



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

- I. An Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher
An Herrn Herr Stadtrat Herbert Danner
An Frau Stadträtin Katrin Habenschaden
An Frau Stadträtin Anna Hanusch
Herrn Stadtrat Thomas Niederbühl
An Frau Stadträtin Angelika Pilz-Strasser
Rathaus

17.06.2019

Warum wollte die Stadt die Eggarten-Siedlung nicht kaufen?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

Anfrage Nr. 14-20/ F 01444 von Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Herbert Danner, Frau StRin Katrin Habenschaden, Frau StRin Anna Hanusch, Herrn StR Thomas Niederbühl, Frau StRin Angelika Pilz-Strasser vom 25.03.2019, eingegangen am 25.03.2019

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 25.03.2019 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Aufgrund der erforderlichen Klärungen und weiterer dringlicher Erledigungen konnte die Anfrage nicht in der geschäftsordnungsgemäßen Frist erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Im Rahmen der Diskussion im Planungsausschuss zur Eggarten-Siedlung im Dezember 2018 wurde mitgeteilt, dass die Siedlung Ende 2014 vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) an private Investoren verkauft wurde. Hieraus ergab sich für Sie die Frage, warum die Stadt die Fläche nicht erworben hat. Im Einzelnen:

Frage 1:

„Der Stadtrat hat bei Grundstücksan- und verkäufen das letzte Wort. Die Aufgabe der Verwaltung ist es, sich bei Ausschreibungen vom Stadtrat die Zustimmung zu holen, um mitbieten zu können. Wer entscheidet, ob bei Ausschreibungen von Grundstücken mitgebieten und vom Stadtrat eine Zustimmung eingeholt werden bzw. auf eine Teilnahme verzichtet werden soll?“

Antwort:

Das Kommunalreferat teilt mit, dass nach § 4 Ziff. 17 der Geschäftsordnung des Stadtrates dieser über Erwerb, Veräußerung, Tausch und dingliche Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten einschließlich solcher von nicht rechtsfähigen örtlichen Stiftungen mit einem Geschäftswert von mehr als 1 Mio. Euro entscheidet. Daraus ergibt sich, dass der Stadtrat bei der Entscheidung, Flächen nicht zu erwerben, grundsätzlich nicht zu befassen ist.

Hinsichtlich der Entscheidung, die vom Bundeseisenbahnvermögen angebotenen Teile der Eggarten-Siedlung nicht zu erwerben, waren sachliche Gründe ausschlaggebend. Insbesondere wurde dabei negativ eingeschätzt, dass es sich um Streubesitz mit bestehenden Mietverhältnissen handelt, wodurch eine Entwicklung des Gebietes deutlich erschwert wäre. Nachdem sich die nicht ausgeschriebenen Grundstücke bereits im Eigentum der CA Immo befanden und diese bereits über einen Erwerb der Restgrundstücke mit dem Bundeseisenbahnvermögen verhandelt hatte, wurde es als deutlich zielführender erachtet, der CA Immo den Erwerb der übrigen Flächen zu ermöglichen, zumal die CA Immo sich im Hinblick auf städtebauliche Projektentwicklung stets als zuverlässiger Partner erwiesen hat.

Da im vorliegenden Fall aufgrund der vorgenannten Gründe die Referatsleitung des Kommunalreferats in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung entschieden hat, kein Kaufangebot für die Flächen abzugeben, wurde der Vorgang dem Stadtrat auch nicht zur Entscheidung vorgelegt.

Frage 2:

„Viele Münchner beklagen, dass auch die letzten verwunschenen Ecken in der Stadt verschwinden. Grünflächen, die bleiben, werden „aufgewertet“ und gestylt. Die Gentrifizierung trifft nicht nur Mieter sondern auch Kleingewerbe. Es gibt kaum mehr Orte, die vor einer Verwertung sicher sind. Ist der Erhalt und Schutz von (ökologisch wertvollen) Kleinodern, die gewissermaßen einen Gegenentwurf zur sonstigen dynamischen städtebaulichen Entwicklung darstellen kein Belang, um ein Kaufangebot für die Flächen abzugeben – zumal wenn sie nebenbei auch noch Teil einer Frischluftschneise sind?“

Antwort:

Das Kommunalreferat teilt mit, dass die Verwaltung der Landeshauptstadt München vor Abgabe eines Kaufangebots prüft, ob und zu welchem Zweck eine Fläche erworben werden sollte. Der Kauf von ökologisch wertvollen Flächen kann dann einen Grund zur Abgabe eines Kaufangebots darstellen, wenn sie Teil einer übergeordneten Grünverbindung oder ähnlichem ist, die durch den Kauf hergestellt oder dauerhaft gesichert werden könnte.

Im Zuge der stadtentwicklungsplanerischen Untersuchungen der Eggarten-Siedlung hat sich herausgestellt, dass den Zielen des Erhalts der Funktion einer Kaltluftleitbahn, der Entwicklung einer großräumigen Grünverbindung sowohl in West-Ost- als auch in Nord-Süd-Richtung und dem Erhalt und der Entwicklung eines Biotopverbundkorridors auch mit einer Siedlungsentwicklung auf privaten Grundstücken durch entsprechende Vorgaben von Seiten der Stadt Rechnung getragen werden kann. Mit einem Bauleitplanverfahren (s.u.) kann erhaltenswerter Baumbestand und der Fortbestand von Gartennutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Frage 3:

„Die Eggarten-Siedlung liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Bahnfläche dargestellt. Von daher kann Baurecht erst entstehen, wenn die Stadt dies im Rahmen eines Bebauungsplans „schafft“. Mittlerweile ist der Presse zu entnehmen, dass dort rd. 2.000 Wohnungen gebaut werden sollen. Gibt es einen Rechtsanspruch des Käufers auf eine bauliche Entwicklung an diesem Ort?“

Antwort:

Die kommunale Planungshoheit wird in § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben. Hiernach haben die Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch...“.

Aufgrund des unverändert hohen Bevölkerungszuwachses und des damit verbundenen anhaltenden Siedlungsdrucks hat sich der Stadtrat 2016 dazu entschlossen, sukzessive für das gesamte Stadtgebiet Strukturkonzepte entwickeln zu lassen. Auch der Bereich der Eggarten-Siedlung wurde entsprechend untersucht. Das Ergebnis wird in einer Beschlussvorlage „Strukturkonzept für den Bereich der Eggarten-Siedlung“ dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegt, wonach eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich seitens der Verwaltung empfohlen wird. Mit einer Beschlussfassung macht somit der Stadtrat der Landeshauptstadt München Gebrauch von der ihm durch das BauGB zugestandenen kommunalen Planungshoheit.

In der genannten Beschlussvorlage werden Eckdaten für einen weiterführenden Wettbewerb festgelegt, der die beschriebenen städtebaulichen Qualitäten vor dem Hintergrund einer Bebauung von 1.750 – 2.000 Wohneinheiten festgelegt. Maßgebliches Kriterium der Auswahl eines Siegerentwurfs wird die städtebauliche Qualität sein.

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Grundstückseigentümer besteht aber nicht.

Frage 4:

„Nach den SoBoN-Regelungen würden dort rd. 650 – für kurze Zeit im bezahlbaren Bereich liegende – Wohnungen entstehen. Wäre es – wenn schon der Bau bezahlbarer Wohnungen auch in diesem Juwel verzichtbar ist – nicht sinnvoller gewesen, wenn die Stadt die Flächen selbst erworben hätte, um diese 650 (oder etwas mehr) dann dauerhaft bezahlbaren Wohnungen maßvoll und flächenschonend in Eigenregie zu bauen?“

Antwort:

Eine stadtplanerische Entwicklung des Gebiets, d.h. die Schaffung von Baurecht, unterliegt den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung SoBoN. Damit sind 30 % der dort realisierbaren Wohneinheiten im geförderten, 10% im preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten. Damit kann auch in diesem Gebiet die sog. Münchner Mischung entstehen. Die Eigentümerin der Fläche beabsichtigt, einen hohen Anteil genossenschaftlichen Wohnens umzusetzen und damit einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Eine Bewertung, ob im Gegensatz dazu ein Kauf von einzelnen Teilflächen und eine Bebauung dieser Teilflächen durch die Landeshauptstadt München, sinnvoller gewesen wäre, wäre spekulativ. Es steht jedoch fest, dass das Areal, wie in München üblich, im Sinne der SoBoN beplant wird und der Bau eines großen Anteils der Wohnungen durch Genossenschaften eine Möglichkeit ist, mit einem breiten Angebot im geförderten und preisgedämpften Bereich auf verschiedenste Wohnbedürfnisse einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin