



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03**

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-989 26193
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:
Frau /
plan.ha3-03@muenchen.de

I. per E-Mail
Herrn
Stefan Ziegler
Vorsitzender des Bezirksausschusses des 15.
Stadtbezirkes Trudering-Riem
Friedenstr. 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
09.05.2022

Betreff.



BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03596 des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem
vom 17.02.2022

Sehr geehrter Herr Ziegler,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Ihrem Antrag bitten Sie, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG darzustellen, was sie aus dem preisgekrönten Wohnbauprojekt San Riemo für ihre eigenen Wohnbauprojekte lernen wollen. Es soll auch darauf eingegangen werden, inwiefern und wo GEWOFAG und GWG entsprechende Ansätze bereits selbst geprüft haben oder anwenden. Dabei sollte insbesondere auf die flexible Grundrissgestaltung eingegangen werden, die eine lebenslagenbezogene Anpassung des Wohnungsgrundrisses konstruktiv erleichtert.

Zur Begründung führen Sie aus, dass das Wohnprojekt „San Riemo“ 2022 zum besten Wohnbauprojekt gekürt wurde. Eine herausragende Eigenschaft ist, dass die Grundrisse der Wohnungen flexibel angepasst werden können. Damit wird ein gerne verdrängtes Kernproblem der Wohnpolitik adressiert: die faktische Fehlbelegung großer Wohnungen.

In Ihrem Antrag schlagen Sie vor, ob eine Umsetzung eines ähnlichen Konzepts im neu geplanten 5. Bauabschnitt im Messestadt möglich wäre.  

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu Ihrem Antrag Folgendes aus:

Kernelement des Konzepts „San Riemo“ ist der flexible Wechsel von Flächen und Räumlichkeiten von einer gemeinschaftlichen hin zu einer individuellen Nutzung und umgekehrt. Diese

Flexibilität erfordert von den Mieter*innen eine ähnliche Vorstellung vom „Wohnen“, damit die nötigen Abstimmungs- und Kooperationsprozesse unter der Mieterschaft erfolgreich gestaltet werden können. Grundgedanke dieser Wohnform ist das Konzept des „atmenden Hauses“ d.h. ein Schrumpfen oder Wachsen von Wohnungen unter Zuhilfenahme von möglichst wenig technischem Aufwand. So können beispielsweise im so genannten „Nukleuswohnungen“ Flächen je nach Bedarf der einen oder der anderen Wohnung zugeschlagen werden.

Der Mix aus Gemeinschaftsflächen und Individualwohnen sind für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kein Neuland.

Die GEWOFAG teilte mit, dass in der Vergangenheit die GEWOFAG immer wieder Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung von Flächen für Ihre Mieter*innen bei ihren Neubauvorhaben implementiert, insbesondere bei Sonderwohnformen wie Wohnen-im-Viertel, ambulante Pflege-Wohngemeinschaft, Wohngruppen für Menschen mit und ohne Behinderung oder Sorgen-Hausgemeinschaft.

Das Konzept des hierarchiefreien Wohnens findet bereits Erwähnung im Positionspapier der GEWOFAG „Positionen zum Wohnungsbau“, insbesondere um auch alternativen Wohnformen wie Wohngemeinschaften unterschiedlichster Ausprägung im geförderten Wohnungsbau möglich zu machen.

Im Bauvorhaben der GEWOFAG Ayinger Str. im Stadtbezirk Ramersdorf wird das Konzept der nutzungsneutralen oder hierarchiefreien Grundrisse im Mietwohnungsbau erprobt. Dabei sollen vier und fünf-Zimmer-Wohnungen in diesem Wohnmodell entstehen. In engere Abstimmung mit der Landeshauptstadt München soll im Rahmen des Wohnlabors und auf Grundlage eines Pilotprojekts geprüft werden, ob die Umsetzung auch im geförderten Wohnungsbau möglich ist. Der Planungsstart ist für das 4. Quartal 2022 geplant.

Auch die GWG setzt bereits spezielle Wohnmodelle für z.B. Alleinerziehende, Senior*innen und Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen erfolgreich um. Weiterhin bietet auch die GWG gemeinschaftliche Nutzung von Flächen an, die von den Bewohner*innen flexibel genutzt werden können. Erfahrungen mit zusammenschaltbaren Wohnungen, die auf sich ändernden Haushaltsgrößen reagieren könnten sowie Atelierwohnungen für Künstler*innen wurden ebenfalls seitens der GWG gesammelt.

Darüber hinaus befasst sich die GWG in der Studie „GWG Quartier der Zukunft“ mit weitergehende Themen des demographischen Wandels, sich ändernden Lebensmodellen und Wohnansprüchen. Die GWG entwickelt Konzepte unter anderem für gemeinschaftliche Clusterwohnlösungen, Wohnungen für Patch-Work-Familien, dem Angebot von GWG-Quartiersoffices mit HomeWork-Flächen außerhalb der eigenen Wohnung und generationenübergreifenden Wohn- und Hausgemeinschaften.

All diese gesellschaftlichen Themen haben Auswirkungen auf die Gebäudeplanung und Grundrissgestaltung, aber auch die Vermietmodelle im Wohnungsbau. Um Antwort auf diese Entwicklungen zu geben, ist ein hohes Maß an Flexibilität bei der Belegung und Finanzierung von Wohneinheiten seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaften nötig.

Da die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hauptsächlich im geförderten Wohnungsbau tätig sind, ist die Flexibilität oft nicht gegeben. Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft unterliegen die GEWOFAG und GWG den gesetzlichen Restriktionen der öffentlichen Hand, die im Wohnraumbindungsgesetz und in den Wohnraumförderbestimmungen niedergelegt sind.

Um ein wirklich flexibles und modernes Wohnungsangebot, aber auch insgesamt lebendige Häuser mit Gemeinschaftsflächen auch kleinteiliger gewerblicher Nutzung zu schaffen, sind Änderungen der Förderbestimmungen, der Finanzierungsmöglichkeit, der Belegung, der Miethöhen, des Wohnungs- und Belegungsschlüssels, aber auch Themen wie Stellplatzbedarf und Möglichkeiten der Flächenmulticodierung notwendig.

Das zitierte Projekt San Riemo bietet ein hervorragendes Beispiel von Möglichkeiten im genossenschaftlichen Bereich, das nicht ausschließlich die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus umsetzt. Mit den oben aufgezeigten notwendigen Änderungen der Rahmenbedingungen könnte es aus Sicht der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Modell sein, dass das heutige Wohnungsangebot der städtischen Gesellschaften ergänzt.

Die Motivation dieses innovativen Ansatzes kommt beim genossenschaftlichen Wohnen direkt aus der Bewohnerschaft, die bereits vor Start der Planungsphase zusammengefunden hat und direkten Einfluss auf die Planung nehmen kann. Zudem sind die Bewohner*innen in der Regel auch Miteigentümer über ihren Genossenschaftsanteil. Beim geförderten Mietwohnungsbau der GEWOFAG und GWG sind die Bewohnerschaft zum Zeitpunkt der Planung nicht bekannt, es wird für einen „anonymen Bewohner“ gebaut. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft können die GEWOFAG und GWG daher nur bedingt steuern. Erschwerend kommt hinzu, dass „gleichgesinnte“ Mieter*innen aufgrund der stark unterschiedlichen kulturellen, sprachlichen Voraussetzungen erst mit Unterstützung zusammenfinden. Dazu muss im Vorfeld ein Input seitens des Vermieters erfolgen, die ist mit erheblichen Aufwand für die Wohnungsbaugesellschaften verbunden.

Bisher ist die GWG nicht für die Bebauung des 5. Bauabschnitts in der Messestadt Riem ausgewählt, sodass zu dieser Frage derzeit keine Aussage getroffen werden kann.

Die GEWOFAG prüft gerne im 5. Bauabschnitt in Abhängigkeit der Fördervoraussetzungen, ob so ein ähnliches Modell umgesetzt werden kann.

Dass es während der Laufzeit eines Mietvertrages zu einer Veränderung der Bewohner*innenzahl in einer Wohnung kommt, ist häufig dem natürlichen Lauf der Dinge geschuldet. So ziehen die Kinder irgendwann aus und die Eltern oder nur ein Elternteil verbleibt in einer viel zu großen Wohnung. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG bieten diesen Mieter*innen an, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Um diesen Wechsel attraktiv zu gestalten, darf der Mieter seine bisherige Miete pro Quadratmeter in die neue Wohnung mitnehmen. Darüber hinaus nehmen die Gesellschaften auch an der „Wohnungstauschbörse“ der Landeshauptstadt München teil, die dasselbe Ziel verfolgt.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03596 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

II.

an das Direkt... im HA...
zum Auftrag... 2022.

III. A

z.K.
... 2023
zur... (DMS)
die Zuleitung der Email...
... de... e bereits.



... 2023

17
S...

