

Herrn  
Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus

München, den 14.03.2014

## Lebendige neue Stadtviertel und Stadt der kurzen Wege durch belebte und vielfältige Erdgeschosszonen

### Antrag

1. Das Planungsreferat wird gebeten zukünftig bei neuen Baugebieten verstärkt auf belebte und vielfältige Erdgeschosszonen zu achten. Dies beginnt zum einen damit, dass frühzeitig in den Planungen festgesetzt wird, an welchen Stellen gewerbliche und gemeinschaftsorientierte Erdgeschossnutzungen sinnvoll sind, um den öffentlichen Raum zu beleben.

Die Förderung lebendiger Erdgeschosse kann im Detail erfolgen

- durch die Festsetzung von Gewerbe/Gemeinbedarf im Erdgeschoss in Bereichen, die eine erhöhte Fußgängerfrequenz erwarten lassen
- durch die Vorschrift, das Erdgeschoss einen halben Meter höher zu bauen, so dass eine spätere gewerbliche/gemeinschaftliche Nutzung ermöglicht wird. Bis zur Generierung der gewerblichen/gemeinschaftlichen Nachfrage kann befristetes Wohnen z.B. studentisches Wohnen als Zwischennutzung ermöglicht werden.
- durch gesplittete Erdgeschosse, das heißt zur öffentlichen Straße hin Läden, Büros, Ateliers etc., zum Hofbereich/ins Grüne Wohnungen mit Nutzung privaten Grüns.

Die geringere Rendite von Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss sollte durch höheres Baurecht ausgeglichen werden.

2. Die Strategie, die öffentlichen Räume durch mehr gewerbliche/gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen zu bereichern soll insbesondere in Freiham und in der Bayernkaserne bereits angewendet werden.

### Begründung:

Die gründerzeitlichen Stadtviertel mit einer lebendigen Mischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sind bei Münchnerinnen und Münchnern besonders beliebt. Sie bieten eine spannende Kulisse für Wege zu Fuß und ermöglichen eine Stadt der kurzen Wege.

In Neubauvierteln tut sich die Stadt schwer eine solche lebendige Mischung herzustellen. Bei Investoren sind unterschiedliche Nutzungen unter einem Dach nicht beliebt, insbesondere, wenn die Wohnungen veräußert werden sollen, das Gewerbe aber eher Mietobjekte sucht. Da zukünftig in München mehr Flächen an Bestandhalter gehen, d.h. an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, an Genossenschaften und an Investoren im Rahmen des konzeptionellen Mietwohnungsbaus dürfte letzteres zukünftig eine weitaus geringere Rolle spielen.

Infolge eines gewissen Angebotsüberhangs an gewerblichen Nutzungsoptionen im Erdgeschoss dürften die Mieten entsprechend niedrig sein. Dies wirkt im Sinne einer Gründungsförderung für Kleinunternehmen.

Die gewerblichen geringeren Mieteinnahmen sollten durch eine Baurechtserhöhung ausgeglichen werden. Dies ist insofern auch möglich, weil an die gewerblichen/gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen geringere Ansprüche hinsichtlich Besonnung/Verschattung gestellt werden.

Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss, im günstigsten Fall Läden und Cafés, aber auch Büros, Arztpraxen, Gemeinschaftseinrichtungen, die sich zum Öffentlichen Raum hin öffnen, wirken positiv in den Öffentlichen Raum hinein und sind damit eine Förderung des Zufußgehens. Wenn mehr Menschen zu Fuß unterwegs sind, können sich auch mehr Nutzungen tragen, die auf Fußgängerfrequenzen angewiesen sind. Das mag möglicherweise nicht immer gelingen. Wenn aber von vorneherein im Erdgeschoss nur Wohnen vorgesehen wird, das sich in der Regel eher vom Öffentlichen Raum abschottet, wird eine Chance auf eine lebendigere Entwicklung einer Stadtviertels von vorneherein vergeben.

Das Baugebiet in Freiham ist im Rahmen der in der LH München gewünschten polyzentrischen Entwicklung bereits als neues Stadtteilzentrum ausgewiesen. Das neue Entwicklungsgebiet auf dem Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne sollte ebenfalls als Stadtteilzentrum - für den Münchner Norden - entwickelt werden. Ein entscheidendes Element für das Gelingen der zukünftigen neuen Stadtteilzentren sind die beantragten belebten Erdgeschosszonen.

Fraktion Die Grünen-rosa liste  
Initiative:  
Paul Bickelbacher  
Gülseren Demirel  
Sabine Nallinger  
Sabine Krieger  
Herbert Danner  
Jutta Koller  
Mitglieder des Stadtrates