



Mehr Menschen, mehr Stadt

Langfristige Siedlungsentwicklung – LaSie



#LaSie

**Über das Wie,
Wo und Warum
einer Strategie**
—

Inhalt

Prolog
 01 — München wächst – Stimmen und Strategien
 02-03 — Wachstum als Chance – Vorwort von Dieter Reiter

Positionen und Politik
 04-05 — „Wir müssen viel mehr ausprobieren!“ – Elisabeth Merk im Gespräch mit Peter Haimerl
 06-07 — 3 Fragen, 5 Antworten – Positionierungen aus den Münchner Stadtratsfraktionen

Zahlen und Fakten
 08-15 — Mehr Menschen, mehr Stadt – Münchens Herausforderungen und Möglichkeiten
 16-17 — Langfristige Siedlungsentwicklung LaSie – eine Chronologie

Menschen und Momente
 18-23 — Daheim in München – Bilder einer wachsenden Stadt

Debatten und Visionen
 24-25 — Wachstum gemeinsam schultern – Stephan Reiß-Schmidt über regionale Strategien
 26-27 — Kompass der kommenden Stadt – Klaus Overmeyers Forderung eines räumlichen Leitbilds für München
 28-29 — Stadt, nicht Siedlungen bauen – Ein Pamphlet von Sophie Wolfrum
 30-31 — Weniger Grün braucht mehr Pflege – Eine Freiraum-Agenda nach Regine Keller
 32-33 — Vor Ort reden, gestalten, bleiben – Agnes Förster über Partizipationsperspektiven
 34-35 — Mehr Mobilität im öffentlichen Raum – Ein Denkanstoß von Gebhard Wulfhorst
 36-37 — Mehr Mut zum Experiment – Ein Aufruf von Detlef Sträter

Potenziale und Projekte
 38-39 — LaSie gestern und morgen – Potenziale und Projekte in München

Strategien und Qualitäten
 40-41 — LaSie – Drei Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung
 42-47 — Verdichten – Aspekte und Chancen der Nachverdichtung
 48-53 — Umstrukturieren – Potenziale gemischt genutzter Gebiete
 54-59 — Erweitern – Möglichkeiten und Entwicklungen am Stadtrand

Ausblick
 60-61 — English Summary
 62-63 — München wächst – Münchens Antwort auf die Wohnraumfrage im grafischen Überblick
 64 — Impressum

➤ Heide Rieke, Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum Thema Flächenknappheit. — **Seite 6–7**

Intensiver beschäftigen sollten wir uns mit der Vielfachnutzung von bereits genutzten Flächen und mit der Frage der richtigen Höhenentwicklung.

➤ Prof. Sophie Wolfrum, Technische Universität München, über Stadt bauen. — **Seite 28–29**

Stadtwachstum muss nicht über uns hinwegrollen, wie in vielen Teilen der Welt. Wir als Stadtgesellschaft können das gestalten.

➤ LaSie

➤ Prof. Regine Keller, Technische Universität München, zur Langfristigen Freiraumentwicklung — **Seite 30–31**

Wie qualifiziert man eigentlich einen Freiraum, wenn er immer kleiner wird und immer mehr leisten soll?

➤ Dieter Reiter, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München, ruft zu einer gemeinsamen Debatte über die Strategien des Wachstums auf. — **Seite 2–3**

Aufrufen möchte ich insbesondere auch die Grundstückseigentümerge-rinnen und Grundstückseigentümer, bei der langfristigen Siedlungsentwicklung konstruktiv mitzuwirken.

➤ Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München, im Gespräch mit dem Architekten Peter Haimerl. — **Seite 4–5**

Das Problem des knappen Wohnraums kann nicht von Stadtplanung und Architektur alleine beantwortet werden, das muss gesamtgesellschaftlich gelöst werden.

➤ LaSie

Keine leichte Debatte: Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt München stehen heute vor weitreichenden Entscheidungen, die das Gesicht unserer Stadt verändern. Oberbürgermeister Dieter Reiter sieht die Notwendigkeit, dass dieser Prozess von einer breiten gesellschaftlichen Debatte begleitet wird.

Wachstum als Chance

Die Bevölkerungsentwicklung unserer Stadt ist historisch betrachtet das Ergebnis von längeren Perioden der Stagnation und größeren Wachstumsschüben. Es ist also nichts Neues, dass München einen großen Wachstumsschub bewältigen muss. Aber es gehört zu unseren größten Herausforderungen, dieses Wachstum intelligent und mit Weitsicht zu gestalten. Es lässt sich nicht einfach begrenzen, es gibt keinen Ein- und Ausschalter für mehr oder weniger Wachstum – früher nicht und heute auch nicht. Durch den Stopp von Bauflächenausweisungen beispielsweise – die alte sogenannte Dampfkesseltheorie – lässt sich Bevölkerungswachstum nicht aufhalten. Ein Stopp hätte vielmehr gravierende Folgen für die gesamte Stadtgesellschaft: Eine zunehmende Preisspirale im schon angespannten Wohnungsmarkt würde zur Verdrängung von Menschen mit durchschnittlichen Einkommen, von Familien und Rentnerinnen und Rentnern führen. Dadurch würden sich wiederum die Pendlerströme weiter erhöhen. Ein Desaster für die an ihre Grenzen kommende Verkehrsinfrastruktur.

Die Vorstellung, dass das Umland das Wachstum Münchens einfach auffangen kann, stimmt so nicht. Die Region wächst längst in gleichem Maße – gemessen an der bisherigen Bevölkerungszahl ist der Zuwachs in den Gemeinden oft prozentual sogar noch größer als in der Stadt München. Die Herausforderungen, die es im Umland zu bewältigen gilt, sind die gleichen, vor denen wir auch in München stehen. Deshalb ist es wichtig, dass die gesamte Region ihre gemeinsamen Bemühungen zur Gestaltung des Wachstums weiter verstärkt.

Deshalb sind wir dabei, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowohl in den Bebauungsplanungen als auch im gesamtstädtischen Zusammenhang noch enger zu verzahnen. Begleitend zum Wohnungsbau kommen zunehmend alternative und multimodale Verkehrskonzepte zum Einsatz. Für die Metropolregion wird ein gemeinsames Mobilitätskonzept erstellt werden.

Stadtentwicklung braucht Mut und eine Perspektive für unsere Kinder

Wir sind mit großer Energie dabei, möglichst schnell und möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir alle sind aufgefordert, die Verwaltung ebenso wie die Politik, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Antworten auf zentrale Fragen zu finden, die ich gerne zur breiten Diskussion stellen möchte: in den offiziellen Gremien, aber auch an Stammtischen und in digitalen Netzwerken. Es geht um nicht weniger als den Erhalt der Münchner Lebensqualität. Mehr noch:

Wir müssen das Wachstum als Chance begreifen, sogar mehr Lebensqualität für alle schaffen zu können. Dazu brauchen wir eine breite gesellschaftliche Diskussion und einen Konsens über das Wie und Wohin.

Freie Flächen klug und lebenswert entwickeln

Wir dürfen nicht nur einen Bebauungsplan an den anderen reihen, sondern müssen die Entwicklung unserer Stadt insgesamt im Blick haben. Das verstehe ich unter verantwortungsvoller Politik. Nicht nur an heute zu denken, sondern in längeren Zeiträumen – bis 2030 und darüber hinaus. Das sind wir den nachfolgenden Generationen schuldig. Es geht darum, die noch freien Flächen klug und lebenswert zu entwickeln. Dafür braucht es Mut, neue Wege zu gehen, gute Argumente und vor allem eben eine langfristige Perspektive – für die Menschen, die schon im Viertel leben, und für die, die dort irgendwann leben werden.

Auf teurem Grund und Boden entstehen keine günstigen Wohnungen

Bei der Entwicklung von 600 bis 900 Hektar großen Arealen, wie im Münchner Nordosten und Norden, darf es keinen Flickenteppich aus unkoordinierten Einzelprojekten geben. Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglicht eine ganzheitliche Analyse und bringt die vielen Einzeleigentümerinnen und -eigentümer an einen Tisch. Ich will keine Enteignungen, sondern konstruktive Dialoge mit allen Beteiligten. Das Ziel ist, Wohnhäuser, Parks, Straßen und soziale Infrastruktur sinnvoll und im Einklang miteinander und der Umgebung zu planen. Auf teurem Grund und Boden entstehen keine günstigen Wohnungen, daher ist es wichtig, im Vorfeld Spekulationsgeschäfte zu vermeiden.

Wollen wir mehr Mischung von Wohnen und Gewerbe?

Die neu geschaffene Baugebietskategorie der sogenannten urbanen Gebiete erlaubt eine größere Dichte und mehr Nutzungsvielfalt. Deshalb stellt sich die Frage, ob wir gemischte Quartiere wollen, oder nicht. Dazu müssen wir die Nachteile urbaner Gebiete offen diskutieren und die Vorteile aufzeigen. Gewerbe hat sich stark verändert und viele Firmen sind heute problemlos neben Wohnungen denkbar. Zudem sind gerade die am dichtesten bebauten innerstädtischen Wohngebiete gleichbleibend attraktiv. Aber auch hier gibt es sehr unterschiedliche Auffassungen, die nicht unbedingt miteinander vereinbar sind. Auch das muss Stadtentwicklung berücksichtigen.

Brauchen wir ein neues Neuperlach?

Wir haben das Problem Wohnungsnot schon einmal gelöst. Ich war beim großen Jubiläum „50 Jahre Neuperlach“ selbst vor Ort und es steht außer Frage: Die Neuperlacherinnen und Neuperlacher finden ihren Stadtteil genial. Sie sind stolz, dort zu wohnen. Warum wird der verdichtete Wohnungsbau dennoch eher abgelehnt – wenn auch meistens von jenen, die nicht selbst darin wohnen? In einer Stadt mit endlichen Flächen müssen wir dichter und damit auch höher bauen, was im Grunde zu unserem bewährten Münchner Dreiklang führt: kompakt, urban und grün.

Die neuen Projekte müssen Qualitäten mit sich bringen, die auch für die jeweils in der Umgebung lebenden Menschen Vorteile bringen: eine neue Kindertageseinrichtung, bessere Nahversorgung, neue kulturelle Angebote, bessere verkehrliche Anbindung, die Aufwertung einer Grünfläche, neue Parks und vieles mehr. Hierbei müssen wir alle Akteure verstärkt in die Pflicht nehmen, ihre Planungen gut und rechtzeitig zu kommunizieren und zu vermitteln. Dennoch muss uns klar sein, dass sich Vorbehalte durch eine intensivere Öffentlichkeitsbeteiligung zwar abbauen, aber nicht in allen Fällen vollständig ausräumen lassen. Aufrufen möchte ich insbesondere auch die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, bei der Langfristigen Siedlungsentwicklung



Dieter Reiter

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München

konstruktiv mitzuwirken. Ihnen fällt in der Stadtgesellschaft eine wichtige Schlüsselfunktion zu, wenn es darum geht, Flächen im Sinne einer qualitätsvollen Dichte zu entwickeln.

Wachstum gestalten

Wir dürfen den Wachstumsprozess nicht einfach geschehen lassen. Im Gegenteil: Wir stehen gegenüber künftigen Generationen in der Verantwortung, so vorausschauend zu planen, dass die Lebensqualität unserer Stadt nicht nur erhalten bleibt, sondern zukunftsfest weiterentwickelt wird. Auch unsere Kinder sollen eine bezahlbare Wohnung finden und es sich leisten können, in München zu leben und alt zu werden. Wir leben in einer Phase des Wachstums, nicht zum ersten Mal in der Geschichte unserer Stadt. Und wie schon in der Vergangenheit, müssen wir vor allem die Vorteile nutzen und dafür sorgen, dass möglichst alle davon profitieren. Eine wirtschaftlich starke Stadt hat ganz andere Möglichkeiten, sich zu entwickeln, und kann das Wachstum aktiv gestalten. Wir alle sind aufgefordert, die richtigen Antworten für unsere gemeinsame Zukunft zu finden.

Dieter Reiter

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München

Wir müssen viel mehr ausprobieren!



Der Münchner Immobilienmarkt ist der teuerste in Deutschland und lässt viele Bürger verzweifeln. Was läuft schief in dieser Stadt – und wie könnte man das ändern? Ein Gespräch mit der Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk und dem Architekten Peter Haimerl.

Interview: Marc Baumann, Fotos: Sebastian Gabriel

Frau Merk, die neuen Prognosen rechnen bis 2035 mit 300.000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern. Ist die Stadt nicht wie ein Festzelt am ersten Wiesn-Samstag, das man wegen Überfüllung schließen müsste?

— **Elisabeth Merk:** Wir können doch kein exklusiver Club werden, das fände ich zutiefst unmenschlich. Da müssen wir uns eher fragen: Wie viel Platz zum Leben braucht man denn?

— **Peter Haimerl:** Historisch gesehen ist das Wachstum nicht so groß. Die Einwohnerzahl Münchens hat sich von 1880 bis zum Jahr 1900 verdoppelt, bis 1913 fast verdreifacht. Von derartigen Zahlen sind wir heute weit entfernt. Das Wachstum damals wurde mit einer Stadtplanung bewältigt, die attraktive Wohnungen und urbane Quartiere schuf.

Es wäre also prinzipiell möglich, Wohnraum für jeden zu finden?

— **Merk:** Ja, aber wir brauchen neue Visionen. Wir hatten in München in den 60er-Jahren einen Stadtentwicklungsplan, der erstmals mit den Olympischen Spielen und dem U-Bahn-Bau

ein Leitbild für den Wandel Münchens zu einer modernen Großstadt entwirft. Die Lösung für das Wohnungsproblem wurde in Großsiedlungen am Stadtrand wie Neuperlach gesehen. Der zweite Stadtentwicklungsplan von 1975 entwickelte ein polyzentrisches Siedlungskonzept. Die Stadt wurde in überschaubare Entwicklungsbereiche gegliedert, wo München weiter wachsen kann. In den 80er-Jahren fokussiert sich das Leitbild auf die Innenentwicklung. Seit den 90er-Jahren lautet unsere Devise kompakt, urban, grün. Und heute diskutieren wir, wie und auf welchen Flächen wir Wohnraum schaffen, Freiräume sichern und die Infrastruktur unterbringen können. Wir müssen ein neues Bild für die Zukunft von München entwerfen.

Im Moment herrscht wenig Zukunftsoptimismus in der Stadt: Wer nicht vor einigen Jahren gekauft hat oder viel erbt, glaubt nicht mehr daran, sich hier etwas leisten zu können. Hat es überhaupt Sinn, über Visionen und Bilder zu reden, wenn die Realität so anders ist?

— **Merk:** Die brutale Realität entbindet mich nicht davon, konzeptionell zu arbeiten. Aber man muss realistisch sein:

➤ **Stadtbaurätin Elisabeth Merk leitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit 2007 und forciert neue Wege der Öffentlichkeitsbeteiligung, um Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in die Planung einfließen zu lassen.**

Das Problem des knappen Wohnraums kann nicht von Stadtplanung und Architektur alleine beantwortet werden, das muss gesamtgesellschaftlich gelöst werden. Ich kann die freie Marktwirtschaft und die Bodenpreisentwicklung nicht einfach so ändern.

— **Haimerl:** Eine Stadt kann man nicht nur funktional bauen, in einer Stadt sind die Stadträume das Entscheidende. Mir fehlen in den gegenwärtigen Stadtplanungen Visionen für den öffentlichen Raum. In den meisten Neubauprojekten fühlt man sich nicht wie in der Stadt. Den neuen Großsiedlungen und Reihenhaussiedlungen fehlt eine urbane Struktur, eine Stadt mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, wie wir sie aus alten Städten kennen. Niemand ent-

wickelt eine Vision, wie das zukünftige München aussehen soll. Mir erscheint die aktuelle Stadtplanung als Flickwerk. Wie soll das München, das wir in zehn oder zwanzig Jahren haben wollen, denn aussehen? Das wird nicht im großen Rahmen besprochen oder angegangen.

Warum nicht?

— **Merk:** Konzepte sind oft sehr komplex und schwer vermittelbar. Wir bräuchten einfache Bilder, die unsere Konzepte und Ideen einer breiteren Öffentlichkeit vermitteln, da sind wir nicht gut genug.

— **Haimerl:** Freiham ist da beispielhaft, Investoren haben, auch wenn sie ins finanzielle Risiko gehen und die Wohnungsnot bekämpfen, zu viele Freiheiten und werden zu wenig in die Verantwortung im Hinblick auf städtebauliche und architektonische Qualität genommen. Wenn aber der Bauträger dafür verantwortlich wäre, dass man sich in einem Viertel auch wohlfühlen muss, dann wären wir weiter.

Sind neben den Investoren und dem fehlenden Blick fürs Ganze nicht auch die Münchner und Zugezogenen schuld an gesichtslosen Neubaussiedlungen? Weil das Ideal immer noch das Reihenhaus mit Garten und Carpark ist, zwei Autos und Webergrill?

— **Haimerl:** Die großen Konzerne sagen uns: Du brauchst den Webergrill, die Autos, das Toskana-Traumhaus aus der Bausparkassenwerbung. Die Werbung hat die Meinungshoheit und gibt die Bilder vor, nach denen Menschen leben wollen. Nicht wir Architekten oder Städteplaner.

— **Merk:** Wir überlassen die Bildersprache leider den anderen und denken, unsere Ideen werden über unsere Verfahren bei den Menschen ankommen. Die Erfahrung zeigt aber, gute Konzepte allein genügen nicht. Wir müssen auch Atmosphäre und Gestaltung überzeugend vermitteln.

Es gibt aber auch den Zeitgeist, der dem Webergrill entgegenläuft: neue Wohnformen, Sharing Economy, Coworking Spaces – macht Ihnen das Hoffnung?

➤ **Architekt Peter Haimerl**

gilt als Visionär und Innovations-treiber. Sein Büro ist für einen ganzheitlichen Ansatz bekannt, bei dem die Architektur mit Disziplinen wie Informatik, Soziologie, Wirtschaft, Politik oder konzeptioneller Kunst fusioniert.

— **Haimerl:** Ich arbeite viel in Kleinstädten, die waren historisch gesehen so aufgebaut, wie es heute wieder populär wird. Zusammenleben und Zusammenarbeiten funktioniert in kleineren Einheiten, in dichterem, sozial mehr verknüpften Strukturen besser; hier könnte man wieder anknüpfen.

— **Merk:** Das Genossenschaftsmodell war jahrzehntlang kein Thema, aber heute finden junge Familien das wieder attraktiv. Hier können wir als Stadt gut zusammenarbeiten.

Was halten Sie von den Wahlplakaten, auf denen parteiübergreifend steht: „Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum“?

— **Merk:** Leider wird in den Medien über das Thema Wohnen immer negativ berichtet. Unsere Wohnungsgesellschaften und auch die Hochschulen arbeiten an sehr guten Ansätzen, die aber selten nach draußen gelangen.

— **Haimerl:** Da tragen wir Architekten auch die Verantwortung. Bauträgern fehlt leider oft die Fantasie und die Stadtplanung wagt und fordert zu wenig. Wir müssen mehr ausprobieren und experimentieren – und mehr dafür kämpfen.

Wie viel darf man als Stadt eigentlich vorschreiben? Darf man sagen, so, wir erlauben jetzt keine neuen Reihenhaussiedlungen mehr?

— **Merk:** Bei großen Setzungen wie der Messestadt Riem oder bald dann Freiham ist das schwer. Ein lebenswertes Viertel lebt auch von den Geschäften, aber die Stadt kann nicht vorschreiben, dass es Einzelhandel gibt. Die Stadt ist der einzige Eigentümer, der in der Innenstadt die Läden nicht bloß nach Umsatzstärke vermietet. Viele kleine Läden, die es noch gibt, gehören der Stadt. Dort, wo wir Einflussmöglichkeiten haben, tun wir es, aber in einer Großstadt geht das nicht flächendeckend.

Was wünschen Sie sich für München?

— **Haimerl:** Ich würde mir von der Stadt wünschen, dass sie wieder den Mut hat – wie in den 60er-Jahren –, das Thema „Stadt der Zukunft“ anzupacken und Bilder für Visionen zu schaffen, die die Menschen erreichen.

— **Merk:** Ich wünsche mir, dass sehr viel mehr Menschen an unseren Diskursen teilnehmen. Es wäre wichtig, dass sich die Anwohner, die jungen Familien, die Architekten dort einmischen und auch über das eigene, einzelne Bauvorhaben hinaus bereit sind, für eine Vision einzustehen. Stadtgestaltung bedarf der kulturellen Auseinandersetzung und für die müssen wir gemeinsam viel mehr Raum schaffen.

Vielen Dank für das Gespräch.

➤ **Besseres Image für das Wachstum: Stadtbaurätin Merk und Architekt Haimerl vermissen in der öffentlichen Debatte die positiven Bilder der Stadterweiterung.**



Die Debatte über das Wachstum Münchens beschäftigt auch die Fraktionen im Stadtrat. Einig ist man sich, dass man es nicht aufhalten kann, aber welche politischen Ziele gibt es? Wir haben drei zentrale Fragen gestellt.

3 Fragen, 5 Antworten

Wann hat ein urbanes Quartier eine hohe Lebensqualität?

➤ **Heide Rieke, SPD**

Wenn Wohnen mit Privatsphäre, aber auch belebte Straßenbereiche und öffentliche Räume, die Begegnungen ermöglichen, gewährleistet sind. Wichtig sind auch grüne Freiräume, die Erholung und Freizeitaktivitäten erlauben. Kurze Wege zu Nahversorgung und Kinder- und Senioreneinrichtungen und nicht zuletzt eine gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

➤ **Walter Zöllner, CSU**

Es ist eine verbreitete Meinung, eine hohe Dichte mindere die Qualität. Aber beides bedingt sich nicht. Vielmehr entscheidend sind stadtgestalterische Innovationen und die Qualität der Architektur.

➤ **Paul Bickelbacher, Bündnis 90 / Die Grünen**

Attraktive Quartiere sollten möglichst autofrei und durchgrünt sein sowie eine gemischte Nutzung und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aufweisen. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln und die Naherholung in einem Park sollten fußläufig erreichbar sein.

➤ **Dr. Michael Mattar, FDP**

Um eine urbane Dichte zu erzeugen, bedarf es einer ausreichenden qualitätsvollen Dichte der Bebauung. Plätze dürfen nicht überdimensioniert werden. Erdgeschosszonen müssen attraktive Nutzungen und damit ein lebendiges Leben ermöglichen. Diese Zonen müssen konzentriert im Viertel angelegt sein.

➤ **Brigitte Wolf, Die Linke**

Kennzeichen einer qualitätsvollen Dichte sind fußläufig erreichbare, öffentliche Grün- und Freiflächen in ausreichender Größe, verkehrsarme Aufenthaltsbereiche, auch ohne Konsumzwang sowie interessante Erdgeschosszonen ohne Wohnnutzung im Erdgeschoss.

Auf welchem Weg finden wir neue Flächen für mehr Wohnungen?

➤ **Heide Rieke, SPD**

München ist mit dem Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung auf dem richtigen Weg. Intensiver beschäftigen sollten wir uns mit der Vielfachnutzung von bereits genutzten Flächen und mit der Frage der richtigen Höhenentwicklung.

➤ **Walter Zöllner, CSU**

So unterschiedlich die Ergebnisse von Wettbewerben sein mögen: Ein besseres Vorgehen, um Qualität zu sichern, hat sich bisher nicht ergeben.

➤ **Paul Bickelbacher, Bündnis 90 / Die Grünen**

Die Verwaltung kann in Bestandsgebieten Sanierungsgebiete ausweisen und am Stadtrand mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen arbeiten. Eine nach unseren Ideen verbesserte SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) sollte Standard sein. Eine wichtige Rolle spielen die städtischen Wohnbaugesellschaften. Die Qualität wird über verbesserte Wettbewerbe mit den oben genannten Zielen gesichert.

➤ **Dr. Michael Mattar, FDP**

Nachverdichtung bestehender Bebauung bietet in München ein hohes Potenzial. Sinnvolle und dort, wo es städtebaulich möglich ist, auch großzügige Befreiungen kombiniert mit attraktiven architektonischen Lösungen können eine Verbesserung des Bestands erzeugen.

➤ **Brigitte Wolf, Die Linke**

In München kann dies durch Flächenumnutzungen gelingen. Klimarelevante Grünzüge und Frischluftschneisen dürfen jedoch nicht reduziert werden. Einige Industrieflächen können neu genutzt werden. Eine integrierte Planung mit dem Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Münchner Nordosten und Norden ermöglicht Stadtviertel mit einer höheren Wohnnutzung.

Wie gelingt die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger?

➤ **Heide Rieke, SPD**

Wichtig ist der Diskurs über Bedarfe und Ziele, auch unabhängig von konkreten Planungen. Die Frage, ob und wie die soziale und verkehrliche Infrastruktur dem Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern gerecht werden kann, bedarf glaubwürdiger Antworten.

➤ **Walter Zöllner, CSU**

Bei der derzeitigen Praxis der Bürgerbeteiligung wird zu wenig differenziert, je nachdem, ob die Bürger von einer Planung unmittelbar betroffen sind, etwa durch bauliche Veränderungen oder Verdichtungen im eigenen Wohnumfeld – hier ist Beteiligung unverzichtbar.

➤ **Paul Bickelbacher, Bündnis 90 / Die Grünen**

Bürger sollten frühzeitig informiert und mit Workshops eingebunden werden. Mehr Offenheit und Bürger-Öffentlichkeit bei Wettbewerben nach dem Vorbild der Kooperativen Großstadt wären spannend.

➤ **Dr. Michael Mattar, FDP**

Die Akzeptanz der Bevölkerung muss immer wieder gewonnen werden. Deshalb kommt es auch darauf an, Vorteile für die ansässige Bevölkerung zu entwickeln: Größere Dichte muss ein besseres Nahverkehrsangebot nachziehen, attraktive Begrünungen auch von Fassaden und Dächern des Bestandes sind notwendig, ebenso eine Verbesserung der Infrastruktur (Kita, Ganztagsbetreuung, Einzelhandel).

➤ **Brigitte Wolf, Die Linke**

Bürgerbeteiligung kann gelingen, wenn bereits die „notwendigen Veränderungen“ in einem Aushandlungsprozess ermittelt werden. Entsteht bei den Menschen der Eindruck, dass Ziele bereits feststehen und es nur darum geht, ihren Unmut zu dämpfen, so ist der Misserfolg vorprogrammiert.

Mehr Menschen, mehr Stadt

Lebendige Quartiere, neue Wohnmodelle, mehr öffentlicher Personennahverkehr

Münchens Wachstum fordert heraus und eröffnet auch neue Möglichkeiten.

München wächst stärker als bisher angenommen. Die neueste Bevölkerungsprognose führt den dringenden Handlungsbedarf in nahezu allen Bereichen der städtischen Daseinsvorsorge vor Augen. Nach der im Mai 2017 veröffentlichten Prognose wird München bis 2035 um rund 300.000 Menschen wachsen. Gegenüber 2015 entspricht das bis 2035 einem Wachstum von rund 19 Prozent.

Nach den aktuellen Berechnungen wird München voraussichtlich Ende 2022 die 1,7-Millionen-Grenze überschreiten, 2030 auf 1,8 Millionen ansteigen und im Jahr 2035 wohl rund 1,85 Millionen Bewohnerinnen und Bewohner haben. Die jährliche Wachstumsrate liegt demnach bei durchschnittlich 0,89 Prozent.

Die Dimension dieser Zahlen ist besonders eindringlich, wenn man sie mit der Einwohnerzahl anderer Städte vergleicht. Allein die Zahl der Menschen, die in den nächsten 18 Jahren nach München kommen, übersteigt die Einwohnerzahl der beiden Städte Freiburg und Landshut zusammengenommen.

Wachstumsprognose

München wird bis 2035 um rund 300.000 Menschen auf über 1,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner wachsen.

München – die Favoritin vieler

Es gibt viele Gründe für das starke Bevölkerungswachstum. Man kann es wohl am einfachsten so ausdrücken: München bietet viel. Und zwar sowohl Unternehmen als auch Arbeitssuchenden und Studierenden. Es hat sich international herumgesprochen, dass München ein äußerst attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer einzigartigen Lebensqualität ist. Vor der Kulisse von Viktualienmarkt, Eisbachwelle und Biergartenkastanien versammeln sich neben den etablierten DAX-Konzernen der Old Economy auch immer mehr Start-ups der Digital- und Kreativwirtschaft. Das Umfeld der Exzellenz-Universitäten bereitet den Boden für viele erfolgreiche Gründungsgeschichten.

In Zeiten der Wissensgesellschaft und des Fachkräftemangels ringen Unternehmen um die Ressource „Brain“. So kommen insbesondere sehr viele junge und gut ausgebildete Menschen nach München. Viele aus Deutschland, noch mehr aus Europa. Die wirtschaftliche Perspektive Münchens wird von Fachleuten entsprechend positiv bewertet. Auch die Steuereinnahmen sprudeln bei dieser Entwicklung nach allgemeinen Erwartungen wohl weiter auf hohem Niveau.

Der Zuzug vieler junger Menschen hat auch Auswirkung auf die Geburtenrate. Aufgrund der hohen Zuwanderung ist mit steigenden Geburtenzahlen von derzeit rund 18.000 auf rund 20.000 Geburten im Jahr 2035 zu rechnen. Bereits heute leben mehr Säuglinge als je zuvor in München. Der historische Höchstwert aus dem Baby-Boom-Jahr 1966 mit 17.280 Geburten (bei einer damaligen Bevölkerungszahl von 1,2 Millionen) wurde 2016 erstmals überschritten, als 18.107 Babys in München das Licht der Welt erblickten.

München wächst aus sich selbst heraus: Da mehr Menschen geboren werden als sterben, wächst die Bevölkerung bereits von allein um jährlich

5.000 Personen. Entsprechend groß ist der Bedarf an Betreuungsplätzen. Bis 2035 werden im Vergleich zu heute rund 5.000 Kleinkinder (unter 2 Jahre) mehr Anspruch auf einen Kinderkrippenplatz anmelden können. Zusätzlich müssen Kinderbetreuungsplätze für weitere 6.300 Kindergartenkinder (3- bis 5-Jährige) und 9.200 Grundschulkindern (6- bis 9-Jährige) bis 2035 geschaffen werden. Da die Münchner Eltern in der Regel beide berufstätig sind, ist davon auszugehen, dass diese Plätze auch tatsächlich nachgefragt werden. Ziemlich genau ausgerechnet werden kann auch der künftige Bedarf an Schulklassen: Im Jahr 2035 wird es rund ein Viertel mehr Mädchen und Jungen geben, die zwischen zehn und 15 Jahre alt sind. In den kommenden Jahren müssen demnach rund 26.000 neue Schulplätze geschaffen werden.

Und nicht nur die jungen Münchnerinnen und Münchner werden immer mehr. Auch die Zahl der älteren Personen steigt. Bis 2035 wird die Zahl der über 65 Jahre alten Münchnerinnen und Münchner um etwa 60.000 steigen. Mit allen Folgen für die notwendige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, einer flächendeckenden Altenbetreuung und womöglich einer zunehmend schwierigen wirtschaft-

lichen Situation vieler Seniorinnen und Senioren in einer immer teurer werdenden Stadt.

Während der Jugend- und der Altersquotient in München also jeweils steigen, ist die Gruppe der Erwerbstätigen im Jahr 2035 nicht mehr so dominant wie heute.

Geburtenrate im Jahr 2016 —

Zahl der Münchner Babys, die im Jahr 2016 geboren worden sind:


18.107

Wachstum gestalten

Die Öffentlichkeit beobachtet die Entwicklung mit zunehmender Sorge. „München platzt aus allen Nähten“, titelte die Abendzeitung am 3. Mai 2017 zur Vorstellung des neuen Demografieberichts. Auch die Politik diskutiert intensiv, wie das Wachstum organisiert werden kann: „Das stellt uns vor die große Herausforderung, dennoch den lebenswerten Charakter Münchens zu erhalten. München muss lebenswert bleiben“, so CSU-Fraktionschef Manuel Pretzl im Gespräch mit der Süddeutschen. Beim Stadtratshearing zum Thema Wachstum am 6. Juli 2017 waren sich die Stadträtinnen und Stadträte weitgehend einig: Die Kommune kann den Zuwachs nicht begrenzen. Es bleibe einzig, Wachstum gut zu organisieren. So

Wachstumsprognose

Die Zahl der Kinder, die zwischen zehn und 15 Jahre alt sind, wird bis zum Jahr 2035 um ein Viertel zunehmen.

wird die Entwicklung auch als Chance gesehen, neue Qualitäten zu diskutieren und vorzubringen. SPD-Stadträtin Heide Rieke wies darauf hin, dass München in der Vergangenheit bereits ähnliche Herausforderungen gemeistert habe. In den Jahren 1957 bis 1970 sei München ebenfalls um 300.000 Menschen gewachsen – damals in lediglich 13 Jahren. Für Brigitte Wolf von Die Linke ist das Thema „Wohnraum in der wachsenden Stadt“ eng mit den Themen Mobilität, soziale Infrastruktur und Freiräume verbunden. „Es wäre gut, wir würden die Themen zusammen betrachten“, so Wolf. Auch Grünen-Stadtrat Paul Bickelbacher ist es wichtig, die „Trias zwischen Wohnen, Freiraum und Mobilität“ im Blick zu haben. Drei Themen, die bei allen Überlegungen zur Entwicklung zusammengehörten und bei denen es Flächenkonkurrenz gebe. Bickelbacher mahnte an, neben dem Thema Wohnen dringend das Thema Verkehr anzupacken. FDP-Stadtrat Dr. Michael Mattar erwartet, dass der Wohnraumverbrauch pro Person zurückgehe, da viele junge Menschen nach München kommen und diese in der Regel kleinere Wohnungen beanspruchten als ältere Jahrgänge. Dieser Entwicklung müsse man gerecht werden.

Mietpreisentwicklung

Jeder Dritte gibt 50 Prozent oder mehr seines Einkommens für die Miete aus.

Bis 2035 wird die Zahl der über 65 Jahre alten Münchnerinnen und Münchner um etwa 60.000 steigen.

Nachfrage nach Wohnungen wächst weiter

Wer in München lebt, spürt das Wachstum in vielen Lebensbereichen. Am teuersten zu stehen kommt den Bewohnerinnen und Bewohnern die Attraktivität Münchens bei der Zahlung der monatlichen Miete. Die städtische Bevölkerungsbefragung 2016 zeigt, dass rund 60 Prozent der Haushalte mit unterem Einkommen (50 bis unter 100 Prozent des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens in Höhe von 2.000 Euro) mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen. Bei niedrigen Einkommen (weniger als 50 Prozent des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens in Höhe von 2.000 Euro) gibt sogar jeder Dritte 50 Prozent oder mehr seines Einkommens für die Miete aus. Zu den Haushalten mit Niedrigeinkommen gehören neun Prozent der Befragten.

Während die Bevölkerung zum Beispiel bei den Themen Sicherheit, Grünflächen und Attraktivität des öffentlichen Raums bei der aktuellen Bevölkerungsbefragung viel Zufriedenheit äußerte, gaben zwei Drittel

Zahlen aus der Münchner Bevölkerungsbefragung 2016

92 %

der Befragten stimmen neuen Wohnungen „auf ehemals anders genutzten Bau- oder Verkehrsflächen“ zu.

80 %

sprechen sich für „Dachausbau und -aufstockung“ aus.

60 %

können sich „höhere Wohngebäude“ vorstellen.

der Münchnerinnen und Münchner an, dass sie mit der Versorgung von Wohnraum unzufrieden sind. Die Befragten fordern von der Stadt mehr Engagement im Wohnungsbau. Bei der Frage, wie und wo man mehr Baurecht schaffen könne, ist sich die Bevölkerung einig: 92 Prozent der Befragten fordern neue Wohnungen „auf ehemals anders genutzten Bau- oder Verkehrsflächen“. Aber auch in die Höhe könnte nach den Vorstellungen der Mehrheit der Bevölkerung künftig öfter gebaut werden: 80 Prozent sprechen sich für „Dachausbau und -aufstockung“ aus. Immerhin knapp 60 Prozent wünschen sich im Kampf gegen die Wohnungsnot auch den Bau höherer Häuser in München (Mehrfachneunungen waren möglich).

Zugleich muss betont werden, dass der überwiegende Teil der Münchner Bevölkerung mit der eigenen Wohnsituation zufrieden ist. Rund 85 Prozent sind mit der Lage ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden und rund 61 Prozent sind dies mit dem Zustand der Wohnung. Selbst das Thema Mieten wird von der Mehrheit der Befragten eher positiv bewertet: Rund 50 Prozent der Befragten sind zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Mietsituation und nur 18 Prozent sind unzufrieden oder sehr unzufrieden damit.

Auf der politischen Agenda sieht die Bevölkerung beim Thema Wohnungsbau großen Handlungsbedarf: Wohnraum wird im Vergleich zu Verkehr, Sicherheit, Bildung und Sozialem die weitaus größte Priorität zugewiesen. Zwei Drittel der Befragten fordern eine Erhöhung der Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau. In der offenen Frage der Studie gaben 44 Prozent der Befragten an, „hohe Mieten“ seien das größte Problem der Stadt München. 43 Prozent benannten das Problem aus einer anderen Perspektive und beklagten „zu wenig Wohnraum“.

Deutschlands größtes Wohnungsbauprogramm

Um dem Mangel an Wohnraum zu begegnen, hat sich die Landeshauptstadt München ambitionierte Ziele gesetzt: Trotz der Flächenknappheit sollen künftig jährlich 8.500 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Dabei wird das kommunale Wohnungsbauprogramm den Fokus auf Konzepte für bezahlbaren Wohnraum legen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Steigerung der Baurechtsschaffung von bisher 3.500 auf mindestens 4.500 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Die Fördermittel werden im Zeitraum von 2017 bis 2021 entsprechend auf 870 Millionen Euro erhöht. „Wohnen in München VI“ ist das größte kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland.

Der Handlungsbedarf beim Wohnraum ist unbestritten. Laut Wohnungsmarktometer ziehen die Erstbezugsmieten weiter an. Im zweiten Quartal 2016 stiegen die Quadratmeterpreise um 11,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 18,91 Euro. Auch die Preise bei Wiedervermietung steigen weiter. Nach einem Plus von 6,3 Prozent liegen sie nun bei 15,72 Euro. Der Anstieg der Mieten betrifft alle Stadtteile – mal mehr, mal weniger deutlich. Der signifikante Preisanstieg bei Wohnungen unter 60 Quadratmetern zeigt Handlungsbedarf gerade bei kleineren Wohnungen.

Vor einer besonderen Herausforderung steht München auch bei dem rasanten Anstieg der Bodenpreise. Seit 2009

Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“

Künftig sollen jährlich 8.500 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

sind die Preise für Grundstücke jährlich im zweistelligen Prozentbereich gestiegen. Die Kosten für Eigentumswohnungen, Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften haben sich seit dem Jahr 2000 nahezu verdoppelt.

Der Fokus des Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ liegt insbesondere auf der Schaffung von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und mittlere Einkommen. So sind künftig 40 Prozent der städtischen Flächen für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) reserviert. Hier müssen Bauherren mit einem Konzept für bezahlbaren Wohnraum überzeugen und zugleich zahlreiche Bindungen hinsichtlich Mietpreisen und Eigentumsrechten akzeptieren. Die übrigen 50 Prozent werden im geförderten Wohnungsbau realisiert, zehn Prozent sind für Baugemeinschaften reserviert. Auf privaten Flächen sorgt das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für 30 Pro-

zent geförderten Wohnungsbau und zehn Prozent mietpreisgedämpften Wohnungsbau. So wird auf 50 Prozent der städtischen Flächen geförderter Wohnungsbau realisiert und auf weiteren 40 Prozent werden für mittlere Einkommensgruppen Mietwohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau realisiert. Generell werden städtische Grundstücke in Zukunft nicht mehr verkauft, sondern lediglich in Erbpacht vergeben werden.

LaSie – Potenziale erkennen und entwickeln

Mit dem Zuwachs um 300.000 Einwohnerinnen und Einwohner erreicht das Wachstum in München eine neue Dimension. Aufgrund der knappen Flächenressourcen ist der Wohnungsengpass absehbar. Die Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie) soll deshalb neue Flächen für Wohnungen identifizieren und eine mögliche bauliche Entwicklung in die Wege leiten. Mit den drei Strategien Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau generiert werden. Diese

Strategien wurden gutachterlich untersucht, um Wachstumspotenziale innerhalb der Stadtgrenzen zu ermitteln. Die Auswirkungen wurden mittlerweile evaluiert – mit positivem Ergebnis.

Bei konsequenter Anwendung der Langfristigen Siedlungsentwicklung können mittel- und langfristig in München noch mindestens 61.200 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon stehen schon Flächen für rund 22.800 Wohnungen in den kommenden fünf Jahren zu Verfügung.

LaSie hat dazu beigetragen, in Auseinandersetzung mit der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und dem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen die Frage nach

Mietwohnungsbau

Künftig sind 40 Prozent der städtischen Flächen für den konzeptionellen Mietwohnungsbau reserviert.

40%

Verdichten

Die qualifizierte Nachverdichtung von Wohnsiedlungen bietet ein großes Potenzial, um in München neuen Wohnraum zu gewinnen.

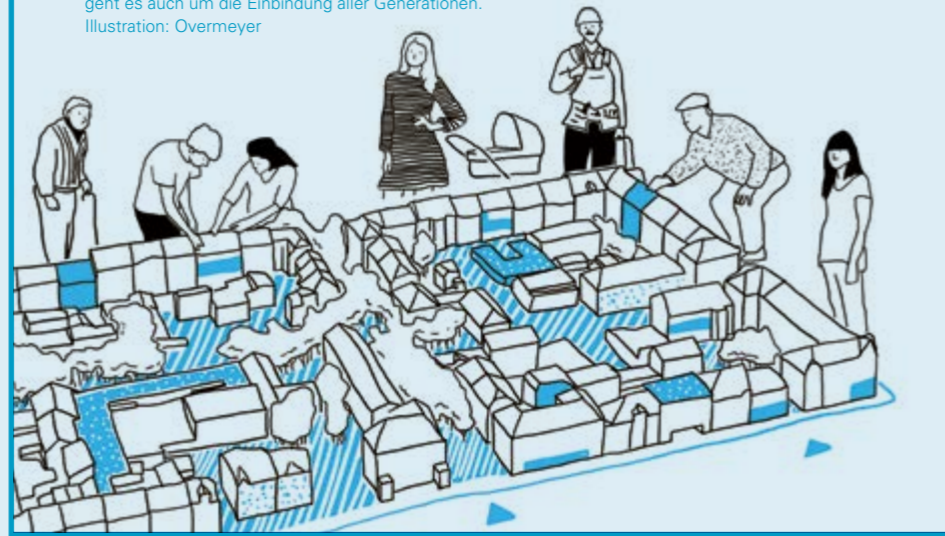
verträglichen baulichen Dichten in den Mittelpunkt zu rücken. Dies hat zu einem Bewusstseinswandel bei allen betroffenen Akteurinnen und Akteuren geführt. Bei vielen Neubauprojekten haben sich die Eckdaten im Laufe des Planungsprozesses verändert – es sind deutlich höhere Baudichten zu verzeichnen. Zu diesem Ergebnis kommt ein erster LaSie-Statusbericht, der am 6. Juli 2016 im Stadtrat vorgestellt wurde.

Mit Mut zu mehr Dichte setzt LaSie bei der Suche nach Wohnraum auf mehreren Ebenen an: Es geht zum einen um die qualifizierte Verdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete, zweitens um einen neuen lebendigen Mix aus Wohnen und Gewerbe durch Umstrukturierung von Gewerbeflächen sowie drittens um die Möglichkeiten neuer Siedlungsentwicklung am Stadtrand. Die aktuelle Bevölkerungsbefragung hat gezeigt, dass die Menschen in München die Ziele von LaSie zum Großteil befürworten.

Die Stadt der Zukunft wird vielfältiger genutzt. Illustration: Overmeyer



Bei der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geht es auch um die Einbindung aller Generationen. Illustration: Overmeyer



#verdichten

Durch die Nachverdichtung von Siedlungen aus den 1950er- bis 1980er-Jahren ist bereits in den vergangenen Jahren eine erhebliche Anzahl an Wohnungen realisiert worden. Aufstockung, Hinterhofbebauung, Schließung von Baulücken, Ergänzungsbauten – bei all diesen Vorhaben müssen im Rahmen der qualifizierten Verdichtung verkehrliche Erfordernisse, soziale Belange und Freiraumqualitäten gleichermaßen berücksichtigt werden. Die Mehrzahl der Wohnungen entsteht durch die Ausschöpfung vorhandenen Baurechts.

den: die städtebauliche Entwicklung des Stadtrands wie zum Beispiel im Bereich des Münchner Nordostens. Hier befinden sich große zusammenhängende Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen.

Gleichzeitig sind die Freiräume am Stadtrand ein bedeutender Ausgleichs- und Naherholungsraum mit wertvollen Natur- und Landschaftsräumen. Diese Belange gilt es zu würdigen und in Einklang zu bringen. Auch die Abstimmung und Kooperation mit den Nachbargemeinden ist dabei wichtig. Die Einbeziehung der Öffentlichkeit ist ein wichtiger Teil dieser Planungsprozesse. Bestehende Infrastrukturen müssen eingebunden und vor allem ausgebaut werden, was die Planung und Umsetzung anspruchsvoll macht. Es gilt, einen neuen lebenswerten Stadtteil mit einer eigenen Identität entstehen zu lassen.

Mit jeder Wohnung steigt der Bedarf an Schulen, Straßen und Läden

Das Dilemma: Mit jeder neuen Wohnung steigt der Bedarf an Straßen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Geschäften und auch Freiraum. Die Kapazitätsgrenzen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Krippen, Schulen, Altenheime, Pflegeplätze, Krankenhäuser) sind inzwischen für viele spürbar. In einigen Stadtbereichen schränkt die Infrastruktur bereits den Bau von neuen Wohnungen im erforderlichen Umfang ein.

Ausgleich schaffen: Freiräume schützen und entwickeln

Um der steigenden Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, ist es unumgänglich, auch bisher unbebaute Flächen in die Planungen einzubeziehen. Bei der Suche nach geeigneten Flächen entstehen immer wieder Zielkonflikte zwischen den Bedürfnissen nach Erholung, Grünversorgung und dem Schutz der Stadtökologie. Mit der Konzeption Freiraum M 2030 wurde eine umfassende Strategie zur Entwicklung urbaner Freiräume und „grüner Infrastruktur“ erstellt. Die drei Leitthemen Entschleunigung, Verdichtung und Umwandlung sowie die gesamtstädtische Freiraumkulisse bilden die Grundlage für die langfristige Freiraumentwick-

Umstrukturieren

Großes Umstrukturierungspotenzial für Wohnbauentwicklungen lag in den vergangenen Jahren in der Umwandlung ehemaliger Infrastruktur- und Versorgungsflächen. Diese Flächenreserven sind heute zu einem erheblichen Maß bereits umgesetzt. Nun gilt es, gemischt genutzte Gebiete zu entwickeln.

lung Münchens. Unter dem Motto „Freiraumzeit“ startete 2017 die Öffentlichkeitsbeteiligung, um die Potenziale für die Freiraumentwicklung vor Ort zu erkunden und um den Weg für konkrete Projekte zu ebnet.

Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Leitmotiv „Stadt im Gleichgewicht“ bietet das Stadtentwicklungskonzept Perspektive München den großen Rahmen für die Gestaltung des Wachstums. Entwicklungspotenziale, Wachstumsdynamiken, Chancen und Risiken sind innerhalb Münchens unterschiedlich verteilt. Deshalb wurde die Perspektive München um zehn Handlungsräume ergänzt. Mithilfe von integrierten Handlungsraumkonzepten werden zukünftig die fachübergreifenden Ziele für diese Räume konkretisiert. Durch die Bündelung von Kompetenzen über die Grenzen von Referaten und Stadtteilen hinweg sollen die Umsetzung der Leitlinien der Perspektive München optimiert und Entwicklungschancen vor Ort besser genutzt werden.

Siedlungsentwicklung am Stadtrand

Ein wichtiger LaSie-Baustein ist die städtebauliche Entwicklung des Stadtrands, zum Beispiel im Bereich des Münchner Nordostens. Hier befinden sich große zusammenhängende Flächen, die mit der dazugehörigen Infrastruktur integriert geplant werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden eingeleitet, ein Strukturkonzept wird erstellt.

#umstrukturieren

Großes Potenzial für Wohnbauentwicklungen lag in den vergangenen Jahren auch in der Umwandlung ehemaliger Infrastruktur- und Versorgungsflächen (Bahnflächen, Flughafen, Messe, Kasernenflächen und anderen).

Durch die Verlagerung von Gewerbebetrieben oder die Entwicklung von extensiv genutzten Einzelhandelsflächen können neue Wohnbauflächen erschlossen werden. Hier muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass punktuell eingestreute Wohnungen das Gewerbe nicht verdrängen. In Fortführung der Strategie Umstrukturierung gilt es also, zukünftige Areale zu entwickeln, auf denen ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe stattfindet.

#erweitern

In Anbetracht des stetigen Wachstums müssen die Strategien Verdichten und Umstrukturieren um einen weiteren LaSie-Baustein ergänzt wer-

Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklungsplanung ist es erforderlich, neben den einzelnen Strategien eine Gesamtschau für das planerische Handeln und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt zu erstellen. Dieses Ziel wird mit dem Räumlichen Stadtentwicklungskonzept verfolgt, das ein räumliches Bild der angestrebten Entwicklung Münchens bis zum Jahr 2040 visualisieren soll.

Das Szenario 2 „München – hart kalkuliert“ beschreibt eine Stadt, in der die sozialen Unterschiede und Armut als Folge einer von Digitalisierung und immer stärkeren Durchsetzung freier Marktkräfte geprägten Wirtschaft stark zunehmen.

Das Szenario 3 „München – charmant unsortiert“ beschreibt München im Jahr 2040 als eine von Widersprüchen geprägte Stadt. Hier existieren gut integrierte Nachbarschaften neben problematischen Quartieren. Außerdem gibt es vielfältige, bunt gemischte, teilweise stark durch Einwandernde geprägte Quartiere, die auch Raum für individuelle Gestaltungsfreiheit und Kreativität bieten, wodurch ein ganz spezieller neuer Münchner „Charme“ entsteht.

Keines der Szenarien wird exakt so eintreffen. Die Szenarien und die ihnen zugrunde liegenden Trends und Entwicklungen sollen die Stadt aber dabei unterstützen, auf Entwicklungen rechtzeitig und angemessen reagieren zu können. Egal wie es kommt, die Frage nach bezahlbarem Wohnraum und die Suche nach verfügbaren Flächen werden dabei immer ein bestimmendes Thema bleiben.

München wohin?

Auf welchen Weg sich München macht, liegt nicht nur in kommunaler Hand. Auch nationale und globale Entwicklungen spielen eine wichtige Rolle. Das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) in Stuttgart hat im Auftrag der Landeshauptstadt München einen Blick in die Zukunft gewagt. In drei Entwicklungsszenarien stellen die Zukunftsforschenden die Fragen, wie sich die Münchner Stadtgesellschaft politisch, technisch, wirtschaftlich und demografisch verändern könnte. Demnach könnten uns im Jahr 2040 drei sehr unterschiedliche Situationen erwarten:

Das Szenario 1 „München – sauber reguliert“ beschreibt eine Stadt, die sich konsequent an ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit orientiert und dabei eine aktive Rolle bei der Gestaltung sozialer und gesundheitsförderlicher Lebenswelten einnimmt.

Wohnungsbaupotenziale

Langfristig können in München 61.200 Wohneinheiten geschaffen werden.

61.200

Der Strategie der Langfristigen Siedlungsentwicklung liegt ein Prozess zugrunde, der mit der Beauftragung von drei Gutachten im Jahr 2009 seinen Anfang nahm. Es folgten eine Evaluierung, ein Statusbericht und Kongresse. LaSie entfaltet seine Wirkung.

Seit den 1990er-Jahren hat die Münchner Stadtentwicklung von einem grundlegenden Strukturwandel profitiert. Doch es zeigt sich, dass nach der einmaligen Freimachung von rund 650 Hektar Konversionsflächen ab 2015 ein Engpass bei den Siedlungsflächen entsteht, der insbesondere den geförderten Wohnungsbau nachhaltig begrenzen wird.

1,46 Mio.
Münchnerinnen und Münchner

Projekte zur qualifizierten Verdichtung und Umstrukturierung werden verstärkt umgesetzt.



Die erste **Regionale Wohnungsbaukonferenz**

vertieft die Diskussion des Zukunftskongresses zu den regionalen Herausforderungen des Wachstums. Weitere Konferenzen folgen in regelmäßigen Abständen.

Bis 2030 wird mit einem Zuwachs von **213.000** Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet.



2009

2012

2013

2014

2015

2016

2017



Beauftragung von drei Gutachten,

die alternative Strategien für eine Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie) erarbeiten. Aufgabe des Projekts LaSie ist es, Strategien zu entwickeln, um München als kompakte, gemischt genutzte und sozial integrierende Stadt für die Zukunft zu erhalten und weiterzuentwickeln.



Bekanntgabe der Ergebnisse der Gutachten im Stadtrat und Diskussion der Strategien beim **Ersten LaSie-Zukunftskongress.**



Der Stadtrat beschließt das wohnungspolitische **Handlungsprogramm Wohnen in München V.**

Das regionale Bündnis für **Wohnungsbau und Infrastruktur** wird ins Leben gerufen.

LaSie – eine Chronologie

Bekanntgabe der neuen Bevölkerungsprognose: Bis 2035 wird mit einem Zuwachs von **300.000** Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet.



Durchführung eines **Zweiten LaSie-Zukunftskongresses**

mit dem Ziel, gemeinsam vorhandene Planungswerkzeuge weiterzuentwickeln. Wie kann der Bau neuer Wohnungen forciert und vorhandene Potenziale zeitnah und sozial gerecht entwickelt werden?



LaSie schätzt das Wohnbaupotenzial für die nächsten 20 Jahre auf rund **61.200 Wohnungen.**

Das Konzeptgutachten zur Langfristigen Freiraumentwicklung **Freiraum M 2030** erscheint.



1,55 Mio.
Münchnerinnen und Münchner



Bekanntgabe des **LaSie-Statusberichts** im Stadtrat. Die Auseinandersetzung mit der wachsenden Stadtbevölkerung und dem Mangel an Entwicklungsflächen rückt die Frage nach verträglichen baulichen Dichten in den Mittelpunkt.



Der Stadtrat beschließt das größte kommunale wohnungspolitische **Handlungsprogramm Wohnen in München VI.** Pro Jahr sollen 8.500 Wohnungen fertiggestellt werden. Angesichts der Flächenknappheit ein ambitioniertes Ziel.

1,57 Mio.
Münchnerinnen und Münchner



Daheim in München — Bilder einer wachsenden Stadt.

— 01
Naturnah, wild und trotzdem mitten in der Stadt: Die Renaturierung der Isar gilt weltweit als Vorbild, wenn es darum geht, wie man gezähmte Flüsse in Metropolen aus ihrem Korsett befreien kann und zugleich Hochwasserschutz und Freizeitwert verbessert. Foto: Alessandra Schellnegger



— 02

➤ Eine große Vielfalt der Nutzungen im öffentlichen Raum macht den besonderen Reiz der Stadt aus. Es ist wichtig, dass die verschiedensten Bevölkerungsgruppen ihren ganz spezifischen Interessen nachgehen können – in bester Tradition des münchenerischen Leben-und-leben-Lassens. Ob Grillen am Isarstrand, Sport im Freien, urbane Kultur oder grüne Rückzugsräume – Münchner Fotografinnen und Fotografen haben dieses ganz besondere Lebensgefühl in München eingefangen.

— 02



— 02
Verkehrsraum effizienter verteilen: Unter dem Motto „Radhauptstadt“ wird der Radverkehr in München besonders gefördert. Wie bei der jährlichen Radnacht exemplarisch vorgeführt, geht es darum, den Autoverkehr gegenüber Radlern, Fußgängern und ÖPNV neu zu gewichten und Verkehrsmittel zu fördern, die weniger Platz beanspruchen und keine Emissionen ausstoßen. Foto: Alessandra Schellnegger

— 03
Sport vor der Haustüre: Viele Münchnerinnen und Münchner bewegen sich gerne an der frischen Luft. Städtische Angebote wie Yoga im Park, öffentliche Skateanlagen oder das jährliche Sportfest auf dem Königsplatz kommen entsprechend gut an. Besonders beliebt sind auch die neun offiziellen Langlaufloipen in Münchner Parks: Wintersport, ohne ins Auto steigen zu müssen. Foto: Alessandra Schellnegger

— 04

Pulsierendes Leben an der Isar-Riviera:

Der Flaucher ist Münchens Sommer-Hotspot – die Kiesbänke zwischen Thalkirchner Brücke und südlicher Innenstadt bieten, was Menschen an heißen Tagen und lauen Abenden suchen: Platz zum Kicken, Badeplätze, Grillstationen, Lagerfeuer, Biergärten und sogar ein offizielles FKK-Gelände. Foto: Robert Haas



— 04

— 05

Flanieren und Parlieren:

Straßencafés, Kultur und italienischer Flair – die Innenstadt prägt die Identität der Stadt maßgeblich. Viele Neubauprojekte entstehen im Spannungsfeld zwischen Rücksichtnahme auf die historische Struktur und zeitgemäßer Architektur. Wie das gelingen kann, zeigen die Maximilianshöfe. Foto: Alessandra Schellnegger



— 05

— 06



— 06

Leuchtendes Vorbild eines urbanen Quartiers:

Das Werksviertel auf dem ehemaligen Pfanni-Gelände ist mit seinem Mix aus Büros, Wohnen, Kultur und Einzelhandel ein Leitbild moderner Stadtentwicklung. Festivals wie das FNY, bei dem balettra berlin im Sommer 2017 das Viertel nachts mit Plastiktanks illuminierte, schaffen zusätzlich Begegnungsorte im öffentlichen Raum. Foto: Robert Haas

— 07

Inspiration für alle:

Kunst in München ist nicht beschränkt auf Museen und Pinakotheken. Seit 2015 gibt es ein städtisches Förderprogramm für Street-Art und Graffiti mit dem Ziel, Gestaltungsaktionen lokaler als auch internationaler Kreativer bzw. Initiativen im öffentlichen Raum zu unterstützen. Foto: Alessandra Schellnegger

— 08

Internationale Feste:

München ist eine Stadt, die Multikulti im wahren Sinne des Wortes vielfältig feiert: auf dem AnderArt-Festival am Odeonsplatz, dem buddhistischen Vesakh-Fest im Westpark, den zahlreichen Maibaum-Festen oder auch bei dem aus Indien stammenden Holi-Festival (Foto), das jedes Jahr Tausende zum Farbbeutelwerfen auf die Reitanlage nach Riem lockt. Foto: Alessandra Schellnegger

— 09

Platz für Musik:

Aufenthaltsqualität steht im Fokus vieler Initiativen im öffentlichen Raum. Die Aktion „Play me I’m Yours“ stellt jeden Sommer stadtweit an belebten Plätzen bunt bemalte Klaviere auf, die Groß und Klein zum Klumpern und Komponieren einladen. Foto: Alessandra Schellnegger



— 07



— 08



— 09



— 10



— 11

— 10
Leben und erleben lassen: Die Architektur und Landschaft des Olympiaparks sind weltberühmt. Als Veranstaltungsort für Konzerte, Festivals und Sportereignisse ist er genauso beliebt und wichtig wie für die Naherholung. Foto: Alessandra Schellnegger

— 11
Gartenlust trotz Großstadt: Den eigenen Garten kann sich in München kaum mehr jemand leisten. Der neuen Lust am Gemüseanbau gehen in München daher immer mehr Menschen in verschiedenen Urban-Gardening-Initiativen nach – so wie seit 2017 auf den 1000 Quadratmetern StadtAcker am Ackermannbogen. Foto: Robert Haas



— 12
Besenreihe Zwischennutzung: Ein wunderbares Sinnbild für das Potenzial der Zwischennutzungen sind solche Räume des Umbruchs – wie hier in der Gabrielenstraße 9, in der von den Künstlern Rasha Ragab und Christoph Nicolaus das Kunstprojekt „6:9/weltversprechen“ organisiert wurde. Foto: Alessandra Schellnegger

Wohnungsbau, Infrastruktur und Verkehr – gemeinsame Konzepte für regionale Strategien von München, Landkreis und Region wurden bereits auf dem ersten LaSie-Zukunftskongress 2012 auf den Weg gebracht. Stadtdirektor Stephan Reiß-Schmidt präsentiert erste Meilensteine, wie die Lasten des Wachstums effizient auf mehrere Schultern verteilt werden können.

In den letzten Jahren ist es immer deutlicher geworden: München ist eine wachsende Stadt in einer wachsenden Region. Zwischen 2005 und 2015 ist die Planungsregion München um insgesamt rund 300.000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen, davon rund 64 Prozent in der Landeshauptstadt München und 36 Prozent in den umliegenden Landkreisen. Auch beim Zuwachs an Wohnungen haben Stadt und Umland gleichermaßen Anteil: Im selben Zeitraum ein Zuwachs von rund 135.000 Wohnungen, davon rund 43 Prozent in der Landeshauptstadt und 57 Prozent in den Landkreisen. Für die Zukunft mit einem erwarteten Bevölkerungswachstum um rund 14 Prozent bis 2035 gilt deshalb auch: Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung lassen sich nur gemeinsam bewältigen, kommunale Grenzen spielen im „multilokalen“ Alltag vieler Bürgerinnen und Bürger zwischen Wohn-, Arbeits-, Schul- und Freizeitorten eine immer geringere Rolle. Das Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) hat von Anfang an eine Intensivierung der regionalen Kooperation verfolgt. Auf dem ersten LaSie-Zukunftskongress 2012 war ein ganzer Tag diesem Thema gewidmet. Auf dem Weg zu konkreten gemeinsamen Strategien und Projekten konnten bis zum zweiten LaSie-Zukunftskongress 2017 erste Meilensteine erreicht werden.

Seit 2014 wurden in dem von Oberbürgermeister Dieter Reiter ins Leben gerufenen „Regionalen Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ und den seither drei regionalen Wohnungsbaukonferenzen ein gemeinsames Verständnis der Herausforderungen und erste gemeinsame Projekte entwickelt und in Teilen bereits umgesetzt. So wurden zum Beispiel in der 2015er-Konferenz unter anderem „Busse nach Berlin“ verabredet, eine gemeinsame Aktion, um beim Bund Druck in Sachen öffentliche Verkehrsinfrastruktur und

Konversionsflächen zu machen. Auch die Gründung eines interkommunalen Regionalmanagements im Würmtal, die Beauftragung des interkommunalen Verkehrskonzepts Münchner Norden oder der gemeinsame Bau eines Gymnasiums, um nur einige Projekte zu nennen, wurden auf der Konferenz 2015 gestartet. 2016 konnte bei diesen und weiteren Projekten, wie zum Beispiel beim Preis für Baukultur der Metropolregion München, eine erste positive Bilanz gezogen werden. Und 2017 in Ebersberg wurden Konzepte und Forderungen zum gemeinsamen Flächenerwerb, konkrete Fallstudien zum regionalen Ausgleich von Lasten und Nutzen des Wachstums oder eine Informationskampagne zur Steigerung der Akzeptanz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums entwickelt und zur weiteren Konkretisierung und Umsetzung beschlossen.

Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung lassen sich nur gemeinsam bewältigen, kommunale Grenzen spielen im Alltag vieler Bürgerinnen und Bürger eine immer geringere Rolle.

Für die Zukunft geht es nicht nur um mehr bezahlbaren Wohnraum und eine bessere Infrastruktur, sondern auch um den Abbau von Hemmnissen und die Sicherung von Qualitäten im Interesse einer nachhaltigen, integrierten Entwicklung. Vor allem aber brauchen wir noch mehr konkrete Kooperationsprojekte, damit wir auch die Skeptiker vom Nutzen einer verstärkten Kooperation von Kommunen, Wohnungswirtschaft und Verkehrsunternehmen in der Region überzeugen können. Erste

Dass regionale Kooperation eine planerische und politische Notwendigkeit ist, hat in der Region München Tradition.

Beispiele machen Mut, auf diesem Weg gemeinsam weiterzugehen, wie die Gründung einer Wohnungsbau-gesellschaft als gemeinsames Kommunalunternehmen im Landkreis Ebersberg oder die interkommunale Entwicklung bezahlbaren Wohnraums in der Gemeinde Poing.

Dass regionale Kooperation eine planerische und politische Notwendigkeit ist, hat übrigens in der Region München Tradition: Angefangen mit dem 1902 gegründeten Isartalverein betreiben mehrere Vereine in interkommunaler Zusammenarbeit eine aktive Sicherung der Natur- und Erholungsflächen. Der Planungsverband „Äußerer Wirtschaftsraum München“ berät in Planungs- und Entwicklungsfragen und der Verein „Europäische Metropolregion München“ bietet ein offenes Netzwerk für Akteure aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Gesellschaft.



Dipl.-Ing. Stephan Reiß-Schmidt
Stadtdirektor und Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München

Darüber hinaus ist Stephan Reiß-Schmidt als Mitglied von DASL / ISOCARP / SRL und Vorsitzender der Fachkommission Stadtentwicklungsplanung des Deutschen Städtetages tätig.

Wachstum gemeinsam schultern

Auch Münchens Umland steht durch die rasante Zunahme der Bevölkerung vor großen Herausforderungen

Kompass der kommenden Stadt

Warum München ein räumliches Leitbild braucht

Eine wachsende Stadt braucht eine strategische Antwort. Der Berliner Planungsexperte Klaus Overmeyer empfiehlt München einen räumlichen Plan.

Im Oktober 2016 trafen sich in Quito (Ecuador) rund 35.000 Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft zur Habitat III UN-Conference on Housing and Sustainable Development, um sich mit den globalen Herausforderungen der wachsenden Verstädterung zu beschäftigen. Immer deutlicher wird, dass Städte die Orte sind, in denen lokale Lösungen für weltweite Transformationsprozesse, ausgelöst durch den Klimawandel, Ressourcenknappheit, die Digitale Transformation, durch Migration und soziale Ungleichheit, gefunden werden müssen. Von der internationalen Staatengemeinschaft wurde die New Urban Agenda verabschiedet, die neue Wege aufzeigt, wie Städte und Siedlungen geplant, finanziert, entwickelt und regiert werden können, um die Lebensqualität vor Ort zu verbessern. Im europäischen Raum kommt es derzeit zu einer Renaissance gesamtstädtischer Leitbilder. Metropolen wie London, Paris, Kopenhagen oder Wien haben in den vergangenen Jahren strategische Entwicklungskonzepte für die Zukunft ihrer Städte erarbeitet, um auf die wachsende Komplexität und globale Verflechtung zu reagieren. Sie haben erkannt, dass eine dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung einen gesamtstädtischen Kompass braucht, der weit über die Bebauungspläne einzelner Entwicklungsvorhaben hinausgeht.

Mit der Perspektive München zählt die Landeshauptstadt zu den Vorreitern unter den deutschen Großstädten, die schon frühzeitig strategische und thematische Leitlinien für die gesamtstädtische Entwicklung formuliert hat. Damit gibt es für alle weiterführenden Planungen zur langfristigen Stadtentwicklung einen klaren Orientierungsrahmen, der Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten schafft. Ein gemeinsamer Ansatz vieler Städte ist die Einführung von Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung, die sich durch besondere Dynamiken und Herausforderungen auszeichnen. München hat zehn Handlungsräume mit besonderer Veränderungsdynamik identifiziert, in denen in den nächsten Jahren Mittel gebündelt und über fachübergreifende, dialogorientierte Prozesse Schlüsselprojekte umgesetzt werden sollen. Dabei zeichnet sich wie auch in anderen Metropolen ab, dass abstrakte Leitlinien um eine stadträumliche Strategie ergänzt werden müssen. Im Raum kommt alles zusammen. Viele der aktuellen Fragen der Münchner Stadtentwicklungspolitik verlangen nach räumlichen Antworten. Wie können Gewerbeflächen für neue Arbeitsformen attraktiv und besser in ihren städtischen Kontext integriert werden? Welche Dichte vertragen die äußeren

Viele der aktuellen Fragen der Münchner Stadtentwicklungspolitik verlangen nach räumlichen Antworten.

Stadtbezirke? Wie wirkt sich eine polyzentrische Struktur auf die Stadtgestalt aus? Welche Chancen bietet der Umbau von Verkehrsinfrastrukturen für lebendige öffentliche Räume?

Seit der maßgeblich von Theodor Fischer entwickelten Staffelbauordnung von 1904 besitzt München eine lange Tradition der räumlichen Leitbildplanung. Bis heute prägen Fischers Planungen zu Platzräumen und Straßenzügen das charakteristische Bild in vielen Münchner Stadtteilen. Im Zuge des dynamischen Wachstums gilt es,

Große Projekte brauchen weitsichtige Planung. Ein räumliches Leitbild gehört dazu!

die bewährten Qualitäten des stadträumlichen Leitbilds weiterzuentwickeln. Von diesem städtebaulichen Kompass können künftig alle Akteure der Münchner Stadtentwicklung profitieren:

- Ein gesamtstädtisches Raumbild schafft ein gemeinsames Planungsverständnis.
- Es definiert besondere Orte und vorhandene Qualitäten der Münchner Quartiere, Freiräume und Wegeverbindungen.
- Ein städtebauliches Leitbild für die Stadt stellt die zahlreichen Einzelvorhaben in einen gesamtstädtischen Zusammenhang.
- Es zeigt, wie eine wachsende und dichter werdende Stadt, auch an ihren Rändern, attraktiv für ein gutes Zusammenleben gestaltet werden kann.

Große Projekte brauchen weitsichtige Planung. Ein räumliches Leitbild gehört dazu!



Prof. Klaus Overmeyer
Landschaftsarchitekt und Vordenker im Feld der nutzergetragenen Stadt- und Raumentwicklung

Als Gründer von Urban Catalyst liegen seine Schwerpunkte in der strategischen Planung, Stadtforschung und Beteiligung. Seit 2010 ist Klaus Overmeyer Professor für Landschaftsarchitektur an der Bergischen Universität Wuppertal.

Stadt – nicht Siedlungen – bauen

Ein Pamphlet

München braucht eine große Städtebauoffensive. Prof. Sophie Wolfrum erinnert daran, dass die Stadt bereits mehrfach erfolgreich erweitert wurde.

Das Wohnungsproblem ist eine negative Folge des wirtschaftlichen und kulturellen Gedeihens der Stadt München. Wenn sich jedoch Studenten, Feuerwehrleute, Polizisten, Krankenschwestern, aber auch Schauspieler und Künstler die Stadt nicht mehr leisten können, sägt sich München sprichwörtlich seinen eigenen Ast ab. Es ist offensichtlich die Zeit für eine große Städtebauoffensive, wie schon mehrmals in der Vergangenheit Münchens.

Ende des 19. Jahrhunderts führte diese Notwendigkeit der Wohnraumversorgung zu einem Stadterweiterungsbüro, das Theodor Fischer leitete, und in der Folge zu dem berühmten Staffelbauplan, der bis 1979 gültig war. Entstanden sind all die Stadtteile als geplante Quartiere, die heute so beliebt sind und die längst als das gewachsene München angesehen werden. Sogar viele Experten von außen erkennen nicht mehr, dass diese Teile der Stadt entworfen und geplant sind. In der Nachkriegszeit zeugen die großen Stadtteile der „Neuen Heimat“ wie Neuperlach davon, mit welchem Engagement und Mut München sein Wachstum in die Hand nahm und gestaltete. Aber im Unterschied zu diesen späteren Siedlungen der Moderne, die großflächig monofunktionale

Strukturen aufweisen, und wieder in Anlehnung an die früheren Stadterweiterungen wäre es heute wieder möglich, Stadt zu bauen.

Wir haben seit Mai 2017 in Deutschland eine neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung. Der Name ist Programm: urban. Endlich wäre wieder eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten – neben- und auch übereinander – möglich. Meine große Hoffnung ist, dass wir damit jetzt wieder dichtere Stadtviertel bauen können, in denen sich Wohnen und Arbeiten wieder viel stärker mischen und urbane Räume entstehen. Denn das macht gerade den Charakter der beliebtesten Stadtviertel Münchens aus, wie etwa Schwabing, Sendling, Neuhausen oder Giesing. Doch ein neues Schwabing – vielfältige Stadt – konnte man in den vergangenen Jahrzehnten wegen der strengen, der Moderne verhafteten Baunutzungsverordnung nicht mehr planen. Heute jedoch könnten wir wieder ein Schwabing des 21. Jahrhunderts bauen, mit vielgestaltigen Straßen- und Platzräumen, Parks, Schulen und Hochschulen, Gewerbe, Büros, Wohnhäusern, Kultureinrichtungen, Nischen und Zwischenräumen, eben mit all dem, was zu einer lebenswerten urbanen Stadt dazugehört.

Die städtebaulichen Entwicklungsgebiete im Norden und Nordosten bieten eine hervorragende Lagegunst für einen Nahverkehr von völlig neuem Standard.

Sicher wird es viele Unterschiede geben: Verkehr und Stadtökologie beispielsweise haben heute einen ganz anderen Stellenwert als zu Zeiten Theodor Fischers. Auch wollen wir all diesen Bedürfnissen der Stadtgesellschaft nicht jeweils eigene isolierte Territorien zuweisen wie in den Stadtteilen der Moderne, die dann doch nur Siedlungen wurden. Die großen städtebaulichen Entwicklungsgebiete Münchens im Norden und Nordosten liegen beide an S-Bahn-Strecken auf halber Strecke zwischen Innenstadt und Flughafen, sie bieten eine hervorragende Lagegunst für einen Nahver-

kehr von völlig neuem Standard. Beide Gebiete offerieren die Chance, die monozentrische Struktur Münchens, die eigentlich nur mit Pasing einen Satelliten hat, polyzentrisch zu erweitern. Auch dafür brauchen sie entsprechend viel Gewicht.

München ist eine weltberühmte Stadt. Aber in diesem Weltmaßstab ist es eine sehr kleine Stadt. Wir haben in Deutschland ein Planungsrecht, das es uns ermöglicht, sorgfältig geplante

Die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ermöglicht endlich eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten. Damit können wir wieder dichtere Stadtviertel bauen.

Stadt weiterzubauen. Wir sollten diese Chance nutzen. Nur so viel nachverdichten, dass es eigentlich keiner merkt, dass es niemanden irgendwo stört, ist keine Option mehr. Aber Stadtwachstum muss hier nicht über uns hinwegrollen, wie in vielen Teilen der Welt. Wir als Stadtgesellschaft können das gestalten.



Prof. Sophie Wolfrum
Professorin für Städtebau und Regionalplanung an der TU München

Sophie Wolfrum studierte Raumplanung an der Universität Dortmund, absolvierte die Große Staatsprüfung Städtebau in Hessen und gründete 1989 nach Verwaltungspraxis in Tansania und Deutschland das Büro für Architektur und Stadtplanung in Partnerschaft mit Prof. Alban Janson. Projekte des Büros erhielten unter anderem zweimal den Deutschen Städtebaupreis.

Eine Freiraum-Agenda

Weniger Grün braucht mehr Pflege

Es gibt kaum eine Flächenkategorie in der Stadt, findet Prof. Regine Keller, der so viel abverlangt, aber auch zugetraut wird, wie dem Freiraum.

Städtische Freiräume scheinen wahre Wunderwerke, die umweltrelevante und ökologische Dienstleistungen erbringen, soziale und gesellschaftliche Aufgaben erfüllen sowie strukturelle und kulturelle Funktionen übernehmen können. Hinzu kommt der Plan eines idealen Kommunikationsprozesses, in dem Freiräume gemeinsam mit ihren künftigen Nutzern in nachvollziehbaren Schritten entwickelt und fortgeschrieben werden. Im derzeit anhaltenden Wachstum der Metropolregion München erscheinen die genannten Funktionen und Ansprüche jedoch zu Versprechen zu verkommen und es gilt immer wieder zu überprüfen, inwieweit die genannten Aufgaben wirklich erfüllt werden können. Die lange hochgehaltene Flächenfestsetzung, die pro Einwohner eine gewisse Freiflächengröße verspricht, ist bei zunehmender Dichte nicht mehr zu halten. Die daraus folgende vielbeschworene Formel „Qualität statt Quantität“ lässt viele Fragen offen:

Wie qualifiziert man eigentlich einen Freiraum, wenn er immer kleiner wird und immer mehr leisten soll? Die tägliche planerische Praxis beschert ausgreifende Flächenunterbauungen durch Tiefbauwerke, flächige Versiegelungen, unter anderem durch brandschutzrechtliche Maßnahmen, Festsetzungen von Spielflächenausweisungen und fest zu installierende Spielgeräte. Diese Erfordernisse engen den ohnehin schon sparsamen räumlichen Rahmen für die Freiraumgestaltungen sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Freiraum extrem ein. Die Dächer der Gebäude

sind als Freiraumersatzflächen längst erobert und dort oben spielt sich in der Planungspraxis täglich der Verdrängungskampf zwischen hehren Dachbegrünungsideen und Gebäudetechnik, Abstandshaltung zu aufgehenden Bauteilen und Absturzsicherungen ab. Ein Schelm, der Böses dabei denkt. War da nicht noch ein wenig Platz für ein paar Gehölze zweiter Wuchsordnung? Stadtklimafest, versteht sich.

Was können diese Räume leisten, wenn sie zusätzlich zu einer Freiflächenversorgung für Freizeit und Erholung auch Klimaanpassungsstrategien erbringen sollen? In dieser Herausforderung scheint ein Widerspruch eingebaut zu sein. Ressourcenschutz bei gleichzeitigem Flächenverbrauch ist widersprüchlich und absurd. Eine „wassersensible und hitzeangepasste“ Stadt, die gleichzeitig ihre Flächen täglich mehr und mehr versiegelt, soll aber dennoch funktionieren. Die Idee, dass Freiräume etwas leisten müssen, ist alt. Schon Günther Grzimek beschrieb in seinem Begriff des Leistungsgrüns, lange vor den Theorien der Ökosystemdienstleistung, den Anspruch an die Reproduktionskraft von städtischem Grün.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen, wie Pflanzgebote und Geringhaltung von Versiegelung, sind inzwischen selbstverständlich, aber werden oft eindimensional ausgelegt. Hier gilt es, das Spektrum der Idee von Freiraum gleichzeitig zu verdichten und auszuweiten und vor allem nicht nur auf das Zählen von Gehölzen und deren Größe zu beschränken. Eine Kompensation von Gehölzpflanzungen durch ökologisch gleich zu bewertende Lebensräume wäre ein Schritt zu einer größeren Flexibilität in der Gestaltung enger werdender Freiräume. Diese müssen ganzheitlich, als komplexes System verstanden und nicht nur als quantifizierbare Stückliste betrachtet werden. Ein noch zu wenig erschlossenes Potenzial zeigen im öffentlichen Raum vor allem die städtischen Straßenräume. Sie können als Ausgleichsräume eine größere Diversität aufweisen. Darüber hinaus gilt es, weitere Freiraumnischen in der Stadt zu entdecken, die ökologische Funktionen liefern können, ohne Flächen langfristig festzulegen. Die im Folgenden dargestellten acht Punkte im öffentlichen und privaten Freiraum können dringend notwendige Flächen aktivieren, die bisher in der Gesamtbilanz des Stadtgrüns eine noch zu geringe Rolle spielen.

- 1. NUN – Neue Urbane Natur: Neue Natur in der Stadt – Schaffung von intensiv grünen Klimainseln in allen Größenordnungen – aktiv gegen den Hitzeinseleffekt.
- 2. Unterhalt: Bereitschaft zur Leistung höheren Unterhalts für ökologisch wertvollere Flächen durch: mehr Pflanzenvielfalt, weniger versiegelte Wege, Verwendung recycelbarer Werkstoffe.
- 3. Grüne Mobilität: CO₂-Reduktion durch Ausweisung verkehrsfreier Zonen, autofreie Innenstadt vs. Hitzeinseleffekt. Parkplatzfreiheit: deutliche Reduktion des oberirdischen, ruhenden Verkehrs zugunsten von mehr Freiraum im Straßenraum. Grüne Straße: Begrünungsoffensive Straßenraum – Regengärten (Muldenversickerung und Begrünung) entlang der Geh- und Radwege, Anhebung und Begrünung von Mittelstreifen (diese Maßnahmen nur dort, wo gestalterisch und denkmalschützerisch möglich).
- 4. Poröse Straße: Entsigelung durch poröse Pflasterungen (Ecoplaster)
- 5. Offensive Dach: mehr Dachbegrünung – Garagendächer, Gewerbedächer ...
- 6. Rückeroberung Grün: Adaption und Begrünung vergessener Nischen und Flächen auf allen Ebenen – auch temporär.
- 7. Eine Million Pflanzen: massive Pflanzaktionen unter Auswahl geeigneter heimischer und exotischer Stauden und Gehölze.
- 8. Zeit für Grün: Wirksame grüne Freiräume brauchen Zeit zur Entwicklung – Grün = Geduld!

Zu den genannten Initiativen gehören nicht nur eine sorgfältige Planung und die Prozessbeteiligung der Bevölkerung, sondern vor allem auch ein klarer politischer Wille, die scheinbar unpopulären Schritte für eine lebenswerte Stadtumwelt zu gehen.



➤ Prof. Regine Keller
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

Regine Keller bearbeitet seit 1998 im eigenen Büro Keller Damm Kollegen GmbH Landschaftsarchitekten Stadtplaner in München zahlreiche Projekte in unterschiedlichsten Maßstabsebenen. 2015 erhielt sie den Bayerischen Architekturpreis, 2013 „Pro meritis scientiae et litterarum“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst.

München ist deutschlandweit für seine Diskussionskultur zur Stadtentwicklung bekannt. Doch wie kann die wachsende Stadt gemeinsam entwickelt werden? Agnes Förster plädiert dafür, den politischen Diskurs enger mit der Arbeit im Quartier und der Mitgestaltung im eigenen Projekt zu verknüpfen.

Es gibt Lebenslagen, in denen fehlender Wohnraum in unserer Stadt mehr oder weniger schmerzt. Für diejenigen, die in die Stadt und Region kommen oder sich dort verändern wollen, ist es ein sehr steiniger und teurer Weg, zu Wohnraum zu kommen. Aber auch diejenigen, die schon wohnen, kann Wohnungsknappheit betreffen. Zum Beispiel, wenn kleine Kinder groß werden. Die bange Frage lautet: Werden unsere Kinder jemals ausziehen können? Oder wird das Hotel Mama zur Dauer-WG?

Wer Wohnraum schaffen möchte, wird selten mit offenen Armen empfangen. Lautstark verteidigen Menschen das gewohnte Umfeld oder die gekaufte Immobilie. Auf beinahe allen öffentlichen Veranstaltungen gibt es aber auch die leisen Töne. Menschen kommen dazu und fragen, wann die Wohnungen zu mieten sind, ob es eine Anmelde-liste gibt, welche Wohnungsgrößen angeboten werden. Überall gibt es Bedarf. Doch Menschen, die suchen, passen sich an – denn aus Ärger und mit Protest hat noch kaum jemand eine Wohnung bekommen.

Die bange Frage lautet: Werden unsere Kinder jemals ausziehen können?

Wir merken: Wir müssen reden. Fast alle Planungsvorhaben in München sind mit öffentlicher Information und intensivem Dialog verbunden, seit Jahren. Was erhoffen wir uns davon? Drei unterschiedliche Motivationen für Partizipation lassen sich unterscheiden: Akzeptanz für politische Entscheidungen schaffen, Menschen in ihren Entwicklungschancen und

ihrem Zusammenleben befähigen oder das eigene Projekt mitgestalten. Mit diesen drei Perspektiven verbinden sich unterschiedliche Erfahrungen und Kompetenzen.

Erstens: Wie heftig fehlende Akzeptanz ein Projekt erschüttern kann, hat uns Stuttgart 21 vor Augen geführt.

Wir sollten Geben und Nehmen zu einer Voraussetzung für das Schaffen von mehr Wohnraum in der bestehenden Stadt machen.

Spätestens seitdem sind in deutschen Städten Heerscharen von Moderatorinnen und Moderatoren im Einsatz, um Projekte vor Ort zu vermitteln – mit schwankendem Erfolg. Eine wiederkehrende Erkenntnis ist: Ohne politischen Willen gelingt kaum ein Projekt. Ist dieser hingegen vorhanden, können Gestaltungsspielräume in einem Projekt entwickelt und im Dialog mit den verschiedenen Zielgruppen genutzt werden. Denn eine legitime Frage an jedes Bauvorhaben ist: Was gibt das Projekt dem Quartier zurück? Wir sollten Geben und Nehmen zu einer Voraussetzung für das Schaffen von mehr Wohnraum in der bestehenden Stadt machen.

Zweitens: Wenn wir von Partizipation sprechen, ist die Perspektive der Quartiersentwicklung wichtig. Die Stadtsanierung hat umfassende Erfahrungen, mit Menschen im Quartier zu arbeiten, ihnen neue Spielräume zu eröffnen und Möglichkeiten an die Hand zu geben, sich ihre Umwelt selbst anzueignen. Dabei redet man nicht über ein Projekt, die Partizipation und die Men-

schen vor Ort sind selbst das Projekt. Diese Erfahrungen sollten wir nutzen. Dort wo mehr Wohnraum geschaffen wird, sollten wir auch das Zusammenleben im Quartier vor Ort begleiten.

Drittens: Das eigene Projekt mitzugestalten ist ein wesentlicher Anreiz, in einer Genossenschaft oder Baugesellschaft mitzuwirken. Das gilt nicht nur für die Planungs- und Bauphase. So bietet die Selbstverwaltung, wie sie einige Genossenschaften praktizieren, den Bewohnerinnen und Bewohnern fortlaufend eine Möglichkeit, Einfluss auf das eigene Wohnumfeld zu nehmen. Auch hier gibt es mannigfaltigen Erfahrungsschatz zu gelingender Partizipation. Dabei redet man nicht über das Projekt der Nachbarn, sondern über das eigene Projekt und trägt daher auch die Verantwortung für Kosten und Termine mit. Auch wenn es um mehr Wohnraum geht, sollten wir gemeinsame Projekte in der Wohnanlage und im Quartier identifizieren.

Was lernen wir daraus? Dichter werdende Stadt gilt es auszuhandeln und auszuhalten. Alle drei Perspektiven der Partizipation sollten eingesetzt werden, zum richtigen Zeitpunkt, an der richtigen Stelle, im richtigen Maß: Vor Ort reden, gestalten, bleiben!

Dort wo mehr Wohnraum geschaffen wird, sollten wir auch das Zusammenleben im Quartier vor Ort begleiten.



Dr. Agnes Förster
Leiterin STUDIO / STADT / REGION

Agnes Förster gestaltet gemeinsam mit ihrem Team räumliche Konzepte, partizipative Prozesse und angewandte Forschung rund um Themen der wachsenden Stadt.

Partizipation
braucht
Perspektiven

Vor Ort reden,
gestalten,
bleiben

Ein Denkanstoß

Mehr Mobilität im öffentlichen Raum

München wächst – und bleibt doch gleich groß! Der öffentliche Raum wird damit zur wertvollsten Ressource, die unsere Stadt anzubieten hat. Gebhard Wulforst geht der Frage nach, was das für die Zukunft der urbanen Mobilität bedeutet.

Jeder Einzelne von uns möchte mobil bleiben, neue Möglichkeiten erschließen, mehr erleben, Mensch sein in der Stadt – und täglich werden es mehr Menschen in unserer Stadt ... oft hat man den Eindruck: mehr Individualisten.

Die Kommune steht gleichzeitig vor zahlreichen gemeinschaftlichen Aufgaben der Integration, der Bildung, der Sicherheit – auch der Verkehrssicherheit, der Schadstoff- und Feinstaubbelastung, ... und damit: der Sicherung des öffentlichen Raums als Ort der Begegnung.

Eine zentrale Herausforderung der nachhaltigen Entwicklung ist es dabei, die Bedürfnisse des Einzelnen mit dem Bedarf des Ganzen in Beziehung zu bringen, abzuwägen, abzustimmen. Für die Zukunftsfragen von Mobilität und Verkehr heißt das, dass wir unsere eigenen Mobilitätsbedürfnisse zur Entfaltung unserer Aktivitäten befriedigen möchten, aber unseren „Fußabdruck“ so weit reduzieren müssen, dass auch andere mobil sein können, nicht nur hier und heute, sondern weltweit und auf Dauer.

Mobilität ist dabei in vielfacher Hinsicht ein hohes individuelles Gut, Verkehr die jeweils realisierte gemeinsame Konsequenz, mit all ihren Folgewirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Konkret könnte das für eine langfristige Siedlungsentwicklung im Raum München bedeuten:

➤ 1. Innovative Mobilitätsdienstleistungen brauchen ein Netz. Die neuen Angebote der sogenannten Sharing Economy (Carsharing, Bikesharing, Lastenräder und Elektro-Scooter etc.) tragen nur dann sinnvoll zur Lösung der Verkehrsprobleme bei, wenn sie an Knoten gebündelt werden. Unsere Untersuchungen zu Mobilitätsstationen in München, Würzburg und Offenburg zeigen, dass eine gemeinschaftliche Gestaltung der individuellen Angebote ein notwendiger Erfolgsfaktor ist. In Zukunft könnten so auch innovative Verkehrsunternehmen an der bewährten Einnahme-Aufteilung des ÖPNV beteiligt werden, um passende Angebote dort zu realisieren, wo sie aus Sicht der Siedlungsentwicklung sinnvoll erscheinen.

➤ 2. „Autonomes Fahren“ wird die Verhältnisse der Erreichbarkeit verändern. Während entlegenes, (noch) billiges Bauland leicht zugänglich wird, stecken viele einzelne Fahrzeuge im Zentrum im Stau (so wie schon heute täglich bis zu 150.000 Uber-Fahrer in London, Lissabon-Studie des International Transport Forum). Dies ist kein Lösungsbeitrag zu den Fragen der sozialen Gerechtigkeit oder zum Stadt-Land-Konflikt, sondern ein Auftrag an

➤ Wo Menschen sich begegnen, entsteht „mehr Leben“ in der Stadt.

die Gestaltungskraft der Raumentwicklungs- und Verkehrspolitik. Die Standortstruktur wird auch weiterhin eine zentrale Rolle bei der Baulandentwicklung spielen müssen.

➤ 3. Mobilität macht (zum Glück) nicht an der Stadtgrenze Halt. Siedlungsentwicklung kann langfristig also nur erfolgreich sein, wenn die Fragen der Erschließung, der Erreichbarkeit und der Verkehrswirkungen auf regionaler Ebene beraten und abgestimmt werden. Dabei sind vielfältige Maßstabsebenen vom Quartier bis zur Metropolregion zu berücksichtigen. Wenn es um zukunftsfähige Mobilität

gehen soll, ist unter dem Stichwort Siedlungsentwicklung nicht nur die Wohnbaulandentwicklung zu thematisieren, sondern ganz besonders auch die Entwicklung von Arbeitsstandorten, Bildungs- und Betreuungs-/Versorgungseinrichtungen, Einkaufsgelegenheiten und Freizeitangeboten – sowie deren Vernetzung!

➤ Der öffentliche Raum wird zur wertvollsten Ressource, die unsere Stadt anzubieten hat.

Vernetzung und Begegnung finden hoffentlich auch in Zukunft insbesondere im öffentlichen Raum statt. Wo Menschen sich begegnen und ihre Ideen miteinander teilen, entsteht „mehr Leben“ in der Stadt. Bleiben wir also dran, individuelle Erfahrungen auszutauschen und gemeinsame Erkenntnisse zu bündeln, um daraus Mobilitätskulturen für die nachhaltige Entwicklung unserer Städte zu gestalten.



➤ **Prof. Dr.-Ing. Gebhard Wulforst**
 Professor für Siedlungsstruktur und Verkehrsplanung an der Technischen Universität München
 Er leitet dort das Promotionskolleg „mobil.LAB“ zur nachhaltigen Entwicklung der Mobilität in der Metropolregion München und ist daneben mit seiner Agentur für Standort- und Verkehrsentwicklung als Praxisexperte tätig.
 Schwerpunkte seiner Arbeit sind die Entwicklung von integrierten Siedlungs- und Verkehrskonzepten, die Wirkungsabschätzung mit Systemmodellen und die Gestaltung von Governance-Prozessen.

Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Der Stadtsoziologe Detlev Sträter sieht in der Stadtplanung die Zeit für Innovationen gekommen.

München steht unter Druck. Als prosperierende Stadt lockt sie immer mehr Arbeitsuchende an. Auch wenn viele Ursachen des Zuzugs in anderen Teilen Deutschlands und der Welt liegen, kann dies nicht Vorwand sein, auf den Veränderungsdruck planerisch und politisch nicht zu reagieren.

An der Wohnungsfrage zeigen sich die Ausdrucksformen und Konflikte des demografischen und sozialen Wandels in der Stadt. Dem stadtplanerisch festgestellten Bedarf an jährlich 8.000 bis 9.000 neuen Wohnungen für München kommt die Immobilienwirtschaft immer weniger nach; sie fungiert nur noch als Wohnraumbeschaffer für die Gut- und Bestverdiener – und vernichtet dabei zum erheblichen Teil noch vorhandenen günstigen Mietwohnraum. Die halbwegs bezahlbare Wohnungsver-sorgung wird den kommunalen und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen überlassen, die Wohnungsselbstversorgung den Genossenschaften und Baugemeinschaften.

Das bestehende Bodenrecht für die Belange des Gemeinwesens einsetzen.

Bei der Bekämpfung des Wohnungsmangels und dem Nachdenken über die langfristige Siedlungsentwicklung kann es nicht allein darum gehen, der Nachfrage lediglich quantitativ hinterherzubauen, indem neue Flächen im Randbereich der Stadt erschlossen werden und Verdichtung durch Höhenentwicklung oder Lückenschließungen betrieben wird. Qualitative Kriterien und soziale Standards sind gefragt: Und dabei müssen neue, innovative Wege beschritten werden!

Verdichtung als Ziel einer langfristigen Siedlungsentwicklung in München ist nur denkbar, wenn das bestehende Bodenrecht bis an die Grenze seiner Möglichkeiten für die Belange des Gemeinwesens eingesetzt wird. Dies bedeutet, dass der Grundstücksbestand der öffentlichen Hand aus Verantwortung für nachfolgende Generationen nicht verkauft, sondern nur im Erbbaurecht und mit klaren Nutzungsbestimmungen vergeben wird. Die öffentliche Hand muss eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, die eine Bodenbevorratung und Grundstückszukäufe einschließt und dies mit wirtschafts-, sozial-, kultur- und wohnungspolitischen Zielen verknüpft.

Und es muss endlich die Bayerische Verfassung von Politik und Verwaltung ernst genommen werden. Dort steht in Art. 161 seit 1946: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.“ Und: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“ Die Nichtbeachtung dieser Forderungen ist Teil unserer heutigen Misere.

Stadtpolitik und planende Verwaltung haben Instrumente, mit denen der Umwälzungsprozess gebremst werden kann: Erhaltungssatzungen können gewachsene städtebauliche, sozialkulturelle und Versorgungsstrukturen schützen. Hier kann die Stadt ein Vorkaufsrecht wahrnehmen oder Rückkaufsrecht vereinbaren, wenn Immobilienverkäufe zu unerwünschten sozialen Folgen führen. Für den im Rahmen der Erhaltungssatzung gesetzlich vorgesehenen Wiederverkauf kann die Stadt Sozialklauseln definieren und Spekulanten abschrecken.

Wir benötigen ein Eingriffsinstrumentarium, um die Zerstörung von bezahlbarem Wohnraum zu unterbinden.

Doch die Wirksamkeit der Instrumentarien und die Bereitschaft zum Einsatz sind begrenzt. Daher wäre wichtig, gemeinsam mit anderen Großstädten zu fordern, das Bodenrecht an die Belange der prosperierenden Großstädte anzupassen: Wir benötigen ein wirksames Eingriffsinstrumentarium, um Spekulationen und die Zerstörung von bezahlbarem Wohnraum zu unterbinden – ebenso wie ein soziales und kommunalisiertes Liegenschaftsrecht. Zudem sind wirksame Instrumente gefragt, um gemeinwohlorientiertes Wohnen zu verbreitern und zeitgemäße Wohnmodelle umzusetzen.

Großstädte sind Innovationsräume, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Labore der Zukunft. Es stünde München gut zu Gesicht, sich als Alternative zur Perspektivlosigkeit des neoliberalen Mainstreams zu profilieren: als „Modellregion für soziales Zusammenleben in einer integrierten Stadtgesellschaft“, so wie es bereits das Projekt „Zukunft München 2030“ vorgeschlagen hat.

In einem Experimentierraum für sozialintegrative Zukunftsmodelle für ein selbstbewusstes und solidarisches „Gutes Leben“ könnten Visionen eines bürgergesellschaftlichen Zusammenlebens auch im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung erprobt und umgesetzt werden. Allerdings: Man muss es wollen und auch tun.



Dr. Detlev Sträter
Diplom-Soziologe

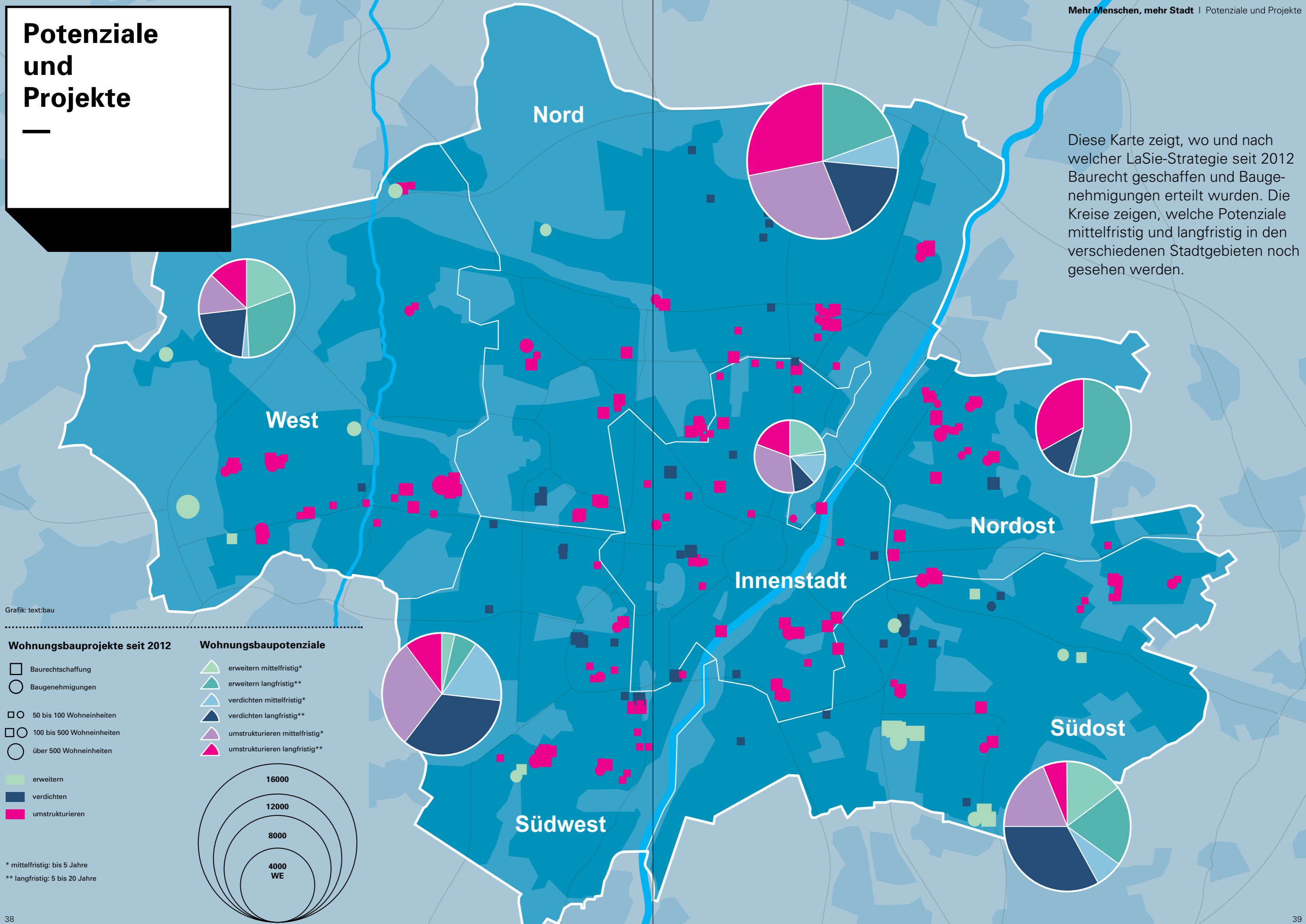
1. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums e.V., Mitglied in der Enquete-Kommission „Gleichwertige Lebensbedingungen in ganz Bayern“ des Bayerischen Landtags

Mehr Mut zum Experiment

Ein Aufruf

Potenziale und Projekte

Diese Karte zeigt, wo und nach welcher LaSie-Strategie seit 2012 Baurecht geschaffen und Baugenehmigungen erteilt wurden. Die Kreise zeigen, welche Potenziale mittelfristig und langfristig in den verschiedenen Stadtgebieten noch gesehen werden.



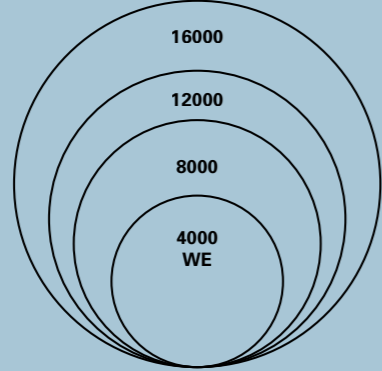
Grafik: text:bau

Wohnungsbauprojekte seit 2012

- Baurechtschaffung
- Baugenehmigungen
- 50 bis 100 Wohneinheiten
- 100 bis 500 Wohneinheiten
- über 500 Wohneinheiten
- erweitern
- verdichten
- umstrukturieren

Wohnungsbaupotenziale

- ▲ erweitern mittelfristig*
- ▲ erweitern langfristig**
- ▲ verdichten mittelfristig*
- ▲ verdichten langfristig**
- ▲ umstrukturieren mittelfristig*
- ▲ umstrukturieren langfristig**



* mittelfristig: bis 5 Jahre
 ** langfristig: 5 bis 20 Jahre

LaSie Drei Strategien der Langfristigen Siedlungs- entwicklung

#verdichten

#umstrukturieren

#erweitern

Ohne Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten wird es einen Engpass geben, besonders beim öffentlich geförderten Wohnungsbau. Mit drei aufeinander abgestimmten Strategien identifiziert LaSie die dringend benötigten Flächen für neue Wohnungen und leitet bauliche Entwicklungen in die Wege.



#erweitern

Am Münchner Stadtrand befinden sich noch große zusammenhängende Flächen, die nicht bebaut sind. Stadterweiterung an der Peripherie ist deshalb ein wichtiger LaSie-Baustein, um Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig sind die Freiräume am Stadtrand ein bedeutender Ausgleichs- und Naherholungsraum mit wertvollen Natur- und Landschaftsräumen. Diese Belange gilt es zu würdigen und im Rahmen einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung in Einklang zu bringen. Auch die Abstimmung und Kooperation mit den Nachbargemeinden ist dabei wichtig. Es gibt viele Herausforderungen, die bei dem Weiterbauen der Stadt zu beachten sind: den Bau von Straßen, ÖPNV-Anschlüsse, Schulen, Freizeitmöglichkeiten und vieles mehr. Denn in den Bereichen am Stadtrand kann selten auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden. Es gilt, einen neuen, lebenswerten Stadtteil mit eigener Identität entstehen zu lassen.

#verdichten

Durch die Nachverdichtung von Siedlungen aus den 1950er- bis 1980er-Jahren ist bereits eine erhebliche Anzahl an Wohnungen realisiert worden. Aufstockung, Hinterhofbebauung, Schließung von Baulücken, Ergänzungsbauten – bei all diesen Vorhaben müssen im Rahmen der qualifizierten Verdichtung verkehrliche Erfordernisse, soziale Belange und Freiraumqualitäten gleichermaßen berücksichtigt werden.

Viele Grundstücke verfügen über Baurecht, das nicht voll ausgeschöpft ist. Diese Baurechtsreserven zu aktivieren ist die Strategie. Solange sich der Neubau in das nähere Umfeld einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, die Erschließung gesichert ist und keine Regelungen durch einen Bebauungsplan greifen, darf nach § 34 BauGB gebaut werden. Rund 50 Prozent aller Wohnungen entstehen jedes Jahr auf diese Weise.

Ein besonderer Fall sind die Gebiete mit Gartenstadtcharakter. Hier soll die Wohnbauentwicklung mithilfe einer „blockweisen Betrachtung“ gesteuert werden. Dazu werden in einzelnen Testgebieten Rahmenplanungen erarbeitet mit dem Ziel, Qualitäten wie Einzelhausbebauung, wertvolle Baumbestände und zusammenhängende private Freiflächen zu erhalten.

#umstrukturieren

Städte verändern sich in ihrer Struktur und ihrer Nutzung – für die Stadtplanung ergeben sich dadurch immer wieder besondere Möglichkeiten. In München erlaubten der neue Flughafen, die Messe Riem, das ehemalige Bahnareal zwischen Hauptbahnhof und Pasing und mehrere freie Kasernenflächen in den vergangenen Jahren große städtebauliche Entwicklungen. Diese Flächenreserven sind heute jedoch zu einem erheblichen Maß bereits verbraucht.

Eine große Chance findet sich nun in der Umwandlung bisher gewerblich genutzter Flächen. Durch die Verlagerung von Gewerbebetrieben oder die Entwicklung von bisher einseitig genutzten Einzelhandelsflächen können neue Wohnbauflächen erschlossen werden.

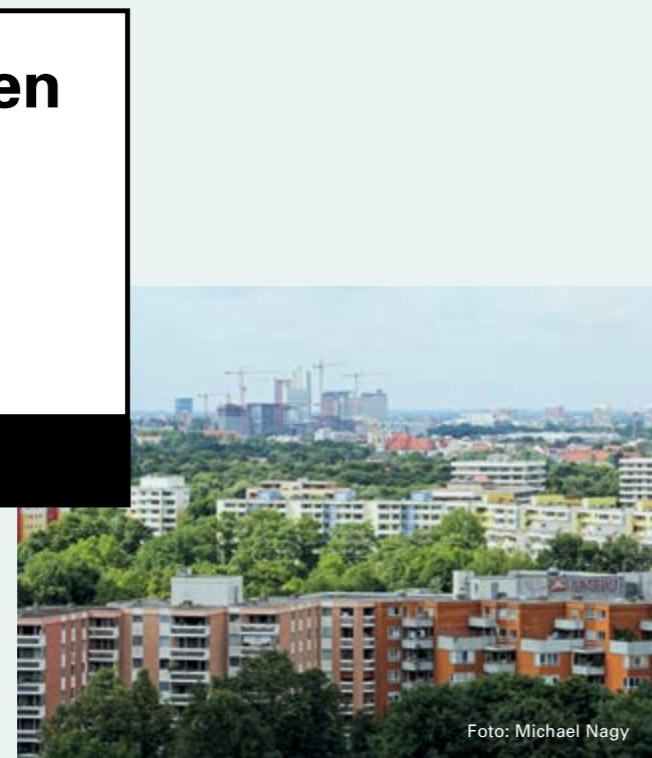
Hier muss jedoch Sorge getragen werden, dass eingestreute Wohnungen das Gewerbe nicht verdrängen. In Fortführung der Strategie Umstrukturierung gilt es also, zukünftige Areale zu entwickeln, auf denen ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe stattfindet.

Nachverdichtung hat verschiedene Gesichter: Aufstockungen, Hinterhofbebauungen, Baulückenschließungen – bei all diesen Vorhaben müssen verkehrliche Erfordernisse, Bedarfe und Freiraumqualitäten berücksichtigt werden, aber genau hier liegen die Chancen.

#verdichten

Dichte als Qualität

Eine niedrige bauliche Dichte ist für sich genommen kein Qualitätskriterium. Dichte wird im Sinne von lebendig und urban von vielen positiv wahrgenommen. Ob eine dicht bebaute und dicht bewohnte Siedlung, ein Quartier oder ein Stadtteil funktioniert, liegt an der Qualität des Wohnumfelds, und das muss nicht immer gleich aussehen, wie Neuperlach oder Schwabing zeigen. Sicher ist, bei zunehmender Dichte steigen die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an die Planung.



➤ Neuperlach



Foto: Alessandra Schellnegger

➤ Gründerzeitviertel

Nachbessern im Bestand

Nachverdichtung bringt neue Qualitäten, die auch für die hier bereits lebenden Menschen einen Mehrwert darstellen: bessere Nahversorgung, neue kulturelle Angebote, bessere verkehrliche Erschließung und die Aufwertung von Grün- und Aufenthaltsflächen. Versorgungseinrichtungen im Bereich Soziales und Gesundheit können ausgebaut oder ergänzt werden. Die neue Bebauung sorgt für eine Mischung der Altersstruktur in den oft überalterten Siedlungen.

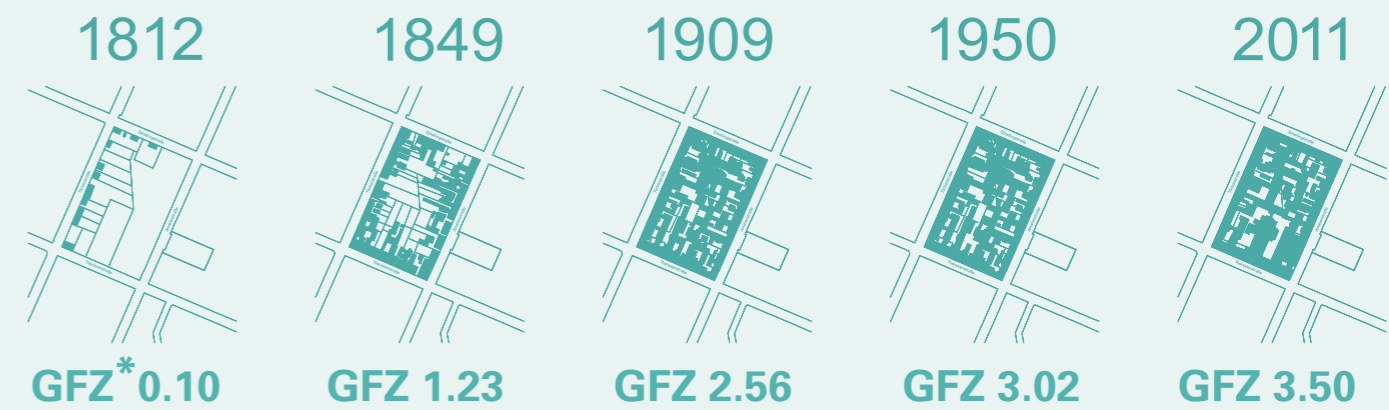
➤ Wohnen auf einem ehemaligen Parkplatz, Aschenbrennerstraße, Hasenberg!



Foto: Ingrid Scheffler

Hohe Wohn- und Lebensqualität

Eine dichte Bebauung ganz im Sinne der europäischen nutzungsdurchmischten Stadt: Viele Menschen leben gerne in Münchens hochverdichteten Gründerzeitvierteln.



➤ Quelle: Gutachten Qualifizierte Verdichtung; Entwicklung einer Blockrandbebauung in Schwabing.
* GFZ: Geschossflächenzahl

Aufenthaltsqualität schaffen

Im Zuge der Nachverdichtung können bestehende Freiraumdefizite kompensiert, fehlende private Freiflächen ergänzt und gemeinschaftliches Grün neu angelegt werden. Erdgeschossige Parkplätze in Hinterhöfen verschwinden unter der Erde und machen Platz für Grün und Spielflächen. Dachgärten laden zu Urban-Gardening-Projekten ein. Neue Treffpunkte für die alteingesessenen und neuen Anwohnerinnen und Anwohner entstehen.



Foto: zillerplus

➤ Hinterhofbebauung Rheinstraße, Schwabing



Foto: Michael Nagy

➤ Pilotprojekt city2share, Glockenbachviertel

Preiswerten Wohnraum erhalten

Oft ist eine Sanierung des Bestands Auslöser, sich mit möglichen Verdichtungspotenzialen auseinanderzusetzen. Die GWG saniert in Sendling-Westpark ihren Gebäudebestand aus den 1950er- und 1960er-Jahren und schafft zusätzlichen Wohnraum. Die alten Wohnhäuser wurden modernisiert, teilweise aufgestockt, baulich ergänzt oder auch abgerissen und neu gebaut. Der Mut zu Modellprojekten, die Reduzierung der Baustandards, der Einsatz von Holzbauweisen und Mobilitätskonzepte haben dazu beigetragen, Mietkosten zu senken.



Foto: GWG München

➤ Plusenergiehaus Krüner Straße, Sendling-Westpark



Foto: Ingrid Scheffler

➤ Modellprojekt Agnes-Kunze-Platz, Hasenberg

Foto: GEWOFAG



➤ Quartiersentwicklung rund um den Piusplatz, Berg am Laim/Ramersdorf



Foto: Peter Franck

Ganzheitlich planen

Bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und im Wohnumfeld in Kombination mit sozialen Projekten und Maßnahmen zur Strukturverbesserung: Mit diesem Planungsansatz verwandelte die GEWOFAG ihre Siedlung in Berg am Laim/Ramersdorf in einen generationsübergreifenden Lebensraum. Es entstanden neu gestaltete Freiflächen, verbesserter Lärmschutz durch ergänzende Gebäude, größere Familienwohnungen, Wohnprojekte für ältere und behinderte Menschen, Appartements für Auszubildende und neue soziale Einrichtungen.

➤ Kommentar
GEWOFAG Holding GmbH

Potenziale in städtischer Hand

„Der Druck auf die Landeshauptstadt und damit auch auf die GEWOFAG als Garantin für bezahlbaren Wohnraum wächst. Auch wenn es für viele unangenehm, manchmal auch schwer vorstellbar ist: Wir müssen zusammenrücken und teilen lernen. So wird auch die GEWOFAG – in Verantwortung gegenüber der Stadtgesellschaft und vor allem gegenüber denen, die sich in München Wohnen fast nicht mehr leisten können – überprüfen, wo Potenziale für zusätzlichen Wohnraum auf den eigenen Grundstücken liegen. In den nächsten Jahren wird die GEWOFAG deshalb immer wieder Projekte aufrufen, die bestehende Siedlungen ergänzen – und das nicht nur mit Wohnungen, sondern auch mit zusätzlichen Nutzungen.“

Dr. Klaus-Michael Dengler,
Sprecher der Geschäftsführung

➤ Kommentar
GWG München

Quartiere fit für die Zukunft

Im Münchner Norden hat die GWG München auf Basis des Wettbewerbs „Innovativer Wohnungsbau Hasenberg!“ ein bemerkenswertes Modellprojekt im Rahmen der Langfristigen Siedlungsentwicklung realisiert. Auf einem ehemaligen Garagenhof am Agnes-Kunze-Platz wurde eine Wohnanlage mit 49 geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie zwei Wohngemeinschaften errichtet. Das Projekt wurde von der Obersten Baubehörde als Modellvorhaben „e% – Energieeffizienter Wohnungsbau“ gefördert.

Für **Christian Amlong**, Sprecher der Geschäftsführung, und Geschäftsführerin **Gerda Peter** bekommt die Langfristige Siedlungsentwicklung einen immer höheren Stellenwert: „Durch Nachverdichtung, oft auch einhergehend mit der Stärkung von Aufenthaltsqualität und der Erhöhung von Angeboten wie im Bereich von Nahversorgung oder sozialer Infrastruktur, findet ein wertvoller Beitrag zur Stärkung und Weiterentwicklung von Quartieren statt.“

➤ Quartiersentwicklung, Berg am Laim/Ramersdorf
Foto: Roland Weegen



Foto: Daniel Just

➤ Bürgerworkshop, Appenzeller Straße
Fürstenried-West



Foto: Michael Nagy

Informieren und beteiligen

Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung bedeutet für die Menschen, die bereits vor Ort leben, eine Veränderung ihres Umfelds. Es entstehen viele Fragen: Wie entwickelt sich die Nachbarschaft? Werden die Mieten ansteigen? Passen die neuen Gebäude in das Umfeld? Entsteht mehr Verkehr? Wie lange ist mit der Baustelle zu rechnen? Kontinuierliche Informationen und das frühzeitige Einbinden der Anwohnerinnen und Anwohner ist entscheidend, um offene Fragen im Dialog zu beantworten.



Foto: Studio Stadt Region

➤ Infopavillon, Appenzeller Straße
Fürstenried-West

Wachstum aktiv mitgestalten

Wachstum nicht einfach geschehen lassen, lautet die Devise. Auch wenn sich nicht immer alle Bedenken ausräumen lassen, Ziel der Beteiligung sollte sein, gemeinsam die Stadt weiterzuentwickeln. Es gibt viele Möglichkeiten, eigene Ideen einzubringen und sich für sein Wohnumfeld einzusetzen, in Workshops, auf Diskussionsveranstaltungen oder durch bürgerschaftliches Engagement und das Initiieren von Projekten.



Foto: Michael Nagy

➤ Hinterhofbebauung
Braystraße, Haidhausen

Ist hier noch frei?

Viele Grundstücke verfügen über Baurecht, das nicht voll ausgeschöpft ist. Diese Baurechtsreserven zu aktivieren, ist eine Strategie der Langfristigen Siedlungsentwicklung. Solange sich der Neubau in das nähere Umfeld einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, die Erschließung gesichert ist und keine Regelungen durch einen Bebauungsplan greifen, darf der Eigentümer nach § 34 BauGB bauen. Rund 50 Prozent aller Wohnungen entstehen jedes Jahr auf diese Weise.



Foto: zillerplus

➤ Nachverdichteter Blockrand,
Rheinstraße, Schwabing



#umstrukturieren

Großes Umstrukturierungspotenzial für Wohnbauentwicklungen lag in den vergangenen Jahren in der Umwandlung ehemaliger Infrastruktur- und Versorgungsflächen wie Bahnflächen, des Flughafens, der Messe oder Kasernenflächen. In Zukunft gilt es, gemischt genutzte Gebiete zu entwickeln.

Werksviertel, Ostbahnhof

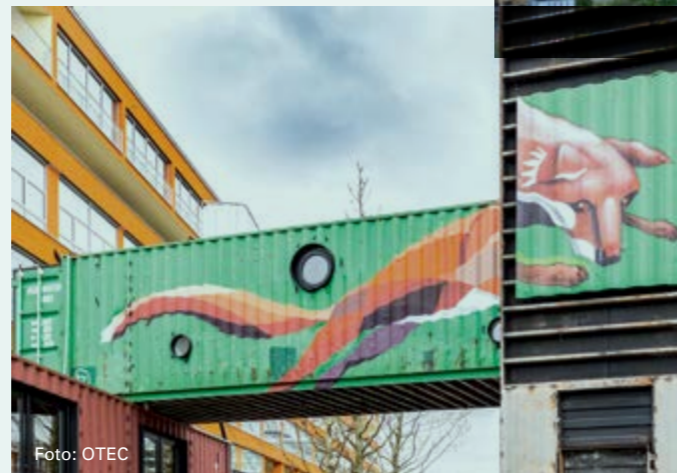


Foto: OTEC

Wohnen und Gewerbe im Einklang

Umstrukturierungsprozesse in gewerblich genutzten Gebieten sind oft nicht einfach umzusetzen. Lärm, Luftschadstoffe und die Lage an verkehrsreichen Straßen oder Bahnlinien vertragen sich schlecht mit einem gesunden Wohnumfeld. Sobald eine Wohnnutzung geplant ist, greifen Vorschriften zum Schutz gesunder Wohnbedingungen, die oft mit dem Gewerbe nicht vereinbar sind, und eine Verdrängung der ursprünglichen Nutzung droht. Zukünftig gilt es, Areale zu entwickeln, die durch städtebauliche und bauliche Lösungen ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.

Das Ende der Monotonie

Die Umwandlung in gemischte Quartiere mit Wohnen, Arbeiten, Grün sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten haucht bisher einseitig genutzten Flächen neues Leben ein. Wenn in bisherigen Gewerbegebieten plötzlich Restaurants, Schulen, Büros und Konzertsäle einziehen, erreichen bisher tendenziell homogene Gebiete eine ungeahnte urbane Vielfalt. Diese Mischung spiegelt sich nicht nur in der Nutzung, sondern auch in den verschiedenen Architekturen wider.



Foto: Michael Nagy

wagnisART, Domagkpark

Foto: OTEC



Foto: Georgios Rebouskos

Neumarkter Straße, Berg am Laim

Ausgleich finden

Gewerbe ist für die wohnortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen wichtig. Sollte eine Standortverlegung unvermeidbar sein, unterstützt die Stadt München mit Mitteln aus der Wirtschaftsförderung und/oder bei der Suche eines Ersatzstandorts. Das Angebot an Gewerbeflächen hat sich stark verringert, andererseits gibt es Leerstände. Diese Entwicklung greift die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms auf. Aufgezeigt werden Vorschläge zu Neuentwicklung, Bestandssicherung und Umstrukturierung von Gewerbeflächen auch unter der Thematik mehr flächensparendes Gewerbe.



Foto: heller & partner

Alle Eigentümer an einen Tisch

Gewerbegebiete sind oft im Besitz verschiedener Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese verfolgen in der Regel unterschiedliche Interessen: Eigentümerin A will verkaufen, während Grundstück B durch eine uneinige Erbengemeinschaft blockiert wird und das Geschäft von Eigentümer C so floriert, dass der Standort ausgebaut werden soll. Die Stadt tritt frühzeitig mit den Akteuren in den Dialog, um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.



Werksviertel Team

Die neue Durchlässigkeit

Die Nachnutzung ehemaliger Kasernenflächen macht eine besondere Qualität der Umstrukturierung deutlich. Durch den Abzug des Militärs entfallen Zäune und Schranken. Auch Gewerbegebiete sind oft für Passanten nicht durchgängig und stellen eine Barriere im Viertel dar. Wenn diese Barrieren verschwinden, gewinnt der öffentliche Raum. Neue Fuß- und Radwege fördern die Vernetzung und auch angrenzende Quartiere profitieren von kurzen Wegen und wiedergewonnenen Grünverbindungen.



Foto: Edward Beierle

➤ Ehemalige Kasernenflächen



Visualisierung: ARGE Architekturwerkstatt
Vallentin/Johannes Kaufmann Architektur



Foto: Michael Nagy

Kultur im Quartier

Umstrukturierungen brauchen Zeit. So entstehen durch den schrittweisen Abzug des Gewerbes Räume, die erst nach und nach ihrer endgültigen Nutzung zugeführt werden können. Solche Flächen und Räumlichkeiten sind für temporäre Nutzungen und Projekte der Kreativwirtschaft interessant. Insbesondere in München sind diese Zwischennutzungen willkommen. Eine große Chance für soziale, ökologische und kulturelle Initiativen.



Visualisierung: Teleinternetcafe

➤ Kreativquartier, Schwabing

Weniger Asphalt, mehr Grün

Gewerbegebiete sind in der Regel durch Straßen und Parkplätze stark versiegelt. Durch eine Umstrukturierung können diese Flächen rückgebaut werden. Das bringt viele Vorteile für das Mikroklima. Erholungsflächen und Parks entstehen und damit mehr Lebensqualität. Im Sinne der Freiraumstrategie wurde das ehemalige Bahnbetriebswerk an der Baumkirchner Straße dicht bebaut, dafür entstand auf der Hälfte des Areals mit dem „Gleispark“ ein Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten.



Foto: CA Immo Deutschland

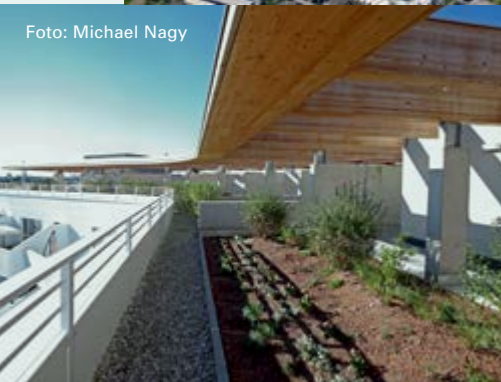


Foto: Michael Nagy

➤ Baumkirchner Straße, Berg am Laim

➤ Kommentar
Mathieu Wellner, Architekt



Der Aha-Effekt

Seien wir ehrlich: Die Vorurteile gegenüber den konventionellen Neubauten in München sind bekannt und nicht ganz falsch. Es heißt, sie seien langweilig und identitätslos. Günter Behnisch soll in diesem Sinne einmal gesagt haben: „Wenn man Bauen als vorwiegend administrativen Akt betrachtet, entsteht eben eine administrative Architektur, die aussieht wie ein Formular.“ Autsch! Das wird einem bei der Umnutzung eines Bestandsgebäudes wahrscheinlich nicht passieren, denn beim Weiterbauen oder Umstrukturieren ist die Identität und Geschichte des Ortes ja schon vorhanden.

Dies sollte wieder eine ernsthafte Alternative zum plumpen Duo „Abriss und Neubau“ werden, denn oft wird nicht nur die Bausubstanz erweitert, sondern auch am Programm weitergedacht. Stellen Sie sich vor: Plötzlich wird in einem zu groß geratenen Arbeitsamt auch gewohnt, entsteht auf dem Dach eines Parkhauses ein öffentlicher Platz oder ein Konzertsaal in einer Industriehalle. Diese gebauten Aha-Effekte wären nicht nur ökologischer, sondern meist auch viel städtischer, lebendiger und abwechslungsreicher.



Foto: Peter Franck

Gut erschlossen

Durch die neuen Nutzungen wie Wohnen und Einzelhandel entstehen neue Mobilitätsbedürfnisse. Hier ergeben sich für die Versorgung mit dem ÖPNV neue Möglichkeiten. Besonders in ehemaligen Gewerbegebieten ist häufig keine ausreichende Nahmobilität vorhanden. Von der Schließung dieser Versorgungslücken profitieren auch die umliegenden Quartiere.



Flair der Vergangenheit

Die bisherige Nutzung eines Quartiers bietet mit ihrer spezifischen Architektur und Geschichte einzigartige Möglichkeiten, kein gesichtsloses Neubaugebiet zu errichten, sondern für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein Stück Heimat mit Geschichte und Identität zu schaffen.



Foto: Michael Nagy

➤ Kreativquartier, Schwabing

Neue Gesetze

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches ist die neue Kategorie „Urbane Gebiete“ eingeführt worden. Die Kategorie ermöglicht es, in Gewerbegebieten oder in stark verdichteten städtischen Gebieten neue Wohnungen zu bauen. Um Flächen zu sparen, lassen sich auch höhere Dichten in Bebauungsplänen festsetzen sowie eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit realisieren. Um in Zukunft den Herausforderungen des Wachstums angemessen begegnen zu können, müssen diese gesetzlichen Spielräume so weit wie möglich genutzt werden.



Foto: Michael Nagy

➤ FreiraumSchichten: temporärer Spiel- und Sportraum, Obersendling

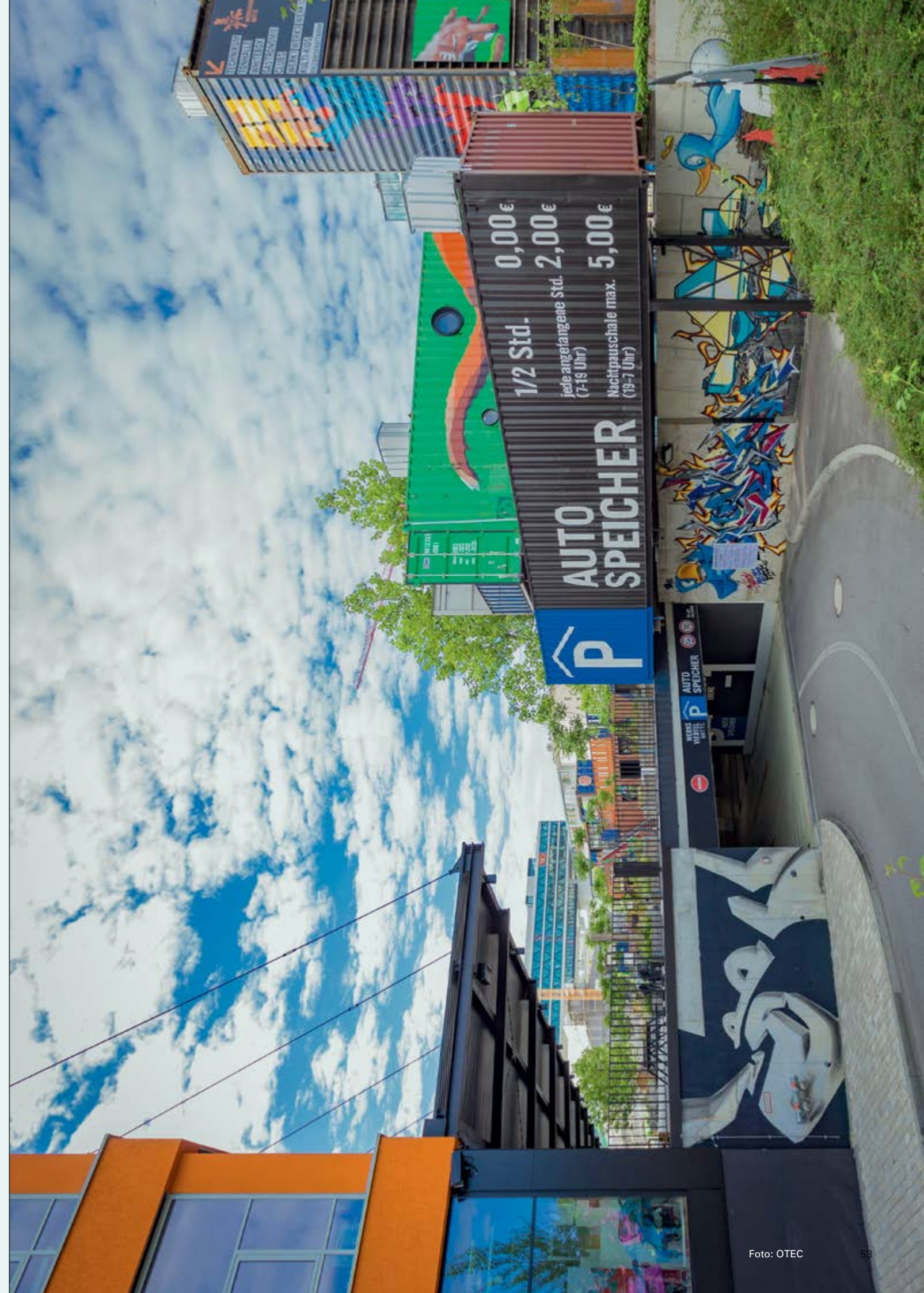


Foto: Massimo Fiorito

➤ Viehhof, Isarvorstadt

Gemeinsam Projekte voranbringen

Viele Gewerbegebiete Münchens verfügen über großes Flächenpotenzial. Diese Entwicklungsreserven leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Standorte. Da sie in privater Hand sind, stehen und fallen ressourcenoptimierte Maßnahmen mit der Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen vor Ort. Durch die städtische Beratung lassen sich Maßnahmen entwickeln, die die Situation vor Ort und der unmittelbaren Umgebung verbessern und die gleichzeitig einen Mehrwert für die Unternehmen aufzeigen. Gerade bei heterogenen Eigentumsstrukturen ist eine gemeinsam eingerichtete Projektsteuerung von zentraler Bedeutung.



Die Entwicklung neuer Quartiere am Stadtrand ist ein wichtiger Baustein der Langfristigen Siedlungsentwicklung. Hier eröffnen sich Möglichkeiten, den Druck auf den Mietmarkt durch Angebote für Zehntausende von Wohnungssuchenden spürbar zu mindern. Zugleich werden zukunftsweisende Stadtteile entwickelt, die den Ansprüchen künftiger Generationen unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten gerecht werden.

#erweitern



Foto: Edward Baierle
Einkaufszentrum, Nordhaide

Urbanität fördern

Bei großen Entwicklungen ist die Entstehung neuer urbaner Zentren mit nennenswerten Dichten und gemischten Strukturen wichtig. Gut erschlossene Stadt- und Quartierszentren konzentrieren alle Funktionen mit innerstädtischem Charakter – Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büroflächen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen. So kann bereits in der Planung vermieden werden, dass reine Schlafstädte für Pendler entstehen.



Foto: Edward Baierle
Nordhaide, Hasenberg

Identitäten bilden

Ökologisch, menschlich, städtisch und familiär – diese Werte stehen für den neuen Stadtteil Freiham. Noch leben hier nur wenige Menschen, aber der Freiluftsupermarkt ist schon da, um ein Gefühl zu vermitteln, wie sich das Leben im zukünftigen Stadtteil anfühlen kann. Bis zum Jahr 2040 sind 10.000 Wohnungen geplant, in der Zwischenzeit wird zusammen mit den Neuaubingern gesät und geerntet.



Foto: Hans Ernstberger
Freiluftsupermarkt, Freiham

Energiegerechte Stadt

Neu geplante Stadtteile können auch in energetischer Hinsicht Maßstäbe für die Zukunft setzen. In Freiham decken kohlendioxidarme Erdwärme und Sonnenenergie den Bedarf an Strom und Wärme. Durch eine dichte, kompakte Bebauung wird dieser ohnehin so gering wie möglich gehalten. Auch die benachbarte Siedlung Neuaubing aus den 1960er-Jahren wird in die Planung einbezogen und profitiert von der Stadterweiterung.



Foto: Michael Nagy



Foto: Artur Gerngross

Freiham und Neuaubing



Foto: SWM

Mobilität neu denken

Die Organisation des zusätzlich anfallenden Verkehrs ist bei der Entwicklung neuer Gebiete eine zentrale Herausforderung. Auch die Akzeptanz der baulichen Vorhaben in der angestammten Bevölkerung hängt davon ab, welche Konzepte für die Mobilität präsentiert werden. Im Fokus stehen Vermeidung von Emissionen, Flächeneffizienz, Ausbau des ÖPNV, die Förderung des Fuß- und Radverkehrs – eine Stadt der kurzen Wege und der Einsatz neuer Technologien und Dienstleistungen im Bereich Sharing und E-Mobilität. Am Stadtrand geht es nicht ohne gemeinsame Konzepte mit der Region.



Foto: Jörg Koopman

Südseite, Obersending

Neue Wohnformen

Das Spektrum reicht vom Geschosswohnungsbau über gemischte Wohnformen bis hin zu verdichteten Einfamilienhäusern. Vielfältige Einzelgebäude ermöglichen verschiedene Bauherrenmodelle. Projekte von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften tragen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, da sie Wert auf ökologisches Bauen legen und dem Wunsch nach Mitbestimmung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nachkommen.

Dein Viertel in Zukunft – Jugendbeteiligung

Beim Projekt PLAN NORD OST entwickelten 14- bis 18-Jährige in vier Digitalwerkstätten Ideen und Anstöße für die Stadtentwicklung im Münchner Nordosten. Dazu nutzten sie das Computerspiel Minecraft, in dem der Grundriss des Viertels maßstabsgetreu zum Bebauen angelegt war. Eine Mittelschulklasse entwickelte einen Audioguide für das Jahr 2040. Jugendliche im öffentlichen Raum brachten ihre Perspektive in Videointerviews in der Talkbox ein. Oder sie führten wie im Fall der Rudolf-Steiner-Schule in Daglfing ein Peer-to-Peer-Forschungsprojekt durch. Die Ergebnisse wurden durch eindrückliche Infografiken aufbereitet und überzeugten letztlich auch die Jury des Münchner Schulwettbewerbs. Bei der abschließenden Jugendtagung diskutierten 100 Teilnehmende ihre Ideen und Ansprüche mit Politik, Verwaltung und der Öffentlichkeit.

Jugendliche sind keine homogene Gruppe. Auch sie haben divergierende Interessen und Bedürfnisse, wenn es um den eigenen Stadtraum geht. Es wurde aber deutlich, dass sich die Beteiligten Freiräume für sich wünschen, die sie gestalten können, an denen sie sich mit anderen treffen können, die gut vernetzt sind – sowohl in Hinblick auf öffentlichen Nahverkehr als auch auf das Internet – und die Balancen zwischen Stadt und Natur halten. Auch in Hinblick darauf, wie Beteiligung aussehen soll, wurde einiges deutlich: Beteiligung muss Spaß machen. Medienarbeit bietet hier Mehrwerte: Kreativität, Arbeiten mit anderen und Produkte, die die eigenen Sichtweisen ästhetisch kommunizieren.

PLAN NORD OST ist ein Projekt des JFF – Institut für Medienpädagogik im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Weitere Informationen und Materialien unter www.plan-nord-ost.de

Passende Mobilitätskonzepte

Am besten sind kleinräumliche Mobilitätskonzepte bereits umgesetzt, wenn die neuen Bewohnerinnen und Bewohner einziehen: Leistungsfähiger ÖPNV, attraktive und sichere Radwegverbindungen sowie eine gute Car-Sharing-Infrastruktur sind effiziente Alternativen zum eigenen Auto.



Neue Freiraumqualitäten

Eine städtebauliche Entwicklung am Stadtrand ermöglicht auch die Entstehung neuer Freiraumqualitäten. So sehen Varianten des Strukturkonzepts für den Münchner Nordosten beispielsweise vor, den Hüllgraben durch Renaturierung und neue Gestaltung zu einem attraktiven Bereich für Naherholung und Freizeitaktivitäten auszubauen. In Freiham entsteht ein 55 Hektar großer Landschaftspark, der über eine Allee mit dem Gut Freiham, der Mooschwaige und Aubinger Lohe verbunden wird.



Riemer Badesees, Messestadt Riem



Nordhaide, Hasenberg

Ausbau der Infrastruktur

Stadterweiterung beseitigt Defizite am Stadtrand: Die Nachbarschaft profitiert von einem modernen Bildungscampus wie in Freiham, Einkaufsmöglichkeiten, neuen Sportangeboten, einem Ärztehaus, einem Autobahnanschluss oder einer neuen Tramlinie.



Neue Grundschule an der Gustl-Bayrhammer-Straße, Freiham

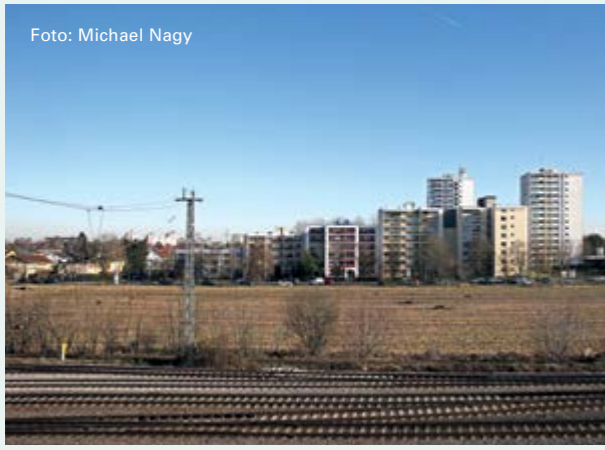
Vielfalt der Generationen

Durch die entsprechende soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Kulturzentren und Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren wird die Vielfalt der Generationen gefördert. Nachhaltige Konzepte vermeiden ausgeprägte demografische Spitzen in den neuen Stadtteilen, die zu einer ineffizienten Versorgung führen. In Freiham entsteht ein inklusiver, demografiefester Stadtteil. Das heißt, dass alle Menschen an allen gesellschaftlichen Bereichen gleichberechtigt teilhaben und teilnehmen können.



Foto: Michael Nagy

Foto: Michael Nagy



Planungsgebiet Ratoldstraße, Feldmoching

Kosten und Gewinne teilen

Bei Entwicklungen am Stadtrand kann nicht auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden: Straßen müssen neu gebaut, öffentliche Verkehrslinien geschaffen, Kindertageseinrichtungen, Schulen und Grünflächen errichtet werden. Das im Baugesetzbuch geregelte Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) unterstützt Kommunen, große Stadtentwicklungsprojekte umzusetzen. Ziel ist eine am Allgemeinwohl orientierte Planung. Bodenwertsteigerungen, die infolge der Planungsüberlegungen entstehen, werden dazu verwendet, die notwendige Infrastruktur für das neue Gebiet zu finanzieren. Durch ein „Einfrieren“ des Bodenwerts werden Spekulationen eingedämmt. Bevor die Stadt eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschließen kann, muss sie vorbereitende Untersuchungen durchführen.

Dialog mit den Nachbargemeinden

Aufgrund ihrer Größe und der Lage am Stadtrand haben Stadterweiterungsvorhaben eine „regionale Dimension“. Es gilt, die regionalen Einflussfaktoren einerseits und die zu erwartenden Auswirkungen des Projekts auf seine Umgebung andererseits von Anfang an in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Hierzu wird ein kontinuierlicher Dialog mit den Nachbargemeinden, mit dem Landkreis München sowie im Regionalen Planungsverband geführt.

Foto: Studio Stadt Region

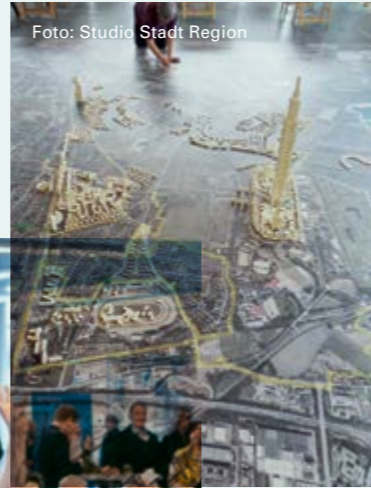


Foto: Christin Büttner



Öffentlichkeitsbeteiligung Münchner Nordosten

Gemeinsam entwickeln

Östlich der Flughafenlinie S8 befinden sich knapp 600 Hektar große zusammenhängende Flächen, auf denen in den nächsten Jahrzehnten mehrere Stadtteile für über 30.000 Menschen entstehen sollen. Eine wesentliche Aufgabe der frühen Beteiligung ist es, die Chancen, die sich durch die künftige Entwicklung im Münchner Nordosten für die direkte Nachbarschaft, für den gesamten Münchner Nordosten und die Nachbargemeinden ergeben, gemeinsam mit den Münchnerinnen und Münchnern auszuloten. An der ersten Bürgerwerkstatt 2014 beteiligten sich 500 Menschen. 2017 kamen 1.600 Menschen zu den Diskussionsveranstaltungen.



Foto: Michael Nagy

English summary

According to a forecast published in May 2017, Munich is growing much faster than previously assumed. By 2035, its population will have grown by around 300,000 people. Compared to 2015, this corresponds to a growth rate of around 19 per cent by 2035.

By 2035, as a direct result of high immigration levels, births per annum are expected to increase from currently 18,000 to around 20,000. Even today, there are more infants in Munich than ever before.

The demand for childcare is correspondingly high and, by 2035, compared to today's figures, around 5,000 additional children under 2 years of age will require day care. In addition, childcare centres for a further 6,300 kindergarden children (3 to 5 year-olds) and 9,200 primary school children (6 to 9 year-olds) will have to be found. There is a future need for increased school class capacity. Some 26,000 new school places will consequently have to be created over the next few years.

The number of over 65 year-olds in Munich is also expected to rise by about 60,000 by 2035.

Housing demand continues to grow

This high demand is felt in many areas of daily life by people who actually live in Munich. The city's appeal manifests itself most dearly of all when the monthly rent is due for payment.

Whilst the population expressed satisfaction with the current population survey in the areas of security, green space and attractiveness of public spaces, two thirds of Munich residents stated that they were dissatisfied with the housing space on offer. Interviewees demand higher commitment on part of the city in the area of housing construction. Concerning the issue of how and where to create better legal framework conditions for construction, the population's view is more or less unanimous: 92 per cent of interviewees demand new housing "on spaces that were formerly used as construction or traffic areas". In future, however, the majority of people also sees more development opportunities with regard to construction height: 80 per cent are in favour of loft conversion or storey increase / heightening. Almost 60 per cent want to fight housing shortage by allowing higher construction in Munich

Germany's largest housing policy action programme

In order to meet housing shortage challenges, the state capital of Munich has set itself ambitious goals: despite the scarcity of space, 8,500 new apartments are to be in the future per year. In order to achieve this goal, an increase in the procurement of building

approvals from 3,500 to at least 4,500 residential units per year is required. In the period from 2017 to 2021, funding will be increased to EUR 870m. "Wohnen in München VI" is the largest communal housing policy action programme in Germany.

The focus of the "Wohnen in München VI" programme lies in particular in the creation of housing for low and middle-income families. In future, for example, 40 per cent of urban space will be reserved for conceptual rental housing construction (KMB). At this point builders must provide convincing concepts for affordable housing and at the same time accept numerous restrictions with regard to rental pricing and property rights. The remaining 50 per cent are to be carried out as subsidised housing construction and the final ten per cent are reserved for building associations. On private land, the so-called SoBoN instrument is to ensure socially just land use and is responsible for 30 per cent of the subsidised housing construction and 10 per cent for price-regulated housing. In general, municipal properties will, in future, no longer be sold; but will only be allocated as hereditary lease.

Designing growth – identifying and developing potentials with LaSie

Due to the lack of space resources, a housing bottleneck is already foreseeable. With the three strategies of long-term settlement development (LaSie = Langfristige Siedlungsentwicklung) – i.e., densification, restructuring and development – as many areas as possible are to be generated for housing construction. These strategies were examined by experts to determine the potential for growth within city limits. The effects have now been evaluated – with a positive result. LaSie is starting to show positive impact.

By consistently applying long-term settlement development, at least 61,200 residential units can be created in Munich over the medium and long term.

LaSie is committed to increasing density by looking for living space at several levels: on the one hand, it is about qualified densification within existing residential areas, while it aims a new blend of residential and commercial property by restructuring commercial space and thirdly by the possibilities of new settlement development on the outskirts on the other hand. The current population survey has shown that the people of Munich are largely in favour of LaSie's objectives.

#densification

A considerable number of apartments has already been created by densification of settlements built between the 1950s and 1980s. Heightening, backyard construction, closure of building gaps, supplementary buildings – in the case of all these projects, transport requirements, social concerns and open space requirements must equally be taken into account within the framework of qualified densification. The majority of residential buildings are created by fully exploiting building law regulations according to para. 34.

#restructuring

The conversion of former infrastructure and supply areas (railways, airport, trade fair premises, military barracks, etc.) in recent years, has released great potential for residential building development. Through the relocation of businesses or the development of extensively used retail areas, new residential areas can be opened up. However, it must hereby be ensured that individual residential units do not force out commercial users. When continuing the restructuring strategy, it is therefore necessary to develop future areas, where housing and businesses can coexist.

#development

In light of the steady growth, the strategies of consolidation and restructuring have to be supplemented by another LaSie component: urban development of the city's outskirts, as for example, in Munich's northeast. In this case, large connected areas that are suitable for housing construction are still available. At the same time, the open spaces on the outskirts of the city are an important compensation and recreation area with valuable nature and landscape spaces. It is therefore important to appreciate and harmonise these interests. Coordination and cooperation with the neighbouring communities is equally important. Involving the public is a vital part of these planning processes. Existing infrastructures must be integrated and, above all, expanded. The overall objective is to develop a new suburban environment that has its own identity and is worth living in.

Compensation measures: Protecting and developing open spaces

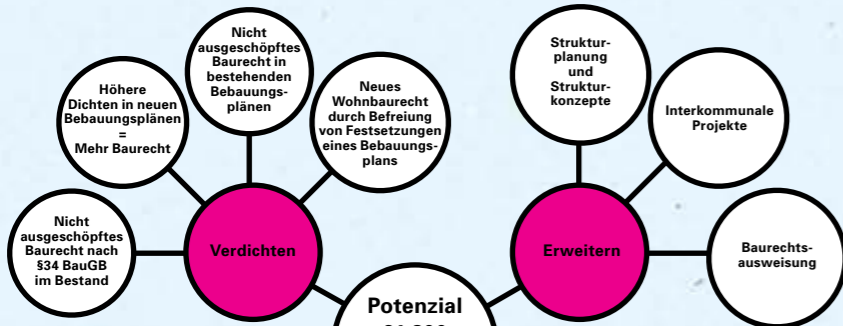
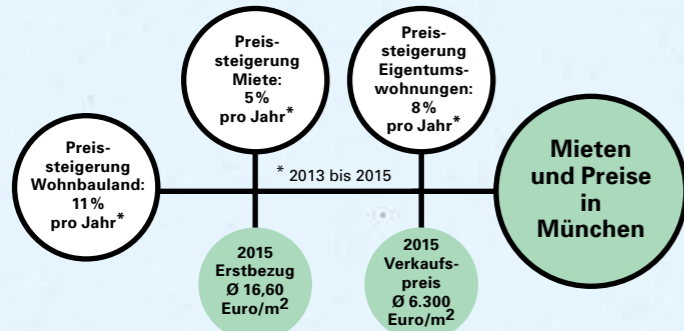
In order to meet the rising demand for residential space, it is imperative to include even previously undeveloped areas in the planning. When looking for suitable areas, there are always conflicts between the needs of recreation, supplying green space and the protection of urban ecology. Within the framework of the concept "Freiraum M 2030" an investigation was carried out on how green and open spaces can be protected and further developed in a growing city. Based on the guiding principles of deceleration, densification and transformation, the survey sets the foundations for long-term open space planning.

Create an overall view

With the guiding principle "City in Balance", the urban development concept "Perspektive München" offers an overall framework for shaping growth. The current ten action areas extend the professional and overall urban perspective by adding a subspatial view. They focus on individual urban areas that show development opportunities, but are prone to risks as well. As housing construction projects, in particular, provide strong impetus for the development of individual urban districts, there is a close connection between the action area approach and LaSie.

In terms of forward-thinking urban development planning, it is therefore necessary to create an overall view of the city's planning and future development possibilities – in addition to the individual LaSie strategies. This is the goal the spatial urban development concept is pursuing – that is, to draw up a spatial picture of Munich's development as far as 2040.

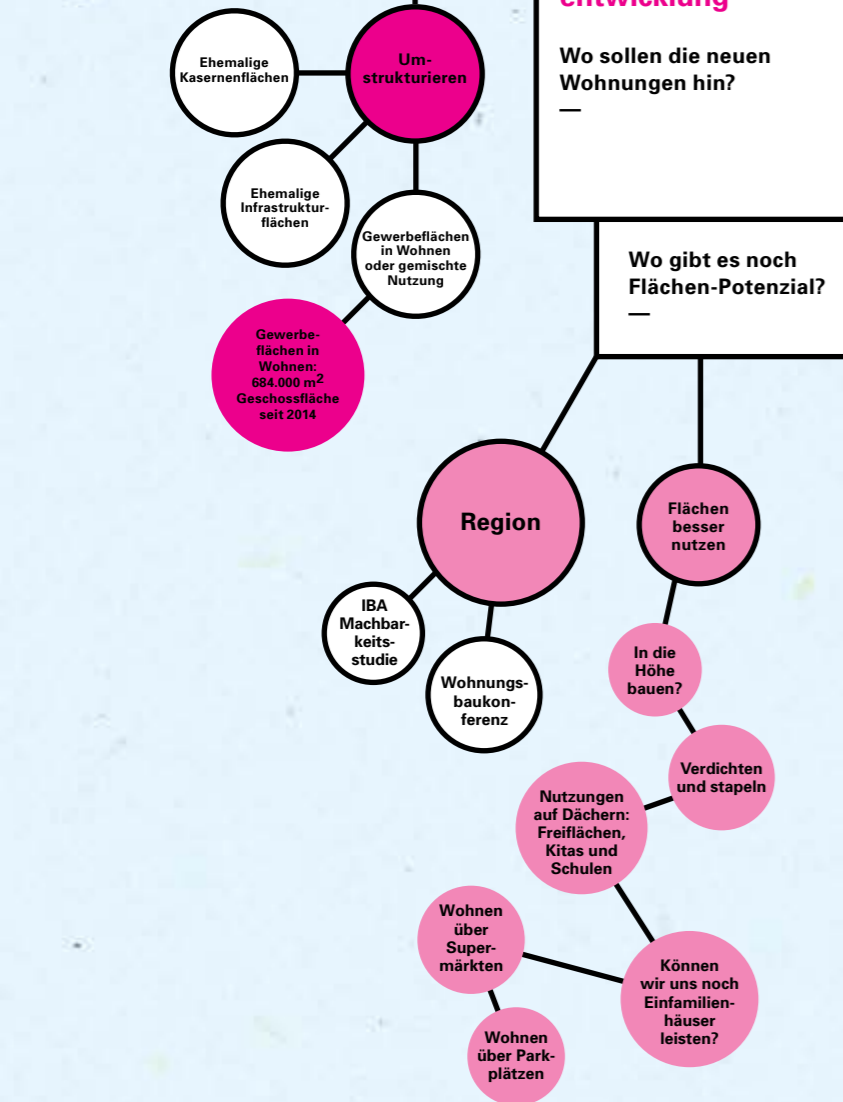
München wächst



Langfristige Siedlungsentwicklung

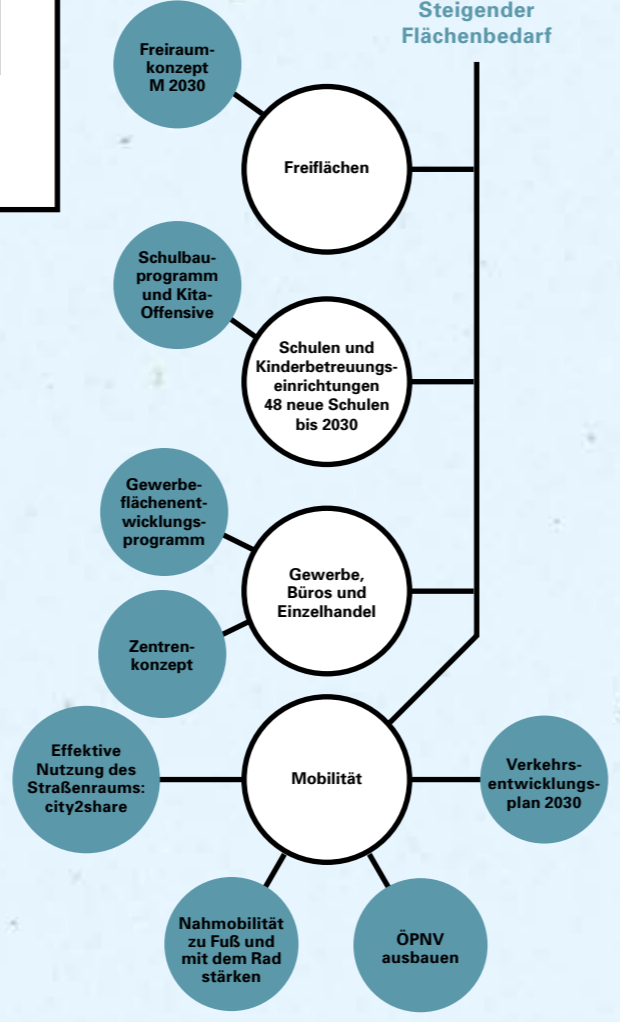
Wo sollen die neuen Wohnungen hin?

Wo gibt es noch Flächen-Potenzial?



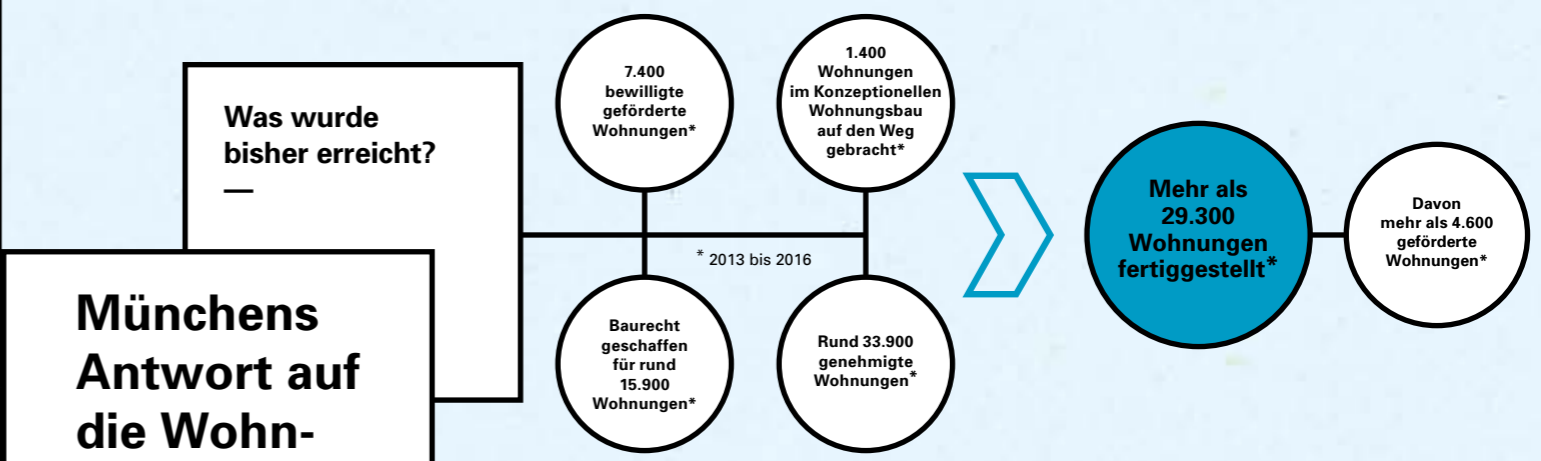
Mehr Menschen: 2035 über 1,85 Mio.

Steigender Flächenbedarf



Münchens Antwort auf die Wohnraumfrage

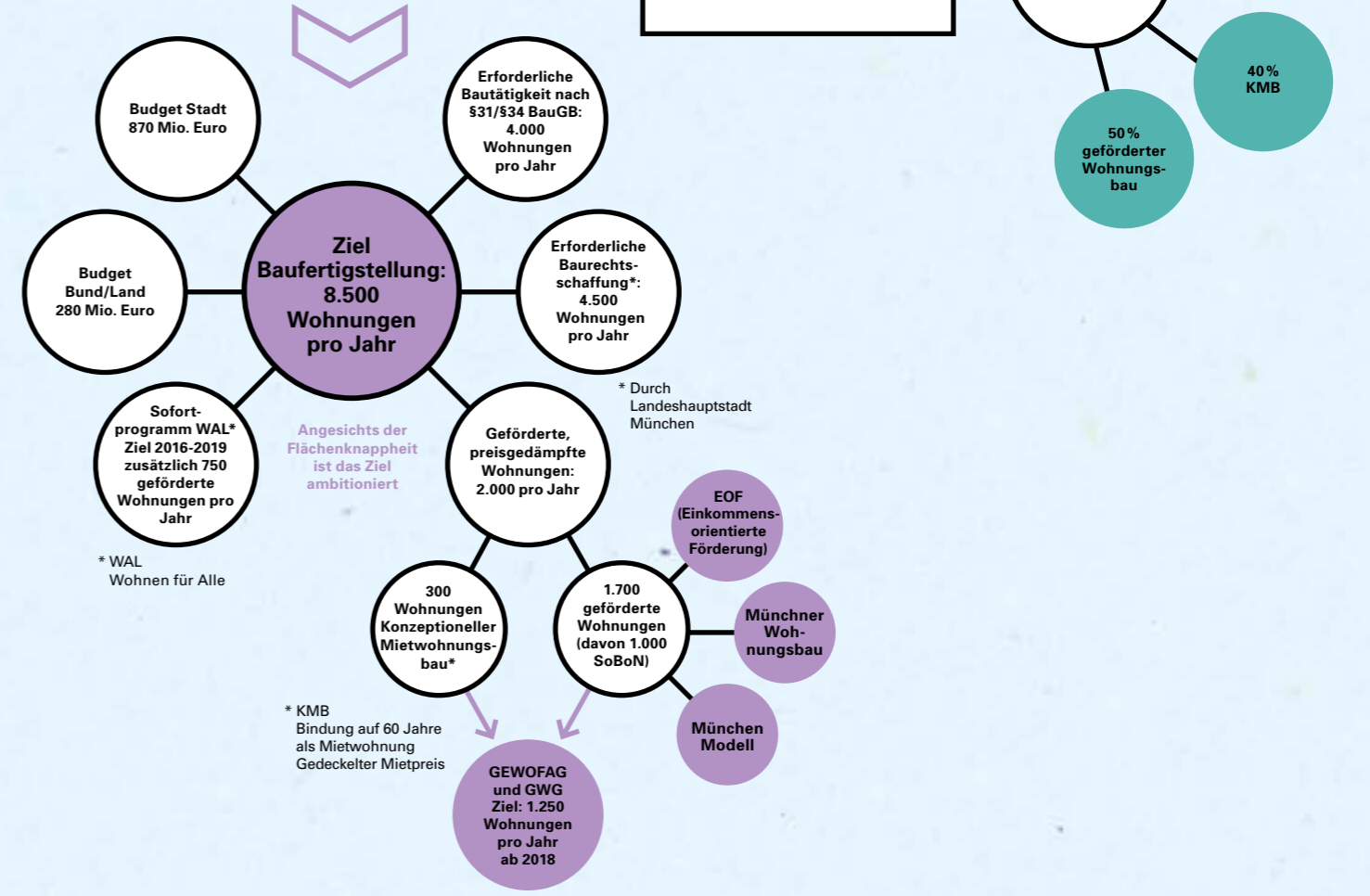
Was wurde bisher erreicht?



Wohnen in München VI 2017-2021

Größtes wohnungspolitisches Handlungsprogramm Deutschlands

Auf welchen Flächen kann geförderter Wohnungsbau entstehen?



Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/plan

Projektleitung:
Dina Straße, PlanTreff

Langfristige Siedlungsentwicklung:
Katja Strohhäker, Nadine Pressel und Simon Sonnleitner,
Stadtentwicklungsplanung

Konzeption und Redaktion:
textbau.media – Kommunikation und Konzepte
www.textbau.media

Text:
Ayla Amschlinger, Marco Eisenack, Marc Baumann

Lektorat:
Margit Brand

Design:
dear robinson, Büro für Gestaltung

Titelmotiv: Alessandra Schellnegger

Litho:
MXM Digital Service GmbH

Übersetzung:
Marcus Endres

Papier:
gedruckt auf Papier aus
FSC®-zertifizierten Quellen

Druck:
Mayer & Söhne Druck- und Mediengruppe GmbH & Co. KG

© Oktober 2017



