



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

PLAN-HAI-11-2

An den Vorsitzenden
des Bezirksausschusses 18
Herrn Clemens Baumgärtner
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
31.10.2018

Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen! Kleinteilige Gewerbe und Möglichkeitsräume mitdenken und fördern

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05053 des Bezirksausschusses 18 - Untergiesing-Harlaching
vom 19.06.2018

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. In diesem Antrag wird die Prüfung von Instrumenten und Maßnahmen (organisatorische Ansätze und Förderprogramme) zur sozialen und gewerblichen Nutzung von Erdgeschossräumen für größere Bauvorhaben im 18. Stadtbezirk gefordert.

Mit Schreiben vom 26.09.2018 haben wir Ihnen eine Zwischennachricht zukommen lassen, in der die Beantwortung des o.g. BA-Antrags für Ende Oktober in Aussicht gestellt wurde. Wir danken Ihnen hiermit für Ihre Geduld.

In Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Sozialreferat und dem Referat für Bildung und Sport wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung genommen:

1. Allgemeine und konkrete planungsrechtliche Instrumente zur sozialen und gewerblichen Nutzung von Erdgeschossräumen

Die Rahmenbedingungen für die Realisierung der angefragten sozialen und gewerblichen

Nutzungen im Erdgeschoss größerer Bauvorhaben wurden in nachfolgend dargestellten Beschlüssen behandelt. Darin wurden die planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten wie folgt dargelegt:

1.1. Allgemeine planungsrechtliche Instrumente zur sozialen und gewerblichen Nutzung von Erdgeschossräumen

• Bonusregelung

Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.04.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10817) wurde die Umsetzbarkeit einer Bonusregelung behandelt, mittels derer den Bauherren bei der Realisierung gewerblicher und sozialer Nutzungen im Erdgeschoss ein Ausgleich durch Bonusflächen in Form eines zusätzlichen Obergeschosses für Wohnen angeboten werden soll. Die Umsetzbarkeit dieser Regelung soll in Planungsgebieten grundsätzlich untersucht werden. Eine pauschale zusätzliche Erhöhung der Geschosshöhe ist aufgrund steigender Bebauungsdichten jedoch nicht allgemeingültig und flächendeckend möglich.

• Geschossweise differenzierte Festsetzungen

Des Weiteren werden in o.g. Beschluss unter anderem die nachfolgenden Möglichkeiten erläutert:

Bauplanungsrechtlich ist eine vertikale Gliederung durch geschossweise differenzierte Festsetzungen möglich, eine Zusammensetzung der Nutzungen im Einzelnen kann jedoch nicht vorgeschrieben werden. Als Planungsinstrumente werden das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO und Konzeptausschreibungen genannt. Auf die notwendige Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bauantragstellenden wird hingewiesen.

1.2. Konkrete planungsrechtliche Instrumente zur sozialen und gewerblichen Nutzung von Erdgeschossräumen im 18. Stadtbezirk

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2088 (ehemaliges OSRAM-Gelände) ist nach Billigungsbeschluss und vorbehaltlichem Satzungsbeschluss vom 06.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10344) am 22.05.2018 in Kraft getreten. Dieser setzt für das Planungsgebiet drei Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Danach sind in gewissem Umfang die im Antrag benannten sozialen und gewerblichen Nutzungen allgemein zulässig.

In WA2 und WA3 sind Teile der Erdgeschosszonen durch Festsetzung einer sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung mit insgesamt je 5 Kindergarten- und Krippengruppen) zur Deckung des Bedarfes der Neubebauung vorbehalten. Des Weiteren ist im südlichen Gebäudeteil des WA2 eine Wohnnutzung im EG zugunsten einer Nutzung, die der Versorgung des Gebietes dient, gänzlich ausgeschlossen.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, für das Areal eine Nutzungsmischung und Belebung durch mit dem Wohnen verbundene Nutzungen (kulturelle und soziale Nutzungen, Gastronomie) zu ermöglichen. Dem wurde in dem für das Quartier notwendigen und möglichen Maße Rechnung getragen. Entsprechend der o.g. Darstellung ist eine Nutzung für soziale Infrastruktur und Quartiersversorgung in Teilbereichen verpflichtend vorgegeben. Im Übrigen sind in den EG-Bereichen die gewünschten gewerblichen und sozialen Nutzungen möglich. Grundsätzlich sind aber auch andere Nutzungen (teilweise auch Wohnen) alternativ zulässig. Eine Zusammensetzung im Einzelnen kann jedoch nur im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgeschrieben werden.

Hinsichtlich der Umsetzung wird schließlich auch darauf hingewiesen, dass es sich um private Grundeigentümerinnen und -eigentümer handelt.

Es wird ferner angemerkt, dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungen in Freiham derzeit ein konzeptionelles Gutachten zur Umsetzung von Nichtwohnnutzung in den Erdgeschossen in Freiham-Nord für den ersten Realisierungsabschnitt erstellt wird. Ergebnisse hierzu werden voraussichtlich noch dieses Jahr vorliegen und somit auch entsprechende Erkenntnisse für den zweiten Realisierungsabschnitt liefern.

2. Gewerbliche und soziale Nutzungen von Erdgeschossräumen im Bereich „Hans-Mielich-Karee“ und „ehemaliges OSRAM-Gelände“

Gewerbliche Erdgeschosszonen in Neubaugebieten sind in der Regel dann attraktiv, wenn sie in einem urbanen Umfeld liegen, in dem bereits Handel und handelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie sowie weitere auf die Kunden orientierte Angebotsformen situiert sind oder wenn sie im Umfeld eines Zentrums mit ausreichend hoher Besucher- und Nutzerfrequenz liegen.

Bei den Neubaugebieten „Hans-Mielich-Karee“ und „ehemaliges OSRAM-Gelände“ (vgl. Ausführungen unter Punkt 1.2) ist aufgrund der integrierten Lage und der unmittelbaren Nähe zum U-Bahnhof Candidplatz von einem urbanen Umfeld auszugehen.

Die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Bereich des Candidplatzes würde sich positiv auswirken. Die hierdurch entstehende Magnetwirkung erhöht die Passantenfrequenz, wovon die im Umfeld liegenden kleinteiligen Gewerbeeinheiten profitieren können. Für den Bereich „Candidplatz“ besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 10a, der „Öffentliche Parkplatzfläche“ festsetzt. Mit Beschluss vom 04.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10136) wurden aber Nutzungsziele für eine Überplanung formuliert (u.a. auch Einzelhandel), die zunächst in einer Machbarkeitsstudie überprüft und konkretisiert werden sollen und auf deren Grundlage dann weitere Beschlüsse und die Aufstellung neuer Bebauungspläne vorbereitet werden sollen.

Zum Bauprojekt „Hans-Mielich-Karee“ sind folgende Schritte geplant:

- 1. Schritt: Die bestehenden Zeilen im Nordteil, entlang der Krumpterstraße zwischen Agilolfinger- und Hans-Mielich-Straße, werden aufgestockt, Lifte und Balkone angebaut. Mit den im November 2017 genehmigten Maßnahmen wurde bereits begonnen.
- 2. Schritt: Die geplante sechs- bis achtgeschossige Neubebauung entlang der Candidstraße mit einem dreizehngeschossigen Hochpunkt am Candidplatz sieht im Erdgeschoss eine Ladenfläche mit ca. 200 m² Verkaufsfläche sowie vier Ateliereinheiten mit insgesamt ca. 180 m² vor. Eine viergruppige Kindertagesstätte ist am westlichen Ende im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss vorgesehen. Das Gebäude mit 187 Wohnungen ist durch verglaste Lichthöfe zur Straße hin zinnenartig gegliedert. Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen sollen den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner fördern. Die Planung befindet sich derzeit noch im Baugenehmigungsverfahren, d. h. eine Baugenehmigung wurde beantragt, aber bisher noch nicht erteilt.

3. Bewertung von Förderprogrammen für Mieten gewerblicher Erdgeschossnutzungen in Neubaugebieten

Im Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 15.05.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10860) wurde die Subventionierung der Mieten gewerblicher Erdgeschossnutzungen in Neubaugebieten für Existenzgründende zur Belebung der Erdgeschosszonen untersucht und negativ behandelt. Die Begründung stützt sich unter anderem auf folgende Argumente:

Im Einzelhandel haben sich über die letzten Jahrzehnte große strukturelle Veränderungen vollzogen, die sich auch auf die Standortwahl von Ladengeschäften und deren Größenordnung auswirken. Dabei konzentrieren sich Handels- und handelsnahe Nutzungen zunehmend immer mehr auf zentrale Lagen. Das führt bereits heute in Bestandsquartieren zur Aufgabe von kleinteiligen Gewerbeeinheiten, die nicht im Einzugsbereich von zumeist größeren Magnetbetriebe liegen, die durch ihre Attraktivität zu entsprechenden Kundenfrequenz in ihrem Umfeld führen.

Diese Entwicklung ist strukturell bedingt und folgt dem sich ändernden Konsumentenverhalten. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass sich dieser Trend im Zuge der Digitalisierung und des Online-Handels verstärkt.

Die Errichtung kleinteiliger Ladenflächen in nicht geeigneten (d.h. marktgängigen) Lagen ist daher für Investorinnen und Investoren stark risikobehaftet und müsste folglich dauerhaft mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. Subventionen, die für die Schaffung oder den Erhalt von nicht marktkonformen Strukturen gedacht sind, bedeuten jedoch eine Verzerrung von Angebot und Nachfrage und stehen damit ordnungspolitischen Zielen entgegen. Zudem sollen keine Fehlanreize in Bezug auf die Standortwahl geschaffen werden.

Förderprogramme und sonstige finanzielle Anreize für Mieterinnen und Mietern von Geschäftsräumen auf privatwirtschaftlicher Basis sind aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft nicht zielführend. Zum einen besteht die Gefahr der Durchreichung der Subvention durch Einpreisung und zum anderen sind Fehlanreize in Bezug auf die Standortwahl zu erwarten.

Subventionen bedingen zumindest im Dienstleistungs- und Handelssektor eine Verzerrung von Angebot und Nachfrage und schaffen eine nicht marktkonforme Struktur, was zur Benachteiligung aller nicht geförderten Marktteilnehmerinnen und -teilnehmern führen würde. Insbesondere den über die letzten Jahre vollzogenen großen strukturellen Veränderungen im Einzelhandel kann so nicht zukunftsgerichtet begegnet werden.

Ein falscher Standort wird trotz Mietsubvention nicht zum nachhaltigen Erfolg führen und daher nicht angenommen werden. Seine Nutzung wäre damit weder für die/den Vermieterin/Vermieter noch für die/den Mieterin/Mieter ausreichend attraktiv.

Letztendlich obliegt, natürlich abhängig von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die Entscheidung der / dem Bauträgerin / Bauträger und der Investorin / dem Investor, ob und in welchem Umfang entsprechende gewerbliche Erdgeschossnutzungen geplant und situiert werden.

Ein funktionierendes, belebtes urbanes Umfeld, das einen wirtschaftlichen Erfolg für Vermieter und Nutzer verspricht, ist daher für eine Realisierung von Gewerberäumen am förderlichsten.

4. Ziele der Perspektive München:

Die verstärkte Nutzung von Erdgeschosszonen für vielfältige soziale und gewerbliche Zwecke wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für sinnvoll erachtet und gefördert. Das Stadtentwicklungskonzept PERSPEKTIVE MÜNCHEN (PM) formuliert dazu in der strategischen Leitlinie Nr. 4:

„München sichert und erhöht die heutige Nutzungsvielfalt und -mischung in der Stadt und den einzelnen Stadtteilen und ermöglicht die Befriedigung vielfältiger Nutzungsbedürfnisse. Die Stadt achtet auf flexible Nutzungsmöglichkeiten und die Anpassungsfähigkeit baulicher und räumlicher Strukturen.“

Dies ist natürlich auch in Erdgeschosszonen umzusetzen. Eine Vielfalt verschiedener Nutzungen der Erdgeschossbereiche entspricht den Zielen der PM.

Auch kleinere Kinderbetreuungseinrichtungen wie beispielsweise Eltern-Kind-Initiativen oder Großtagespflegen benötigen Räume in Erdgeschosszonen. Eltern-Kind-Initiativen, die einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Kitaversorgung leisten, nutzen oft kleine leerstehende Ladeneinheiten. Auch von dieser Seite besteht daher ein weiterer Bedarf an kleinen, anzumietenden Einheiten in Erdgeschosszonen.

Weiter können auch Zwischennutzungen in Erdgeschosszonen bei großen Neubauvorhaben für Kinderbetreuung sinnvoll sein:

Da beim Erstbezug größerer Neubauvorhaben in den ersten Jahren meist hohe Kinderzahlen zu verzeichnen sind, sind in diesen Jahren auch die Bedarfe für Kindertagesbetreuung besonders hoch. Diese sogenannten kurzfristigen Spitzenbedarfe können im Prinzip auch unter anderem in Interimseinrichtungen (Kindergärten und Kinderkrippen), die in Erdgeschosszonen dieser Bauvorhaben situiert sind, versorgt werden. Hierfür würde man beispielsweise eventuell schon bei der Planung Geschossflächen festlegen, die erst für Kinderbetreuungseinrichtungen genutzt und später für andere Nutzungen umgewandelt werden. Wenn die Spitzenbedarfe wieder abgeklungen sind, können die Flächen für andere Nutzungen, z.B. Gewerbe, umgenutzt werden.

Eine Berücksichtigung von flexibel nutzbaren Räumen in Erdgeschosszonen bei Neubauvorhaben sind daher zu begrüßen.

5. Beispiele für Bedarfsanmeldungen sozialer Infrastrukturbedarfe im 18. Stadtbezirk

Seitens des Referats für Bildung und Sport (RBS) werden im 18. Stadtbezirk bei folgenden Bauvorhaben soziale Infrastrukturbedarfe (Kindertageseinrichtungen) berücksichtigt bzw. von Seiten des RBS angemeldet:

- Ehemaliges „OSRAM-Gelände“ (Bebauungsplan Nr. 2088): Zwei in die Wohnbebauung integrierte Häuser für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen bzw. 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen.
- Nachverdichtung (Wohnungsbau) an der Kühbachstraße: Berücksichtigung der im abzubrechenden Bestand vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen im Neubau sowie Ausgleichsräume für eine Eltern-Kind-Initiative.

• Nachnutzungsskonzept Klinikgelände Harlaching: Bedarfsanmeldung für eine Grundschule (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11946).

• Candidstr. 2: Bedarfsanmeldung für ein Haus für Kinder mit 2 Kinderkrippen-, zwei Kindergarten- und 2 Hortgruppen sowie einem weiteren Haus mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen.

Das RBS weist darauf hin, dass auch weiterhin bei Bauvorhaben im Rahmen von Siedlungs-/Bebauungsplangebieten und Nachverdichtungen soziale Infrastrukturbedarfe geltend gemacht werden.

6. Gesamtstädtische Bedarfslage im Hinblick auf soziale Nutzungen

Aus Sicht des Sozialreferats bezieht sich die im o.g. BA-Antrag dargestellte Situation, insbesondere im Hinblick auf eine soziale Nutzung, nicht allein auf den 18. Stadtbezirk. Die Relevanz speziell von Gemeinschaftsräumen in den Neubaugebieten betrifft das gesamte Stadtgebiet.

Wie im BA-Antrag völlig zutreffend dargestellt, verzeichnet München ein großes Bevölkerungswachstum, das auch in den nächsten Jahren nicht wesentlich abnehmen wird. Dass nicht nur einkommensstarke, sondern vor allem auch einkommensschwächere Haushalte nach München ziehen, spiegelt sich auch in der ebenfalls stark ansteigenden Anzahl an Wohnungsanträgen wieder. Für das Jahr 2018 werden bis Jahresende rund 30.000 Antragsstellungen prognostiziert gegenüber rund 23.300 Antragsstellungen im Jahr 2016. Derzeit sind rund 15.000 Haushalte für eine geförderte Wohnung registriert, gut Dreiviertel davon in der niedrigsten Einkommensstufe. Mit dem Zuzug steigt zeitgleich auch der Anteil an Haushalten mit Migrationshintergrund im Stadtgebiet.

Diese Faktoren wirken sich auch auf die Zusammensetzung der Münchner Stadtgesellschaft aus. Insbesondere trifft dies aus Sicht des Sozialreferats auf die Bevölkerungszusammensetzung in den größeren Baugebieten zu, die einen dringend erforderlichen Anteil von bis zu 50 % geförderten Wohnungsbau für die unteren und mittleren Einkommensstufen aufweisen.

Um die neuen Quartiere, das Zusammenleben und deren Wohnqualität von Beginn an zu stärken und zu stabilisieren sowie den sozialen Frieden im Stadtgebiet weiterhin zu sichern, braucht es von Beginn an Unterstützung und Begleitung.

Es gibt durchaus viele (ehrenamtliche) Initiativen und Vereine, die bereit sind, niederschwellige Angebote für Quartiere zu schaffen. Um diese jedoch erfolgreich umzusetzen, benötigt es zentral gelegene Räume für Begegnung und Austausch, die idealerweise kostenfrei zumindest aber kostengünstig von Initiativen und Vereinen angemietet werden können.

Dabei ist es nicht sinnvoll, viele Räume in vielen (Wohn-)Projekten nach individuellem Bedarf umzusetzen. Vielmehr sollten diese Räume für das gesamte Quartier geöffnet und nutzbar sein. So wird auch mit der wertvollen Flächenressource verantwortungsvoll umgegangen. Eine frühzeitige Berücksichtigung dieser Räume in der Planung ist daher sinnvoll und erforderlich.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05053 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

