



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Frau StRin Anja Burkhardt
An Frau StRin Alexandra Gaßmann
An Frau StRin Heike Kainz
An Herrn StR Marian Offman
An Herrn StR Walter Zöllner

Mehr große Wohnungen bauen und diese teilbar ausgestalten!
**Antrag Nr. 14-20 / A 03761 von Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann,
Frau StRin Anja Burkhardt, Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Walter Zöllner
vom 25.01.2018, eingegangen am 25.01.2018**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Burkhardt,
sehr geehrte Frau Stadträtin Gaßmann,
sehr geehrte Frau Stadträtin Kainz,
sehr geehrter Herr Stadtrat Offman,
sehr geehrter Herr Stadtrat Zöllner,

Ihr Einverständnis voraus gesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag Nr. 14-20 / A 03761 vom 25.01.2018 als Brief zu beantworten. Für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.

Mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München auf, durch die Wohnungsbaugesellschaften im geförderten Wohnungsbau mehr große Wohnungen zu bauen und diese teilbar zu gestalten. Zur Begründung führen Sie Folgendes aus:

- Der Bedarf an geförderten Mietwohnungen mit vier und mehr Zimmern für Haushalte für vier und mehr Personen beläuft sich laut Registrierungen für Sozialwohnungen auf insgesamt 10% der Münchner Haushalte.
- Im Bereich München Modell Miete und München Modell Genossenschaften liegt ein Bedarf an Mietwohnungen mit vier und mehr Zimmern in Höhe von 29% vor.
- Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben in ihrem Wohnungsbestand von rund 70.000 Wohnungen einen Anteil von 6% an Wohnungen mit vier Zimmern und mehr, also 4.191 Wohnungen.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Registrierung von wohnungssuchenden Haushalten

Der mit dem Sozialreferat für den geförderten Mietwohnungsbau (Einkommensorientierte Förderung (EOF) und den Münchner Wohnungsbau (MWB) vereinbarte Wohnungsaufteilungsschlüssel reagiert auf die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes und ist auf die beim Sozialreferat vorgemerkten Haushalte abgestimmt. Dabei wird auch darauf geachtet, dass die „Münchner Mischung“, also Wohnungen für alle Haushaltsgößen und -typen und Einkommensgruppen, gewahrt wird.

Der Anteil an familiengerechten, größeren Wohnungen für vier und mehr Personen nimmt im Neubau des geförderten Mietwohnungsbaus derzeit 30% der Wohnungen ein. Die Anpassung des Anteils an Familienwohnungen innerhalb eines Bauvorhabens ist jederzeit möglich.

Derzeit sind nach dem aktuellen Wohnungsschlüssel als Planungsziel formuliert:

- 25% der Wohnungen mit 4 Zimmern für vier, fünf oder sechs Personen mit Wohnflächen von 90 m² bis 120 m² zu planen und
- 5% der Wohnungen für sieben und mehr Personen mit ca. 135 m² oder mehr Wohnfläche anzubieten.
- Insgesamt sind also bereits 30% der Wohnungen als Familienwohnungen im Sinne des Antrags nachzuweisen.

Die Umsetzungsmöglichkeit des gewünschten Wohnungsmixes innerhalb eines Bauvorhabens ist allerdings immer von den planerischen Rahmenbedingungen, z.B. der zulässigen Gebäudegröße, der Gebäudeorientierung, des Lärmsschutzes, der Rettungswege etc. abhängig. Zudem sind auch, insbesondere bei kleineren Bauvorhaben, wirtschaftliche Aspekte zu beachten, wie beispielsweise die geschossweise Stapelung von Grundrissen. Von daher kann der Wohnungsschlüssel im Regelfall nie punktgenau umgesetzt werden.

Das Programm München Modell - Miete ist auf Haushalte mit Kind bzw. Kindern ausgelegt und zielt ohnehin auf größere Wohnungen ab.

Auch im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und im preisgedämpften Mietwohnungsbau, der die Förderquote in der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ergänzt, wird - auch wenn hier keine Vorgaben für einen Anteil an großen Wohnungen möglich sind - in der Beratung erfolgreich auf ein differenziertes Wohnungsangebot hingewirkt.

Bei einer Zielzahl nach dem Programm „Wohnen in München VI“ für die Jahre 2017 bis 2021 im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr entstehen, sofern der Wohnungsschlüssel über alle genannten Programme vollumfänglich umgesetzt wird, rund 600 große Familienwohnungen jährlich.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG München erweitern schon heute deutlich ihr Wohnungsangebot um die gewünschten Angebote:

- Die GEWOFAG plant derzeit bei größeren Bauvorhaben, wie z.B. an der Carl-Wery-Straße insgesamt 378 Wohnungen. Die davon 82 EOF-geförderten Wohnungen werden 20 große Wohnungen für 4- und 5-Personen-Haushalte enthalten. Dies entspricht einem Anteil von 24% der geförderten Wohnungen. In der Förderart München Modell-Miete umfasst der Anteil an familiengerechten großen Wohnungen sogar 52%.

In den Quartieren WA 1 und WA 2 am Hanns-Seidel-Platz werden 35% der Wohnungen für 4-, 5- und 6-Personen-Haushalte zur Verfügung gestellt. Im Bereich des München Modell-Miete entspricht dies einem Anteil von 76% der Wohnungen.

- Die GWG München hat in den vergangenen Jahren bei Neubauvorhaben Wohnungen für große Familien (6-8 Zimmer) gebaut, und diese so gestaltet, dass sie durch relativ einfache Veränderungen in kleinere Wohnungen geteilt werden können. Im Sinne des Antrages umgesetzte Beispiele für solche veränderbaren Wohnungsgrundrisse finden sich z.B. in Bauvorhaben an der Garmischer Straße/Hinterbärenbadstraße, an der Johanneskirchener Straße und im Harthof an der Dientzenhoferstraße/Rathenaustraße. Hier wurden 5-Zimmer-Wohnungen mit rund 130 bis 135 m² Wohnfläche für 7 Personen geplant, die in eine 1-Zimmer-Wohnung für 1 Person mit ca. 40 m² und eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche für 6 Personen umgebaut werden können.
- Genossenschaften bestimmen ihren Wohnungsmix anhand ihrer Mitgliedschaft selbst und versorgen so ihren Wohnungsbedarf passend. So plant beispielsweise die Baugenossenschaft des Post und Telegraphenpersonals München und Oberbayern eG im WA 3 des Prinz-Eugen-Parks und der Bauverein Haidhausen im WA 8 West im München Modell-Genossenschaft rund 39% ihrer Wohnungen für 4- und 5-Personen-Haushalte.

Flexibilität von Wohnungsgrößen

Die Studentinnen und Studenten der Hochschule München im Fachbereich Städtebau und Gebäudelehre haben in Kooperation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG im Wintersemester von November 2017 bis Januar 2018 in einem sogenannten „Fachprojekt“ Modellentwürfe für flexible Wohnungsgrundrisse untersucht. Das Seminar „Typus und Adaption“ befasste sich mit der Frage nach der Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen in unserer sich stetig verändernden Gesellschaft.

Begleitet wurde die Studienarbeit von einer Reihe externer Gastvorträge unter anderem zum Thema Flexibilität von der Universität Stuttgart, zur Frage nach dem Zusammenleben unter sich verändernden demografischen und gesellschaftlichen Bedingungen von der HCU Hamburg sowie als Blick von Außen vom Architekturbüro bogevischs buero aus München.

Ziel des Fachprojekts war es, Lösungsansätze für diese Aufgabenstellung zu entwickeln und die Grundrisskonzepte auf einem vorgegebenem Grundstück in der Messestadt Riem auf seine Umsetzbarkeit zu untersuchen. Die Ergebnisse der Semesterarbeit werden voraussichtlich Ende des Jahres in einer Broschüre vorliegen. Es ist geplant, die Ergebnisse der Semesterarbeit im 1. Quartal 2019 dem Stadtrat vorzustellen.

Fazit

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München sind im geförderten Wohnungsbau mit dem Bau von großen Familienwohnungen bereits sehr aktiv. Auch Genossenschaften übernehmen - je nach ihrem genossenschaftlichen Bedarf - den Bau von familiengerechten Wohnungen.

Bei einer Zielzahl nach dem Programm „Wohnen in München VI“ für die Jahre 2017 bis 2021 im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr entstehen rechnerisch, bei umgesetztem Wohnungsschlüssel über alle Programme, rund 600 große Familienwohnungen jährlich.

Die Studententwürfe der Hochschule München werden neue Erkenntnisse hinsichtlich Flexibilität und Anpassbarkeit von Wohnungsgrundrissen aufzeigen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin