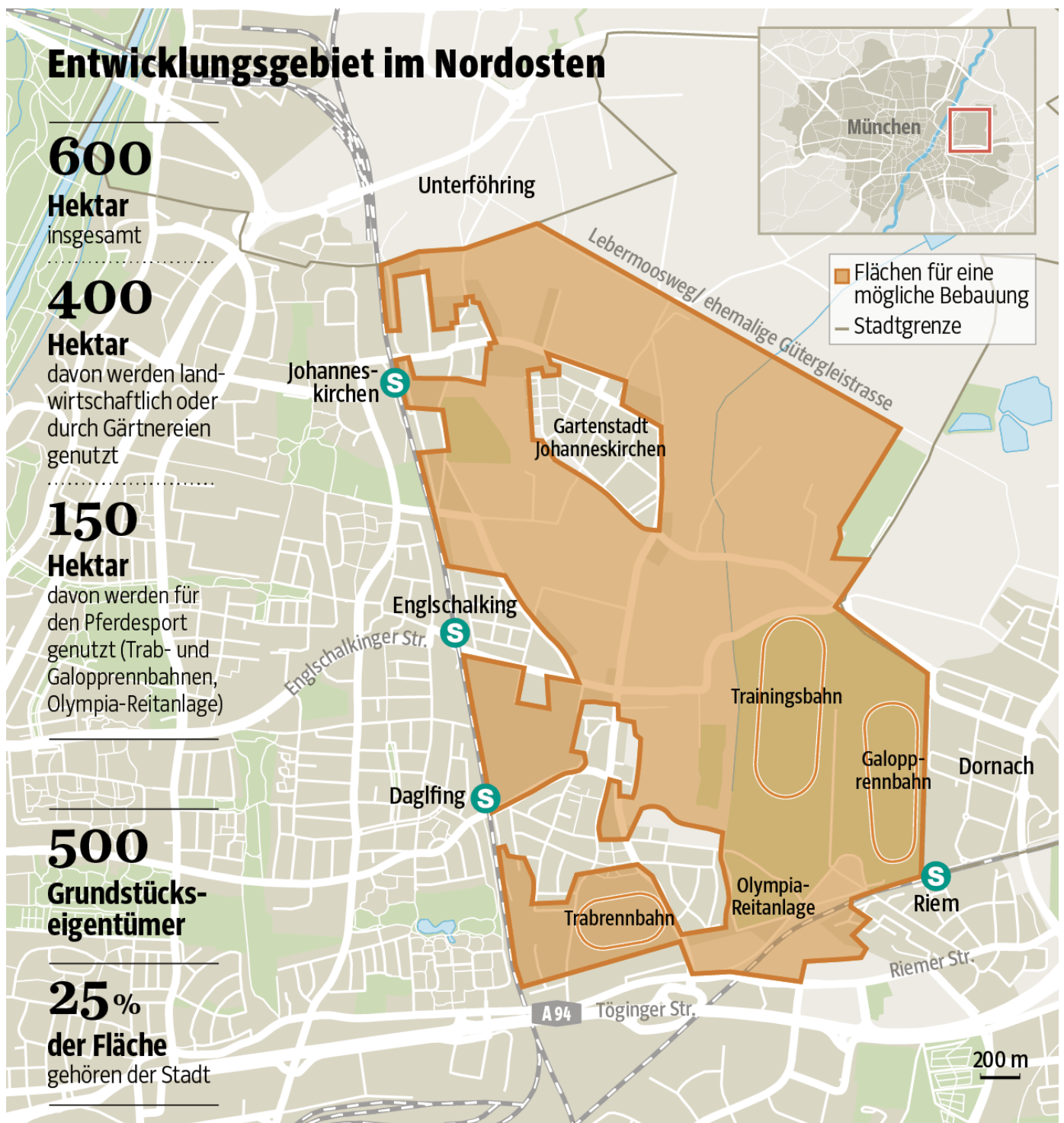


## Stadtplanung

# Ein Instrument, das provoziert

Mit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt für Straßen, Schulen und Parks viel Geld zusammen, Bodenspekulationen schiebt sie einen Riegel vor. Trotzdem stößt sie auf heftigen Widerstand und ist in München in dieser Größenordnung kaum erprobt

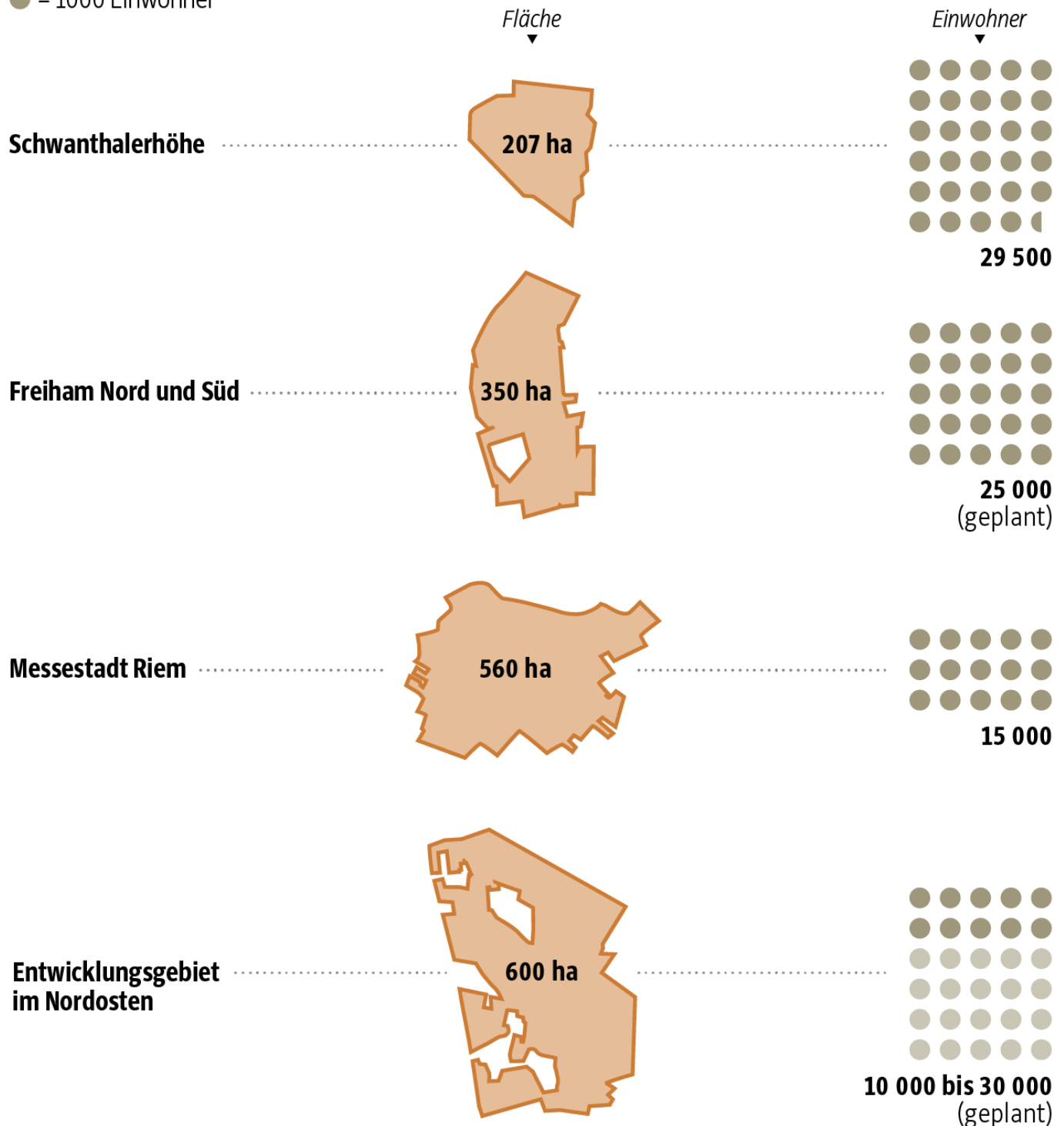
VON DOMINIK HUTTER, SEBASTIAN KRASS UND KASSIAN STROH



# Wo die Stadt wächst

 Alte und neue Wohngebiete im Größenvergleich

● = 1000 Einwohner



SZ-GRAFIK: SARAH UNTERHITZENBERGER; QUELLE: LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

## Was ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)?

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM), ein Instrument aus dem Baugesetzbuch, erleichtert der Stadt, ein großes Gebiet mit vielen Eigentümern zu überplanen. Das Prinzip: Es soll eine Planung aus einem Guss entstehen - ohne Rücksicht nehmen zu müssen auf die Zuschnitte der Grundstücke und die Eigentumsverhältnisse. Komplizierte Extrawürste und unerwünschte Kompromisse sollen so vermieden werden. Eine SEM ist auf Kooperation angelegt. Droht aber ein Grundstückseigentümer, den Bau eines neuen Wohnviertels zu blockieren, kann er als letzte Konsequenz enteignet werden. Konstruktive Mitwirkung ist also Pflicht. Eine SEM soll Bodenspekulation verhindern und schöpft die Gewinne, die allein dadurch entstehen, dass Baurecht geschaffen wird, für die soziale und verkehrliche Infrastruktur ab: für Straßen oder Schulen

etwa. Dies wäre planungsrechtlich auch anders möglich, mit städtebaulichen Verträgen und den Vorgaben der sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) etwa. Normalerweise kommt dabei aber nicht so viel Geld fürs Allgemeinwohl zusammen wie bei einer SEM.

### **Was bedeutet das für Bodenpreise und drohen auch Enteignungen?**

Bislang gab es im Nordosten noch keine SEM, sondern nur die Vorbereitungen dafür. Spielen alle Eigentümer mit, kann die Planung auch ohne SEM weitergehen. Sicherheitshalber wurden aber schon einmal die Bodenpreise eingefroren - auf dem aktuellen Stand, also ohne die lukrativen Neubaupläne. Ein Grundstück darf trotzdem zu beliebigen Preisen an Private weiterverkauft werden. Der Käufer muss aber damit rechnen, dass ihm die Stadt die Fläche später zum eingefrorenen, also wohl niedrigeren Preis, abkauft. Für den Bau übernimmt die Stadt erst einmal sämtliche Areale. Sie werden in der Endphase normalerweise zum dann entsprechend höheren Marktpreis wieder abgegeben. Mit den Gewinnen werden Straßen, Schulen, Kitas und Parks finanziert. Was danach noch übrig ist, wird als Überschuss anteilig an die früheren Grundeigentümer ausgezahlt. Enteignungen sind theoretisch möglich, wenn sich jemand partout verweigert und so das ganze Projekt zu kippen droht. Dieser Schritt ist aber nicht nur langwierig, unpopulär und juristisch heikel - CSU, SPD und Oberbürgermeister Dieter Reiter haben ihn bereits ausgeschlossen.

### **Wie ist der Stand der Dinge bei der SEM Nordost?**

Das Verfahren läuft schon seit mehr als zehn Jahren. 2008 beschloss der Stadtrat vorbereitende Untersuchungen für eine SEM auf dem Gelände des Münchner Trabrenn- und Zuchtvereins in Daglfing sowie das westlich anschließende Gebiet bis zur Bahntrasse. 2011 erweiterte der Stadtrat das Untersuchungsgebiet auf die 600 Hektar, um die es jetzt geht. 2017 stellte das Planungsreferat drei grobe Konzepte vor für eine Besiedlung mit 30 000 Menschen plus 10 000 Arbeitsplätzen samt Naherholungsflächen mit Badeseesee. Nach kontroversen Diskussionen plädierte der Bezirksausschuss dafür, mit einem Ideenwettbewerb neue Konzepte zu entwickeln. Dieser Bitte ist der Stadtrat nun nachgekommen: Anfang Februar beschloss er, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zu starten. Auf Antrag der CSU sollen die Teilnehmer auch Varianten für 10 000 oder 20 000 Einwohner entwickeln, nicht nur für 30 000 Einwohner, wie vom Planungsreferat gewünscht.

### **Wie geht es weiter?**

Der Wettbewerb beginnt am 16. März mit einer öffentlichen Veranstaltung: Bürger sollen so die Möglichkeit bekommen, ihre Ideen in den Prozess einfließen zu lassen. Auch eine Informationsveranstaltung für Grundeigentümer ist im Frühjahr geplant. Im Sommer sollen erste Zwischenergebnisse vorliegen. Anfang 2020, noch vor der Kommunalwahl, soll das Wettbewerbsergebnis vorliegen. Das dürfte dann eine belastbare Grundlage für die politische Debatte sein, in welchem Maß der Nordosten bebaut wird und wie viel von der derzeitigen Struktur erhalten bleibt. Dann könnte auch die Frage konkret werden, welche Grundstücke, die derzeit noch in Privatbesitz sind, man braucht und wie viel die Stadt dafür zahlen soll.

### **Ist schon bekannt, was genau kommen wird?**

Konkrete Aussagen sind derzeit schwer zu machen - auch wenn die SEM-Gegner mit konkreten Szenarien arbeiten: 30 000 Einwohner, Hochhäuser, gar Plattenbauten am Stadtrand, Zusammenbruch des Verkehrs. Dabei ist es ja gerade Aufgabe des Ideenwettbewerbs, erst einmal konkrete Diskussionsgrundlagen zu schaffen. Angesichts des Wohnraummangels und des Zuzugs ist unstrittig, dass die Stadt auch in den Nordosten wachsen muss, ist er doch eine von zwei verbliebenen Siedlungsreserven der Stadt neben dem Norden bei Feldmoching. Klar ist auch, dass im Nordosten neben Wohnungen Gewerbe- und Büroflächen gebaut werden - einerseits, weil sie gebraucht werden, andererseits, weil man keine Schlafstädte mehr bauen will. Die Stadtrats-SPD hat kürzlich gesagt, dort "kleinteiliges Gewerbe" anzustreben, kein Gewerbegebiet, wie es sie hinter der

Stadtgrenze im Landkreis München zahlreich gibt. Die Stadt wird versuchen, ein gemischtes Quartier zu entwickeln, zu dem auch Grün- und Erholungsflächen gehören. Es ist nicht zu erwarten, dass sie die Landwirtschaft im Nordosten komplett abschafft. Auch der Pferdesport soll erhalten bleiben. Und der Natur- und Artenschutz werden in der Debatte eine wichtige Rolle spielen. Das Verhältnis der Nutzungen zueinander aber ist noch offen. Mit einer Bebauung dürfte es nicht vor 2030 losgehen.

### **Wer kämpft gegen die SEM?**

Das "Bündnis Nordost" ist die jüngere von zwei Dagegen-Initiativen. Es hat sich in den vergangenen Monaten aus Anwohnern Daglfings formiert und besteht nach eigenen Angaben aus einem Kern von 40 bis 50 Mitgliedern. Es ist verbunden mit der "Bürgerinitiative Lebenswertes Daglfing" und darauf bedacht, sich vom zweiten Gegnerbündnis "Heimatboden" abzugrenzen: "Wir arbeiten unabhängig davon, keiner von uns hat ein finanzielles Interesse an dem Thema", sagt Bündnis-Sprecherin Daniela Vogt. In "Heimatboden" haben sich Landwirte und Grundstückseigentümer zusammengeschlossen. Sie treibt die im Raum stehende juristische Möglichkeit von Enteignungen um - wobei manche "Heimatboden"-Aktivisten betonen, es gehe ihnen nicht um die Höhe eines Verkaufspreises, sie wollten ihr Land generell nicht hergeben. Dieses Bündnis hat zuvor bereits erfolgreich gegen die Einleitung eines SEM-Verfahrens in Feldmoching gekämpft und ist mit den Bogenhauser CSU-Politikern Robert Brannekämper und Xaver Finkenzeller verbunden. Es hat nach eigenen Angaben etwa 200 Mitstreiter.

### **Und wer kämpft dafür?**

Dafür ist oft schwieriger zu organisieren als dagegen, und die künftigen Bewohner gibt es ja noch nicht. Um den Wohnungsbau zu unterstützen, hat sich aber im Januar ein "Pro-SEM"-Bündnis gegründet. Mit dabei: die frühere Stadtbaurätin Christiane Thalgott, ihr früherer Stadtdirektor Stephan Reiß-Schmidt und der Geschäftsführer der Genossenschaftlichen Immobilienagentur, Christian Stupka. Ihre These: Bezahlbare Mieten und die notwendige Infrastruktur im Interesse der Allgemeinheit erhält man nur, wenn man die Bodenspekulation eindämmt - mit einer SEM.

### **Wie wird die SEM im Stadtrat beurteilt?**

Wenn man das Abstimmungsverhalten betrachtet: zustimmend. Bei der jüngsten Entscheidung für den Start des Ideenwettbewerbs gab es nur eine Gegenstimme von der Bayernpartei. Von den drei größten Fraktionen hat die SPD die entschiedenste Position: "klar pro SEM", wie sie sagt. SPD-Planungssprecherin Heide Rieke nennt die SEM das "einzig vernünftige Instrument". Auch die Grünen bekennen sich grundsätzlich dazu, denn so würden die Planungsgewinne fair aufgeteilt. Allerdings würden sie die Planung insofern einschränken, als nur 100 Hektar bebaut werden sollen, die dafür sehr dicht mit Wohnraum für 25 000 bis 30 000 Einwohner in fünf- bis achtgeschossigen Häusern. Die hohe Dichte hätte aus Sicht der Grünen den Vorteil, dass die übrigen 500 Hektar unversiegelt bleiben könnten.

Komplizierter ist das Verhältnis der CSU zur SEM. Stadtteilpolitiker aus dem Osten machen gemeinsam mit "Heimatboden" Stimmung gegen das Planungsinstrument und gegen großstädtische Bebauung generell. Auch die traditionelle Loyalität ihrer Partei zu Bauern bringt CSU-Stadträte in Nöte. Es gibt in der Fraktion aber auch Stimmen, die die Bewältigung von Wachstum und Wohnungsnot für primäre Aufgaben halten. Anders als bei der geplanten SEM im Norden, die die CSU letztlich gekippt hat, hält sie beim Nordosten noch mit einem "Ja, aber" daran fest. So hat sie jüngst die kleineren Planungsvarianten durchgesetzt. Und der stellvertretende Planungssprecher Hans Podiuk sagte im Januar, die SEM sei "nicht gesetzt". Er warf auch die Frage auf, ob man nicht "doch besser mit Bebauungsplänen nach der sozialen Bodennutzung" arbeiten solle.

### **Was ist aus der SEM Nord geworden?**

Wegen der heftigen Proteste im Münchner Norden hat das Rathaus die dort geplante SEM erst einmal aufgegeben und durch ein Kooperationsmodell ersetzt, dessen Details noch erarbeitet werden müssen. Das Problem: Ohne SEM und die dort festgeschriebenen Enteignungsmöglichkeiten ist die Stadt auf das Wohlwollen der nicht immer kooperativen Grundstückseigentümer angewiesen. Und: Da die Bodenpreise nicht mehr eingefroren sind, ist Spekulation möglich.

### **Gab es in München schon einmal eine SEM?**

Als die Bundeswehr in den 1990er-Jahren begann, die meisten ihrer einst elf Münchner Kasernen aufzugeben, wurden mehrere von ihnen nach den SEM-Regeln überplant - etwa die Funkkaserne, der heutige Domagkpark. Die Ausgangslage war dort allerdings anders: Es gab mit dem Bund nur einen Grundstückseigentümer, mit dem die Stadt verhandeln musste. Auch für das sogenannte Lerchenauer Feld erwog die Stadt zeitweilig eine SEM, nahm davon aber wieder Abstand. Dort sollen circa 1600 Wohnungen entstehen.

*Süddeutsche Zeitung*