



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

per E-Mail an bag-nord.dir@muenchen.de

Über die Geschäftsstelle Nord

An

die Vorsitzende des Bezirksausschusses 09 -
Neuhausen-Nymphenburg
Frau Anna Hanusch

PLAN-HAI-11-V

Blumenstr. 28 b
80331 München

Telefon: 089 [REDACTED]

Telefax: 089 [REDACTED]

Dienstgebäude:

Blumenstr. 31

Zimmer: [REDACTED]

Sachbearbeitung:
[REDACTED]

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

11.03.2022

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02919 des Bezirksausschusses 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 20.07.2021

Sehr geehrte Frau Hanusch,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Schreiben vom 15.11.2021 haben wir Ihnen eine Zwischennachricht zukommen lassen, in der die Beantwortung des o.g. BA-Antrags für Ende März in Aussicht gestellt wurde. Wir danken Ihnen für Ihre Geduld.

Mit vorliegendem BA-Antrag wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, ein Leerstandskataster mit Fokussierung auf Wohnraum, Gewerbe und Handel für den Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg zu erstellen, um dem Leerstand mittels dieses Frühwarnsystems zielgerichtet entgegenwirken zu können. Hierbei sollen auch Potentiale für Aufstockung, Umbau und Nachverdichtung dargestellt werden.

In Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft wird zu o.g. BA-Antrag wie folgt Stellung genommen:

1. Vorbemerkung zum Leerstandskataster für Gewerbenutzungen

1.1. Vorbereitung durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft

Mit dem Stadtratsantrag „Leerstandskataster – Geschäftsimmobilien“, Antrag Nr. 20-26 / A 01789 vom 29.07.2021 von Herrn StR Sebastian Schall, wurde die Landeshauptstadt Mün-

chen aufgefordert, ein standardisiertes digitales Leerstandskataster, nach Stadtbezirken sortierbar, zur Erfassung der Leerstände in dezentralen Handelslagen aufzubauen. Mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04791 des Referats für Arbeit und Wirtschaft wurde in der Vollversammlung am 19.01.2022 beschlossen, dass im Rahmen des Förderprogramms „EU-Innenstadt-Förderinitiative“ Maßnahmen bzw. Personalbedarfe für die Erstellung eines digitalen Leerstandskatasters angemeldet werden. Das kommunale Leerstandskataster der Stadtteilzentren soll mit Hilfe von Fördermitteln aus der EU-Innenstadtinitiative aufgebaut werden. Die Schaffung einer Datengrundlage verfolgt das Ziel, die Attraktivität der Zentren nachhaltig zu steigern. Ein/e Leerstandsmanger*in soll die Erstellung und Umsetzung eines Konzepts zur zeitnahen Erfassung von Leerständen in der Innenstadt sowie Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren erarbeiten, geeignete Instrumente entwickeln und die Eigentümer*innen bei der Vermittlung von Nachfolgenutzungen bzw. für Zwischennutzungen unterstützen. Die Voraussetzung für ein Leerstandsmanagement ist hierbei die zeitnahe Kenntnis leerstehender Gewerbe- und Ladenflächen in den jeweiligen Stadtteilen und derer Eigentümer*innen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird laut o.g. Beschlussvorlage demzufolge hierzu im 1. Halbjahr 2022 gemeinsam mit IT@M eine geeignete IT-unterstützte Untersuchung durchführen und die Ergebnisse dem Stadtrat im Rahmen einer erneuten Beschlussvorlage vorlegen. Insofern bleibt der o.g. Antrag Nr. 20-26 / A 01789 auf-gegriffen.

1.2. Berichterstattung des Kommunalreferats

Zudem wurde das Kommunalreferat mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) damit beauftragt, einen jährlichen Bericht über gewerbliche Vermietungen als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen. Der letzte Bericht mit dem Titel „Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM); Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2020“ wurde in der Sitzung des Kommunalausschusses am 08.10.2020 bekannt gegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01496).

Des Weiteren wird seitens des Kommunalreferats eine Beschlussvorlage vorbereitet, die den Antrag Nr. 14-20 / A 04815 „Flächenpotentiale nutzen“ vom 20.12.2018 der Stadtratsfraktion der SPD behandelt. Mit diesem Antrag wurde eine Auflistung aller unbebauten städtischen Grundstücke gefordert. Der Antrag zielt darauf ab, bestehende Hemmnisse für die Bebauung unbebauter Grundstücke zu beseitigen und Flächen für (Wohn-)Bebauung zu schaffen.

2. Leerstands- und Potentialflächenkataster Wohnen

Da die Erstellung eines Leerstandskatasters für Gewerbe und Handel wie dargestellt seitens des Referats für Arbeit und Wirtschaft in Vorbereitung ist, wird im Folgenden auf die Rahmenbedingungen eines Leerstands- und Potentialflächenkatasters für den Bereich „Wohnen“ eingegangen.

2.1. Strategien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung

Eine der wichtigsten Aufgaben in der Landeshauptstadt München ist die Versorgung der

Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. München wird weiter wachsen und somit auch die Nachfrage nach Wohnungen steigen. Gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet zunehmend. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nutzt daher alle verfügbaren Instrumente, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern.

Einen wichtigen Beitrag dazu liefert das vom Münchner Stadtrat 2009 beschlossene Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie). Mit Mut zu mehr Dichte setzt LaSie auf mehreren Ebenen an:

Mit den drei Strategien „Verdichten, Umstrukturieren und Erweitern“ sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau generiert werden. Es geht zum einen um die qualifizierte Verdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete, zweitens um einen neuen lebendigen Mix aus Wohnen und Gewerbe durch Umstrukturierung von Gewerbeflächen sowie drittens um die Möglichkeiten neuer Siedlungsentwicklung am Stadtrand.

2.1.1. Verdichtungspotentiale

Ein zentrales Element des qualifizierten Verdichtens ist die Aufstockung bestehender Gebäude, der Umbau und die Nachverdichtung bereits versiegelter Flächen. In diesen Bereichen ist entweder bereits Baurecht vorhanden (gemäß § 34 BauGB im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder es werden die Baurechtspotentiale durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (gemäß § 30 BauGB; Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) entwickelt. Bereits heute macht diese Nachverdichtung einen großen Teil der Bautätigkeit in München aus. Allein der Anteil der jährlich neu geschaffenen Wohneinheiten, der durch Abschöpfung bereits vorhandenen Baurechts im Innenbereich (§ 34 BauGB) entsteht, liegt bei etwa 50%. Das bedeutet, dass beispielsweise in den Jahren 2018 bis einschließlich 2020 rund 12.500 Wohnungen im unbeplanten Innenbereich fertiggestellt wurden (Fertigstellungen insgesamt 2018: 9.351 Wohnungen, 2019: 7.526 Wohnungen, 2020: 8.304 Wohnungen). Damit stellt die qualifizierte Nachverdichtung einen wichtigen Baustein zur Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Wohnraum dar. Auch anhand der Baugenehmigungen (quartalsweise erfasst durch das Statistische Amt) lässt sich eine erhöhte Bauaktivität erkennen. So wurden im Jahr 2018 12.581 Wohneinheiten, 2019 10.929 Wohneinheiten und im Jahr 2020 11.528 Wohneinheiten genehmigt.

2.1.2. Strukturkonzepte und Bauleitplanung

Die Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung zur Schaffung von neuem und zur Aktivierung von vorhandenem Baurecht zeigen somit Wirkung und werden weitergeführt. Mittels Strukturkonzepten und Bauleitplanungen werden Schritte in Richtung der Umsetzung von neuen Potentialen gesetzt. Der Fokus liegt hierbei auf Bereichen mit hohen Realisierungswahrscheinlichkeiten, d.h. auf Grundstücken, die beispielsweise durch einheitliche Eigentumsstrukturen geprägt sind oder im städtischen Einflussbereich liegen (städtische Wohnungsbaugesellschaften). In diesen Strukturen werden auch Aufstockungen und Dachgeschoss-Ausbauten umgesetzt.

2.1.3. Fokussierung auf Baurechtspotentiale statt Katastererstellung

Auf eine allgemeine stadtweite Untersuchung zur Identifizierung möglicher Gebiete mit

kleinteiligem Potential zur Aufstockung und zum Dachgeschoss-Ausbau von Bestandsgebäuden wird insofern zugunsten des Kriteriums einer Fokussierung auf größere Baurechtspotentiale mit erkennbarer Realisierbarkeit verzichtet. Eine derartige generelle Analyse wäre aus Sicht des Kommunalreferats und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nur mit einem hohen Zeit-, Personal- und Mittelaufwand verbunden, da hierfür gebäudespezifische Daten unter anderem zur Gebäudealtersklasse, Dachform, Statik etc. erforderlich wären. Die für eine Katastererstellung erforderlichen umfangreichen Daten zu den Objekten sind nicht öffentlich zugänglich und könnten nur mit einem sehr hohem Personalaufwand und unter Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen beschafft und ausgewertet werden. Zudem findet, wie oben dargestellt, in Bereichen der kleinteiligen Nachverdichtung weiterhin rege Bautätigkeit statt, ohne dass hierzu ein Brachflächenkataster erforderlich wäre.

3. Berichterstattung über leerstehende städtische Immobilien

Das Kommunalreferat weist darauf hin dass auf Basis der bereits vorliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Daten und Informationen regelmäßig und zusätzlich im Rahmen von turnusmäßigen Leerstandsberichten eine umfängliche Bestandsaufnahme aller im Kommunalreferat betreuten Immobilien erfolge. Die hierbei ermittelten Leerstände bewegten sich dabei generell im „Promillebereich“.

Hier wird unter anderem auch zwischen „gewerblichen“ und sog. „Wohnungsleerständen“ bewusst unterschieden, da die Vergabe hinsichtlich einer Wiederbelegung in unterschiedlichen Verfahren erfolgt – beispielsweise die Vergabe zur vorübergehenden Zwischennutzung, eine öffentliche Ausschreibung von gewerblichen Objekten oder die Zuteilung von Wohnraum nach den hierfür geltenden Zuweisungsregelungen. Grundsätzliches Ziel ist hier, die Leerstandszeiten, auch unter Berücksichtigung von z.B. Sanierungs-/ Renovierungsmaßnahmen so gering wie möglich zu gestalten.

Im jährlichen Leerstandsbericht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird über die jeweils zum Jahresende länger als 6 Monate leerstehenden Wohnungen im städtischen Eingriffsbereich berichtet. Temporärer Leerstand ist unvermeidbar, um die Ziele der städtischen Wohnungsgesellschaften hinsichtlich Neubau, Sanierung und Modernisierung zu erreichen. Zum größten Teil handelt es sich um Wohnungen, die aufgrund anstehender Großmodernisierungsmaßnahmen leergezogen wurden. In den Anlagen zum Leerstandsbericht werden alle Wohnungsleerstände inkl. des Stadtbezirks, in dem die Wohnungen liegen, aufgeführt. Der letzte jährliche Leerstandsbericht über zum 31.12.2020 längerfristig leerstehende Wohnungen wurde am 29.09.2021 durch die Vollversammlung beschlossen, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03338.

Demnach beträgt die Leerstandsquote der städtischen Wohnungsgesellschaften lediglich 0,02 % bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von rund 815.000 Wohnungen (Erhebung des Statistischen Amtes München zum 31.12.2020). Demgegenüber ist die Leerstandsquote für die Landeshauptstadt München mit 6,2 % bezogen auf rund 755.000 Wohnungen gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus 2018 beziffert. Die Leerstandsquote der Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich ist damit deutlich geringer als die Quote der Wohnungen privater Eigentümer*innen.

Zusätzlich weist das Kommunalreferat auf den Beschluss des Kommunalreferats vom

15.03.2017 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement Portfoliomanagement“ des Kommunalreferates, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075 hin. Im Rahmen der Bearbeitung zu dieser Beschlussvorlage erfolgte eine umfangreiche Erfassung und Analyse sog. Nachverdichtungspotentiale im städtischen Gebäudebestand. Dabei konnte festgestellt werden, dass eine Vielzahl von Objekten nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes liegen und somit bezüglich ihrer Potentiale individuell und im Einzelfall beurteilt werden müssen. Dies schließt eine pauschale Erfassung in einem Kataster auch aus Sicht des Kommunalreferats aus, wie bereits unter Punkt 2 ausgeführt.

4. Fazit

Die Schaffung von ausreichend Wohnraum steht beständig im Fokus der Anstrengungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Hierbei sind die Wohneinheiten, die in Bereichen mit vorhandenem Baurecht entstehen, wie erwähnt, überaus wichtig und werden jedes Jahr zu Tausenden gebaut. Das Referat für Stadtplanung konzentriert sich deshalb auf die Schaffung von neuem Baurecht, um so weiterhin Wohnbaupotentiale einer Realisierung zuführen zu können.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 02919 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

■

■

■