

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 31.01.2019

Zweckentfremdungssatzung überarbeiten und mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Antrag

Die „Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)“ wird überarbeitet.

Ziel ist es

- den Verlust von bezahlbarem Wohnraum durch Abriss mit **bezahlbarem** Wohnraum im Neubau zu kompensieren;
- den Umgriff des bei „Genehmigung gegen Ersatzwohnraum“ neu zu schaffenden Wohnraums kleinräumiger (1 km) zu fassen;
- sicherzustellen, dass der bei „Genehmigung gegen Ersatzwohnraum“ neu zu schaffende Wohnraum tatsächlich zusätzlich gebaut wird und nicht sowieso gebaut worden wäre;
- dauerhaften Leerstand von Wohnraum und Grundstücksspekulationen zu verhindern.

Begründung:

Die täglich erlebbare Praxis auf dem Immobilienmarkt zeigt, dass die Zweckentfremdungssatzung bereits ein Jahr nach ihrer Neufassung nachgeschärft werden muss.

Durch die Nachverdichtung entsteht zwar mehr Wohnfläche, aber es geht auch oft bezahlbarer Wohnraum verloren. Häufig werden vormals günstige und oft jahrelang vernachlässigte – aber noch bewohnbare - Mehrfamilienhäuser abgerissen. Im Jahresdurchschnitt sind dies ca. 1.000 Wohnungen. Die Ersatzbauten bieten oft mehr Wohnfläche, sind aber für die vormaligen Bewohner unerschwinglich. Im Ergebnis leben dann häufig auf mehr Fläche weniger Menschen. Die Gentrifizierung der Viertel wird durch solche Neubauten befördert. Um dem entgegenzuwirken, sollte in den Neubauten an gleicher Stelle und im gleichen Umfang wie vor dem Abriss bezahlbarer Wohnraum entstehen, beispielsweise in Höhe des „Münchenmodells“.

Im Rahmen der Diskussion um einen Hotelneubau im Bahnhofsviertel wurde deutlich, dass die bisherigen Möglichkeiten zur Kompensation des Abrisses von Wohnungen durch Neubau nicht zielgenau sind. Weder kann sichergestellt werden, dass die Ersatzwohnungen nicht sowieso gebaut worden wären. Noch kann – wie in diesem Fall – der Bau von Ersatzwohnungen in Perlach das vom Stadtrat formulierte Ziel erfüllen, die Wohnfunktion des Bahnhofsviertels zu stärken. Ersatzwohnungen sollen nicht, wie in der aktuellen Fassung der Zweckentfremdungssatzung vorgesehen, innerhalb der Stadtgrenze, sondern möglichst im

Umkreis von einem Kilometer neu gebaut werden.

Die Regelung, dass ein Negativattest (§ 10) ausgestellt werden muss, wenn eine „Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann“ führte in der Praxis öfters zu jahrzehntelangem Leerstand in bester Lage (z.B. „Dönerhaus“, Geyerstraße). Hier gilt es eine Regelung zu finden um solche Fälle künftig zu verhindern, beispielsweise durch ein Baugebot.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Katrin Habenschaden

Anna Hanusch

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Jutta Koller

Sebastian Weisenburger

Mitglieder des Stadtrates