



I. An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses 22  
Herrn Sebastian Kriesel  
Landsberger Straße 486  
81241 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

21.04.2023

**Die städtische Wohnbaugesellschaft soll auch finanziell in die Lage versetzt werden, dass sie ihre EG-Bereiche in Freiham auch einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stellt.**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04446 des Bezirksausschusses 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 14.09.2022

Sehr geehrter Herr Kriesel,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Die städtische Wohnbaugesellschaft solle auch finanziell in die Lage versetzt werden, dass sie ihre EG-Bereiche in Freiham auch einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stellt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften tragen mit ihren zahlreichen Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. in Freiham ein Familienzentrum und eine Stadtteilbibliothek im WA 7, ein Nachbarschaftstreff im WA 1 und im WA 16), die in den für Nicht-Wohnnutzungen festgesetzten Bereichen der Bebauungspläne umgesetzt werden, bereits zu einem großen Teil zur Belebung in den Neubauvierteln bei. Teilweise wurden auch schon gewerbliche Projekte umgesetzt, wenn diese mit den Gemeinbedarfseinrichtungen Synergien erzeugen. Soweit der Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung verbindlich vorgibt, sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbstverständlich finanziell so ausgestattet, um diese Vorgaben umzusetzen zu können. Bei den Flächen, auf denen eine gewerbliche Nutzung optional möglich ist, muss es den städtischen Wohnungsbaugesellschaften jedoch weiterhin freigestellt bleiben, zu prüfen, welche Nutzungen mit ihrer primären Aufgabe – bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in sinnvoller Verbindung stehen. Hier sind beispielsweise Mobilitätsstationen zu nennen. Die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln zu anderen Zwecken als der Wohnraumförderung ist auch EU-beihilferechtlich problematisch. Wirtschaftsförderung ist daher Aufgabe des Referats für Arbeit und Wirtschaft und unterliegt engen Voraussetzungen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft weist darauf hin, dass die Ansiedlung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen wie Handel und Gastronomie u.a. im besonderen Maße von den Umsatzerwartungen potenzieller Geschäftsinhaber abhängt. Neben dem Kaufkraftpotential spielt für eine positive Perspektive auch die zu erwartende Frequenz möglicher Kund\*innen eine große Rolle.

Ein urban geprägtes Umfeld bzw. die Nähe zu gut frequentierten Einrichtungen wie attraktive Ankernutzungen können diese Perspektive eröffnen.

Allerdings werden auch bei einem grundsätzlich gut funktionierenden städtebaulichen Konzept vor allem in der Anfangsphase der Siedlungsentwicklung große Probleme bei der Schaffung von attraktiven Erdgeschosszonen auftreten. Die Baufelder werden über einen mehrjährigen Zeitraum sukzessive bebaut und die für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb notwendige Nachfrage entwickelt sich dementsprechend nur langsam.

Hinzu kommt, dass während einer mehrjährigen Entwicklungsphase sich Standortqualitäten sowie Anforderungen an die Nutzungen ändern werden. Das Problem lässt sich nach Auffassung des Referates für Arbeit und Wirtschaft am besten mit einem abgestimmten Verhalten der einzelnen Grundstückseigentümer\*innen hinsichtlich der Vermarktung ihrer gewerblich zu nutzenden Erdgeschossflächen lösen. Um diese Mitwirkungsbereitschaft herbeizuführen wäre es aber nach Auffassung des Referats für Arbeit und Wirtschaft notwendig, bereits im Rahmen der Grundstücksvergabe die Erwerber\*innen zu einer Teilnahme an kooperativen Lösungsansätzen zu verpflichten.

Diese „Last“ wäre im Rahmen der Preisfindung zu berücksichtigen. Eine Zuwendung an städtische Wohnungsbaugesellschaften zur Kompensation könnte ordnungspolitische Fragen im Rahmen der Grundstücksvergabe aufwerfen.

Das Stadtteilmanagement Freiham erfasst und vermittelt Erdgeschosszonen im 1. Realisierungsabschnitt von Freiham Nord. Alle Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen erfasst das Stadtteilmanagement in einem EG-Zonen-Kataster und hat somit einen Überblick über die verfügbaren EG-Flächen. Über die Vor-Ort-Arbeit und einem eigenen Onlineformular für Flächengesuche sammelt das Stadtteilmanagement validierte Interessent\*innen-Anfragen und vermittelt diese an die Bauherr\*innen in Freiham Nord. Flächeninteressenten finden durch die gemischten Lagen und die gemischte Eigentümerstruktur aus städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gewerbliche Investoren ein breites Angebot an EG-Flächen vor. Das Stadtteilmanagement Freiham schätzt die avisierte Belegungsquote der EG-Zonen für Freiham Nord derzeit als gut ein.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 04446 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

