

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, den 01.03.2016

## Wohnen und Mobilität III

### Nachverdichten – preisgedämpften Wohnraum schaffen und grüne Innenhöfe schützen

#### Antrag

1. Die Verwaltung erstellt ein Konzept mit dem Ziel, unter definierten Voraussetzungen bei Nachverdichtung und Innenentwicklung auf zusätzliche Stellplätze zu verzichten und dabei gleichzeitig preisgedämpften Wohnraum schaffen zu können.
2. Für diese Fälle soll die reduzierte Stellplatzabläse entsprechend dem Dachgeschossausbau gelten.

#### Begründung:

Im Jahr 2013 trat die BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten in Kraft. Ziel war unter Anderem die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ zu reduzieren und die Urbanität und Attraktivität von Städten zu stärken. Unerfreuliche Begleiterscheinung der Nachverdichtung ist es, dass dabei viele wertvolle Bäume und grüne Innenhöfe verschwinden – ohne dass dabei **bezahlbarer** Wohnraum entsteht.

Dabei wäre es durchaus möglich, sowohl preiswerten Wohnraum im Innenbereich zu schaffen und innerstädtisches Grün zu erhalten. Ein wesentlicher Teil der Bäume fällt nicht den neuen Gebäuden zum Opfer sondern dem Bau von zusätzlichen Stellplätzen oder Tiefgaragen. Der Bau von Tiefgaragenplätzen im innerstädtischen Bereich verteuert die Mieten um ca. 2 €/m<sup>2</sup>.

Die Verwaltungspraxis und die Bauberatung sollen daher dahingehend geändert werden, dass beispielsweise unter Vorlage eines Mobilitätskonzeptes vom Bauherren und der Verwendung der Ablösebeträge vor Ort auch bei Dachgeschoss-Ausbauten mit mehr als 10 pflichtigen Stellplätzen diese gesamt abgelöst werden können. Insbesondere bei Genossenschaften hemmen die Kosten einer Tiefgarage und der Verlust des Baumbestands/der Qualität der Innenhöfe den Ausbau von Dachgeschossen erheblich.

Auch bei städtebaulicher Nachverdichtung nach §34 BauGB, die im Einzelfall durchaus umstritten aber rechtlich zulässig ist, könnte, insbesondere in zentraler Lage, auf zusätzliche Tiefgaragenplätze verzichtet werden. Beispielsweise dann, wenn im Vorderhaus bereits eine nur halb vermietete Tiefgarage vorhanden ist, im Umfeld leere Tiefgaragenplätze angemietet werden können oder mit einem anderen Bauprojekt im Umfeld gemeinsam erstellt werden. Um Mobilitätskonzepte erfolgreich umzusetzen bedarf es einer dauerhaft festen Verantwortlichkeit.

Dies ist beispielsweise bei Baugenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und im Rahmen vom konzeptionellen Mietwohnungsbau gegeben. Damit die mögliche günstigere Miete der Allgemeinheit zu Gute kommt, sollte ein Mobilitätskonzept vom Bauherren sowie der Bau in Form des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) verpflichtend sein. Damit können Mitnahmeeffekte vermieden werden und dauerhaft preisgedämpfte Wohnungen entstehen.

Fraktion

Die Grünen – rosa - liste

Initiative:

Herbert Danner, Paul Bickelbacher, Sabine Nallinger, Anna Hanusch

Mitglieder des Stadtrates