

**Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum,  
Bau von mietpreisgebundenen Wohnungen, keine  
Hochhäuser über 100 Meter**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00463  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 15 – Trudering-Riem am 25.10.2021

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00951  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 15 – Trudering-Riem am 13.10.2022

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 09927**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Bürgerversammlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbeflächen, zur Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen und zur Höhenbegrenzung bei Hochhäusern im Stadtgebiet
Inhalt	Darstellung der städtischen Praxis, Ankündigung einer umfassenden Beschlussvorlage zur künftigen Ausweisung gewerblichen Baurechts, Verweis auf die Hochhausstudie
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	keine
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Vom Vortrag der Referentin, dass eine generelle Festlegung, keine Gewerbeflächen mehr auszuweisen, weder möglich noch gewollt ist, wohnungsbaugeeignete städtische Liegenschaften bereits im Sinne der Empfehlung verwendet werden und die Hochhausstudie 2023 eine umfassende Auseinandersetzung auch mit den hier aufgeworfenen Fragen beinhaltet, wird Kenntnis genommen.</li><li>2. Die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 00463 und 20-26 / E 00951 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.</li></ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbeflächen, Wohnungen, Mietpreis, Hochhäuser
Ortsangabe	gesamtes Stadtgebiet

**Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum,  
Bau von mietpreisgebundenen Wohnungen, keine  
Hochhäuser über 100 Meter**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00463  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 15 – Trudering-Riem im 25.10.2021

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00951  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem am 13.10.2022

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 09927**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00463 vom 25.10.2022
2. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00951 vom 13.10.2022

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem hat am 25.10.2021 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00463 beschlossen (Anlage 1).

Ferner hat - auf Basis eines weitgehend wortgleichen Antrages (Anlage 2) - die Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 13.10.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00951 (Anlage 2) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß §§ 3 Buchst. c), 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München i.V.m. § 2 Abs. 4 der städtischen Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung.

Die aufgrund ihrer inhaltlichen Identität gemeinsam behandelten Empfehlungen verfolgen drei Zielsetzungen:

Im Hinblick auf die hiesige Mietpreisentwicklung und den großen Wohnungsmangel soll die Stadt bis auf Weiteres keine Gewerbeflächen mehr ausweisen und alle Möglichkeiten nutzen, weitere Bürobauten oder deren Vergrößerung zu verhindern. Mit Nachdruck soll die Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum gefördert werden (im Folgenden unter 1.).

Darüber hinaus sollen nach der Empfehlung der Bürgerversammlung zur städtischen Verfügung stehende Grundstücke nur noch an stadteigene Wohnungsunternehmen ausschließlich für den Bau von auf Dauer mietpreisgebundenen Wohnungen vergeben werden (2.).

Ferner soll der Stadtrat auch in Zukunft keine Hochhäuser mit einer Höhe von über 100 Metern zulassen (3.).

Mit Schreiben vom 19.12.2022 wurde der antragstellenden Person Zwischennachricht erteilt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den o.g. Empfehlungen wie folgt Stellung:

### **1. Gewerbeflächen**

Die in obenstehender Ziffer 1 aufgeworfenen Fragen werden im Verbund mit weiteren Gesichtspunkten in einer umfassenden Beschlussvorlage zum künftigen Verhältnis von Wohnen, Gewerbe und (sozio-)kulturellen Nutzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen behandelt werden. Die Beschlussvorlage, mit der der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Lauf des Jahres 2023 befasst werden soll, wird den Stadtratsauftrag zur Vorlage eines Konzepts für eine „Gewerbe-SoBoN“ behandeln (Beschlussziffer 39 in: Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VII" 2023 – 2028, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

- Eckpunkte dieser Entscheidung werden voraussichtlich insbesondere sein:  
Erstellung verbindlicher Leitlinien für die zukünftige Ausweisung von Gewerbeflächen in Kombination mit Wohnnutzung und anderen Nutzungen sowie
- Berücksichtigung und Sicherung einer kleinteiligen Gewerbemischung und von (sozio-)kulturellen Einrichtungen im Bebauungsplan

Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 02731) beschloss der Stadtrat 2018 für die Gewerbeflächenentwicklung drei räumliche Strategien: „Neuentwicklung und Erweiterung“, „Stärkung von Bestandsgebieten“ und „Revitalisierung durch Umstrukturierung“. Um dem sparsamen Umgang mit den knappen und wertvollen Flächenressourcen bestmöglich zu entsprechen, wurde gleichzeitig beschlossen, flächensparendes Gewerbe in Form von komprimierten Anordnungen, Stapelungen sowie Nutzungsmischungen zu fördern. Dabei wird u. a. ein ausgewogenes Verhältnis von sogenannten GE-A- Flächen (z.B. Produktion, Handwerk und Logistik) und GE-B-Flächen (z.B. Büro, Verwaltung und Dienstleistung) angestrebt, um einen breiten Mix aus Unternehmen unterschiedlichster Größe und Branchenzugehörigkeit sowie eine enge Vernetzung gewerblicher Nutzungen zu erreichen, was als „Münchner Mischung“ bekannt ist.

Eine pauschale Festlegung, keine Gewerbeflächen mehr auszuweisen, ist weder möglich noch gewollt. Bauleitplanung darf sich insoweit tatsächlichen Entwicklungen nicht verschließen, um sich nicht dem Vorwurf einer bloßen „Negativ-“ oder „Verhinderungsplanung“ auszusetzen, die von den Ermächtigungen des Bodenrechts nicht gedeckt wäre.

Ziel ist vielmehr, die planerische Gestaltungshoheit der Kommune so auszuüben, dass alle berechtigten Interessen ausgewogene Berücksichtigung finden.

## **2. Verwendung städtischer Grundstücke**

Städtische Wohnbaugrundstücke werden bereits seit mehreren Jahren ausschließlich für den Bau von geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungen mit langfristiger Bindung (bis zu 80 Jahre) vergeben. Konkret sind 60 Prozent der städtischen Wohnbauflächen für die Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen in der Einkommensorientierten Förderung und im München Modell-Miete sowie 40 Prozent für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vorgesehen. Die im KMB entstehenden Wohnungen sind ebenfalls mietpreisgebunden und überwiegend für Bevölkerungsgruppen vorgesehen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine gesunde, funktionierende Stadtgesellschaft eine wichtige Bedeutung haben (insbesondere für Beschäftigte in den sog. Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge, also beispielsweise in der Pflege oder dem Erziehungswesen). Darüber hinaus sind KMB-Wohnungen auch für Haushalte gedacht, die von den Programmen des geförderten Wohnungsbaus nicht mehr erfasst werden.

Eine entscheidende Funktion in der Wohnraumschaffung auf städtischem Grund nehmen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München ein. Beide Wohnungsbaugesellschaften verfolgen ein ambitioniertes Neubauprogramm, insbesondere mit Blick auf den geförderten Mietwohnungsbau. Vor diesem Hintergrund werden in den großen Planungsgebieten wie unter anderem in Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) 50 Prozent der städtischen Wohnbaugrundstücke an GEWOFAG und GWG vergeben.

Eine weitere wesentliche Rolle in der Wohnraumschaffung auf städtischem Grund und in der langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnens spielen zudem Baugenossenschaften mit der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte unterer bzw. mittlerer Einkommensgruppen. Hintergrund ist, dass Genossenschaften durch ihren nicht nur renditeorientierten Ansatz entscheidend dabei mithelfen, den Wohnungsmarkt zu entlasten und dabei wichtige Beiträge zu Themen des innovativen Wohnungsbaus leisten. Daneben wird eine begrenzte Anzahl städtischer Wohnbaugrundstücke auch an Bauträger\*innen zur Realisierung von ausschließlich preisgedämpften Mietwohnraum im KMB vergeben.

Zu beachten ist, dass Grundstücke an Genossenschaften und Bauträger\*innen nicht mehr verkauft, sondern ausschließlich im Erbbaurecht vergeben werden. Damit bleiben die Grundstücke langfristig im städtischen Eigentum und sind dauerhaft für die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum gesichert.

Der Zielgruppen-Dreiklang aus den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Mietwohnungsbauträger\*innen im Kontext der Wohnraumschaffung auf städtischem Grund hat sich - insbesondere mit dem Ziel des Erhalts der Münchner Mischung (der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Münchner Stadtbevölkerung) - bewährt. Entsprechend findet dies in der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ Berücksichtigung.

## **3. Hochhäuser über 100 Meter / „Bürgerbegehren Hochhäuser“ von 2004**

Für Hochhäuser ist in aller Regel ein Bebauungsplan zur Baurechtsschaffung erforderlich. Das heißt, der Stadtrat entscheidet im jeweiligen Einzelfall über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und legt unter Abwägung aller Belange auch die verträgliche Höhenentwicklung eines Projektes fest.

Der Bürgerentscheid zum „Bürgerbegehren Hochhäuser“ begrenzte im Jahr 2004 Hochhäuser außerhalb des Mittleren Rings auf die Höhe der Frauenkirche (99 m). Die formale Bindungswirkung dieses Entscheids ist nach einem Jahr, also bereits im November 2005, ausgelaufen. Als aktuelle und fachlich differenzierte Grundlage für eine Bewertung zukünftiger Projekte hat der Stadtrat inzwischen eine Fortschreibung der Hochhausstudie München beauftragt. Eine pauschale Höhenbegrenzung kann der komplexen Realität des Themas aus fachlicher Sicht nicht gerecht werden. Im vorliegenden Entwurf der Hochhausstudie 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) werden daher unterschiedliche Vorgaben zum Umgang mit Hochhausprojekten entwickelt - unter anderem zu besonderen Qualitätsanforderungen, die sich an alle Hochhausvorhaben - auch unter 100 Meter - richten. Die Entscheidung über die Eignung eines Standortes und die tatsächlich mögliche Höhenentwicklung soll unter Berücksichtigung der Hochhausstudie, aber weiterhin in jedem Einzelfall erfolgen.

Über die Anwendung der neuen Hochhausstudie wird der Stadtrat in Kürze entscheiden. Das Ergebnis der Abstimmung lag bei Erstellung dieser Vorlage noch nicht vor. Das Bebauungsplanverfahren als formelles Planungsinstrument, in dem sämtliche Planungsparameter erhoben, ggf. mit entsprechenden Gutachten unterlegt und bewertet werden, bildet den vorgegebenen Rahmen des in der Hochhausstudie aufgezeigten Planungsprozesses. Durch das gesetzlich geregelte Verfahren ist eine transparente Abwägung aller Belange, eine verbindliche Beteiligung der Bürger\*innen und die abschließende Entscheidung durch den Stadtrat als demokratisch legitimiertes Gremium sichergestellt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Da das gesamte Stadtgebiet betroffen ist, findet eine Anhörung des Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem nicht statt.  
Alle Bezirksausschüsse erhalten Abdruck der Vorlage.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin, dass eine generelle Festlegung, keine Gewerbeflächen mehr auszuweisen, weder möglich noch gewollt ist, wohnungsbaueignete städtische Liegenschaften bereits im Sinne der Empfehlung verwendet werden und die Hochhausstudie 2023 eine umfassende Auseinandersetzung auch mit den hier aufgeworfenen Fragen beinhaltet, wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 00463 und 20-26 / E 00951 der Bürgerversammlung des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA -Geschäftsstelle Ost
3. An den Bezirksausschuss 15 Trudering
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI/3  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Bürgerversammlung des . Stadtbezirkes am

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Vgl. An 1.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt



**An die  
Bürgerversammlung  
Trudering /Riem  
am 25.10.2021**

**Antrag**

**Der Stadtrat möge beschließen:**

1.  
**Im Hinblick auf die unerträglich gewordene Mietpreisentwicklung und den großen Wohnungsmangel weist die Stadt bis auf weiteres keine weiteren Gewerbeflächen mehr aus, nutzt alle Möglichkeiten, weitere Bürobauten oder deren Vergrößerung zu verhindern und fördert mit Nachdruck die Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum.**
2.  
**Etwa noch zur Verfügung stehende Grundstücke im Eigentum oder in der Verfügungsmacht der Stadt dürfen nur noch an stadteigene Wohnungsunternehmen für den ausschließlichen Bau von auf Dauer mietpreisgebundenen Wohnungen vergeben werden.**
3.  
**Der Stadtrat wird dringend ersucht, seine Hände von dem Bürgerentscheid gegen Hochhäuser zu lassen.**

**Begründung:**

Seit mindestens drei Jahrzehnten betreibt die Landeshauptstadt München eine auf die Schaffung von immer noch mehr Arbeitsplätzen ausgerichtete Stadtplanung, ohne auf die Deckung des daraus folgenden Wohnungsbedarf zu achten. Die von OB Georg Kronawitter in diesem Zusammenhang 1994 zur Diskussion gebrachte Zahl von mindestens 200.000 Fernpendeln hat dürfte sich inzwischen stark erhöht haben und es werden weiterhin Arbeitsplätze geschaffen, z.B. auf dem Gelände der Großmarkthalle eine Gebäude für 3000 Arbeitsplätze und bei der ehemaligen Paketposthalle zwei Hochhäuser mit 155 Metern für 5000 Arbeitsplätze.

Mit einer solchen Ignoranz gegen den Bürgerentscheid für eine Obergrenze für Hochhäuser von 100 Metern wäre kein Halten mehr.



**An die  
Bürgerversammlung  
Trudering /Riem  
am 13.10.2022**

**Liebe Truderinger\*innen und Riemer\*innen !**

**Als besonders gefährdeter 86jähriger Tattergreis bin ich durch die wieder stark einsetzende Pandemie leider gehindert, mich an dieser Bürgerversammlung zu beteiligen.**

**Herr/Frau \_\_\_\_\_ ist aber dankenswerterweise bereit, Ihnen meinen mir sehr wichtigen Antrag vorzutragen.**

#### **Antrag**

**Seit mindestens drei Jahrzehnten betreibt die Landeshauptstadt München eine auf die Schaffung von immer noch mehr Arbeitsplätze ausgerichtete Stadtplanung, ohne auf die Deckung des daraus folgenden Wohnungsbedarfs zu achten. Die von dem eindeutig auf der Seite der Bürgerinnen und Bürger gewesenen OB Georg Kronawitter in diesem Zusammenhang 1994 warnend zur Diskussion gebrachte Zahl von mindestens 200.000 Fernpendeln, die zu einem beträchtlichen Teil auf den Wohnungsmarkt drängen, hat sich inzwischen auf 400.000 erhöht und es werden weiterhin Arbeitsplätze mit großem Eifer unserer Volksvertreter nach München gezogen, z.B. sollen auf dem Gelände der Großmarkthalle Gebäude für 3000 Arbeitsplätze und bei der ehemaligen Paketposthalle zwei Hochhäuser mit 155 Metern für 5000 Arbeitsplätze entstehen**

**Hochhäuser sind für gewerbliche Nutzung vorprogrammiert. Würde auch nur eine einzige Ausnahme zugelassen, wäre kein Halten mehr. Solcher Automatismus wurde gerade in Trudering, insbes. Waldtrudering insoweit vorgeführt, als der Totalaushub ohne jede Verschonung von wertvollen Großbäumen und die exzessive Nutzung des immer mehr ausgehöhlten Baurechts zur Regel geworden sind. Inzwischen gilt ausnahmslos der exzessiv bemühte „Grundsatz“ Baurecht bricht Baumrecht. Noch dazu wird die inzwischen restlose bauliche Nutzung das Aufkommen neu gepflanzter Bäume nicht zulassen.**

**Die Folgen des ungebremsten Wachstums in einer ohnehin schon boomenden Region sind eine unerträgliche Zunahme des Verkehrs samt gefährlicher Feinstaubbelastung und ein extremer Mangel an**



**Wohnungen. Wuchermieten sind zur Regel geworden und steigen und steigen und steigen. Daß München zur teuersten Stadt wird, ist abzusehen.**

**Menschen aus Bundesländern mit Millionen leer stehenden und verwahrlosten Wohnungen werden von dieser kafkaesken Planungspolitik gezwungen, ihre Heimat zu verlassen oder dort in kläglicher Arbeitslosigkeit mit einer der Sozialhilfe gleichgestellten Arbeitslosenunterstützung auszuharren. Wen wundert, wenn sie in ihrer Verlorenheit meinen, mit der Wahl einer ganz bestimmt nicht auf ihrer Seite stehenden Partei etwas bewirken zu können.**

**Die letzten drei Bürgerversammlungen haben fast deckungsgleichen Anträgen zugestimmt. Sie wurden aber alle von der Planungsbehörde nicht dem Stadtrat vorgelegt, was diesem Stadtrat kaum entgangen sein kann. Fast alle Stadträtinnen und Stadträte sind auf die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen und die weltweite Werbung für den Wirtschaftsstandort München festgelegt.**

**Trotzdem möge der Stadtrat mit dem Blick auf die Zukunft beschließen:**

**1.**

**Im Hinblick auf die unerträglich gewordene Mietpreisentwicklung und den großen Wohnungsmangel weist die Stadt bis auf weiteres keine weiteren Gewerbeflächen mehr aus, nutzt alle Möglichkeiten, weitere Bürobauten oder deren Vergrößerung zu verhindern und fördert mit Nachdruck die Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum.**

**2.**

**Etwa noch zur Verfügung stehende Grundstücke im Eigentum oder in der Verfügungsmacht der Stadt dürfen nur noch an stadteigene Wohnungsunternehmen für den ausschließlichen Bau von auf Dauer mietpreisgebundenen Wohnungen vergeben werden.**

**3.**

**Der Stadtrat läßt weiterhin keine Hochhäuser mit einer Höhe von über 100 Metern zu.**

**Mit freundlichen Grüßen**

