

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

Beschluss:

Bezahlbaren Wohnraum im Bestand schaffen und erhalten

Die mittelfristig vorhandenen Wohnbaupotentiale durch Neuausweisung von Bauland sind in München weitgehend erschlossen und die hier möglichen Neubauprojekte bis Ende des Jahrzehnts voraussichtlich erschöpft, die untersuchten Stadterweiterungsgebiete werden jedoch erst jenseits der 30er Jahre zur Wohnraumbereitstellung beitragen können. Daher ist absehbar, dass die notwendige Wohnraumschaffung in München nicht allein durch Neubauprojekte zu decken sein wird. Im Rahmen der Studien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung wurden erhebliche Nachverdichtungs- und Wohnbaupotentiale im Bestand identifiziert. Gerade im Gebietstyp der zusammenhängenden Wohnsiedlungen liegt dabei erhebliches, mit vertretbarem Mitteleinsatz erschließbares, Wohnflächenpotential.

Gleichzeitig wurde im Rahmen des Klimaneutralitätsbeschlusses das Ziel formuliert auch im Gebäudebestand bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen und damit die Notwendigkeit zur umfassenden Sanierung des gesamten Gebäudebestands in München geschaffen.

Diese Ziele müssen wir verbinden. Eine energetische Sanierung des Gebäudebestandes, die ganz München in den Blick nimmt, muss immer auch mit der Erschließung von Potentialen der Wohnraumschaffung verbunden werden. Energetische Sanierung muss, wo immer möglich verbunden werden mit Wohnflächenerweiterung, Aufstockung und Ergänzung des Gebäudebestands nach dem Prinzip der qualifizierten Nachverdichtung. Das bedeutet nicht, ein unterschiedsloses Zubauen verfügbarer Flächen. Qualifizierte Nachverdichtung bedeutet für uns immer, dass ein Mehrwert an Wohnqualität für die Bewohner*innen entsteht, die bereits in dem Quartier wohnen.

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

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

Anträge

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

(2) Wir fordern die systematische Untersuchung und städtebauliche Ermittlung von vorhandenen Wohnungsbaupotentialen im Bestand in Form eines Baupotentialkatasters und der Priorisierung der entsprechenden Projekte nach Umfang des vorhandenen Potentials. Die Aktivierung der festgestellten Baulandpotentiale kann im Rahmen der Bauleitplanung auch in Form von Angebotsplanung erfolgen, wobei die Zweckbindung des neu geschaffenen Baurechts für den geförderten Wohnungsbau in Form von ergänzenden sektoralen Bebauungsplänen erfolgen kann..

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

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

(5) Um sozialverträgliche Nachverdichtung zu fördern, fordern wir Konzepte zur Befreiung von der Stellplatzsatzung (bzw. der verpflichtenden Stellplatzablöse bei Nichtherstellbarkeit von Stellplätzen) zu entwickeln, wenn Vermieter*innen sich im Gegenzug zu einer sozialen Bindung für den neugeschaffenen Wohnraum verpflichten. So können z. B. Genossenschaften gezielt unterstützt werden Dachgeschosse auszubauen oder ihre Gebäude aufzustocken. Weiter soll es bei kleinteiligen Nachverdichtungsprojekten (d. h. < 10 WE, da dort nicht mittels Mobilitätskonzept der Stellplatzschlüssel abgesenkt werden kann) möglich sein, auf die Stellplatzablöse zu verzichten, wenn Vermieter*innen nachweisen können, dass der Wohnraum in den ersten 5 Jahren an Mieter*innen ohne eigenen zugelassenen Pkw vermietet wird (innerhalb der ersten Jahre, könnte sich die Stadt eine Nachforderung der Stellplatzablöse vorbehalten).

(6) Wir werden das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplan nutzen und vor allem strategisch in Gebieten einsetzen, die vom Gentrifizierung bedroht sind. Damit wir auch bei Nachverdichtungsprojekten geförderten Wohnraum schaffen können. Wir fordern den Bundesgesetzgeber auf, das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zu entfristen.

Überweisen an

Stadtratsfraktion