

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 06.03.2019

Ist bezahlbarer und genossenschaftlicher Wohnraum auf großen privaten Entwicklungs-flächen realistisch oder entstehen hier vorrangig hochpreisige Wohnungen?

Anfrage

Die beiden beabsichtigten großflächigen Siedlungsprojekte im Münchner Norden und Nordosten beschäftigen Gesellschaft und Politik und führen zu kontroversen, teils heftigen Debatten. Dabei gibt es zu folgenden Absichten bzw. Thesen anscheinend einen breiten Konsens:

- In beiden Siedlungsgebieten soll eine Wohnungsbauentwicklung zur Linderung der Münchner Wohnungsnot stattfinden.
- Dabei soll vorrangig sogenannter „bezahlbarer Wohnraum“ entstehen.
- Hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen leisten keinen substanziellen Beitrag zur Linderung der Münchner Wohnungsnot.
- Der Wohnungsbau wird in einem schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzept realisiert.
- Auf Enteignungen soll verzichtet werden.

Neben diesem Konsens ist – zuletzt bei der Informationsveranstaltung am 21.2.2019 im Münchner Nordosten – ein elementarer Dissens offenbar geworden über die Frage, mit welchen städtebaulichen Instrumenten und Rahmenbedingungen so große Flächen am besten entwickelt werden können.

Die langjährigen Erfahrungen der Stadtentwicklungspolitik zeigen ganz eindeutig, dass die derzeit privaten Flächen im Norden und Nordosten nicht für dauerhaft „bezahlbaren“ bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung stehen werden, wenn sie nach den aktuellen Münchner SOBON-Regularien entwickelt werden. Die Erfahrung zeigt außerdem, dass private Entwicklungsflächen grundsätzlich an spekulative Immobilienentwickler oder gewinnorientierte Baufirmen verkauft werden, wodurch die wertvollen Entwicklungsflächen dem dauerhaft „bezahlbaren“ Wohnungsmarkt entzogen werden und überwiegend hochpreisige Wohnungen entstehen.

Daher fragen wir

1.) Beispiel – 5. Bauabschnitt Messestadt/Arrondierung Kirchtrudering:

a) Ist es richtig, dass für diese geplante Entwicklung sämtliche privaten und landwirtschaftlichen Flächen in den Besitz eines kommerziellen Bauträgers übergegangen sind?

b) Sind der LH München von privaten Eigentümern Flächen zur Entwicklung von „bezahlbarem“ bzw. gefördertem/genossenschaftlichem Wohnungsbau zum Kauf angeboten worden,?

2.) Beispiel – Schwarzbau-Gewerbegebiet am Rappenweg: Ist es richtig, dass – noch lange bevor hier möglicherweise Baurecht entsteht – sich private Immobilienentwickler den Zugriff auf private Flächen gesichert haben?

3.) Ist es richtig, dass im privaten Münchner Immobiliengeschäft Flächen zu Spekulationszwecken zum Teil mehrfach den Besitzer wechseln mit dem Ergebnis, dass bei jedem Eigentümerwechsel der Grundstückswert steigt und dadurch im Wesentlichen hochpreisige Wohnungen entstehen?

4.) Sind der Stadtverwaltung Beispiele geplanter Wohnungsbau-Entwicklungen bekannt, bei denen private Flächen der LH München, städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützigen Genossenschaften (zu einem fairen Preis) angeboten wurden?

5.) Kann die Stadtverwaltung bestätigen, dass die freifinanzierten Wohnungen auf dem ehemaligen Paulanergelände in Haidhausen und in der Au zwischen 9.000 und 21.000 € pro Quadratmeter auf dem Immobilienmarkt angeboten werden?

6.) Teilt die Stadtverwaltung die Befürchtung, dass in den Entwicklungsgebieten im Norden und Nordosten, wenn diese nach den aktuellen Münchner SOBON-Regularien stattfindet, mit einzelnen B-Plänen und städtebaulichen Verträgen, eine ganzheitliche Entwicklung und die Schaffung „bezahlbarer“ und genossenschaftlicher Wohnungen erheblich erschwert wird?

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Herbert Danner, Paul Bickelbacher, Anna Hanusch, Katrin Habenschaden, Angelika Pilz-Strasser.

Mitglieder des Stadtrates