



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Johann Altmann
an Herrn Stadtrat Dr. Josef Assal
an Frau Stadträtin Eva Maria Caim
an Herrn Stadtrat Richard Progl
an Herrn Stadtrat Mario Schmidbauer
an Herrn Stadtrat Andre Wächter

17.06.2019

Wohnungsnot in München – Potenzial im Umland?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 14-20 / F 01471 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer, Herrn StR Andre Wächter vom 23.04.2019, eingegangen am 23.04.2019

Sehr geehrte Kollegin, sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 23.04.2019 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass die Wohnungsnachfrage in München ungebrochen groß ist, aber die Flächenpotenziale innerhalb der Stadtgrenzen nahezu ausgeschöpft sind. In den Umlandgemeinden bestehe dagegen noch an vielen Stellen Raum zur Bebauung, wo die Landeshauptstadt über Grundstücke von städtischen Beteiligungsgesellschaften oder Stiftungen neuen Wohnraum schaffen könne:

Frage 1:

„Welchen Grundstücksbesitz von Münchner Beteiligungsgesellschaften oder Stiftungen außerhalb der Stadtgrenzen gibt es?“

Antwort:

Die Landeshauptstadt München ist an verschiedenen Unternehmen beteiligt, die u.a. im Bereich der Daseinsvorsorge tätig sind. Diese werden vorrangig beim Referat für Arbeit und Wirtschaft, beim Kommunalreferat und beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung betreut. Darüber hinaus ist die Stiftungsverwaltung der Landeshauptstadt München im Sozialreferat angesiedelt.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München verfügen über folgenden Grundbesitz außerhalb der Stadtgrenzen:
Unbebaute Grundstücke in Poing, eine Landwirtschaftsfläche in Neuried sowie Flächen mit Mietwohnungsbeständen in der Umlandgemeinde Taufkirchen und der Stadt Germering.

Die beim Kommunalreferat angesiedelten Stadtgüter München bzw. die Forstverwaltung verfügen außerhalb Münchens über Flächen, die entweder vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden oder forstwirtschaftlich bestockt sind. Sie dienen vorwiegend als strategische Vorratsflächen im Allgemeinen Grundvermögen der Landeshauptstadt München.

Darüber hinaus verfügen lediglich die Flughafen München GmbH sowie die Stadtwerke München GmbH über folgenden Grundbesitz außerhalb der Stadtgrenzen.

Die Flughafen München GmbH ist Eigentümerin von insgesamt ca. 4.700 ha, bei dem es sich hauptsächlich um Flughafengelände, Projektflächen, landwirtschaftliche Flächen und Ausgleichsflächen handelt.

Die Stadtwerke München haben eigene Grundstücke in den Einzugsbereichen der Wassergewinnungsanlagen. Die Landeshauptstadt München und die Stadtwerke München haben im Laufe der vergangenen Jahrzehnte drei Versorgungsgebiete erschlossen, die sich sinnvoll ergänzen und für die Versorgung Münchens mit quellfrischem Trinkwasser aus dem Voralpenland unersetzlich sind: das Mangfalltal, das Loisachtal und Bereiche in der Münchner Schotterebene. Die Stadtwerke München sind verantwortlich für die sichere und zuverlässige Trinkwasserversorgung der Bürger und Bürgerinnen der Landeshauptstadt München. Die Gewinnungs- und Wasserschutzgebiete unterliegen strengen rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Nutzung. Überwiegend sind die Stadtwerke München Flächen bewaldet bzw. werden extensiv nach ökologischen Kriterien landwirtschaftlich genutzt.

Daneben haben die Stadtwerke München Grundstücksbesitz außerhalb der Stadtgrenze im Bereich Moosburg und Leitzach im Bereich der dortigen Wasserkraftwerke. Direkt an der Stadtgrenze liegt das Heizkraftwerk Nord Unterföhring, daneben besitzen die Stadtwerke München Geothermie- und Bioenergieanlagen, insbesondere im Umland von München.

Nach Angaben des Sozialreferates, Stiftungsverwaltung gibt es, abgesehen von einigen Eigentumswohnungen und landwirtschaftlichen Flächen, zwei Stiftungsgrundstücke außerhalb der Stadtgrenzen, auf denen neuer Wohnraum geschaffen werden könnte. Es handelt sich hierbei um ein Stiftungsgrundstück mit 2.815 m² in der Gemeinde Ebersberg und ein Stiftungsgrundstück in der Stadt Starnberg mit 702 m².

Frage 2:

„Auf welchen davon ist Wohnbebauung möglich?“

Antwort:

Am Standort Poing werden längerfristige Projektentwicklungsmaßnahmen für den Neubau von Wohnanlagen von den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam mit der Gemeinde Poing betrieben. Die GEWOFAG plant dort den Neubau von rund 250 Wohneinheiten, die GWG München zunächst rund 150 Wohnungen in den nächsten Jahren. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte die GWG München dort ein weiteres Baufeld mit Wohnungsbau entwickeln, wenn von der Kommune entsprechendes Baurecht ausgewiesen wird.

Insgesamt ist hierzu anzumerken, dass die Hauptaktivitäten der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften gemäß Gesellschaftsauftrag auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt München liegen müssen.

Auf den städtischen Flächen der Stadtgüter München und der Forstverwaltung außerhalb der Stadtgrenzen ist keine Wohnbebauung möglich, da es sich hier vorwiegend um land- und forstwirtschaftliche Flächen handelt.

Ebenso wenig ist auf den Flächen der Stadtwerke München eine Wohnbebauung möglich, da es sich hierbei ausschließlich um Betriebsgrundstücke der Stadtwerke handelt, die entweder in den Gewinnungs- bzw. Wasserschutzgebieten liegen oder um Energieerzeugungsanlagen, die ebenso nicht für den Wohnungsbau qualifiziert sind.

Lediglich die Flughafen München GmbH hält rund 76 ha ihrer Flächen grundsätzlich für Wohnungsbau geeignet. Ein Großteil dieser Flächen verfügt über Altbestand, den die Flughafen München GmbH an Flughafenmitarbeiter bzw. Dritte zu Wohnzwecken vermietet hat. Darüber hinaus verfügt die Flughafen München GmbH (FMG) über einzelne kleinere bebaubare Grundstücke auch in entfernteren Gegenden. Diese Flächen werden derzeit mit den Gemeinden in Bezug auf eine mögliche Bebaubarkeit für das Programm „FMG und Wohnen“ geprüft.

Mit der Initiative „FMG und Wohnen“ unternimmt die Flughafen München GmbH auch selbst zahlreiche Anstrengungen zur Bereitstellung von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen für ihre Mitarbeiter. Das Angebot umfasst auch eigene Bestandsimmobilien.

Ein nicht unerheblicher Teil der bebaubaren Flächen der Flughafen München GmbH ist damit bereits für Zwecke der Bereitstellung von Wohnraum gebunden. Mit dem Programm „FMG und Wohnen“ ist eine Entlastung der Mietnachfrage in der Flughafenregion verbunden, die auch mittelbar der Landeshauptstadt München zugutekommt.

Auf den beiden unter Frage 1 genannten Stiftungsgrundstücken ist Wohnungsbau möglich.

Frage 3:

„Wäre ein Verkauf dieser Grundstücke an die LHM denkbar? Wenn nein, was spricht dagegen?“

Antwort:

Im Februar 2011 entschied sich der Münchner Stadtrat für eine Neustrukturierung des städtischen Wohnungsbestandes. Dabei wurde die grundsätzliche Übertragung des Eigentums oder der Immobilienverwaltung bzw. Mietverwaltung der städtischen Wohnungen an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München beschlossen.

Die Flughafen München GmbH hat unlängst zwei Restgrundstücke in der Gemarkung Trudering an die Landeshauptstadt München zum Verkehrswert veräußert. Es handelt sich hierbei um Grundstücke im Bereich der Messestadt Riem. Die sich noch im Besitz befindlichen Restgrundstücke in den Nachbargemeinden des Flughafens werden weiterhin zur Umsetzung der Initiative „FMG und Wohnen“ (siehe Frage 2) benötigt, so dass im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München keine Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stehen. Das Programm „FMG und Wohnen“ begrüßen die Gesellschafter der Flughafen

München GmbH und tragen einen Ausbau dieses Programms einstimmig mit. Zudem wäre ein Verkauf von Grundstücken an die Landeshauptstadt München bei Überschreitung bestimmter Wertgrenzen alleine seitens der Landeshauptstadt München in der Gesellschafterversammlung der Flughafen München GmbH nicht durchsetzbar.

Die anderen städtischen Beteiligungsgesellschaften verfügen über keine Flächen im Umland, die mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Bei den beiden in Frage 1 genannten Stiftungsgrundstücken wäre ein Verkauf an die Landeshauptstadt München aus stiftungs- und erbrechtlichen Gründen nicht möglich. Allerdings könnten die Grundstücke zu erbaurechtsähnlichen Bedingungen der Landeshauptstadt München bzw. den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass interkommunale Projekte auch auf der vom Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter ins Leben gerufenen Regionalen Wohnungsbaukonferenz angestoßen werden. Die Regionale Wohnungsbaukonferenz hat sich als Diskussions- und Projektplattform in der Metropolregion München etabliert. Sie trägt maßgeblich zu einem guten Verhältnis zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland bei. Im Rahmen der Konferenz werden angestoßene Projekte konkretisiert und weitere Projekte und Planungen aus den Bereichen Wohnen, Mobilität & Verkehr, soziale Infrastruktur und Freiraum aufgezeigt.

Die Regionale Wohnungsbaukonferenz steht allen im Antrag adressierten Gesellschaften und Referaten sowie auch den Mitgliedern des Stadtrats offen und wurde von diesen in der Vergangenheit auch aktiv besucht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt, wenn diese erfahrenen Konferenzteilnehmer ihre Initiativen zur Umsetzung oder Intensivierung der Anliegen des Antrags in die Regionale Wohnungsbaukonferenz einbringen und bietet dort gerne Möglichkeiten, aktiv aufeinander oder weitere Beteiligte zuzugehen.

Allgemein ist festzustellen, dass sich die Wohnbautätigkeiten im Umland mittlerweile sehr aktiv entwickelt haben. So finden sich bereits zahlreiche konkrete Wohnbauprojekte aus der Region in den Dokumentationen zur den vergangenen Regionalen Wohnungsbaukonferenzen.

Zudem dürfen wir Ihnen mitteilen, dass auch die „mitbauzentrale münchen“ als externe Beratungsstelle für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften ab Herbst 2019 ihren Tätigkeitsbereich auf die Region München ausweiten wird. Mit dem Beschluss des Stadtrates, ein Beratungsangebot für an gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten Interessierten aus der Stadt und der Region München anzubieten, leistet die Landeshauptstadt München einen weiteren Beitrag zur gegenseitigen Unterstützung im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

II. Abdruck von I.

an das Kommunalreferat
an das Sozialreferat S-GE/L
an das Direktorium D-I-ZV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

III. Abdruck von I. und II.

an das Direktorium (zum Auftrag 23.04.2019, Az. D-HA II/V1 6140-45-0084)
an PLAN SG3 (zum Auftrag vom vom 25.04.2019, Az. Wohnen in München)
an PLAN HA I
an PLAN HA II
an PLAN HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. An PLAN HA III/VZ,

mit der Bitte den Termin 148/19 auszutragen.

V. Zum Vorgang HA III/11

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin