

Telefon: 233 - 26338
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Beteiligungsmanagement
PLAN-HA III/03

Wohnungen teilbar bauen

Antrag Nr. 14 – 20 / A 03302 von Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Anja Burkhardt vom 27.07.2017, eingegangen am 27.07.2017

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 10494

Anlage:
Antrag Nr. 14 – 20 / A 03302

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 27.07.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03302 (Anlage) gestellt. Darin wird die Landeshauptstadt München aufgefordert zu prüfen, ob beim Bau von größeren familiengerechten Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dafür Sorge getragen werden kann, dass diese sich baulich mit möglichst kostengünstigen Mitteln im Hinblick auf langfristig wandelnde Platzbedarfe teilen bzw. vergrößern oder verkleinern lassen.

Grund hierfür ist der sich im Laufe des Lebens fortwährend verändernde Platzbedarf für angemessenen Wohnungsraum. Da Modelle zum Wohnungstausch in der Praxis mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein können, könnte dem sich verändernden Platzbedarf durch möglichst einfache bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden. Bereits beim Bau neuer Wohnungen sollten vorhandene Möglichkeiten vorgesehen werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03302 der Stadtratsmitglieder Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann und Frau StRin Anja Burkhardt wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Das Anliegen, flexible Grundrisse im Wohnungsbau zu realisieren, wird aufgrund struktureller Veränderungen in der Gesellschaft und Familie bereits seit längerem diskutiert. Zuletzt wurde die Stadtverwaltung aufgrund des Antrages der CSU-Fraktion im Münchner Stadtrat vom 12.05.2016 um Prüfung gebeten, ob in Wohnungsbauprogrammen Pilotprojekte gestartet werden können, mit denen geprüft wird, wie geeignete Wohnungsgrundrisse eine spätere Aufteilung in kleinere Wohneinheiten ohne große und kostspielige Umbauten technisch ermöglichen und bei Bedarf wieder die größeren Wohnungen entstehen.

Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.10.2016 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07222) wurde beschrieben, dass es im geförderten Wohnungsbau aufgrund der stringenten Vorgaben hinsichtlich kompakter Wohnungsgrößen in Kombination mit den Vorgaben der Wohnungsbelegung sowie den Kostenobergrenzen für Baukosten in der Regel keinen Spielraum für bauliche und technische Vorrichtungen für flexibles Bauen gibt.

Aus diesem Grund haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch aufgrund der demografischen Entwicklung in ihren Siedlungen bereits seit langem eigenständige Konzepte für die Wohnraumversorgung speziell älterer Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt, wie z.B. „Wohnen im Viertel“ oder „Wgplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service“.

2. Flexible und teilbare Wohnungsgrundrisse – Erfahrungen und Haltung der GWG München mbH

Soweit möglich werden insbesondere bei größeren Wohnungen flexible Grundrisse realisiert. So hat die GWG München bei diversen Neubauvorhaben die Grundrisse für Wohnungen für große Familien mit sechs bis acht Zimmern so gestaltet, dass durch relativ einfache Veränderungen diese Wohnungen in zwei eigenständige 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen geteilt bzw. gegebenenfalls wieder zu einer großen Wohnung zusammengefasst werden können. Dies ist durch die Installation zweier vollständiger Sanitärbereiche relativ einfach zu bewerkstelligen. Wesentliche Mehrkosten entstehen hierbei nicht, da auch bei den großen Wohnungen mit sechs bis acht Zimmern zwei Sanitärbereiche notwendig sind.

Über Veränderungen der in dieser Form erbauten Wohnungen konnte die GWG München jedoch noch keine Erfahrungen sammeln, da bei Freiwerden der großen Wohnungen jeweils eine Nachbelegung entsprechend der ursprünglichen Grundrissgestaltung erfolgen konnte.

Bei der flexiblen Gestaltung kleinerer Wohnungen ist eine Trennung bzw. Zusammenlegung nur sehr aufwändig zu organisieren, da in diesen Wohnungen zwei selbständig funktionierende Sanitärbereiche installiert sein müssten. Dies setzt voraus, dass entsprechende Mehrflächen und Mehrkosten bei der Planung und Förderung zu berücksichtigen wären.

Auch eine einfache veränderte Zuordnung eines einzelnen Zimmers (sogenannter Schallraum) von einer Wohnung zur anderen ist mit erheblichem baulichem Aufwand hinsichtlich Schallschutz, Brandschutz, Elektro- und Heizungsinstallation, Möglichkeiten der Nebenkostenablesung u.ä. verbunden.

Zudem müssten beide benachbarten Mieter zeitgleich ihr Interesse an einer veränderten Zuordnung des Schaltraumes bekunden, was in der Praxis nur schwer vorstellbar ist.

3. Flexible und teilbare Wohnungsgrundrisse – Erfahrungen und Haltung der GEWOFAG Holding GmbH

Aktuell sieht die GEWOFAG Holding GmbH in ihren Neubauplanungen keine nachträglich zusammenschaltbaren oder trennbaren Wohnungsgrundrissen vor. Diese begründet sich in baulichen, wirtschaftlichen und funktionalen Gründen.

Wie bereits im Beschluss vom 26.10.2016 (siehe Ziffer 1 des Vortrags) ausgeführt, benötigt ein Gebäude eine besondere typologische Struktur, um Wohnungsgrundrisse langfristig flexibel teilbar oder zusammenschaltbar gestalten zu können. Diese Struktur muss rein technisch gewährleisten, dass Durchbrüche zwischen den Wohnungen an definierten Stellen so möglich sind, dass keine Probleme hinsichtlich Statik, Schallübertragung oder Brandschutz entstehen. Solche Vorrüstungen sind mit nicht unerheblichen Mehrkosten verbunden.

Im Falle flexibel zuordenbarer Zimmer müssen Grundrisse strukturell so angeordnet werden, dass sinnvoll nutzbare Räume in allen betroffenen Wohnungen vorhanden sind, ohne dass es zu Nutzungsdoppelungen (z.B. Küchen oder Balkone) kommt. Eine solche Flexibilität in den Grundrissen ist in der Regel nur durch einen hohen Anteil an Verkehrsflächen innerhalb der Wohnungen möglich, so dass unter Umständen zusätzliche Erschließungsflächen benötigt werden, um einen Raum zu verschiedenen Wohnungen zuschlagen zu können. Da die Wohnungsgröße im geförderten Wohnungsbau gedeckelt ist, hätte eine Mehrung an Verkehrsflächen eine Reduzierung der Wohnqualität zur Folge.

Bei einer Zusammenlegung zweier kompletter Wohnungen kommt es zwangsläufig zu Nutzungsdoppelungen im Bereich von Küchen und Bädern. Da diese Räume aufgrund der Größe, Belüftung oder haustechnischen Ausstattung nur schwer alternativ nutzbar sind, zöge dies eine Verschlechterung der Wohnqualität nach sich. Zudem verursacht eine solche Lösung erhöhte Herstellungskosten, da unabhängig von der tatsächlichen Notwendigkeit doppelt so viele Vorrüstungen in Sanitär- und Küchenbereich vorgesehen werden müssten.

Darüber hinaus gibt es nach Darstellung der GEWOFAG auch operative Hürden in der laufenden Bewirtschaftung, um eine flexible Grundrissgestaltung tatsächlich nutzen zu können. Angesichts des hohen Drucks auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind Wohnungsleerstände nach Möglichkeit zu vermeiden. Wenn Grundrissveränderungen an (Bestands-) Wohnungen erforderlich werden, ist die koppelbare Wohnung nicht vermietbar. Eine Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses der Nachbarwohnung zur Koppelung der Wohnungen ist ebenfalls nicht zielführend.

4. Fazit

Weiterhin stehen dem Wunsch nach flexibel gestaltbaren Grundrissen im geförderten Wohnungsbau die Vorgaben hinsichtlich kompakter Wohnungsgrößen in Kombination mit entsprechender Belegung sowie die Kostenobergrenzen für Baukosten entgegen. Derzeit erscheinen flexible Grundrisse daher nur im Teilbereichen des Wohnungsbaus sinnvoll, nämlich bei großen Wohnungen, die durch insgesamt einfache Maßnahmen geteilt und auch wieder zusammengelegt werden können.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben jedoch bereits seit längerem eigenständige Konzepte und Instrumente entwickelt, um die im Antrag beschriebene Intention umzusetzen. Hierzu zählen seniorengerechte Wohnkonzepte wie „Wohnen im Viertel“ oder Sonderwohnformen mit Betreuungsangeboten, die die Versorgung älterer Bewohnerinnen und Bewohnern in der vertrauten Umgebung und den eigenen vier Wänden unterstützt. Auch die individuelle Wohnungsanpassung im Bedarfsfall, wie z.B. der Einbau behindertengerechter Anlagen, die die Folgen einer eingetretenen Behinderung mildern, zählen zu diesen Instrumenten. Zudem bieten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Sozial- oder Umzugsmanagement an, bei dem Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf die bedarfsgerechte Versorgung mit geeignetem Wohnraum unterstützt werden.

Im Wintersemester 2017 / 2018 versucht eine Studienarbeit der Hochschule München diesen scheinbaren Widerspruch zu lösen. Die Untersuchung wird von der GEWOFAG, der GWG sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung begleitet. Nach Abschluss der Untersuchung ist vorgesehen, deren Ergebnisse im Rahmen einer Bekanntgabe in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung einzubringen.

Dem Antrag Nr. 14 – 20 / A 03302 der Stadtratsfraktion der CSU vom 27.07.2017 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach dem Wunsch nach flexibel gestaltbaren Grundrissen im geförderten Wohnungsbau die Vorgaben hinsichtlich kompakter Wohnungsgrößen in Kombination mit entsprechender Belegung sowie die Kostenobergrenzen für Baukosten entgegenstehen. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegen jedoch bereits Instrumente für die Umsetzung der im Antrag beschriebenen Intention vor.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse der Studienarbeit im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vorzustellen.
3. Der Antrag Nr. 14 – 20 / A 03302 der Stadtratsfraktion der CSU vom 27.07.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 01 – 25
3. An die GEWOFAG Holding GmbH
4. An die GWG München mbH
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3