015 stellte für die LBK wegen des plötzlichen Anstiegs der Flüchtlingszahlen eine große Herausforderung dar. 20 % der LBK-Tätigkeit galt der Standort-suche, sowie der Vermittlung der Flüchtlinge für das Sozialreferat. Derzeit sieht es noch besser aus. Die neue Aufgabenstellung lautet jetzt „Wohnen für alle!“

Ab 2009 initiierte Frau Dr. Merk das LaSie (langfristige Siedlungsentwicklung):
wo baut München, wenn alle bekannten Flächen besetzt sind?

(<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Langfristige-Siedlungsentwicklung.html>)

Danach gelten folgende Strategien zur Gewinnung von Wohnfläche:

- Systematische Umstrukturierung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen in Wohnraum.
- Qualifizierte Nachverdichtung
- Neubaufächenausweisung am Stadtrand (Freiham)
- Zusammenarbeit mit der Region; München und Umland sind ein großer Ballungsraum München ist eine wachsende Stadt und wird es auch bleiben: Die jüngste Bevölkerungsprognose sagt von 2013 bis 2030 einen Zuwachs von 230.000 Menschen auf 1,723 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner voraus. Pro Jahr sollen 8500 neue Wohneinheiten entstehen. Auf der anderen Seite werden die Flächen für den Wohnungsbau immer weniger.

Daher macht sich die LBK nun aktiv auf die Suche nach Nachverdichtungsmöglichkeiten unter dem Motto: „LBK jagt Bauträger“ unter Berücksichtigung der Bauträgerwünsche. Potentiale einer Wohnanlage sollen von der LBK bei Verkauf oder energetischer Sanierung zuerst geprüft werden, um Baurechtsmehrung zu ermöglichen.

Nachverdichtungsbeispiele sind:

- Bestand ausfinanzierter Mietobjekte soll mittels Mischfinanzierung nachverdichtet werden (Genossenschaften).
- Statt Dachausbau Aufstockung oder Genehmigung rückwärtiger Bebauung.
- Überbauung von großen Parkplätzen (siehe Dantebad-Parkplatz).

Hierbei ist besonders auf eine soziale Abfederung zu achten: 60 % normaler Wohnungsbau (meist im Hochpreissegment) und 40 % sozialer Wohnungsbau. Auf die Angst der Anwohner müssen realistische Antworten gegeben werden, da der Wohnungsbau nicht nur Freunde hat. Ab 20 neuen Wohneinheiten ist die Infrastruktur zu überprüfen.

In den nächsten Jahren läuft die Schulbauoffensive zur Überprüfung.

Veränderungen der Verkehrsgewohnheiten durch Parkraumbewirtschaftung führten zu einer Abnahme des Autopendelverkehrs in der Stadt und zu einer Zunahme der ÖPNV-Nutzung. Der Wirtschaftsverkehr hingegen nimmt stetig zu.

Die Mieter fürchten sich auch vor einer Gentrifizierung im Stadtteil durch neue Hochpreismieten. Die Erhaltungssatzungsgebiete sollen Milieuschutz geben.

Wichtig neben der schnelleren Baurechtsschaffung ist es auch die Bevölkerung durch frühzeitige Infos usw. mitzunehmen, um eine möglichst gute Akzeptanz für die Nachverdichtung zu erreichen.

Stellungnahmen / Fragen an Herrn Mager:

Herr Schmidt führt aus, dass das Thema Nachverdichtung für den Mieterbeirat nicht nur neu ist, sondern auch ambivalent, da er zwischen den Stühlen sitzt. Einerseits bildet eine dichte Bebauung einen besseren städtischen Charakter mit besserer Lebensqualität aus. Andererseits könne eine (unqualifizierte) Nachverdichtung auch zu einem niedrigeren Wohnniveau mit den daraus resultierenden Problemen führen. Eine ausreichende Wohnversorgung der Bevölkerung könne daher nur im

Zusammenwirken mit der Region geschehen. Nötig sei auch eine Förderung des Werkwohnungsbaus, sowie eine Umwidmung von Gewerbegebieten in Wohngebiete und die Bebauung großer Parkflächen mit Stelzenbauten.

Frau Meissner stellt klar, dass der Mieterbeirat sich auch der negativen Themen der Nachverdichtung annehmen muss. Als Beispiel nennt sie die Anschlussprobleme bei Anbau von Kopfbauten an Zeilenbauten.

Herr Buchholtz reklamiert die mangelnde Öffentlichkeits- und Zusammenarbeit zwischen Bezirksausschuss, LBK und GWG in Ramersdorf. Er bemängelt ein fehlendes Konzept für große Firmen, die neu mit vielen neuen Mitarbeitern nach München kommen. Er fürchtet ferner Nachteile für die Bestandsmieter bei einer Nachverdichtung (z. B. kein freier Blick mehr). Bauvorhaben dauern ihm zu lange und werden dann dazu noch ausgeweitet ohne rechtzeitige BA-Infos. Er bemängelt ferner, dass die Infrastrukturmaßnahmen wie Schulbau mit den Neubauten nicht Schritt halten. Eine Herabsetzung des Stellplatzschlüssels hält er angesichts der Parkprobleme für sinnvoll.

Herr Mager führt aus, dass Familien heute wieder lieber in der Stadt blieben und nicht mehr auf das Land zögen. Daher werde der Verkehr wachsen, aber andere Formen der Mobilität müssten gesucht und gefunden werden. Das Auto dürfe nicht mehr das dominante Verkehrsmittel bleiben. Gerade im geförderten Wohnungsbau gibt es bereits Sharing-Angebote für E-Autos, E-Bikes usw. (siehe Domagkpark).

Frau Malburg bittet darauf zu achten, dass auch bei privaten Bauherren auf den Bau von behindertengerechten Wohnungen geachtet wird. Herr Mager weist darauf hin, dass hier die Regelungen der Bayerischen Bauordnung greifen.

Ein Gast stellt viele Fragen, die jedoch nichts mit dem Thema Nachverdichtung zu tun haben.

Frau Appel weist darauf hin, dass auch trotz Nachverdichtung immer mehr Senioren/innen München verlassen oder ins Heim ziehen müssen.

Frau Gürtler reklamiert, dass infolge der Nachverdichtung und den daraus veränderten Infrastrukturveränderungen wie Fahrradstellplätze oder Kinderspielflächen der Allgemeinheit weniger Platz mehr zur Verfügung stünde. Herr Mager informiert über die Erfordernisse der Bayer. Bauordnung und stellt klar, dass auch Kinderspielflächen von anderen Personen genutzt werden können.

Herr Schneider gibt an, dass es bei der Nachverdichtung einen Konflikt zwischen Grün und Wohnen gäbe, insbesondere hinsichtlich des Gemeindeklimaschutzprogrammes. Im Gebiet der Paul-Gerhard-Allee sei die verkehrliche Infrastruktur bei der Umwandlung von Gewerbe in Wohnungen unzureichend, insbesondere die Erschließung des Neubaugebietes über eine Wohnstraße. Dies wird von Herrn Mager verneint.

Bei Einzelbauvorhaben unter 20 Wohnungen (meist in der Luxusklasse) wird weder die Infrastruktur, noch die Grünzüge von den Investoren bezahlt. Er regt eine Regelung für den Infrastrukturbedarf an, wie sie in Neubiberg besteht.

Herr Klupsch fragt nach, was barrierefreies Wohnen genau bedeutet: barrierefreie Erreichbarkeit des Hauses, Bewegung im Haus und in der Wohnung. Für Elektorollstühle gibt es eigene R-Wohnungen (nach DIN 180 40).

Herr Koch glaubt, dass nicht jeder in München wird wohnen, noch wird jeder täglich mit dem Auto fahren können. Der Widerstand gegen eine Verhaltensänderung sei anfangs immer groß. Die Region wird auch Verkehr übernehmen müssen. Die Gewerbebauten aus den 1960er/70er und 80er Jahren sollen schneller

angepasst werden. Die Stadt soll Arbeit und Wohnen wieder besser zulassen.

Herr Mager dankt den Ba's für die Zusammenarbeit mit LBK, Planungsreferat und Baureferat. Er weist darauf hin, dass die richtig guten Formen der Zusammenarbeit noch gefunden werden müssen.

Frau Meissner bedankt sich bei Herrn Mager für den interessanten Vortrag und für die Beantwortung der Fragen.

TOP 7 Antrag von Herrn Roland Kerschhackl Nr. 3/2016 zur Verlängerung und Weiterentwicklung der Erhaltungssatzung Milbertshofen wird nach Diskussion über den Gebietsumgriff einstimmig angenommen.

TOP 8 Mieterinnen und Mieter haben das Wort
Herr Breunig von der Mietergemeinschaft Stiftbogen 83 – 93 beschwert sich eindringlich über das Verhalten der GEWOFAG-Mitarbeiter hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen. Bei den Bauarbeiten werden Termine nicht eingehalten. Bei den neue eingebauten Kunststofffenstern kann ein Flügel nicht geöffnet werden. Die energetische Sanierung erfolgt nicht außen an der Fassade, sondern es wird innen gedämmt. Dies hat zur Folge, dass die Vorhänge nicht an den Fenstern hängen können und auch das Aufhängen von Gegenständen an den Wänden nicht oder nur schwer möglich ist. Eine Aussprache mit dem Eigentümer GEWOFAG kam nicht zustande.
Daher schlägt Herr Schneider vor, dass der Mieterbeirat die GEWOFAG zu einer umgehenden Stellungnahme auffordert. Herr Schmidt regt an, dass die GEWOFAG zur nächsten Sitzung eingeladen wird. Beiden Vorschlägen wird einstimmig zugestimmt.

TOP 9 Verschiedenes
- keine Wortbeiträge -

Frau Meissner bedankt sich für die lebhaftige Diskussion und verabschiedet die Anwesenden.

Gabriele Meissner
1. stellvertretende Vorsitzende

Gunhilde Peter
Protokollantin