

Interview mit Cornelius Mager, Leiter der Lokalbaukommission der Stadt München Nachverdichtung (nicht) um jeden Preis

Der Zuzug in die Landeshauptstadt München ist ungebrochen. Laut Bevölkerungsprognose soll die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2023 auf 1,6 Millionen ansteigen. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist eine qualifizierte Nachverdichtung deshalb unausweichlich. Die aktuelle Praxis führt oft zu unbefriedigenden Ergebnissen, da private Bauträger im Sinne von Profitmaximierung mit großflächigen Tiefgaragen und dichter Bebauung den Charakter der Gartenstädte langsam und unwiederbringlich zerstören.

Zwischenzeitlich droht im Rathaus ein Streit darüber, wie intensiv die Stadt den Bau neuer Wohnungen vorantreiben soll. Die CSU wirft der SPD vor, eine Strategie auf Kosten von Gewerbe- und Grünflächen zu verfolgen. Auch die Skepsis der Bürger und Anlieger steht dagegen. OB Dieter Reiter und die SPD haben den Kampf gegen die Wohnungsnot jedoch zu einem der wichtigsten politischen Ziele der Zukunft erklärt.

1. Herr Mager, welche Strategien und Ziele verfolgt das Planungsreferat im Zusammenhang mit der Nachverdichtung?

Wir haben dem Stadtrat bereits 2012 im Rahmen der Perspektive München ein Konzept zur langfristigen Siedlungsentwicklung vorgestellt. Darin werden die Strategien beschrieben, wie wir über die

begrenzten noch zur Verfügung stehenden freien Siedlungsflächen hinaus, Potenziale erschließen können. Zum einen sind das die Umstrukturierungschancen, die sich immer wieder auftun – das jüngste Beispiel sind die Flächen der Paulaner-Brauerei in der Au, natürlich die Kasernenflächen oder, gerade fertig geworden, die Umstrukturierung des Phillip-Morris-Areals in Mittersending. Hier entstehen tausende von Wohnungen auf ehemals anders genutzten Flächen.

Zum anderen suchen wir gezielt Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungen und Wohnanlagen. Zum Dritten macht die Entwicklung deutlich, dass München die Herausforderungen der Wohnungsnachfrage nicht alleine bewältigen kann – die Zusammenarbeit mit der Region ist mehr denn je gefragt. Gerade haben wir dem Stadtrat einen Zwischenbericht zur langfristigen Siedlungsentwicklung erstattet der zeigt, dass wir an allen Enden gut vorangekommen sind.

Nachverdichtung:

Die schwierigste Strategie ist die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen. Die Menschen, die dort schon wohnen, sehen es sehr skeptisch, wenn plötzlich nebenan aufgestockt werden soll. Hier müssen wir behutsam vorgehen und müssen die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen. Es gibt aus jüngster Zeit einige sehr gute Beispiele, wo dies weitgehend ohne Proteste gelungen ist, weil wir zeigen konnten, dass Nachverdichtung durchaus auch positive Effekte hat.

Ich mache ein Beispiel: Wenn etwa in einer Siedlung der 60er Jahre eine energetische Sanierung ansteht, wenn das Dach ohnehin repariert werden muss, dann ist für die Eigentümer der richtige Zeitpunkt gekommen, um über Aufstockung oder Ergänzungsbauten nachzudenken.

In vielen Fällen ist es gelungen, die Sanierung mit deutlichen Verbesserungen im Bestand zu verbinden – etwa durch neue Balkone, durch Liftanbau oder Verbesserungen in der Nutzbarkeit der Freiflächen.

Wenn in so einem Zusammenhang dann auch Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, dann müssen die Kosten der Modernisierung nicht unbedingt voll auf die Altmieter umgelegt werden.

Davor haben nämlich die meisten der Bestandsmieter Angst, dass sie nach der Modernisierung kräftig zur Kasse gebeten werden. Wir haben in Gesprächen mit Eigentümern und Investoren dafür sensibilisiert, dass die Mieterinnen und Mieter frühzeitig eingebunden werden sollten, um Akzeptanz für solche Nachverdich-



Cornelius Mager
Leiter der Lokalbaukommission
der Stadt München



Partner of **EURA**

ELISABETH SOMMER
RELOCATION

Wunschieter gesucht?

Wir begleiten die Wohnungssuche solventer Mieter im Auftrag internationaler Firmen

Wir suchen laufend Mietobjekte in verschiedenen Lagen und Größen im Großraum München. Bitte sprechen Sie uns an:

Tel.: 089-954741-0 oder
E-Mail: office@elisabeth-sommer.de

Relocation Management – Ihre Schnittstelle zum Wunschieter.



Ihr Vertriebspartner
unser Service:
• Bonitätsprüfung & Besichtigung
• Mietvertrag & Maklervertrag

Elisabeth Sommer Relocation | Hohenhausen 17 | 80333 München | Telefon: +49(0)89-954741-0 | Fax: +49(0)89-954741-29
E-Mail: office@elisabeth-sommer.de | www.elisabeth-sommer.de

tungspläne zu schaffen. Hervorragend ist das bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften gelungen, zum Beispiel bei den Modernisierungs- und Nachverdich-tungsmaßnahmen am Piusplatz. Wir zei-gen das gerne jedem Privaten als gutes Beispiel.

2. Besteht hinsichtlich der Bayerischen Bauordnung Reformbedarf, um Voraussetzungen für eine gezielte bzw. gesteuerte Nachverdichtung zu schaffen?

Im Großen und Ganzen kommen wir mit den Vorschriften zurecht. Im Bereich der Abstandsflächen stoßen wir allerdings an Grenzen. Die Rechtsprechung ist dort sehr strikt. Wenn die Nachbarn nicht mit-spielen, sind Abstandsflächenverkür-zungen nicht drin. Wir würden uns einen „Weichmacher“ wünschen, der es den Bauaufsichtsbehörden erlaubt, beim Bau-en im Bestand an der einen oder andern Stelle dichter zu werden, wenn die kon-krete Belichtungssituation es hergibt. In vielen anderen Bundesländern gelten heu-te schon kleinere Abstände als ausrei-chend. In der Gartenstadt haben wir uns für die Beibehaltung der heutigen Ab-standsflächenregelungen eingesetzt.

In der offenen Bauweise kann nach gel-tendem Recht an zwei Seiten dichter ge-baut werden, wenn an zwei Seiten die vollen Abstandsflächen gewahrt bleiben. Das ist gut, weil dann Platz für Grün und Großbäume bleibt. In innerstädtischen La-gen und in Bestandssiedlungen passen die Regelungen dagegen häufig nicht mehr.

3. Eine Expertenbefragung zum Münchner Wohnungsmarkt ergab, dass die Nachfrage nach kompakten, funktionalen Wohnungen weiter zunehmen wird. Wie wollen Sie dieser Forderung gerecht werden?

Da bin ich als Leiter einer Genehmi-gungsbehörde wahrscheinlich der Falsche: Der Markt der Freifinanzierten tendiert nach meiner Beobachtung ohne-hin zu kompakteren Wohnungszuschnit-ten.

Wir würden uns – vor allem in der Gar-tenstadt – wünschen, dass Bauträger auch mal wieder an familiengerechten und bezahlbaren Wohnraum denken. Gerade in den grünen Vierteln mit großen Gärten machen Singlewohnungen wenig Sinn.

Im geförderten Wohnungsbau richten wir die Wohnungszuschnitte und den Wohnungsmix ganz stark nach der uns bekannten Nachfrage aus. In der Tat gibt es dort einen Trend zu mehr kleineren Wohnungen – aber auch große Familien wollen wir durch gezielte Förderung in der Stadt halten.

4. Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum wäre am einfachsten und effektivsten durch Befreiungen von den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich. Welche Möglichkeiten sieht hier die Stadt München, um zusätzliches Bau-recht zu genehmigen?

Theoretisch haben Sie recht: Wenn ich ein ausfinanziertes Grundstück besser ausnutzen kann, dann entsteht die Chan-ce für preiswerten Wohnungsbau. Be-standhalter und Genossenschaften, aber auch die Städtischen Wohnungsbauge-sellschaften nutzen dieses, um preis-werten Wohnungsbau voranzubringen. Im frei finanzierten Wohnungsbau sehen wir nicht, dass die Bauträger und Investoren diesen Vorteil an die Kunden weitergeben. Die dort entstehenden Wohnungen wer-den zu dem Preis angeboten, der am Markt gerade noch erzielbar ist.

Bei größeren Befreiungen verlangen wir deshalb in der Regel, dass vierzig Prozent der Geschossfläche im geförderten Miet-wohnungsbau zur Verfügung gestellt wer-den – das Modell ist akzeptiert und funk-tioniert. Scheinbar lohnt es sich trotzdem, zu bauen.

5. Kann über das Bauplanungsrecht die erforderliche rechtliche Grundlage zum Erlass von sog. „Gartensatzungen“ geschaffen werden, nachdem mit dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsge-richtshofs zentrale Normen der Gartenstadtsatzung als eindeutig bodenrechtliche Regelung für un-zulässig erklärt wurden?

Mit der Gartenstadtsatzung haben wir das Ziel verfolgt, in den Gebieten mit of-fener Bauweise erweiterte Abstandsflä-chen durchzusetzen. Dieses Instrument wurde uns von den Verwaltungsgerichten 2002 aus der Hand geschlagen. Um das gleiche Ziel zu erreichen, müssten wir jetzt



- Sind Sie zufrieden, wie es mit Ihrer Vermietung läuft?
- Hat Ihr Verwalter die Kosten im Griff?
- Möchten Sie mehr Rendite?
- Rufen Sie uns an,
- Ihre Immobilie verdient es!

Die Mietverwaltung mit 40-jähriger Erfahrung!

Hausverwaltung Sonntag
Ihr Spezialist für individuelle Mietverwaltung

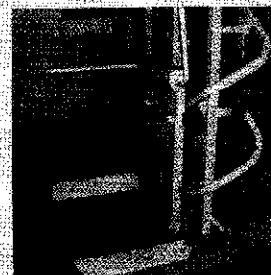
Tomannweg 3 • 81673 München • Tel. 089 43 56 98 78 • www.hausverwaltung-sonntag.de



• Sitzlifte • Plattformlifte • Senkrechtaufzüge

Wir sind Ihr Partner vor Ort:

- **Kostenlose Fachberatung bei Ihnen Zuhause**
- **Herstellerunabhängig: Große Auswahl an neuen und gebrauchten Treppenliften**
- **Sicheres und einfaches Treppenfahren**
- **Alle Liftypen lieferbar**



Garmischer Straße 4/V, 80339 MÜNCHEN
Tel. 089 / 540 521 98, Fax 089 / 540 524 86
www.sana-treppenlifte.de, info@sana-treppenlifte.de

SANA
Treppenlifte
Sitzlifte | Plattformlifte | Senkrechtaufzüge

Löffelholzstraße 20, 90441 NÜRNBERG
Tel. 09 11 / 2 74 03 80, Fax 09 11 / 2 74 03 81
www.sana-treppenlifte.de, info@sana-treppenlifte.de

einzelne Bebauungspläne aufstellen; ein Unterfangen, das wir – zumindest flächen-deckend – für aussichtslos halten. Die Quartiere sind heute so unterschiedlich, dass eine einheitliche Satzung für das Stadtgebiet keinen Erfolg mehr verspricht.

Der Stadtrat hat im Jahr 2015 einen Beschluss zum Umgang mit dem Baurecht in den Gartenstädten gefasst. Die Stadtplanung untersucht in zwei mal drei Testgebieten die Problematik und mögliche Instrumente. In der Lokalbaukommission haben wir mit „blockweisen Betrachtungen“ begonnen, um für die Anwendung des § 34 BauGB, der in den Gartenstädten gilt, sicheren Boden zu gewinnen. Dabei zeigt sich, dass in vielen Quartieren, trotz Nachverdichtung, die Welt noch in Ordnung ist, dass es aber viele Bereiche gibt, in denen die verdichtende Bautätigkeit so weit fortgeschritten ist, dass auch nachträgliche Korrekturen aussichtslos sind. Eines ist sicher: Wir können nicht auf breiter Front bestehende Baurechte einkassieren – wir können aber mit den vorhandenen Instrumenten so vernünftig wie möglich umgehen.

5a Was heißt das konkret?

Die Gebiete mit fortgeschrittener Entwicklung sind häufig sehr heterogen. Einige haben schon „nachverdichtet“, also ihr Baurecht ausgeschöpft, andere wohnen noch wie 1930. Es wäre absolut ungerecht und keiner Abwägung zugänglich, jetzt die weitere Entwicklung zu stoppen und die zu bestrafen, die ihr Baurecht noch nicht ausgeschöpft haben. Wir können aber dort, wo wir noch intakte Strukturen vorfinden, zum Beispiel zusammenhängende ungestörte rückwärtige Grünbereiche,

künftig zurückhaltender bei den Genehmigungen sein.

5b Steht das nicht genau im Widerspruch zur Nachverdichtung?

Nein, wie gesagt: Es geht nicht um eine Käseglocke für Gartenstädte. Diese Viertel bergen immer ein gewisses Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial. Es geht darum, die Bautätigkeit in vernünftigen Bahnen zu halten, damit die Gartenstädte ihre Grundqualitäten nicht verlieren. Die sehen wir vor allem in den zusammenhängenden Gartenflächen mit alten Baumbeständen, die für Mensch und Natur und für das Stadtklima eine große Rolle spielen.

6. Über welche Möglichkeiten verfügen Kommunen schon jetzt, um Gartenstädte dauerhaft vor größeren Stadtbildveränderungen zu schützen?

Jetzt will ich es mir einmal einfach machen: wir haben dem Stadtrat einen ersten Zwischenbericht 2017 versprochen – da werden wir die Problematik von allen Seiten beleuchten.

7. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) legt als Obergrenze des Maßes der Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Wäre der dringende Wohnbedarf ein ausreichender Grund für Befreiungen oder die Änderung der Baunutzungsverordnung?

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2013 § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (Baun-

VO) deutlich milder gefasst. Bis dahin galt, dass die Überschreitung aus besonderen städtebaulichen Gründen geboten sein musste. Seither reichen städtebauliche Gründe aus und dazu zählt natürlich auch die Versorgung des Ballungsraums mit Wohnraum.

8. Was tut die Stadt München, um ihre Bürger über Nachverdichtungen zu informieren, ausreichende Grün- und Freiflächenpotenziale zu sichern, den Versiegelungsgrad zu beschränken und die Parksituation zu regeln?

Wir versuchen, die Prozesse so transparent wie möglich zu gestalten. Gerade da, wo es konkret wird, in der Bauleitplanung nehmen wir die Bürger frühzeitig mit. Hier sind in den letzten Jahren ganz neue Beteiligungsformate entstanden – denken Sie an die Verzahnung von städtebaulichem Wettbewerb und Bürgerbeteiligung beim Paulaner Gelände, oder jetzt die frühzeitige Bürgerbeteiligung bei der Nachverdichtung in Fürstenried West. Im Baugenehmigungsverfahren für das ich Verantwortung trage, sind die Beteiligungsrechte weniger ausgeprägt. Hier genügt nach dem Gesetz die Beteiligung der unmittelbaren Nachbarn. Bei größeren Nachverdichtungsmaßnahmen reicht das aber nicht aus: Hier besprechen wir mit den Bezirksausschüssen von Fall zu Fall weitergehende Informationsformate. Hier sind aber auch die Eigentümer und Bau-träger gefordert, für ihre Maßnahmen Akzeptanz zu schaffen – und dazu gehört auch immer: Nicht mit dem Kopf durch die Wand gehen und für sachliche Argumente der Anwohnerinnen und Anwohner offen bleiben.

– Anzeige –

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sucht ab sofort bezahlbare Wohnungen für Bundesbedienstete



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Die BImA sucht für Beschäftigte des Bundes insbesondere kleinere, aber auch familiengerechte, bezahlbare Wohnungen im Großraum München. Von Interesse sind sowohl einzelne freie bzw. frei werdende Eigentumswohnungen, als auch Mietshäuser mit mehreren Wohnungen.

Bedarf besteht vor allem für Laufbahnabsolventen der Bundespolizei sowie für Beschäftigte der Bundeswehr und der Zollverwaltung.

Die BImA mietet die Wohnungen nicht selbst an, sondern vermittelt Bundesbedienstete an einen Vermieter bzw. eine Hausverwaltung, damit diese einen Mietvertrag abschließen. Die Miete kann während der Laufzeit der mit der BImA ge-

schlossenen Verträge entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

Die Laufzeiten für die Verträge mit der BImA sollen mindestens fünf Jahre betragen und können bei gegenseitigem Interesse verlängert werden.

Eine solche Vereinbarung mit der BImA hat für Vermieter mindestens zwei Vorteile. Da die BImA die Mietinteressenten direkt an einen Vermieter bzw. eine Hausverwaltung vermittelt, bleibt dem Vermieter die kostspielige und zeitraubende Mietersuche erspart. Darüber hinaus zahlt die BImA ein angemessenes Entgelt für die Mieterbenennungsrechte.

Als Grundlage für die Verhandlungen mit der BImA dienen ein Fragebogen so-

wie ein Merkblatt. Beide Unterlagen können unter folgender Anschrift angefordert werden:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koksche Str. 8,
49080 Osnabrück
Tel: 0541/81800-30 oder -0
Fax: 0541/81800-29
E-Mail:
Martin.Koberstaedt@bundesimmobilien.de
Ulrike.Schreiber@bundesimmobilien.de

Die BImA wird zeitnah Kontakt mit dem jeweiligen Vermieter aufnehmen und diesem einen konkreten Ansprechpartner für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen benennen.

9. Wenn in München die Flächenreserven ausgehen, sollen dann nicht in den Umlandgemeinden mehr Flächen ausgewiesen und die Wohnbebauung verdichtet werden?

Ihre Leser sind Eigentümerinnen und Eigentümer, die – wenn ich es recht betrachte – in einer interessanten Doppelrolle stecken: Als Eigentümer wollen sie natürlich Potenziale, die das Baurecht und das Mietrecht ihnen gibt, nicht verschrecken oder sich einschränken lassen. Als Bürgerinnen und Bürger sind sie oft genug selbst betroffen von Baumaßnahmen des Nachbarn, die ihnen weniger taugen. Meine Behörde kennt dieses Dilemma gut und ist mit beiden Seiten täglich konfrontiert.

10. Wo können sich unsere Leser hinwenden, wenn Nachverdichtung gelingen soll?

Erste Anlaufstelle könnte unser Beratungszentrum in der Blumenstraße 19 sein (Mo., Di., Do. und Fr. von 9.00–12.00, Di. und Do. auch nachmittags). Hier informieren wir über alle Fragen rund um das Baurecht.

Wer sich für die weitergehenden stadtentwicklungspolitischen Zusammenhänge interessiert, besucht unseren Internet-Auftritt – www.muenchen.de/plan – Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder schaut im PlanTreff in der Blumenstraße 31 vorbei. Schon jetzt darf ich die Leserinnen und Leser auf unsere Jahresausstellung in der Rathausgalerie aufmerksam machen, die Anfang 2017 für zwei Monate Interessantes rund ums Thema Wohnen und Nachverdichtung bringen wird.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch mit dem Leiter der Lokalbaukommission führte



Foto: Marion Vogel

Erika Schindecker
 Sendlinger Str. 21/VI, 803331 München
 Tel. 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81
 E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info,
 Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info.

Holzfenster nicht wegwerfen!
 Energetisch und akustische Fenstersanierung

Das gute alte Holzfenster hat seinen eigenen Charme. Aber ohne Sanierung schließt es oft schlecht. Die Folge: Kühle Zugluft zieht in die Zimmer, wertvolle Wärmeenergie geht verloren und der Schallschutz lässt nach. Hier setzt das bau-ko-Verfahren an. Mit dem Einbau von Spezialabdichtungen können die Holzfenster denselben Qualitätsstandard wie moderne Fenster erzielen. Dabei geht die Sanierung ganz schnell: Facharbeiter hängen das Fenster aus, fräsen in den Überschlag des Fensterflügels eine Nut, bringen dort eine hochwertige Anpressdichtung ein und hängen das Fenster wieder ein. Dies geschieht vor Ort in einem Montagewagen, sodass im Haus kein Schmutz entsteht und kann ganzjährig und bei jedem Wetter durchgeführt werden. Binnen weniger als einer Stunde ist der sanierte Fensterflügel wieder eingebaut. Das Ergebnis: Die

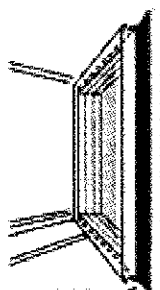


Die Fenster werden direkt vor Ort beim Kunden im Montagewagen saniert. Foto: VA

Zugluft ist gestoppt, ohne dass das Raumklima leidet. Nach der Sanierung erreichen die Fenster eine bis zu 40 Prozent verbesserte Schalldämmung. Der Fensterservice des Handwerksbetriebes hat noch mehr zu bieten: bau-ko tauscht auf Grundlage der EnEV das alte Isoglas in Isolierwärmeschutzverglasungen mit »Warmer Kante« aus, bringt zudem Aluschutzverkleidungen oder Sicherheitsbeschläge (auch Vierfachverriegelungen an Haustüren) an und isoliert Rolladenkästen. Weitere Informationen unter: www.bau-ko.de, Telefon 0 89/99 96 92 64

Holzfenster nicht wegwerfen!

Fensterabdichtung. Tausch von Isolierverglasung. Aluschutzprofile. Rolladenkastenisolierung. Vierfachverriegelung an Haustüren.



Hier wird die bau-ko-Dichtung montiert.

Wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können schnell, stressfrei und kostengünstig saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Unser Servicewagen montiert Ihnen vor Ort die hochwertigen Anpressdichtungen an Ihre Fenster. Bei Notwendigkeit erfolgt auch ein Service rund um das Fenster für Silikon, sowie Beschläge. **Wichtig für Immobilienbesitzer:** Tauschen wir zusätzlich die Isoscheiben aus, erzielen diese den empfohlenen Wärmedämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40 % verbesserte Schalldämmung.

Fenster- und Türenabdichtungen. Tausch von Isolierverglasungen in Wärmeschutzverglasungen (auch bei Kunststoff-Fenstern möglich). Vierfachverriegelung an Haustüren. Aluprofile.

Wir beraten Sie gerne auch unter:
Telefon 089. 99 96 92 64
 München, Augsburg, Allgäu,
 Bodensee, Nürnberg



bau-ko
 FENSTER SERVICE

bau-ko gmbh
info@bau-ko.de
www.bau-ko.de

Fachbetrieb für Fenstersanierung - Seit 1979