

Antragsbereich WPA / Antrag 6/III/2022

AntragstellerInnen: Unterbezirksvorstand

Empfänger: Unterbezirksparteitag

Stadtratsfraktion

6/III/2022: Bezahlbaren Wohnraum im Bestand schaffen und erhalten

1 Die mittelfristig vorhandenen Wohnbaupotentiale durch Neuausweisung von
2 Bauland sind in München weitgehend erschlossen und die hier möglichen Neu-
3 bauprojekte bis Ende des Jahrzehnts voraussichtlich erschöpft, die untersuchten
4 Stadterweiterungsgebiete werden jedoch erst jenseits der 30er Jahre zur Wohn-
5 raumbereitstellung beitragen können. Daher ist absehbar, dass die notwendige
6 Wohnraumschaffung in München nicht allein durch Neubauprojekte zu decken
7 sein wird. Im Rahmen der Studien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung
8 wurden erhebliche Nachverdichtungs- und Wohnbaupotentiale im Bestand
9 identifiziert. Gerade im Gebietstyp der zusammenhängenden Wohnsiedlungen
10 liegt dabei erhebliches, mit vertretbarem Mitteleinsatz erschließbares, Wohnflä-
11 chenpotential.

12

13 Gleichzeitig wurde im Rahmen des Klimaneutralitätsbeschlusses das Ziel formu-
14 liert auch im Gebäudebestand bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen und damit
15 die Notwendigkeit zur umfassenden Sanierung des gesamten Gebäudebestands
16 in München geschaffen.

17

18 Diese Ziele müssen wir verbinden. Eine energetische Sanierung des Gebäu-
19 debestandes, die ganz München in den Blick nimmt, muss immer auch mit
20 der Erschließung von Potentialen der Wohnraumschaffung verbunden wer-
21 den. Energetische Sanierung muss, wo immer möglich verbunden werden mit
22 Wohnflächenerweiterung, Aufstockung und Ergänzung des Gebäudebestands
23 nach dem Prinzip der qualifizierten Nachverdichtung. Das bedeutet nicht, ein
24 unterschiedsloses Zubauen verfügbarer Flächen. Qualifizierte Nachverdichtung
25 bedeutet für uns immer, dass ein Mehrwert an Wohnqualität für die Bewoh-
26 ner*innen entsteht, die bereits in dem Quartier wohnen.

27

28 Wir wollen eine qualitative Nachverdichtung, die auch bezahlbaren Wohnraum
29 schafft. Leider hat die Kommune in der Innenentwicklung wenig Instrumente
30 um den Bauherr*innen vorzuschreiben auch geförderten oder preisgedämpften
31 Wohnraum zu schaffen. Viele Nachverdichtungsprojekte wie Luxusbauten in
32 Innenhöfen können wir rechtlich nicht verhindern. Wir müssen aber deutlich
33 machen, dass das nicht die Nachverdichtung ist, die wir wollen. Wir lehnen
34 Projekte ab, die keinen Mehrwert für die Bewohner*innen bringen, die keinen

35 bezahlbaren Wohnraum schaffen und nur der Renditeoptimierung der Eigentü-
36 mer*innen dienen.

37

38 Mit dem sektoralen Bebauungsplan haben wir ein neues Instrument, dass wir be-
39 begrüßen, dass aber leider durch das Agieren der Union beim Baulandmobilisierung
40 auch Probleme mit sich bringt. Vor allem die offene Entschädigungsthematik.
41 Aber mit dem sektoralen Bebauungsplan können wir auch bei Nachverdich-
42 tungen geförderten Wohnraum schaffen. Wir werden dieses neue Instrument
43 bestmöglichst nutzen und vor allem strategisch in Gebieten einsetzen, die von
44 Gentrifizierung bedroht sind. Wir haben uns dafür eingesetzt, dass das Refe-
45 rat für Stadtplanung und Bauordnung mehr Personal für diese Aufgabe bekommt.

46

47 **Anträge**

48

49 (1) Wir fordern die notwendige energetischen Sanierung des Gebäudebestands
50 insbesondere der kommunalen Wohnbaugesellschaften mit Strategien der
51 qualifizierten Nachverdichtung und Wohnraumschaffung im Rahmen einer
52 integrierten Quartiersbetrachtung zu verbinden.

53

54 (2) Wir fordern die systematische Untersuchung und städtebauliche Ermittlung
55 von vorhandenen Wohnungsbaupotentialen im Bestand in Form eines Baupo-
56 tentialkatasters und der Priorisierung der entsprechenden Projekte nach Umfang
57 des vorhandenen Potentials. Die Aktivierung der Festgestellten Baulandpoten-
58 tiale kann im Rahmen der Bauleitplanung auch im Form von Angebotsplanung
59 erfolgen, wobei die Zweckbindung des neu geschaffenen Baurechts für den ge-
60 förderten Wohnungsbau im Form von ergänzenden sektoralen Bebauungsplänen
61 erfolgen kann..

62

63 (3) Wir fordern die Priorisierung der notwendigen energetischen Sanierung des
64 Bestandes der städtischen Wohnbaugesellschaften nach dem jeweiligen
65 Potential der Wohnraumschaffung.

66

67 (4) Wir fordern, dass eine Nachverdichtungsagentur für gemeinnützige Ak-
68 teur*innen eingerichtet wird, die nicht nur die Neugründung von Genossen-
69 schaften sondern auch die bestehenden Genossenschaften bei der Schaffung
70 von Wohnraum im Bestand und der Bestandssanierung unterstützt. Hier besteht
71 Potential dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Rahmen der Nachverdichtung
72 zu schaffen. Gleichzeitig müssen die Interessen der Bewohner*innen in diesem
73 Prozess mitbedacht werden, die Nachverdichtung muss auch einen Mehrwert für
74 sie haben.

75

76 (5) Wir werden das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplan nutzen und
77 vor allem strategisch in Gebieten einsetzen, die vom Gentrifizierung bedroht sind.

78 Damit wir auch bei Nachverdichtungsprojekten geförderten Wohnraum schaffen
79 können. Wir fordern den Bundesgesetzgeber auf, das Instrument des sektoralen
80 Bebauungsplans zu entfristen.