

**Nutzungsmischung bei der Schaffung von Gewerbebaurecht; Auftrag „Gewerbe-
SoBoN“**

**A) Stadtplanerischer Ansatz und städtebauliche Verträge bei der Schaffung gewerbli-
chen Baurechts**

B) Anträge

a) Werkswohnungen für München

Antrag Nr. 14-20 / A 04711 von Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Simone Burger vom 29.11.2018, eingegangen am 29.11.2018

b) Werkswohnungsbau: Apple soll Werkswohnungen schaffen

Antrag Nr. 14-20 / A 06606 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Herr StR Christian Vorländer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Marian Offman, Herr StR Hans Dieter Kaplan vom 24.01.2019, eingegangen am 24.01.2019

c) Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete

Antrag Nr. 14-20 / A 04906 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 28.01.2019, eingegangen am 28.01.2019

d) Mehr Werkswohnungsbau bei Bauvorhaben Münchner Unternehmen

Antrag Nr. 14-20 / A 06133 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Dr. Ingo Mittnermaier, Herr StR Christian Vorländer vom 06.11.2019, eingegangen am 06.11.2019

**e) Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht: Planungswertausgleich
bei Gewerbeimmobilien – Bildung eines Werkswohnungs-Fonds**

Antrag Nr. 14-20 / A 06747 von Frau StRin Anna Hanusch, Frau StRin Katrin Habenschaden vom 11.02.2020, eingegangen am 12.02.2020

**f) Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I – Quartiersmanagement-Pro-
jektgruppen für Großbauprojekte einrichten“**

Antrag Nr. 14-20 / A 06938 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

**g) Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken III – Wiener Modellprojekt
„Seestadt Aspern“**

Antrag Nr. 14-20 / A 06942 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom

06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

h) „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V – Modellprojekte Bayernkasernen und Freiham“

Antrag Nr. 14-20 / A 06944 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

i) München – Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bauleitplanung

Antrag Nr. 20-26 / A 03447 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

j) München entlasten: Kein Silicon Valley in München – Werkswohnungspflicht für finanziestarke Konzerne

Antrag Nr. 20-26 / A 03703 von Herrn StR Dirk Höpner, Herrn StR Tobias Ruff, Frau StRin Sonja Haider, Frau StRin Nicola Holtmann vom 09.03.2023, eingegangen am 09.03.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13303

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Der Stadtrat beauftragte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Ziffer 39 des Beschlusses Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „ Wohnen in München VII “, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, ein Konzept für eine „Gewerbe-SoBoN“ vorzulegen. Ferner werden diverse Stadtratsanträge zu den Themen Werkswohnungsbau und Nutzungsmischung behandelt.
Inhalt	Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist, die Entwicklung und Ausweisung von Baurecht für gewerbliche Nutzungen stärker inhaltlich zu steuern und ein Auftrag, die Möglichkeiten umfassend zu prüfen, wie dies mit städtebaulichen Vereinbarungen flankiert werden kann.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Ist eine Klimaschutzrelevanz gegeben: nein (keine unmittelbare Klimaschutzrelevanz). Es werden Rahmenbedingungen formuliert, die zur Nutzungsmischung bei Ausweisung von Gewerbebaurecht führen sollen.

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> Beauftragung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, die dargestellte städtebauliche Nutzungsmischung bei der Ausweisung von Gewerbebaurecht nach folgendem Leitsatz umzusetzen: Bei der Bebauungsplanung sollen in der Regel reine Bürostandorte vermieden und eine vielfältigere Nutzungsmischung angestrebt werden. Dies umfasst die Kombination von Arbeiten und Wohnen (auch „temporäres Wohnen“) - (Aspekt 1) - sowie die Integration von Flächen für bestimmte gewerbliche (Produktion, Handwerk), kultur- und kreativwirtschaftliche und / oder (sozio)kulturelle und / oder soziale Nutzungen - (Aspekt 2). Bitte an das Referat für Arbeit und Wirtschaft, vertragliche Regelungen im Sinne einer „Gewerbe-SoBoN“ zu entwickeln, um die städtebauliche Nutzungsmischung im Zusammenwirken mit Investierenden verbindlich umzusetzen. Bitte an das Referat für Arbeit und Wirtschaft, bei einer künftigen Fortschreibung des Auswahlverfahrens zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung zu prüfen, inwieweit das Kriterium „Werkswohnungsbau“ in der Bewertungsmatrix des Auswahlverfahrens stärker gewichtet werden kann und dem Stadtrat hierzu einen entsprechenden Vorschlag zur Entscheidung vorzulegen. Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft zu entwickelnden vertraglichen Regelungen im Sinne einer „Gewerbe-SoBoN“ planungsrechtlich zu prüfen und zulässige Regelungen in städtebaulichen Verträgen mit Planungsbegünstigten umzusetzen. Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 04711 vom 29.11.2028 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 06606 vom 24.01.2024 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 04046 vom 27.07.2023 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 06133 vom 06.11.2019 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 06747 vom 11.02.2020 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 06938 vom 06.03.2020 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 06942 vom 06.03.2020 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 06944 vom 06.03.2020 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03447 vom 08.12.2022 Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 20-26 / A 03703 vom 09.03.2023
-------------------------------	--

Gesucht werden kann im RIS auch unter	Gewerbe-SoBoN; Gewerbebaurecht
Ortsangabe	-/-

**Nutzungsmischung bei der Schaffung von Gewerbebaurecht; Auftrag „Gewerbe-
SoBoN“**

**A) Stadtplanerischer Ansatz und städtebauliche Verträge bei der Schaffung gewerbli-
chen Baurechts**

B) Anträge

a) Werkswohnungen für München

Antrag Nr. 14-20 / A 04711 von Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Simone Burger vom 29.11.2018, eingegangen am 29.11.2018

b) Werkswohnungsbau: Apple soll Werkswohnungen schaffen

Antrag Nr. 14-20 / A 06606 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Herr StR Christian Vorländer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Marian Offman, Herr StR Hans Dieter Kaplan vom 24.01.2019, eingegangen am 24.01.2019

c) Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete

Antrag Nr. 14-20 / A 04906 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 28.01.2019, eingegangen am 28.01.2019

d) Mehr Werkswohnungsbau bei Bauvorhaben Münchner Unternehmen

Antrag Nr. 14-20 / A 06133 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier, Herr StR Christian Vorländer vom 06.11.2019, eingegangen am 06.11.2019

**e) Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht: Planungswertausgleich
bei Gewerbeimmobilien – Bildung eines Werkswohnungs-Fonds**

Antrag Nr. 14-20 / A 06747 von Frau StRin Anna Hanusch, Frau StRin Katrin Habenschaden vom 11.02.2020, eingegangen am 12.02.2020

**f) Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I – Quartiersmanagement-Pro-
jektgruppen für Großbauprojekte einrichten“**

Antrag Nr. 14-20 / A 06938 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

**g) Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken III – Wiener Modellprojekt
„Seestadt Aspern“**

Antrag Nr. 14-20 / A 06942 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

**h) „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V – Modellprojekte Bayernka-
serne und Freiham“**

Antrag Nr. 14-20 / A 06944 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

i) München – Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bauleitplanung

Antrag Nr. 20-26 / A 03447 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

j) München entlasten: Kein Silicon Valley in München – Werkswohnungspflicht für finanziistarke Konzerne

Antrag Nr. 20-26 / A 03703 von Herrn StR Dirk Höpner, Herrn StR Tobias Ruff, Frau StRin Sonja Haider, Frau StRin Nicola Holtmann vom 09.03.2023, eingegangen am 09.03.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13303

§ 4 Nr. 9b GeschO

10 Anlagen

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag Nr. 14-20 / A 04711 vom 29.11.2018, eingegangen am 29.11.2018
- Anlage 2: Antrag Nr. 14-20 / A 06606 vom 24.01.2019, eingegangen am 24.01.2019
- Anlage 3: Antrag Nr. 14-20 / A 04906 vom 28.01.2019, eingegangen am 28.01.2019
- Anlage 4: Antrag Nr. 14-20 / A 06133 vom 06.11.2019, eingegangen am 06.11.2019
- Anlage 5: Antrag Nr. 14-20 / A 06747 vom 11.02.2020, eingegangen am 12.02.2020
- Anlage 6: Antrag Nr. 14-20 / A 06938 vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020
- Anlage 7: Antrag Nr. 14-20 / A 06942 vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020
- Anlage 8: Antrag Nr. 14-20 / A 06944 vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020
- Anlage 9: Antrag Nr. 20-26 / A 03447 vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022
- Anlage 10: Antrag Nr. 20-26 / A 03703 vom 09.03.2023, eingegangen am 09.03.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	4
A) Stadtplanerischer Ansatz und städtebauliche Verträge bei der Schaffung gewerblichen Baurechts	5
1. Aktuelle Ausgangslage und Ziele	5
2. Grundlagen	5
2.1 Perspektive München, Handlungsräume und STEP 2024	6
2.2 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) und Zentrenkonzept	6

2.3	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	7
2.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
3.	Stadtplanerischer Ansatz und Leitsatz	7
3.1	Gemischte Quartiere in der Stadtplanung.....	8
3.1.1	Nutzungsmischung - Gewerbe und Wohnen (Leitsatz, Aspekt 1).....	8
3.1.2	Nutzungsmischung - Gewerbearten, Kultur- und Kreativwirtschaft, (sozio-) kulturelle und soziale Einrichtungen (Leitsatz, Aspekt 2).....	10
3.1.3	Zwischenfazit.....	12
3.2	Immissionsschutz.....	13
4.	Flankierung durch städtebauliche Verträge	14
4.1	Prüfauftrag	14
4.1.1	Prüfersuchen an das Referat für Arbeit und Wirtschaft.....	15
4.1.2	Prüfauftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.	15
4.1.3	Spätere Adaption auf Kultur- und Sozialreferat.....	15
4.2	Werkswohnungsbau	15
5.	Fazit.....	17
B)	Stadtratsauftrag und Anträge (in chronologischer Reihenfolge)	17
1.	Stadtratsauftrag aus „Wohnen in München VII“	17
2.	„Werkswohnungen für München“, Antrag Nr. 14-20 / A 04711 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 29.11.2018	18
3.	„Werkswohnungsbau: Apple soll Werkswohnungen schaffen“, Antrag Nr. 14-20/ A 6606 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 24.01.2019	18
4.	„Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete“, Antrag Nr. 14-20 / A 04906 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 28.01.2019	19
5.	„Mehr Werkswohnungsbau bei Bauvorhaben Münchener Unternehmen“, Antrag Nr. 14-20 / A 06133 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 06.11.2019	20
6.	„Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht: Planungswertausgleich bei Gewerbeimmobilien - Bildung eines Werkswohnungs-Fonds“, Antrag Nr. 14-20 / A 06747 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 11.02.2020.....	20
7.	„Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I - Quartiersmanagement-Projektgruppen für Großbauprojekte einrichten“, Antrag Nr. 14-20 / A 06938 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020	21
8.	„Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken III - Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern““, Antrag Nr. 14-20 / A 06942 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020.....	22
9.	„Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V - Modellprojekte Bayernkaserne und Freiham“, Antrag Nr. 14-20 / A 06944 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020.....	24
10.	„München - Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bau-Leitplanung“, Antrag Nr. 20-26 / A 03447 von der Fraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022.....	25
11.	„München entlasten: Kein Silicon Valley in München - Werkswohnungspflicht für finanzstarke Konzerne“, Antrag Nr. 20-26 / A 03703 von der Fraktion	

ÖDP/München-Liste vom 09.03.2023	26
12. Klimaprüfung	26
13. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	26
Anhörung des Bezirksausschusses	27
II. Antrag der Referentin	27
III. Beschluss	29

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für Bebauungspläne mit dem Schwerpunkt, Baurecht für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, einen Leitsatz entwickelt, der unter Ziffer A) erläutert und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird. Hierbei handelt es sich um eine Angelegenheit, welche die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, soziale, geistige oder kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berührt.

Unter Ziffer B) werden die nachstehenden zehn Stadtratsanträge

- Antrag Nr. 14-20 / A 04711 von Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Simone Burger vom 29.11.2018 (Anlage 1)
- Antrag Nr. 14-20 / A 06606 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Herr StR Christian Vorländer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Marian Offman, Herr StR Hans Dieter Kaplan vom 24.01.2019 (Anlage 2)
- Antrag Nr. 14-20 / A 04906 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 28.01.2019 (Anlage 3)
- Antrag Nr. 14-20 / A 06133 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier, Herr StR Christian Vorländer vom 06.11.2019 (Anlage 4)
- Antrag Nr. 14-20 / A 06747 von Frau StRin Anna Hanusch, Frau StRin Katrin Habschaden vom 11.02.2020 (Anlage 5)
- Antrag Nr. 14-20 / A 06938 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020 (Anlage 6)
- Antrag Nr. 14-20 / A 06942 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020 (Anlage 7)
- Antrag Nr. 14-20 / A 06944 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa

Liste vom 06.03.2020 (Anlage 8)

- Antrag Nr. 20-26 / A 03447 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, (Anlage 9)
- Antrag Nr. 20-26 / A 03703 von Herrn StR Dirk Höpner, Herrn StR Tobias Ruff, Frau StRin Sonja Haider, Frau StRin Nicola Holtmann vom 09.03.2023 (Anlage 10) thematisch dargestellt und in chronologischer Reihenfolge behandelt.

A) Stadtplanerischer Ansatz und städtebauliche Verträge bei der Schaffung gewerblichen Baurechts

1. Aktuelle Ausgangslage und Ziele

Am 21.12.2022 erteilte der Stadtrat in Ziffer 39 des Beschlusses Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Auftrag, ein Konzept für eine „Gewerbe-SoBoN“ vorzulegen. Aus dem Wortlaut des Auftrags spiegelt sich die thematische Spannweite und Komplexität des geforderten Konzepts wider: Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, „wie es möglich ist, mit diesem Instrument produzierendes und A-Gewerbe zu erhalten und Unternehmen auf soziale und ökologische Ziele zu verpflichten, wie z. B. den Werkswohnungsbau, Unterstützung vom Ausbau des ÖPNV, Kitaplätze, Entsiegelung von Flächen, ein Energiekonzept mit Photovoltaik auf den Dächern, das Pflanzen von Bäumen, um Hitzeinseln zu vermeiden. Geprüft werden soll ferner, ob es die Möglichkeit gibt, sozialer Daseinsvorsorge in solchen Neubaugebieten einen Platz zu fairen Preisen zu geben.“

Die vorliegende Beschlussvorlage greift diese Thematik auf und behandelt ferner zehn Stadtratsanträge.

Es wird ein stadtplanerischer Ansatz vorgelegt, der einen Leitsatz für die Ebene der Bebauungsplanung bei der künftigen Schaffung von gewerblichem Baurecht beinhaltet, um gerade in diesem Zusammenhang den schwierigen Anforderungen an lebenswerte, nutzungsgemischte, sozial- und klimaverträgliche Quartiere bestmöglich, transparent und gleichmäßig über die Stadt verteilt Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird aufgezeigt, ob und wenn ja unter welchen Bedingungen im Einzelfall in städtebaulichen Verträgen vertragliche Verpflichtungen zugunsten von bestimmten Gewerbenutzungen vereinbart werden können. Hierauf aufbauend wird weiterer Prüfungsbedarf im Zusammenwirken der betroffenen Fachreferate mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgezeigt.

2. Grundlagen

Um die unter Ziffer 1 skizzierten Anforderungen an eine lebenswerte Stadt bestmöglich erfüllen zu können, bedient sich die Landeshauptstadt München (im Folgenden auch Stadt) verschiedener Instrumente. Die gesetzlichen Vorgaben an die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnung setzen den Rahmen für die Möglichkeiten und Grenzen einer konkreten planerischen Quartiersentwicklung in Verbindung mit der Abwägung maßgeblicher umweltbezogener, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Belange.

Doch nicht nur gesetzliche Vorgaben werden in der Bebauungsplanung umgesetzt, sondern auch übergeordnete Entwicklungskonzepte. In mehreren Beschlüssen hat der Stadtrat Grundsatz- und Konzeptentscheidungen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung

und Entwicklung der Qualität Münchens als Wohnort und Wirtschaftsstandort vorgegeben. Das mit dieser Vorlage vorgeschlagene Konzept "Ausgewogene Quartiere" reiht sich in diese Grundsatzentscheidungen ein, indem es sie teils forschreibt, teils konkretisiert bzw. ergänzt. Die wichtigsten einschlägigen Konzepte werden im Folgenden kurz skizziert.

2.1 Perspektive München, Handlungsräume und STEP 2024

Als integriertes Stadtentwicklungskonzept der LHM setzt die Perspektive München im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ den inhaltlichen und organisatorischen Rahmen für die nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Stadt und ihrer Quartiere. Der Ausgleich sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Belange gehört zu den Grundprinzipien der Perspektive München, den Brückenschlag in die einzelnen Quartiere gewährleistet der Handlungsraumansatz.

Der Stadtentwicklungsplan STEP mit dem zeitlichen Horizont 2040 (STEP 2024) ist ein neuer Baustein der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“ (PM). Nach einem umfangreichen Beteiligungsprozess wurde der überarbeitete Entwurf des STEP am 02.10.2024 von der Vollversammlung des Stadtrats beschlossen, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661. Er ergänzt die Perspektive München um ein Planwerk, das stadtweite Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung konkretisiert, bündelt und visualisiert.

Bezogen auf die Fragestellungen dieser Beschlussvorlage beinhaltet er räumliche Ziele u.a. für die Entwicklung urbaner, nutzungs- und sozial gemischter, klimaneutraler Quartiere. Es wird eine räumliche Kulisse sowohl für die Sicherung und Steigerung der Flächeneffizienz von Gewerbestrukturen mit Produktion als auch für die Transformation zu nutzungsgemischten produktiven Stadtquartieren aufgezeigt.

2.2 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) und Zentrenkonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München (GEWI) wurde im Jahr 2000 konzipiert, um der Wirtschaft nötige Planungssicherheit zu geben. Es definiert bedarfsgerechte Gewerbestandorte für den Erhalt der „Münchner Mischung“, also ein ausgewogenes Verhältnis zwischen großen und kleinen Betrieben aus Produktion, Handwerk, Dienstleistung, Forschung und Entwicklung in den unterschiedlichsten Branchen. Ein Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wurde dem Stadtrat in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 08.11.2023 zur Kenntnis gegeben, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968. Die Referate wurden beauftragt, die Gewerbeflächenentwicklung gemäß der Fortschreibung des GEWI aus dem Jahr 2018 weiterzuführen. Das GEWI reagiert auf die Entwicklung, dass sich in den letzten Jahren das Angebot an Gewerbeflächen für Produktion und Handwerk (den sogenannten GE-A-Flächen) in der stark wachsenden Stadt aufgrund vermehrter Zielkonflikte, zunehmenden Umwandlungsdrucks und standortbezogener Unzulänglichkeiten erheblich verringert hat, was zu einem möglichen Ungleichgewicht innerhalb der oben genannten "Münchner Mischung" führen kann.

Das GEWI korrespondiert mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München. Dieses wurde seit 1975 stets fortgeschrieben und basiert auf der Leitvorstellung einer polyzentralen Versorgungsstruktur für Waren und Dienstleistungen sowie für soziale und kulturelle Versorgungseinrichtungen. Die vielseitige Mischung unterschiedlicher Einzelhandelsangebote, öffentlicher wie privater Dienstleistungen und (sozio)kultureller Angebote soll eine auch qualitativ ausgewogene Versorgung gewährleisten.

2.3 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die SoBoN, das kooperative Baulandmodell der Landeshauptstadt München, findet Anwendung, wenn Bebauungspläne Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und zugleich zu einer Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer*innen in nicht unerheblichem Umfang führen. Es sieht vor, dass die Planungsbegünstigten die von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten zu tragen haben, sich zur Realisierung des jeweiligen Projekts innerhalb einer bestimmten Frist und - wenn und soweit Wohnbaurecht geschaffen wird – sich zu gefördertem Wohnungsbau und zum preisgedämpften Mietwohnungsbau verpflichten. Mit der Einführung des so genannten „Baukastenmodells“ wurde die SoBoN am 28. Juli 2021 fortgeschrieben.

2.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Stadtrat hat am 18.12.2019 den Klimanotstand ausgerufen und sich das Ziel gesetzt, die energiebedingten Treibhausgasemissionen im Münchener Stadtgebiet bis 2035 deutlich zu reduzieren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Beschlussvorlage vom 20.10.2021, Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung -...“, dem sogenannten Klimafahrplan, dargelegt, wie es sich den Herausforderungen im Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungsprozessen stellen will. Die Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekten soll frühzeitig und kontinuierlich in die Bebauungsplanung einfließen, um dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der gesamtstädtischen Klimaneutralität bis 2035 zu leisten. Bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren ist der sogenannte „Klimafahrplan“ anzuwenden, sind Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Klimaresilienz-Konzepte verpflichtend, sind Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes (z.B. Photovoltaikanlagen) und der Klimaanpassung zu treffen und sind die Ergebnisse der Planungen und Konzepte in eine Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufzunehmen.

3. Stadtplanerischer Ansatz und Leitsatz

Nach dem Stadtentwicklungskonzept der Perspektive München, die in ihrer Präambel die „Stadt im Gleichgewicht“ beschreibt, sind neue Quartiere insbesondere lebenswert, wenn sie eine soziale Vernetzung der Einwohnerschaft ermöglichen, wenn sie eine eigene ortspezifische Identität besitzen, die sich im Laufe der Jahre entwickeln kann und wenn sie ein umfassendes Angebot an Infrastruktur und weiteren Nutzungen bieten (u.a. soziale Einrichtungen, alternative Mobilitätsformen, (sozio)kulturelle und sportliche Angebote, Nahversorgung sowie Entwicklungsflächen für Wirtschaft und Gewerbe). In gemischt genutzten Quartieren werden die Abstände zwischen den Nutzungen bzw. zu sozialer oder grüner Infrastruktur reduziert („Stadt der kurzen Wege“) und somit nachhaltige Mobilität (Fuß- und Radverkehr) unterstützt. Eine Nutzungsmischung und die Stadt der kurzen Wege bieten ein hohes Potential zur Reduktion von CO₂ Emissionen und zur Entwicklung von klimaneutralen Stadtquartieren. Solche Quartiere sollen zudem klimaangepasst sein.

Im Folgenden werden allgemeine Rahmenbedingungen für die Ausweisung von gemischt genutzten Neubauquartieren vorgeschlagen, bei denen die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen im Vordergrund steht.

Aus der beschriebenen Zielsetzung lässt sich folgender Leitsatz für Bebauungspläne mit dem Schwerpunkt, Baurecht für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, ableiten:

Bei der Bebauungsplanung sollen in der Regel reine Bürostandorte vermieden und eine vielfältigere Nutzungsmischung angestrebt werden. Dies umfasst die Kombination von Arbeiten und Wohnen (auch „temporäres Wohnen“) - (Aspekt 1) - sowie die Integration von Flächen für bestimmte gewerbliche (Produktion, Handwerk), kultur- und kreativwirtschaftliche und / oder (sozio)kulturelle und / oder soziale Nutzungen - (Aspekt 2).

Die Umsetzung gemischt genutzter Quartiere kann in Bebauungsplänen mit Grünordnung grundsätzlich über die Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Hierbei sind jedoch verschiedene Rahmenbedingungen und Voraussetzungen zu beachten, insbesondere die rechtlichen Grenzen planerischer Gestaltungsmöglichkeiten und die Schutzansprüche des „einzustreuenden“ Wohnens (z.B. gegenüber Lärmimmissionen). Dieser Rahmen wird in den folgenden Kapiteln detaillierter dargestellt.

3.1 Gemischte Quartiere in der Stadtplanung

3.1.1 Nutzungsmischung - Gewerbe und Wohnen (Leitsatz, Aspekt 1)

Dauerhaftes Wohnen

Dem Leitsatz, Aspekt 1 folgend sollen zukünftig möglichst keine, in der Regel reinen Bürostandorte mehr entstehen, sondern möglichst in Kombination mit Flächen für Wohnungen ausgewiesen werden. Diese Grundhaltung ist bereits in verschiedenen Konzepten / Beschlüssen des Stadtrates verankert, insbesondere:

- Perspektive München: „Stadt im Gleichgewicht“, Bericht zur Fortschreibung 2021
- Stadtentwicklungsplan STEP 2024 (Beschluss VV 02.10.2024)
- LaSie - Zweiter Statusbericht / Vorarbeiten für ein räumlich-gestalterisches Leitbild, u.a. Qualifizierung durch Nutzungsmischung
- Hochhausstudie: Gesellschaftlicher Mehrwert durch Nutzungsmischung mit dem Änderungsantrag: Keine reinen Bürohochhäuser, sondern Wohnen integriert mitplanen (vgl. Beschlussziffer 3 zur Hochhausstudie, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279 vom 28.06.2023).

Die Mischung von Gewerbe und Wohnungen sorgt nicht nur dafür, dass lebendige Quartiere entstehen, die zu jeder Tages- und Nachtzeit belebt sind, sondern bewirkt auch, dass sowohl neue Arbeitsplätze, als auch neuer Wohnraum parallel und im zumindest räumlichen Konnex entstehen. In solchen gemischten Quartieren sollen im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung die Potentiale für ggf. kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen oder weitere Nutzungen geprüft und in der Planung auch im Sinne des Zentrenkonzepts verankert werden. Vorrangig ist hierbei eine entsprechende Mischung mit Bezug zu den in Entwicklung befindlichen Baugebieten in den Blick zu nehmen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob auch ein Nutzungsmix innerhalb der jeweils vorgesehenen Baukörper als Form vertikaler Gliederung in Frage kommt.

Für qualifizierte Bebauungspläne muss eine Festsetzung zur Art der Nutzung entsprechend den Vorgaben der BauNVO erfolgen. Aus der Baugebietfestsetzung ergeben sich dann die zulässigen (bzw. unzulässigen) Nutzungen. Bei Urbanen Gebieten (MU, § 6a BauNVO) ist etwa gerade die Nutzungsmischung wesentliches Merkmal, da diese dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen sollen. Denkbar ist auch die abgestimmte Kombination eines Kerngebiets (MK) mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) oder eines Gewerbegebiets (GE) mit einem Mischgebiet (MI) innerhalb des Plangebiets. Bei den Kombinationsmöglichkeiten von

Gebietstypen setzt insbesondere der Immissionsschutz Grenzen (hierzu sogleich unter 3.2).

Es besteht auch die Möglichkeit, geschossweise differenzierte Festsetzungen zu treffen, um eine vertikale Gliederung der Gebäude zu erreichen, beispielsweise mit der Zielsetzung, Wohnnutzung im Erdgeschoss auszuschließen. Die vertikale Gliederung der Baugebiete bedarf stets der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, die sich aus der konkreten örtlichen Situation herleiten lassen müssen. Lediglich beim Urbanen Gebiet, bei dem gerade die Nutzungsmischung wesentliches Merkmal ist, können auch ohne derartige Gründe geschossweise Wohnnutzungen festgesetzt oder ein Anteil der zulässigen Geschossfläche definiert werden, der für Wohnen oder Nichtwohnnutzung zu verwenden ist.

Der Leitsatz, Aspekt 1 ist in den einzelnen Verfahren auf seine konkrete Umsetzbarkeit hin zu prüfen und grundsätzlich anzuwenden. Ausnahmen sind möglich, etwa wenn sich produzierendes, emittierendes Gewerbe nicht mit angrenzendem Wohnen vereinbaren lässt.

Aspekt 1 des Leitsatzes gilt für Neuplanungen von Gewerbeträßen. Die Anwendung für die Überplanung bereits bestehender Gewerbeträßen ist zu prüfen.

In diesem Zusammenhang wird zusätzliches Augenmerk darauf zu richten sein, welche leerstehenden Büroflächen sich besonders für eine Nutzung im Bestand in ein nutzungsgemischtes Quartier (Gewerbe und im Einzelfall Wohnen bzw. wohnähnliche Nutzungen) eignen, damit auf diese Weise durch Umbau bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Mit dem Thema Wohnen auf leerstehenden Büroflächen und weiteren Aspekten zum Komplex „Umbaustadt“ wird der Stadtrat gesondert befasst werden. Hierbei versprechen die großzügigen Abweichungsmöglichkeiten durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist (u.a. § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB sowie der „Bauturbo“ § 246e BauGB), größere Spielräume.

Temporäre Wohnformen

Neben dem dauerhaften Wohnen kommt auch die Nutzungsmischung von Gewerbe (insb. Büronutzung) mit so genanntem „temporärem Wohnen“ in Frage, wenn „normales“ Wohnen am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Grundsätzlich sind vom temporären Wohnen betriebliche Beherbergungsbetriebe zu unterscheiden, wie Hotels und Pensionen, die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind und auf einen kurzfristigen Aufenthalt der Gäste abzielen.

Demgegenüber unterscheidet sich temporäres Wohnen oder Wohnen auf Zeit in vielerlei Hinsicht vom „echten“ Wohnen bspw. hinsichtlich baurechtlicher und steuerrechtlicher Beurteilung, Anforderungen an soziale Infrastruktur etc., Anbietung von hoteltypischen Serviceleistungen – sofern auf das Einhalten dieser Anforderungen stets bestanden wird. Andernfalls drohen Schutzansprüche des „doch nicht so temporären“ Wohnens gegenüber dem Gewerbe, mit dem gerade eine Verzahnung gewollt ist. Ferner ist das „temporäre Wohnen“ kein Begriff, den die Baunutzungsverordnung kennt. Gemeint sind hiermit im Gegensatz zum allgemeinen, dauerhaften Wohnen zeitlich begrenzte Mietverhältnisse / Aufenthalte in abgeschlossenen Wohneinheiten für kurze bis mittlere Zeiträume. Seitens der Landeshauptstadt München wird temporäres Wohnen insbesondere in Form von Wohnungen der Wohnform Azubi Wohnen oder bei Projekten in Kooperation mit dem Studierendenwerk im Rahmen der Förderung der Berufsausbildung junger Menschen unterstützt.

Schon fast als eigenständige Nutzungsgruppe werden die immer häufigeren Boardinghäuser mit möblierten Apartments in städtischer Umgebung wahrgenommen, die auf kurze bis

mittelfristige Zeiträume an Gäste vermietet werden. Durch den anhaltenden Zuzug in Städte und Ballungsräume sowie ein geändertes berufsbedingtes und auch privates Mobilitätsverhalten besteht für dieses Angebot angesichts des ständig knapper werdenden Wohnraumangebots eine Nachfrage. Boardinghäuser oder „Serviced Apartments“, die typischerweise einem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind den bauplanungsrechtlichen Nutzungskategorien (Wohnen bzw. Gewerbe) oft nur schwer zuzuordnen, zumal gerade auch auf das jeweilige Betriebskonzept abzustellen ist. Sie sind bei der Planung mitzudenken und kommen als zulässige Nutzung insbesondere in Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU) und Kerngebieten (MK) in Frage, insbesondere bei einer räumlichen Kombination mit Büronutzungen. Hierbei ist möglichst zu gewährleisten, dass die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des produzierenden Gewerbes nicht beeinträchtigt werden.



3.1.2 Nutzungsmischung - Gewerbearten, Kultur- und Kreativwirtschaft, (sozio-kulturelle und soziale Einrichtungen (Leitsatz, Aspekt 2)

Nach dem 2. Aspekt des Leitsatzes sollen vor allem Bürogewerbestandorte nur noch in Kombination mit Flächen für bestimmte ausgewählte gewerbliche und / oder soziale sowie (sozio-)kulturelle Nutzungen geschaffen werden. Es ist im Sinne einer funktionierenden und attraktiven Stadt, dass neben dem Bürogewerbe auch das Handwerk, das produzierende Gewerbe, die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie an geeigneten Standorten untergeordnet Einzelhandel, Einrichtungen mit sozialen Zwecken und (sozio-)kulturelle Nutzungen einen Platz in den Quartieren finden, vgl. hierzu auch die Zielvorgaben in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, etwa § 1 Abs. 6 Nr. 3, Nr. 8a BauGB.

Für den Erlass von Bebauungsplänen gilt, dass die BauNVO keine Unterkategorisierung verschiedener Gewerbearten kennt, wie sie im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Stadt (GEWI) als Kategorie GE-A (produzierendes Gewerbe) und GE-B (weniger emittierendes Gewerbe wie z.B. Labor, Forschung und Entwicklung, Bürogewerbe) differenziert werden. Allerdings können durch Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. in Form höherer Erdgeschosse als im Wohnungsbau üblich, optimale Rahmenbedingungen auch für gewerbliche Nutzungen jenseits „herkömmlicher“ Büros im Erdgeschoss geschaffen werden. Alternativ kann bei einer dichten Bebauung mit nicht ausreichender Belichtung eine Wohnnutzung im Erdgeschoss über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Bei solcher Nutzungsmischung ist natürlich auch die Andienung der GE-A-Flächen durch anforderungsgerechte Verkehrsflächen in den Blick zu nehmen.

Festsetzungen zur angestrebten Nutzungsmischung können – auch unter Berücksichtigung der Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO – in der Regel nur die (planungsrechtlichen) Rahmenbedingungen schaffen und bedeuten noch keine direkte Verpflichtung für die Umsetzung einer konkret gewünschten Nutzung (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen etc.). Dies gilt im Grundsatz auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne, da auch diese auf bodenrechtliche Regelungen beschränkt sind und der planungsrechtlichen Leitfunktion der typisierten Kategorisierung von Nutzungsarten der BauNVO unterliegen. So kann etwa nicht spezielles Baurecht für Handwerksbetriebe einerseits und Büros andererseits festgesetzt werden. Das Städtebaurecht verwendet den Begriff der „Wirtschaft“ ohne weitere Differenzierung. Wirtschaftspolitische Faktoren wie Umsatz, Beschäftigtenzahl oder Organisationsstruktur sind im Städtebaurecht (mit Ausnahme des Einzelhandels, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO)

generell ohne Bedeutung. Auch der Begriff des „Kleingewerbes“ bzw. „kleingewerblich organisierter kultureller oder sonstiger Nutzungen“ kann weder auf eingeführte städtebauliche Definitionen noch auf anerkannte Kategorien zurückgeführt werden. Dennoch gibt es, wie oben erläutert, gewisse planerische Steuerungsmöglichkeiten, wie bestimmte Gewerbenutzungen mit gezielten Ansiedlungsmöglichkeiten begünstigt werden können. Folgende Nutzungen sollen künftig bei der Planung von Quartieren im Sinne dieser Vorlage als Zielgruppen mitgedacht und planerisch optimal ermöglicht werden:

Produzierendes Gewerbe

In den GEWI-Beschlüssen 2017, 2018 und 2023 wurde eindrücklich aufgezeigt, dass produzierendes Gewerbe („GE-A-Gewerbe“) in den letzten 15 Jahren mit hohen Verlusten aus der Stadt verdrängt wurde. Hingegen zeigten Investor*innen in den vergangenen Jahren aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus wieder ein zunehmendes Interesse an der Entwicklung von lukrativem Bürogewerbe (sog. „GE-B-Gewerbe“). Diese Entwicklung wurde dann von den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der weltweiten Krisen der letzten Jahre gebremst. Demgegenüber wird vom produzierenden Gewerbe und Handwerk nach wie vor ein großes Interesse an Gewerbeflächen im Stadtgebiet festgestellt, das aber seit Jahrzehnten auf ein zu geringes anforderungsgerechtes und ausreichendes Angebot trifft.

Handwerksbetriebe

Im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung mit klimafreundlich kurzen Wegen ist es zudem sinnvoll, dass sich Handwerker*innen und Dienstleistende in Planungsgebieten ansiedeln können. Es ist hervorzuheben, dass Handwerksbetriebe und ein breit aufgestelltes produzierendes Gewerbe deutlich zur Resilienz des Wirtschaftsstandorts München beitragen, indem sie ihren Beitrag dabei leisten, durch verlässliche Gewerbesteuereinnahmen schwierige konjunkturelle Phasen auszugleichen. Darüber hinaus wird in der Stadt das Arbeitsplatz- und Ausbildungsbereich aufgefächert und lässt damit mehr Raum für die unterschiedlichsten Talente in der Bevölkerung. Außerdem sind Handwerk und produzierendes Gewerbe ein Motor für anwendungsorientierte Innovationen und stärken damit auch die Start-Up-Szene sowie technologieorientierte Dienstleistungen und Entwicklungen. Dem steht jedoch nur ein äußerst begrenztes Angebot an bezahlbaren Flächen und Immobilien in München zur Verfügung.

Kultur- und Kreativwirtschaft

Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert und befasst sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und / oder medialen Verbreitung von kulturellen / kreativen Gütern und Dienstleistungen. Die Sicherung und Etablierung kultur- und kreativwirtschaftlicher Nutzungen ist ein wesentlicher Baustein für die Kultur- und Kreativitätslandschaft und die Wirtschaftsstruktur Münchens im Allgemeinen wie auch für ein lebenswertes Wohnumfeld und attraktive städtische Quartiere im Besonderen. Allerdings ist die Entwicklung des Immobilienmarkts der letzten Jahre für diese Gruppen besonders bedrohlich, da sie bei den Mieten, die andere gewerbliche Flächennutzende in München vielleicht gerade noch zahlen können, nicht mithalten können. Dies führt zu Verdrängungsprozessen, die für die Stadtentwicklung negative Auswirkungen haben. Die Zahl der in München gemeldeten Unternehmen und Selbständigen in der Kultur- und Kreativwirtschaft ist von einem Höchststand im Jahr 2016 in Höhe von 15.458 auf 12.715 in 2021 gesunken, also um mehr als 18% in fünf Jahren, während die Bevölkerungszahl in München in der gleichen Zeit gestiegen ist. Im Vergleich hierzu hat auf bundesdeutschem Niveau die Zahl der Unternehmen und Selbständigen im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 um 1% zugenommen. Im Coronajahr 2020 nahm diese Zahl in München um mehr als 14% ab, während der Rückgang im Bund lediglich bei 13% lag. Inzwischen erholt sich die Zahl der Unternehmen und Selbständigen im Bund langsam wieder, vor allem in den anderen Zentren der Kultur- und Kreativwirtschaft (Berlin und Hamburg), während diese Zahl in

München stagniert.¹ Gleichzeitig existiert ein anhaltend hoher Bedarf der Kultur- und Kreativwirtschaft an langfristig leistbaren Flächen. Um München als Standort für Kunst, Kultur sowie kultur- und kreativwirtschaftliche Akteure zu sichern und damit Münchens Attraktivität und Image als kreative Stadt zu erhalten, ist es daher erforderlich, mehr und insbesondere mehr bezahlbaren Raum für diese heterogene Zielgruppe zu sichern.

(Sozio)kulturelle Nutzungen

Im Katalog der Ziele, die mit der Bauleitplanung verfolgt werden, nehmen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung eine wichtige Rolle ein. Eine besondere Qualität für ein lebenswertes, urbanes Viertel bringen so genannte „soziokulturelle Einrichtungen“ mit sich. Sie haben einen engen Bezug zur Stärkung des Gemeinwesens und werden nichtkommerziell betrieben. Als Orte bürgernaher Kulturarbeit bieten sie Veranstaltungen mit Beiträgen zur Förderung des künstlerischen Nachwuchses in verschiedenen Sparten wie Musik, Theater, Literatur, Bildende Kunst oder Film und fördern die generationen- und schichtenübergreifende Teilnahme am kulturellen und politischen Leben. Neben der Ausrichtung von Veranstaltungen werden etwa Kurse oder Kreativworkshops angeboten. In diesem Rahmen findet demokratische Aktivierung und politische Bildung statt. Der Adressatenkreis der Angebote reicht von Kindern und Jugendlichen über alle Altersstufen und über die verschiedensten Lebensmodelle. Viele bestehende soziokulturelle Einrichtungen sind in früheren Fabrikgebäuden, Bahnhöfen oder Lagerhallen entstanden und unterscheiden sich damit von klassischen kulturellen Einrichtungen. Sie bieten ein niederschwelliges Angebot, hier arbeiten Laien und professionelle Künstler*innen zusammen.

Einrichtungen mit sozialen Zwecken

Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, sollten in ausreichendem Maße im Einzugsbereich des Wohnens vorhanden sein, um die nutzernahe Versorgung mit kurzen Wegen gerade im Hinblick auf in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen sicherzustellen. Der soziale Zweck umfasst dabei im weit verstandenen Sinne der BauNVO auch kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen. Angesichts der zunehmenden Flächenknappheit und der angestrebten Nutzungsmischung in Quartieren sind die Ansätze zur Kombination verschiedener sozialer Einrichtungen untereinander (z. B. integrierte Einrichtung (Stadtteilbibliothek, Münchner Volkshochschule, Bildungskal, Alten- und Service-Zentrum (ASZ), Nachbarschaftstreff) im MU 1(7) in Neufreimann), aber auch mit Gewerbe, Büro und Wohnen zu verstetigen. Geeignete Kombinationen dieser Nutzungen in einem Gebäude ermöglichen durch Mehrfachnutzungen von (Frei-)Räumen auch im Sinne der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit Synergien und bringen darüber hinaus auch verschiedene Bevölkerungsgruppen noch besser in einen Austausch.

3.1.3 Zwischenfazit

Die Mischung der hier skizzierten Nutzungen (3.1.1 – Wohnen und 3.1.2 – weitere Nutzungen) ist städtebaulich wünschenswert und soll bei der Ausweisung von Gewerbebaurecht planerisch mitgedacht werden. Wünschenswert wäre eine Begleitung der planerischen Anstrengungen durch geeignete Regelungen in städtebaulichen Verträgen.

¹ Die Zahlen für München entstammen dem 3. Kultur- und Kreativwirtschaftsbericht, der im Herbst 2025 veröffentlicht werden soll. Die Zahlen für die Bundesebene entstammen dem kürzlich von der Bundesregierung veröffentlichten „Monitoringbericht Kultur- und Kreativwirtschaft 2024“, S. 19. Die Zahlen für Berlin und Hamburg entstammen dem „Goldmedia Standortmonitor 2025“. In Berlin hat die Anzahl der Unternehmen und Selbständigen in der Kultur- und Kreativwirtschaft im Jahr 2022 mit 28.452 die Zahl aus dem Jahr 2016 mit 28.408 wieder überholt, nachdem sie im Corona-Jahr 2020 mit 26.813 auf einen Tiefstand gefallen war. In Hamburg beträgt der Verlust der Zahl der Unternehmen und Selbständigen von 2016 auf 2022 10%, nämlich von 14.332 auf 12.961 mit einem Tiefstand im Jahr 2020 in Höhe von 12.530.

Nutzungen bei der Gewerbeplanung im Sinne des Leitsatzes (Aspekt2)

Gewerbe (insb. Büronutzung)	+	Produzierendes Gewerbe Handwerksbetriebe Kultur- und Kreativwirtschaft (sozio-)kulturelle Nutzungen Einrichtungen mit sozialen Zwecken
	(mind. 1)	



Abbildung 01: Nutzungsmischung im Quartier, symbolische Darstellung (Grafik LHM)

3.2 Immissionsschutz

Wie bereits in der Vorlage zur „Wohnungsbauoffensive: Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) dargestellt und von der Vollversammlung am 02.10.2024 beschlossen, ergeben sich insbesondere bei gemischt genutzten Quartieren hohe Immissionsschutzanforderungen, die im Rahmen von Bebauungsplan- oder auch Bauturboverfahren bewältigt werden müssen.

Der Planungsansatz der nutzungsgemischten Quartiere unterscheidet sich grundsätzlich von der Idee der „Funktionalen Stadt“ aus den 1930er Jahren (vgl. Charta von Athen). Die funktionale Stadt propagierte die Trennung von bebauten Quartieren nach Wohnungen, Büros, Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe und Industrie sowie die „autogerechte Stadt“. Hintergrund dieser Idee waren u.a. die schlechten Zustände mit hohen Immissionsbelastungen in den dichten Bestandsquartieren der Innenstädte, die auf die Industrialisierung des 19. Jahrhunderts zurückzuführen waren.

Durch die Trennung von Gewerbe- und Wohnnutzung, die Schaffung von großzügigen Freiflächen und der Verbindung dieser Nutzungen durch große Verbindungsstraßen sollten zum einen Bereiche in der Stadt, in denen der Industrie entsprechende Emissionen zugebilligt wurden, zum anderen ruhige Bereiche für Wohnen und Freizeit (Grünflächen) geschaffen werden. Der Trennungsgrundsatz, der aus § 50 BImSchG abgeleitet wird, dient als übergeordnetes Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und Leitziel der Abwägung. Dies steht der Entwicklung einer gemischt genutzten Stadt jedoch dann nicht

entgegen, wenn die unterschiedlichen Nutzungen verträglich und ausgewogen gestaltet werden können, also Konflikte durch eine sorgfältige Planung entweder gar nicht erst entstehen oder aber durch planerische Maßnahmen bewältigt werden können. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die gesetzgeberisch eröffneten Spielräume erforderlichenfalls ausgeschöpft werden. Ohne eine allzu strikte Reglementierung könnten in deutlich mehr Bereichen des Stadtgebiets gemischte Nutzungen, d.h. Wohnen mit Gewerbe und sozialen sowie (sozio)kulturellen Nutzungen, vorortet und so die Entwicklung einer gemischten und urbanen und auch klimaschützenden Stadt gefördert werden. Nicht zuletzt reduziert die durch Nutzungsmischungen möglich werdende Stadt der kurzen Wege einerseits den CO2-Ausstoß und bündelt andererseits die erforderliche Infrastruktur, auch wenn sich hierbei ggf. eine Verschlechterung der Lärmsituation für die Anwohner*innen ergeben kann.

4. Flankierung durch städtebauliche Verträge

In den bisherigen Ausführungen wurde dargestellt, wie es mit planerischen Mitteln möglich ist, Nutzungsmischung durch entsprechende Festsetzungen zu fördern.

Die verbindliche Umsetzung solcher städtebaulichen Ziele sollte jedoch idealerweise durch verbindliche vertragliche Regelungen der Investierenden mit der Landeshauptstadt München unterstützt werden.

Solche städtebaulichen Verträge sind schon heute das wesentliche Instrument des Münchener Baulandmodells der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

Die Planungsbegünstigten übernehmen hier unter bestimmten rechtlichen Voraussetzungen Kosten und Lasten im Zusammenhang mit der Planung, die sonst die Allgemeinheit zu tragen hätte.

Neben Vereinbarungen über die Kostentragung für vorbereitende Maßnahmen wie Bodenuntersuchungen oder direkte Folgekosten des Wohnungsbaus wie die Versorgung mit Kitaplätzen ist es grundsätzlich möglich, Investor*innen bei der Verfolgung städtebaulicher Ziele in die Verantwortung zu nehmen. Ganz zentral ist hierbei die Verpflichtung der Planungsbegünstigten, bestimmte Anteile des neuen Wohnbaurechts zugunsten wirtschaftlich schwächerer oder „nur“ durchschnittlicher Haushalte zu binden – und im Gegenzug dafür entsprechende Fördermittel für ihre Bautätigkeit zu erhalten.

Die Schaffung gemischt genutzter Quartiere ist ebenfalls ein solches städtebauliches Ziel.

4.1 Prüfauftrag

Bis etwa Mitte der 2010er Jahre gab es hierzu Vereinbarungen mit Bauträger*innen im Bereich des Gewerbebaus, um zumindest einen Ausgleich der Flächenbilanz herbeizuführen, wenn durch Überplanung Flächen für sogenanntes Gewerbe-A entfielen („Gewerbeflächenausgleich“). Aus verschiedenen Gründen wurde die seinerzeitige Form einer Gewerbe-SoBoN jedoch aufgegeben.

So hat der Auftrag aus Ziffer 39 des Beschlusses Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, in diesem Zusammenhang verlangt, ein neues Modell zu entwickeln, das den heute geltenden Anforderungen in fachlicher und rechtlicher Hinsicht gerecht wird. Der Auftrag des Stadtrates sieht dabei vor, die Zielgruppen solcher Regelungen aufzuweiten und tangiert dabei auch die Zuständigkeitsbereiche des Kulturreferates sowie des Sozialreferates.

Wegen des Fokus auf Gewerbeentwicklungen erscheint es sinnvoll, entsprechende

Möglichkeiten zukünftig zunächst in der Sphäre des Referates für Arbeit und Wirtschaft zu verorten. Das geplante Vorgehen sieht so aus:

4.1.1 Prüfersuchen an das Referat für Arbeit und Wirtschaft

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft beschreibt im jeweiligen Einzelfall, was aus fachlich-wirtschaftlicher Sicht an Bindungen für Planungsbegünstigte sachgerecht wäre.

Es hat anhand der aus seiner Sicht relevanten Zielgruppen aufzuzeigen, ob es insbesondere zielführend wäre, auf die einzelnen Nutzungsverhältnisse späterer Mieter*innen gewerblicher Räumlichkeiten einzuwirken oder doch eher allgemein wirkende Maßnahmen zum Erhalt einer entsprechend diversifizierten Flächenbilanz zu ergreifen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft ist die geeignete Stelle, um konkrete Regelungsvorschläge für städtebauliche Vertragskonditionen zu erarbeiten. Zweckmäßigerweise kann sich das Referat für Arbeit und Wirtschaft an etablierten Konzepten wie den Münchner Gewerbehöfen oder auch geeigneten Einzelprojekten öffentlich-privater Kooperationen in seinem Geschäftsbereich orientieren.

Zu erwägen ist ferner, ob zur Kompensation von notwendigen Bindungen der Vertragspartner*innen gegebenenfalls bestimmte Förderprogramme – in Anlehnung an den geförderten Wohnungsbau - aufgelegt werden können.

4.1.2 Prüfauftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die nach 4.1.1 seitens des RAW vorgelegten Ergebnisse sind in der Zuständigkeit des Referates für Stadtplanung und Bauordnung anhand der Voraussetzungen für städtebauliche Verträge zu prüfen (v.a. § 11 BauGB):

Bindungen der Planungsbegünstigten müssen zunächst städtebaulich begründet sein, insbesondere ein legitimes städtebauliches Ziel verfolgen und in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den im konkreten Projekt verfolgten Entwicklungen stehen.

Sind diese Kriterien alle erfüllt, müssen die vereinbarten Leistungen schließlich den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2 BauGB). Hier ist das gesamte Regelungsgefüge einer Art Gesamtschau zu unterziehen.

4.1.3 Spätere Adaption auf Kultur- und Sozialreferat

Wenn das soeben dargestellte Vorgehen als rechtlich durchführbar erweist, kann das Erprobte auf die Belange und Zielgruppen der weiteren in Betracht kommenden Fachreferate ausgedehnt werden.

Die unter 4.1.1 beschriebene Funktion des Referates für Arbeit und Wirtschaft wäre dann durch das Kultur- bzw. das Sozialreferat wahrzunehmen.

4.2 Werkswohnungsbau

Auftrag war es zu prüfen, ob Investierende im Bereich des Gewerbes städtebauvertraglich zur Errichtung sog. Werkswohnungen verpflichtet werden können.

Hierzu ist schon jetzt Folgendes auszuführen:

Planerische Festsetzungen, die ausschließlich den Bau sog. „Werkswohnungen“ erlauben und somit unmittelbar für die Belegschaft des neuen Gewerbebetriebs vorzusehen wären,

sind rechtlich nicht zulässig. Auch städtebauliche Vertragsregelungen, die Investor*innen - gegen deren ausdrücklichen Wunsch - dazu verpflichten würden, Wohnbaurecht nur in Form von Werkswohnungen zu realisieren, sind nicht rechtssicher möglich. Davon unberührt besteht aber die Möglichkeit, dass sich die Planungsbegünstigten freiwillig verpflichten, Werkswohnungen zu errichten.

Planungsrechtlich handelt es sich bei Werkswohnungen um „klassisches“ Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung, die Verbindung zwischen Wohnung und Betrieb findet keine Berücksichtigung. Alle im Bauplanungsrecht verankerten Schutzaspekte gelten unbeschränkt, Werkswohnungen sind weder privilegiert noch unterliegen sie abweichenden Anforderungen. Entsprechendes gilt auch für sonstige gesetzgeberische Vorgaben für ein gesundes Wohnen, z.B. im Hinblick auf Grün- und Freiflächenversorgung, den zumutbaren Lärm oder andere Emissionen oder auch die erforderliche Belichtung und Besonnung.

Im Rahmen der SoBoN werden beim Wohnungsbau die Planungsbegünstigten zum Beispiel für die Schaffung der Kitaplätze in Anspruch genommen, weil neues Wohnbaurecht automatisch einen konkret bestimmbaren Bedarf an Betreuungsplätzen auslöst. Wenn jedoch Gewerbebaurecht eingeräumt wird, kann nicht ohne Weiteres direkt abgeleitet werden, welcher Bedarf an Wohnraum hierdurch entsteht. Denn die Geschoßfläche steht in keinem festen Verhältnis zum erwarteten Personaleinsatz. Außerdem kann das künftige Personal auch längst in München (oder anderswo) mit Wohnraum versorgt sein.

Zu bedenken ist ferner, dass gerade im Gewerbebau Eigentümer*in der Gebäude und nutzendes Unternehmen häufig nicht identisch sind („Dreieckskonstellation“).

Diese rechtlichen Hindernisse bestehen auch, wenn die Kompensation eines vermeintlichen Bedarfs vom Einzelprojekt losgelöst wird, wie das bei einem Werkswohnungsfonds der Fall wäre. Ferner stünden einem derartigen Vorhaben nach Auskunft der Stadtkämmerei kommunalfinanzrechtliche Hinderungsgründe entgegen.

Auch wenn es aus diesen Gründen keine „SoBoN-Verpflichtung“ zum Werkswohnungsbau geben kann, sorgt aber die kombinierte Planung von Gewerbe und Wohnungen dafür, dass dort, wo Arbeitsplätze entstehen, auch Wohnungen gebaut werden müssen, die ihrerseits selbstverständlich den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN unterliegen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es den Planungsbegünstigten unbenommen bleibt, ihre Wohnungen - abgesehen von den belegungsgebundenen geförderten Wohnungen - auch an ihre eigenen Beschäftigten zu vermieten. Hierfür gibt es in der Vergangenheit bereits positive Beispiele (etwa die „Meiller Gärten“). Für die Unternehmen selbst kann es gerade angesichts des aktuellen Ringens um qualifizierte Arbeits- und Fachkräfte ein klarer Marktvorteil bei der Anwerbung neuer Mitarbeiter*innen sein, diesen Wohnungen, ggf. auch zu im Marktvergleich günstigen Mieten, anbieten zu können.

Ein bereits praktizierter Handlungsansatz, das Instrument des Werkswohnungsbaus im Kontext der Entwicklung von Gewerbestandorten konkret zu fördern, besteht darin, dass bei der Vergabe von städtischen Gewerbeflächen an ansiedlungsinteressierte Unternehmen die Bereitschaft, für die Beschäftigten Werkswohnungen bereitzustellen, Eingang in die Bewertung gefunden hat. So wurde 2019 das vom Stadtrat geregelte Verfahren zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen um das Kriterium erweitert, in welchem Umfang das Unternehmen bisher für Beschäftigte Werkswohnungen zur Verfügung stellt. Hintergrund für die Einführung war, dass sich im Zuge des kontinuierlichen Anstiegs der Einwohnerzahlen auch der Druck auf dem Wohnungsmarkt deutlich erhöht hat. Ziel der Aufnahme dieses Kriteriums war, diejenigen Unternehmen bei der Vergabe von städtischem

Gewerbegrund zu begünstigen, die sich am Werkswohnungsbau aktiv beteiligen und Wohnraum für Beschäftigte und Auszubildende zur Verfügung stellen. Dabei können sowohl allgemeine als auch funktionsgebundene Werkswohnungen, bei denen ein räumlicher und funktionsgebundener Zusammenhang in Bezug auf die ausgeübte Tätigkeit besteht, berücksichtigt werden. Die Vermietung muss dabei nicht zwingend durch den Arbeitgeber*in erfolgen, jedoch müssen Vermieter*in und Arbeitgeber*in in einer rechtlichen Beziehung zueinanderstehen (z.B. Kooperation eines Unternehmens mit einem Wohnungsunternehmen, Gründung einer Genossenschaft, Sicherung von Belegungsrechten). Von einer maximal im Auswahlverfahren zu erreichenden Gesamtpunktzahl von 99 Punkten können maximal 10 Punkte über dieses Bewertungskriterium erreicht werden (wenn pro 20 Beschäftigte mindestens 1 Wohneinheit zur Verfügung steht).

Zu weiteren Aspekten des Werkswohnungsbaus für Beschäftigte der Daseinsvorsorge wird auf die Beschlussvorlage Nr. 20-26 V / 13064 verwiesen. Der Beschluss der Vollversammlung vom 30.04.2024 wurde allerdings modifiziert durch den Beschluss vom 28.05.2025, „Zweite Programmanpassung von „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626.

5. Fazit

Mit dem unter Ziffer 3.1 erläuterten Leitsatz und damit eine Stadt im Gleichgewicht im Sinne der Perspektive München knüpft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unmittelbar an die vom Stadtrat bereits getroffenen Grundsatz- und Konzeptbeschlüsse zur Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität Münchens als Wohn- und Wirtschaftsstandort an und schreibt diese auf der bauplanerischen Ebene fort. Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Verfahrensweisen sollen dabei zu lebenswerten, nutzungsgemischten, sozial- und klimaverträglichen Stadtquartiere beitragen. Ob darüber hinaus vertragliche Verpflichtungen zugunsten bestimmter Nutzungsarten rechtmäßig mit den Planungsbegünstigten vereinbart werden können, ist noch eingehend im Zusammenwirken der betroffenen Referate zu prüfen.

B) Stadtratsauftrag und Anträge (in chronologischer Reihenfolge)

1. Stadtratsauftrag aus „Wohnen in München VII“

Am 21.12.2022 erteilte der Stadtrat in Ziffer 39 des Beschlusses Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Auftrag, ein Konzept für eine „Gewerbe-SoBoN“ vorzulegen (Beschlussziffer 39). Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, wie es möglich ist, mit diesem Instrument produzierendes und A-Gewerbe zu erhalten und Unternehmen auf soziale und ökologische Ziele zu verpflichten, wie z. B. den Werkswohnungsbau, Unterstützung vom Ausbau des ÖPNV, Kitaplätze, Entsiegelung von Flächen, ein Energiekonzept mit Photovoltaik auf den Dächern, das Pflanzen von Bäumen, um Hitzeinseln zu vermeiden. Geprüft werden soll ferner, ob es die Möglichkeit gibt, sozialer Daseinsvorsorge in solchen Neubaugebieten einen Platz zu fairen Preisen zu geben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer A.4 im Vortrag der Referentin wird verwiesen. Dem Auftrag wird durch die Umsetzung des Klimafahrplans (Beschluss der VV v. 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) hinsichtlich folgender Aspekte bereits entsprochen: Unterstützung vom Ausbau des ÖPNV, Entsiegelung von Flächen, Energiekonzept mit Photovoltaik auf den Dächern, Pflanzen von Bäumen, um Hitzeinseln zu vermeiden. Im

Übrigen kann dem Auftrag nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

2. „Werkswohnungen für München“, Antrag Nr. 14-20 / A 04711 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 29.11.2018

Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Simone Burger haben am 29.11.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04711 „Werkswohnungen für München“ gestellt (Anlage 1). Darin wird die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, mit welchen Maßnahmen Gewerbebetriebe in München dazu veranlasst werden können, Werkswohnungen für ihre Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu schaffen.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer A.4.1 im Vortrag der Referentin wird verwiesen. Ausgehend von dem hier in Rede stehenden städtebaulichen Ansatz enthält § 11 BauGB keine gesicherte Rechtsgrundlage, um Investor*innen gegen deren Willen im Wege städtebaulicher Verträge zum Bau von Werkswohnungen zu verpflichten. Bei derartig einseitig festgelegten Klauseln könnte kein rechtlich tragfähiger Sachzusammenhang zwischen der Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und dem Bau von Werkswohnungen andererseits in der vom Gesetzgeber und der Rechtsprechung geforderten Konkretisierung begründet werden. Rechtlich besteht die Anforderung städtebauliche Spannungen, die im Umgriff des interessierenden Bebauungsplans entstehen, durch Festsetzungen in diesem und flankierende Vertragsvereinbarungen im Kontext desselben Projekts einer gerechten Lösung zuzuführen. Zudem kann aus der Schaffung neuer Arbeitsplätze keine unmittelbare Kausalität für den Bedarf einer bestimmten Zahl an Wohnungen oder an einem bestimmten Maß an Wohnfläche abgeleitet werden, zumal auch das Verhältnis von Betriebsfläche und Personal in jedem Einzelfall ein anderes ist.

Aus diesen Gründen wird derzeit weder die Möglichkeit gesehen, Baurecht ausschließlich für Werkswohnungen zu schaffen noch erscheint es vertretbar, Planungsbegünstigte gegen deren Willen mithilfe städtebaulicher Verträge zu verpflichten, entstehendes Wohnbaurecht allein in Form von Werkwohnungen zu realisieren. Freiwillige Vereinbarungen hierzu bleiben jedoch grundsätzlich möglich. Insbesondere kann es im besonderen Interesse der Planungsbegünstigten sein, ihre eigene Attraktivität als Arbeitgeber*in auf dem Arbeitsmarkt durch ein Angebot an Wohnungen zu steigern.

Durch den Leitsatz der planerischen Verbindung von Gewerbe und Wohnen entsteht jedoch ein Ausgleich dafür, dass neu zugezogene Arbeitskräfte andere Wohnungen im Stadtgebiet belegen. Ferner bleibt es den Planungsbegünstigten unbenommen, die Wohnungen - abgesehen von den belegungsgebundenen geförderten Wohnungen - von sich aus an ihre eigenen Beschäftigten zu vermieten.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04711 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

3. „Werkswohnungsbau: Apple soll Werkswohnungen schaffen“, Antrag Nr. 14-20/ A 6606 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 24.01.2019

Am 24.01.2019 stellten Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Herr StR

Christian Vorländer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Marian Offman, Herr StR Hans Dieter Kaplan den Antrag Nr. 14-20 / A 6606 „Werkwohnungsbau: Apple soll Werkwohnungen schaffen“ (Anlage 2), mit dem die Verwaltung aufgefordert wird, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu ergreifen, um im Rahmen der geplanten Standortvergrößerung von Apple auf die Realisierung von Werkwohnungen im Stadtgebiet hinzuwirken.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer A.4.1 im Vortrag der Referentin und die Stellungnahme unter Ziffer B.2 wird verwiesen. Im konkreten Fall musste die Baugenehmigung erteilt werden, weil wegen des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB hierauf ein Rechtsanspruch bestand, der insbesondere nicht durch Auflagen oder Bedingungen zum Bau von Werkwohnungen eingeschränkt werden konnte.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 6606 kann daher nicht entsprochen werden.

4. „Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete“, Antrag Nr. 14-20 / A 04906 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 28.01.2019

Am 28.01.2019 legten Herr StR Christian Müller, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Jens Röver den Antrag Nr. 14-20 / A 04906 „Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete“ (Anlage 3) vor, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, eine Strategie vorzulegen wie möglichst viele Kerngebiete in Urbane Gebiete umgewandelt werden können. Insbesondere solle darüber Wohnraum in bisherigen Kerngebieten zusätzlich ermöglicht bzw. gesichert werden.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer A.3.1 im Vortrag der Referentin wird verwiesen. Eine Umwandlung von planungsrechtlich oder faktisch schon bestehenden Kerngebieten (MK) in Urbane Gebiete (MU) kann über ein Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgen mit dem städtebaulichen Ziel, mehr Wohnnutzung zuzulassen oder auch bereits festzusetzen, als es in einem MK möglich wäre. Dabei ist zu beachten, dass Wohnen andere und weitergehende Anforderungen an die Nutzungsverträglichkeit und die Infrastruktur erfordert. So ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass zu einem gesunden Wohnen auch ein ausreichendes Maß an Grün gehört. In bereits hochverdichteten Kerngebieten müssen die erforderlichen Freiflächen bei einer Umplanung vorhanden sein und ggf. der erforderlichen Qualität zugeführt werden. Darüber hinaus muss auch die sonstige Infrastruktur entsprechend angepasst werden. Zu bedenken ist ferner, dass ein Änderungsbebauungsplan in derartigen Umwandlungsfällen einen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht (Art. 14 GG) bedeuten kann und ein solcher Eingriff u.U. erhebliche Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer gegenüber der Landeshauptstadt München zur Folge hätte (vgl. §§ 39 ff. BauGB). Zudem sind auch die Vorgaben aus bereits bestehenden städtebaulichen Verträgen zu beachten, die allenfalls mit freiwilliger Mitwirkung der Vertragspartner angepasst werden können. Daher bedarf es regelmäßig einer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen. In neuen Bebauungsplanverfahren werden Kerngebiete nur mehr zurückhaltend

festgesetzt, wenn auch Nutzungsarten mit zulässigen Wohnanteilen möglich sind. Alternativ können im Einzelfall auch die Sonderregelungen des § 31 Abs. 3 oder ggf. auch § 34 Abs. 3b BauGB in Betracht kommen, um in Kerngebieten über die Erteilung einer Befreiung mehr Wohnraum zu ermöglichen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04906 kann daher nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

5. „Mehr Werkswohnungsbau bei Bauvorhaben Münchner Unternehmen“, Antrag Nr. 14-20 / A 06133 von der Stadtratsfraktion SPD-Volt vom 06.11.2019

Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier, Herr StR Christian Vorländer stellten am 06.11.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 06133 „Mehr Werkswohnungsbau bei Bauvorhaben Münchner Unternehmen!“ (Anlage 4). Darin wird die Verwaltung aufgefordert, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu ergreifen, um bei Bauvorhaben von Münchner Unternehmen auf die Realisierung möglichst vieler Werkswohnungen hinzuwirken.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer A.4.1 im Vortrag der Referentin und die Stellungnahme unter Ziffer B.2 wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten für den Antrag Nr. 14-20 / A 6133 entsprechend.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06133 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

6. „Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht: Planungswertausgleich bei Gewerbeimmobilien - Bildung eines Werkswohnungs-Fonds“, Antrag Nr. 14-20 / A 06747 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 11.02.2020

Am 11.02.2020 stellten Frau StRin Anna Hanusch und Frau StRin Katrin Habenschaden den Antrag Nr. 14-20 / A 06747 „Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht: Planungswertausgleich bei Gewerbeimmobilien - Bildung eines Werkswohnungs-Fonds“ (Anlage 5). Darin wird gefordert, dass neue Gewerbeflächen nur mit einem Planungswertausgleich und einer Beteiligung am Bau von Werkswohnungen geschaffen werden sollen. Die Verwaltung soll Verfahrensregeln erarbeiten, um im Rahmen von Bebauungsplanverfahren bei gewerblich genutzten Flächen von Planungsbegünstigten einen Ausgleich für Bodenwertsteigerung im Sinne der bayrischen Verfassung (Art. 161) zu ermöglichen. Zu prüfen sei vor allem eine Beteiligung an einem Werkswohnungs-Fonds.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer A.4.1 im Vortrag der Referentin und die Stellungnahme unter Ziffer B.2 wird verwiesen. Die dortige Darstellung gilt für den Antrag Nr. 14-20 / A 6747 entsprechend. Nach hiesiger Einschätzung gibt es keine belastbare

Rechtsgrundlage im Planungsrecht für die Etablierung eines Werkswohnungsfonds, vergleichbar etwa den Instrumenten der Stellplatz- oder Spielplatzablöse. Kritisch ist zudem hier der erforderliche sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhang zwischen der Abgabe und der hieraus finanzierten Wohnung zu sehen und es fehlt an einer unmittelbaren Ursächlichkeit zwischen Arbeitsplatz und Wohnbedarf. Auch stehen einem derartigen Vorhaben nach Auskunft der Stadtkämmerei kommunalfinanzrechtliche Hinderungsgründe entgegen.

Die im Antrag zur Begründung angeführte Verfassungsbestimmung des Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung (BV) eröffnet insoweit keine Regelungsmöglichkeiten, denn diese ist lediglich als Programmsatz ausgestaltet, also als Auftrag an den Landesgesetzgeber, Regelungen zu schaffen, die eine Nutzbarkeit von Bodenwertsteigerungen möglich machen. Sie ist hingegen keine Basis für Grundrechtsträger belastende oder einschränkende behördliche Maßnahmen oder Verfügungen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 6747 kann daher nicht entsprochen werden.

7. „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I - Quartiersmanagement-Projektgruppen für Großbauprojekte einrichten“, Antrag Nr. 14-20 / A 06938 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 06938 „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I - Quartiersmanagement-Projektgruppen für Großbauprojekte einrichten“ (Anlage 6) wird gefordert, dass

- 1.) bei allen größeren Bauvorhaben zukünftig ein modernes, niederschwelliges Quartiersmanagement von Anfang an mitgedacht und in den Planungsprozess eingebunden wird,
- 2.) die Stadt zeitnah mit allen relevanten städtischen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen einen neuen „Leitfaden Quartiersmanagement“ erstellen soll,
- 3.) für jedes größere Bauvorhaben eine Projektgruppe „Quartiersmanagement“ eingerichtet werden soll, bestehend aus allen relevanten Akteur*innen, wie etwa den im Gebiet vorgesehenen Genossenschaften, Bauträgern und Wohnbaugesellschaften, Vertreter*innen aus dem Alten- und Jugendbereich, dem Gesundheitssektor, dem Bildungs- und Sportbereich, der Kultur- und Kreativwirtschaft, FOEBE (Förderstelle für Bürgerschaftliches Engagement), REGSAM (Regionales Netzwerk für soziale Arbeit in München) sowie den einschlägigen städtischen Referaten und Beiräten,
- 4.) diese Projektgruppen langfristig bestehen bleiben und im Laufe der Zeit von den vor Ort aktiven Initiativen federführend übernommen werden, um den engen Austausch mit der Verwaltung bezüglich sich entwickelnder Bedarfe zu gewährleisten.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Neben einer urbanen und nutzungsgemischten baulichen Struktur (“Gemischte Quartiere”) ist die gesellschaftliche Akzeptanz der Planung und des Planungsgebiets essenziell für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Dazu kann neben der Partizipation während der Planung, ein nutzer*innen-orientiertes und -getragenes Quartiersmanagement, d.h. die aktive Vernetzung der Bewohner*innen und der Öffentlichkeit, einen wesentlichen Beitrag leisten. Quartiersmanagement sichert durch gemeinsame Aktivitäten, Veranstaltungen und durch Unterstützung der sozialen Interaktion die Kommunikation mit allen Akteuren im Quartier. Über ein Quartiersmanagement wird bei Neubaugebieten ein vielfältiges soziales Angebot für die neuen Bewohner*innen geschaffen. Der im neuen Quartier zusammenkommenden Einwohnerschaft mit ihrer unterschiedlichen Herkunft, Altersstruktur und

vielfältigen Lebensformen soll durch das Quartiersmanagement eine bewohner*innen-orientierte Kommunikationsstruktur angeboten werden, die eine möglichst umfassende Teilhabe an den Aktivitäten im Quartier ermöglicht. Die vielfältigen Aufgaben eines Quartiersmanagements umfassen unter anderem die Themenfelder Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Information und Beratung, Präsenz vor Ort, Aktivierung und Beteiligung, Vernetzung, thematische Handlungsfelder wie zum Beispiel Inklusion und auch Zwischennutzungskonzepte. Davon zu unterscheiden ist die Steuerung der baulichen Entwicklung und der Betrieb des Viertels (z.B. Baustellenmanagement). Dies muss durch Institutionen, die in der Bauabwicklung erfahren sind, erfolgen.

Die Einflussmöglichkeiten der Landeshauptstadt München zur Einführung eines Quartiersmanagements sind abhängig von den Eigentumsverhältnissen der zu überplanenden Grundstücke. Bei städtischen Grundstücken lassen sich Ziele wie das Quartiersmanagement leichter verwirklichen, da neben den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans Steuerungsmöglichkeiten bei der Vergabe der städtischen Grundstücke bzw. der Vermietung / Verpachtung von städtischen Gebäudeflächen sowie der Finanzierung von Sondermaßnahmen (wie Quartiersmanagement) über den städtischen Haushalt bestehen.

Die großen städtischen Entwicklungen haben daher jeweils begleitende Instrumente, um Quartiere nicht nur durch Bebauungsplanung zu entwickeln, sondern auch eine durch die Nutzer*innen getragene Entwicklung zu fördern: In Freiham, Neufreimann, im Domagkpark, in der Prinz-Eugen-Kaserne und im Kreativlabor aktiviert ein Quartiers- oder Stadtteilmanagement bzw. eine Koordinierungsstelle die Bewohnerschaft durch verschiedene Projekte und ermöglicht durch die Vernetzung von Aktivitäten ein integriertes Leben im Stadtteil. Neue Bewohner*innen werden unterstützt, einander kennenzulernen und ihr neues Viertel mitzugestalten. Das Quartiersmanagement fungiert als Infobörse und Schnittstelle zur Stadtverwaltung.

Punkt 1 des Antrags („Quartiersmanagement bei größeren Bauvorhaben“) wird somit für Entwicklungen auf städtischen Grundstücken bereits entsprochen. Für Entwicklungen auf privaten Grundstücken kann die Einrichtung eines Quartiersmanagements von den privaten Grundstückseigentümer*innen nicht eingefordert werden, da es hierfür an einer Rechtsgrundlage mangelt.

Die Erstellung und Abstimmung eines „Leitfadens für Quartiersmanagement“ bedarf städtischer Haushaltssmittel sowie entsprechender Personalkapazitäten in allen betroffenen Referaten (Sozialreferat, Baureferat, Referat für Bildung und Sport, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltsslage wird davon abgesehen, entsprechende Haushalts- und Personalbedarfe anzumelden. Die Erfahrungen aus den unterschiedlichen Projekten werden innerhalb der Referate transportiert und ggf. ausgetauscht. Die Einrichtung und Fortführung von Projektgruppen wird, auch durch entsprechende Beschlussvorlagen, projektspezifisch vorangetrieben.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06938 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

8. „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken III - Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern“, Antrag Nr. 14-20 / A 06942 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020

Laut dem Antrag Nr. 14-20 / A 06942 „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken III - Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern“ (Anlage 7) als Vorbild für mehr Sozialraum in München, soll die Stadt

1.) bei allen größeren Bauvorhaben sicherstellen, dass - wie im Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern“ - durch verstärkte Nutzung der Erdgeschossbereiche ausreichend

soziale, bürgerschaftliche, kleingewerbliche, kreativ- und kulturschaffende sowie gemeinwohlorientierte Einrichtungen geschaffen werden,
2.) dies bei jedem Bauvorhaben durch ein Übereinkommen zwischen Stadt und beteiligten Bauträgern sicherstellen; Über die Vergabe der Flächen entscheiden die neu einzurichtenden Projektgruppen „Quartiersmanagement“,
3.) im Rahmen der Umsetzung dieses Antrags dem Sozial- und dem Planungsausschuss in einer gemeinsamen Sitzung das Modellprojekt „Seestadt Aspern“ vorstellen.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

In der Seestadt Aspern, ein Wiener Stadterweiterungsgebiet mit 240 ha Fläche, sollen bei Fertigstellung mehr als 20.000 Menschen leben und ebenso viele Arbeitsplätze geschaffen werden. Für die Entwicklung der Seestadt ist die „Wien 3420 aspern development AG“ zuständig. Die Entwicklungsgesellschaft ist zentrale Ansprechpartnerin für Investoren sowie potenzielle Projektentwickler und betreibt das Standortmarketing. In enger Kooperation mit der Stadt Wien kümmert sie sich um die städtebauliche Planung und infrastrukturelle Erschließung. Die Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH wiederum, ein Joint Venture aus einem Einzelhandelsprofi und der Wien 3420 AG, ist dafür verantwortlich, dass alle wichtigen Einzelhandelsbranchen im richtigen Angebotsmix vertreten sind und attraktiv genutzte Erdgeschossbereiche geschaffen werden.

Die „gemanagte Einkaufsstraße“ hat zum Ziel, dass die Nahversorgung und der Branchenmix von Anfang an sichergestellt sind und die „Stadt der kurzen Wege“ tatsächlich realisiert wird. Die Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH mietet Geschäftsflächen von den Bauträgern an und vermietet sie an Händler, Dienstleister und Gastronomen weiter. Die Grundstückskäufer*innen wurden verpflichtet, die Flächen zu einem fixierten Preis für zwölf Jahre (mit zweimal sechs Jahren Verlängerungsoption) zur Verfügung zu stellen, das Leerstandsrisiko wird damit komplett von der Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH übernommen.

Nutzungsmischung durch lebendige Erdgeschossbereiche und die Zusammenarbeit sozialer Einrichtungen und privater wie gewerblicher Interessenvertretungen steigern erheblich die Lebensqualität in neuen Quartieren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schafft über Bebauungspläne die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung von gemischt genutzten Erdgeschossbereichen (siehe auch Ziffer 3.1 im Vortrag der Referentin), ein Managen von Erdgeschossnutzungen wie in der Seestadt Aspern in Wien ist damit jedoch nicht verbunden.

Die Gründung oder Beauftragung von Entwicklungsgesellschaften ist eine grundlegende organisatorische und wirtschaftliche Entscheidung der Landeshauptstadt München für einzelne Planungsgebiete. Beispielweise wurde die Messestadt Riem mit der München Riem Entwicklungsgesellschaft (MRG) umgesetzt. Für zukünftige Planungsgebiete der Landeshauptstadt München muss diese grundlegende Entscheidung im Rahmen von projektbezogenen Beschlussvorlagen getroffen werden.

Vertragliche Vereinbarungen zwischen der Landeshauptstadt München und der Privatwirtschaft sind in der Form, wie sie beim Modellprojekt „Seestadt Aspern“ praktiziert werden, nur in Entwicklungsgebieten denkbar, bei denen das Plangebiet überwiegend oder ganz im Eigentum der Landeshauptstadt München steht (z.B. Freiham, Neu-freimann). Die Vergabe von städtischen Grundstücken ist rechtlich komplex und unterliegt öffentlichem Vergaberecht, Vergabeentscheidungen können nicht dem Quartiersmanagement bzw. der Projektgruppe Quartiersmanagement übertragen werden.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 2019 im Rahmen einer Fächerkursion Wien besuchten. Dabei wurde die Seestadt Aspern durch den Vorstand der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG vorgestellt und das Neubaugebiet gemeinsam besichtigt. Die Themen waren u.a. Urbanität (Dichte - Vielfalt - Mischnutzung), die Vielfalt an Wohnräumen, das Konzept zur Erdgeschossnutzung, die Stadt der kurzen Wege (innovative Verkehrskonzepte) und die Entwicklung hochwertiger öffentlicher Freiräume („urban und grün“).

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06942 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

9. „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V - Modellprojekte Bayernkaserne und Freiham“, Antrag Nr. 14-20 / A 06944 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL – Rosa Liste vom 06.03.2020

Im Antrag Nr. 14-20 / A 06944 „Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V - Modellprojekte Bayernkaserne und Freiham“ (Anlage 8) wird gefordert, dass

- 1.) für das neue Wohngebiet auf dem Gelände der Bayernkaserne alle beantragten neuen Strukturen, Planungen und Prozesse für ein modernes Quartiersmanagement angewendet werden,
- 2.) soweit noch möglich die neuen Strukturen, Planungen und Prozesse zudem im Rahmen der laufenden Erschließung des Neubaugebiets Freiham berücksichtigt werden.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aktivierung der Erdgeschosszonen im Zuge der Quartiersentwicklung Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) wurde bereits frühzeitig in der Planung berücksichtigt, um Nutzungen aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie weitere soziale und kulturelle Nutzungen zu ermöglichen. Dabei gilt es auch neue Entwicklungen (z.B. aus Einschränkungen bedingt durch die Corona-Pandemie) und damit einhergehende Veränderungen in der Arbeitswelt zu berücksichtigen. So soll auch die Bereitstellung von sog. Co-Working Spaces ermöglicht werden („Konzept für Co-Working in Erdgeschosszonen“ Antrag Nr. 14-20 / A 05337, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 07279).

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung von Neufreimann wurde erstmals großflächig in München die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung von Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude festgesetzt. Im weiteren Verlauf der konsortialen Gebietsentwicklung wurde zusätzlich neben dem Quartiersmanagement auch ein Gewerbeblächenmanagement zur weiteren Prozessunterstützung eingerichtet. Die Bauherr*innen werden im Zuge der Grundstückskaufverträge zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nichtwohnbereiche und zur grundsätzlichen Mitwirkung am Gewerbeblächenmanagement verpflichtet. Das Quartiersmanagement ist Ansprechpartner und Unterstützung für Bauherr*innen und mögliche Mieter*innen, auch zwecks Vermittlung geeigneter Gewerbeblächen im Quartier. Es wird zudem eine bedarfsgerechte Nutzungsverteilung von gewerblichen, kultur- und kreativwirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude entwickelt und Konzeptvorschläge zur langfristigen Verfestigung konsortial erarbeitet.

In Freiham hat die Münchner Gesellschaft für Stadtanierung (MGS) aufbauend auf einem

vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Auftrag gegebenen konzeptionellen Gutachten zur Umsetzung von Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschosszonen derzeit ein sogenanntes Erdgeschosszonenkataster der Nutzungen erarbeitet, das derzeit aktualisiert wird. Mit diesem soll den Planungsbeteiligten und der Bauherrschaft ein Überblick über die vorhandenen Erdgeschossflächen und -nutzungen im Umfeld ihrer Objekte geboten werden, um diese hinsichtlich Wirtschaftlichkeit sowie infrastruktureller, sozialer und kultureller Funktionalität entwickeln zu können. Die Nutzungsmischung in den Erdgeschosszonen wird sich im Laufe des Siedlungsprozesses Freiham verändern und sich dabei an die Struktur der Bewohnerschaft / der Beschäftigten und deren Bedürfnisse anpassen. Das Erdgeschosszonenkataster soll sowohl die Qualität der Nutzungsmischung im Stadtteil als auch die Nutzungsvariabilität der Flächen darstellen.

Die urbane Mitte von Freiham-Nord soll ein lebendiger Marktplatz, attraktiver Treffpunkt und eine Flaniermeile werden. Die Eingänge zu den Läden liegen, nach dem Vorbild der Einkaufszonen in der Innenstadt, an Straßen und Plätzen, um den öffentlichen Raum zu beleben. Die Kombination von großzügigen Schaufensterfronten und prägenden Arkaden vor den Gebäuden soll dafür sorgen, dass der Bereich rund um den Mahatma-Gandhi-Platz ein gerne besuchter Ort wird. Die Läden im Bereich der Hochbauten im Stadtteilzentrum wurden in großen Teilbereichen bereits eröffnet und sollen bis Ende 2025 insgesamt fertiggestellt werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06944 wird damit entsprochen.

10. „München - Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bauleitplanung“, Antrag Nr. 20-26 / A 03447 von der Fraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022

Herr StR Manuel Pretzl, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Thomas Schmid, Herr StR Sebastian Schall, Herr StR Winfried Kaum, Herr StR Hans-Peter Mehling haben am 08.12.2022 den Antrag Nr. 20-26 / A 03447 „München - Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bauleitplanung“ (Anlage 9) gestellt. Hierin wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten zu prüfen, ob und wie mit städtebaulichen Satzungen Handwerksbetriebe in den inneren Münchner Stadtvierteln vor Vertreibung geschützt werden können, zum Beispiel mit flächenhafter Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet oder Urbanes Gebiet.

Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrags, zuletzt bis 31.12.2025, wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Hinsichtlich der Steuerungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3 im Vortrag der Referentin verwiesen. Ein Schutz von Handwerksbetrieben durch Erhaltungssatzungen ist nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich. Diesbezüglich wird auf den Stadtratsbeschluss „Gewerbebetriebe in den Stadtvierteln halten - Münchner Mischung schützen“, Beschluss des Planungsausschusses vom 27.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01768, verwiesen. Hierin wird ausgeführt, dass nach der (bis heute unveränderten) Gesetzeslage eine rechtliche Absicherung insbesondere bereits bestehender konkreter Mietverhältnisse bzw. eine eindeutige Sicherung gewerblicher Nutzungen über das Erhaltungssatzungsrecht nicht gegeben ist. Die Landeshauptstadt München ergreift deshalb weiterhin in allen sachlich zuständigen Gremien die Initiative, Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze einzubringen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03447 kann damit nur nach Maßgabe der oben genannten

Ausführungen entsprochen werden.

11. „München entlasten: Kein Silicon Valley in München - Werkswohnungspflicht für finanzstarke Konzerne“, Antrag Nr. 20-26 / A 03703 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 09.03.2023

Herr StR Dirk Höpner, Herr StR Tobias Ruff, Frau StRin Sonja Haider, Frau StRin Nicola Holtmann haben am 09.03.2023 den Antrag Nr. 20-269 / A 03703 „München entlasten: Kein Silicon Valley in München - Werkswohnungspflicht für finanzstarke Konzerne“ (Anlage 10) gestellt. Demnach soll der Oberbürgermeister umgehend die nötigen Schritte einleiten, damit München eine Werkswohnungspflicht für finanzstarke Konzerne wie Apple, Google & Co einführen kann. Dazu gehören ggf. Verhandlungen mit Bund und Land über Gesetzesänderungen. Unternehmen, die nach München kommen oder sich hier erheblich vergrößern, sollen ab einer zu definierenden Größe und Finanzkraft ihren Beitrag zur Unterbringung ihrer Mitarbeiter*innen leisten, ohne den Wohnungsmarkt weiter zu belasten und finanz-schwächere Bürger*innen zu verdrängen. Mit den umliegenden Kommunen ist zu verhandeln, damit hier an einem Strang gezogen wird und der gewünschte Steuerungseffekt für die gesamte Region inklusive Alpenvorland, die von Verdrängung (Gentrifizierung) und Wohnungsmangel betroffen ist, eintritt.

Der beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrags bis 31.12.2025 wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Auf die Ausführungen unter Ziffer 4.1 im Vortrag der Referentin und die Stellungnahme unter Ziffer 2 wird verwiesen. Die dortige Darstellung gilt für den Antrag Nr. 20-26 / A 03703 entsprechend.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03703 kann daher nur nach Maßgabe der oben genannten Ausführungen entsprochen werden.

12. Klimaprüfung

Ist eine Klimaschutzrelevanz gegeben: nein (keine unmittelbare Klimaschutzrelevanz). Es werden Rahmenbedingungen formuliert, die zur Nutzungsmischung bei Ausweisung von Gewerbebaurecht führen sollen.

Der in der Beschlussvorlage dargestellte Leitsatz soll bei seiner Umsetzung im Rahmen konkreter Bebauungsplanprojekte eine positive klimarelevante Wirkung entfalten bzw. negative Auswirkungen in Bezug auf den Klimaschutz vermindern (z.B. Umnutzung leerstehender Büroflächen zu gemischter Nutzung, kurze Wege etc.). Bei den zukünftigen Bebauungsplanverfahren kommt der Klimafahrplan zur Anwendung bzw. es wird im Regelverfahren ein Umweltbericht erstellt.

13. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Sozialreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Kulturreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Änderungen wurden vollumfänglich übernommen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1.-25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den im Vortrag dargestellten Leitsatz mit seinen Aspekten 1 und 2 umzusetzen. Ziel ist dabei insbesondere die Verbindung von gewerblichen Nutzungen (insbesondere Büronutzung) mit der Schaffung von Wohnraum oder auch temporären Wohnformen im selben Quartier und die Verortung bzw. Sicherung kleiner beziehungsweise mittelständischer gewerblicher, (sozio)kultureller, kultur- und kreativwirtschaftlicher und / oder sozialer Nutzungen. Dabei sollen Kombinationen dieser Nutzungen und Mehrfachnutzungen von Räumen bevorzugt werden. Das Erfordernis einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen muss dabei gewahrt bleiben. Bei der Befassung des Stadtrates mit einschlägigen Projekten sollen konkret geeignete Planungsziele in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen werden.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gebeten, mögliche Vertragsgegenstände im Sinne einer „Gewerbe-SoBoN“ zu entwickeln, um die städtebauliche Nutzungsmischung im Zusammenwirken mit Investierenden verbindlich umzusetzen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft zu entwickelnden vertraglichen Regelungen im Sinne einer „Gewerbe-SoBoN“ planungs- und städtebauvertragsrechtlich zu prüfen und zulässige Regelungen in städtebaulichen Verträgen mit Planungsbegünstigten umzusetzen. Die Mandatierung durch den Stadtrat zur Verhandlung entsprechender städtebaulicher Verträge soll typischerweise im Aufstellungsbeschluss erfolgen.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gebeten, bei einer künftigen Fortschreibung des Auswahlverfahrens zur Vergabe von städtischen Gewerbegebäuden im Rahmen der Gewerbeförderung zu prüfen, inwieweit das Kriterium „Werkswohnungsbau“ in der Bewertungsmatrix des Auswahlverfahrens stärker gewichtet werden kann und dem Stadtrat hierzu einen entsprechenden Vorschlag zur Entscheidung vorzulegen.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04711 von Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Simone Burger vom 29.11.2018, eingegangen am 29.11.2018, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 6606 von Antrag Nr. 14-20 / A 06606 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Herr StR Christian Vorländer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Marian Offman, Herr StR Hans Dieter Kaplan vom 24.01.2019, eingegangen am 24.01.2019, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04906 von Herr StR Christian Müller, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Jens Röver vom 28.01.2019, eingegangen am 28.01.2019, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06133 von Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier, Herr StR Christian Vorländer vom 06.11.2019, eingegangen am 06.11.2019, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06747 von Frau StRin Anna Hanusch, Frau StRin Katrin Habenschaden vom 11.02.2020, eingegangen am 12.02.2020, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06938 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06942 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06944 von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL Rosa Liste vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03447 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03703 von Herrn StR Dirk Höpner, Herrn StR Tobias Ruff, Frau StRin Sonja Haider, Frau StRin Nicola Holtmann vom 09.03.2023, eingegangen am 09.03.2023, ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z.K.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (3)
3. An die Bezirksausschüsse des 1. – 25. Stadtbezirkes
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft- Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft
8. An das Kulturreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/1

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

ANTRAG

SPD-STADTRATSFRAKTION

MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 29.11.2018

Werkwohnungen für München

Antrag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, mit welchen Maßnahmen Gewerbebetriebe in München dazu veranlasst werden können, Werkwohnungen für ihre Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu schaffen.

Begründung

München ist erfreulicherweise ein attraktiver Standort auch für Gewerbebetriebe. Allerdings führt dies zu zusätzlichem Druck auf den ohnehin sehr angespannten Wohnungsmarkt. Unternehmen sollten, wie auch in früheren Jahren, auch Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernehmen.

Deshalb soll geprüft werden, welche Maßnahmen geeignet sind, für mehr Werkwohnungsbau zu sorgen und welche gegebenenfalls auch neuen Regeln und Rechtsänderungen dafür erforderlich sind. Eine Möglichkeit könnte sein, bei der Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken, gegebenenfalls mit Differenzierung nach Betriebsgröße, oder bei der Schaffung von Baurecht den Nachweis von Werkwohnungen, zum Beispiel auch in Form von Belegrechten zu fordern. Denkbar sind etwa auch Änderungen im Bauplanungsrecht, um bei gewerblicher Nutzung betriebsbezogenes Wohnen zu ermöglichen.

gez.

Heide Rieke	Renate Kürzdörfer
Alexander Reissl	Ulrike Boesser
Verena Dietl	Anne Hübner
Christian Müller	Simone Burger

Stadtratsmitglieder

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München

Besuchanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99

E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de

www.spd-rathaus-muenchen.de

ANTRAG

SPD-STADTRATSFRAKTION

MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 24.01.2019

Werkwohnungsbau: Apple soll Werkwohnungen schaffen

Antrag

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu ergreifen, um im Rahmen der geplanten Standortvergrößerung von Apple auf die Realisierung von Werkwohnungen im Stadtgebiet hinzuwirken.

Begründung

München ist ein attraktiver Wirtschafts- und Innovationsstandort. Nach Google plant nun auch der Konzern Apple, seinen Standort in der Stadt deutlich auszubauen. Gemäß aktueller Presseberichterstattung (SZ, 17.01.2020) wird der Technikriese bis zu 1200 neue Arbeitsplätze in München schaffen. Um den Druck auf den ohnehin äußerst angespannten Wohnungsmarkt nicht noch weiter zu erhöhen, sollen im Rahmen dieser Expansion möglichst auch Werkwohnungen entstehen.

gez.

Verena Dietl
Christian Müller
Christian Vorländer

Simone Burger
Renate Kürzdörfer

Marian Offman
Hans Dieter Kaplan

Stadtratsmitglieder

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de

ANTRAG

SPD-STADTRATSFRAKTION

MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 28.01.2019

Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete

Antrag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Strategie vorzulegen, wie möglichst viele Kerngebiete in Urbane Gebiete umgewandelt werden können. Insbesondere soll darüber Wohnraum in bisherigen Kerngebieten zusätzlich ermöglicht bzw. gesichert werden.

Begründung

Die im Planungsrecht vorletztes Jahr neu eingeführte Kategorie des „Urbanen Gebiets“ ermöglicht es, weit mehr Wohnraum zu sichern, als dies in der bisherigen Kategorie „Kerngebiet möglich war. Ziel in München ist es aber, an allen verfügbaren Standorten so viel Wohnraum als möglich zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

gez.

Christian Müller	Bettina Messinger
Ulrike Boesser	Heide Rieke
Hans Dieter Kaplan	Jens Röver
Renate Kürzdörfer	
<i>Stadtratsmitglieder</i>	

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de

ANTRAG

SPD-STADTRATSFRAKTION

MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 06.11.2019

Mehr Werkwohnungsbau bei Bauvorhaben Münchner Unternehmen!

Antrag

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu ergreifen, um bei Bauvorhaben von Münchner Unternehmen auf die Realisierung möglichst vieler Werkwohnungen hinzuwirken.

Begründung

München ist ein attraktiver Wirtschafts- und Innovationsstandort. Der Internet-Konzern Google bspw. baut seine Dependance in München massiv aus und schafft dort – gemäß aktueller Presseberichterstattung – ca. 1500 neue Arbeitsplätze. Um den Druck auf den ohnehin äußerst angespannten Wohnungsmarkt nicht noch weiter zu erhöhen sollen im Rahmen dieses Projekts aber auch bei anderen Bau- und Erweiterungsvorhaben von Münchner Unternehmen, möglichst viele Werkwohnungen entstehen.

gez.

Verena Dietl
Christian Müller
Heide Rieke
Renate Kürzdörfer

Kathrin Abele
Dr. Ingo Mittermaier
Christian Vorländer

Stadtratsmitglieder

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 11.02.2020

**Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht:
Planungswertausgleich bei Gewerbeimmobilien – Bildung eines Werkswohnungs-Fonds**

Antrag

Neue Gewerbeflächen sollen nur mit einem Planungswertausgleich und einer Beteiligung am Bau von Werkswohnungen geschaffen werden.

Die Verwaltung erarbeitet Verfahrensregeln, um im Rahmen von Bebauungsplanverfahren bei gewerblich genutzten Flächen von Planungsbegünstigten einen Ausgleich für Bodenwertsteigerung im Sinne der bayrischen Verfassung (Art. 161) zu ermöglichen.

Zu prüfen ist vor allem eine Beteiligung an einem Werkswohnungs-Fonds.

Begründung:

Der Umgang mit Bodenwertsteigerungen ist in der Bayerischen Verfassung klar geregelt. Nach Art 161 [...] (2) sind Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Im Planungsaltag findet Artikel 161 keinerlei Beachtung. Selbst Bürokomplexe, die mehr als 1.000 Arbeitsplätze bieten, werden oft ohne weitere Diskussion auch im Rahmen der laufenden Verwaltung genehmigt und unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung betrachtet.

Wohnen, Arbeiten und Mobilität sind in der Stadtentwicklung immer gemeinsam zu betrachten. Wer in München arbeitet, muss auch irgendwo wohnen und von dort zu seinem Arbeitsplatz kommen. Die derzeitige, meist rein sektorale Betrachtungsweise verstellt den Blick auf die durch neue Gewerbeimmobilien mittelbar verursachten Kosten für Mobilität (Ausbau des ÖPNV) und Wohnen. Insbesondere ist daher eine Beteiligung an einem noch zu bildenden Werkswohnungs-Fonds zu prüfen.

Nach Art 161 der Bayerischen Verfassung ist es auch beim Gewerbeimmobilien geboten, die Begünstigten einer entsprechenden Planung an den mittelbar entstehenden Kosten für Wohnen, Mobilität und sozialer Infrastruktur zu beteiligen – beispielsweise im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. Ohne eine entsprechende Regelung entscheiden Immobilienentwickler rein nach Marktlage, ob sie Wohnungen bauen oder doch lieber Büroimmobilien. Die derzeitigen Bestrebungen von Immobilienentwicklern statt Wohnungen Büros zu bauen (z.b. Siemens-Hochhaus, Parkstadt Schwabing, Zündappgelände) macht deutlich, dass es bei Gewerbeimmobilien ein Regelungsdefizit gibt.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative:

Anna Hanusch, Katrin Habenschaden.

Mitglieder des Stadtrates



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 06.03.2020

**Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I –
Quartiersmanagement-Projektgruppen für Großbauprojekte einrichten**

Antrag

- I) Bei allen größeren Bauvorhaben wird zukünftig ein modernes, niederschwelliges Quartiersmanagement¹ von Anfang an mitgedacht und in den Planungsprozess eingebunden.
- II) Die Stadt erstellt zeitnah mit allen relevanten städtischen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen einen neuen „Leitfaden Quartiersmanagement“. Darin werden für ein erfolgreiches Quartiersmanagement wichtige Faktoren berücksichtigt, beispielsweise die Schaffung niederschwelliger sozialer Angebote, eine unbürokratische und innovative Raumnutzung, generationenübergreifende Mobilitätsstrukturen sowie die generelle Einbindung von Anwohner*innen in stadt- und sozialplanerische Prozesse.
- III) Für jedes größere Bauvorhaben wird eine Projektgruppe „Quartiersmanagement“ eingerichtet, bestehend aus allen relevanten Akteur*innen, wie etwa den im Gebiet vorgesehenen Genossenschaften, Bauträgern und Wohnbaugesellschaften, Vertreter*innen aus dem Alten- und Jugendbereich, dem Gesundheitssektor, dem Bildungs- und Sportbereich, der Kultur- und Kreativwirtschaft, FOEBE (Förderstelle für Bürgerschaftliches Engagement), REGSAM (Regionales Netzwerk für soziale Arbeit in München) sowie den einschlägigen städtischen Referaten und Beiräten.
- IV) Diese Projektgruppen bleiben langfristig bestehen und werden im Laufe der Zeit von den vor Ort aktiven Initiativen federführend übernommen, um den engen Austausch mit der Verwaltung bezüglich sich entwickelnder Bedarfe zu gewährleisten.

Begründung:

Quartiersplanungen in München sind aktuell insbesondere von der Herausforderung geprägt, den immensen Bedarf an Wohnungen in einer dicht bebauten Stadt zu erfüllen und gleichzeitig ein attraktives Umfeld mit starken sozialen Netzen für die Anwohner*innen zu schaffen. Immer wichtiger wird dabei auch eine intelligente Raumverwaltung und die Maßgabe, Einrichtungen vor Ort nicht als abgeschlossene Einzelakteure zu sehen, sondern als Teil einer Gemeinschaft, die sich kollektiv für das Wohl im Quartier verantwortlich fühlt.

1 „Quartiersmanagement“ beschreibt den systematischen Aufbau selbsttragender und nachhaltig wirksamer Strukturen in einem Wohngebiet, die zur Verbesserung der Lebensverhältnisse dort beitragen sollen. Ziel von Quartiersmanagement ist es, insbesondere – aber nicht ausschließlich – in neu entstehenden Stadtvierteln die Bewohnerschaft durch Projekte zu aktivieren und durch Vernetzung der Aktivitäten ein integriertes Leben im Stadtteil zu befördern.

Damit aus Neubaugebieten lebenswerte Stadtteile werden, in denen sich alle Menschen wohlfühlen können, ist es wichtig, künftig nicht erst nach der Fertigstellung eines Quartiers über Möglichkeiten der Integration und Vernetzung der Bewohner*innen nachzudenken. Alle relevanten Akteur*innen müssen vielmehr von Anfang an in die Entstehung des Viertels eingebunden werden – in Form von Projektgruppen, die auch über die Bauphase hinaus Bestand haben sollten. Aufgabe der Projektgruppe wird es sein, sicherzustellen, dass alle Bewohner*innen die Angebote im Quartier gleichberechtigt nutzen können. Orientieren soll sich die Projektgruppe an einem zu erstellenden Leitfaden.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative:

Katrin Habenschaden

Jutta Koller

Oswald Utz

Anja Berger

Mitglieder des Stadtrates

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 06.03.2020

**Hier wollen wir leben! Wohnen im Stadtviertel neu denken III –
Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern“ als Vorbild für mehr Sozialraum in München**

Antrag

- I) Bei allen größeren Bauvorhaben stellt die Stadt sicher, dass – wie im Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern“ – durch verstärkte Nutzung der Erdgeschossbereiche ausreichend soziale, bürgerschaftliche, kleingewerbliche, kreativ- und kulturschaffende sowie gemeinwohlorientierte Einrichtungen geschaffen werden.
- II) Dies wird bei jedem Bauvorhaben durch ein Übereinkommen zwischen Stadt und beteiligten Bauträgern sichergestellt. Über die Vergabe der Flächen entscheiden die neu einzurichtenden Projektgruppen „Quartiersmanagement“.
- III) Im Rahmen der Umsetzung dieses Antrags wird dem Sozial- und dem Planungsausschuss in einer gemeinsamen Sitzung das Modellprojekt „Seestadt Aspern“ vorgestellt.

Begründung:

Eine gute Mischung aus Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Nachbarschaftstreffs im Erdgeschossbereich ist Voraussetzung für ein attraktives, lebendiges Viertel mit Wiedererkennungswert. Es wäre ein Gewinn für die Lebensqualität in den Münchner Neubaugebieten, wenn die Bauträger sich verpflichten würden, in den Erdgeschossen ausreichend Raum für eine vielfältige Mischung aus sozialen, bürgerschaftlichen, kleingewerblichen und dienstleistenden Einrichtungen zu schaffen.

Ein Positivbeispiel hierfür ist das Wiener Neubaugebiet „Seestadt Aspern“. Statt anonymer Gebäudeblöcke entstehen hier Stadthäuser mit lebendigen Erdgeschosszonen. Geschäfte, Lokale, Wohnungen und Nachbarschaftstreffs sorgen für ein attraktives urbanes Leben im Stadtteil. Ermöglicht wird dies durch entsprechende Vereinbarungen der Stadt Wien mit den Bauträgern, welche die Flächen entweder an die Stadt bzw. eine ihrer Tochtergesellschaft vermieten oder im Rahmen der Bauvereinbarung bereits einen festen Anteil an Erdgeschossnutzungen dieser Art zugestehen.

Da viele Träger und Gewerbetreibende die hohen Mieten in München nicht mehr bezahlen können, wären solche Übereinkommen eine Möglichkeit, allen in Frage kommenden Akteur*innen die Anmietung im Erdgeschossbereich zu ermöglichen.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative: Katrin Habenschaden, Jutta Koller, Oswald Utz, Anja Berger.
Mitglieder des Stadtrates

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 06.03.2020

**Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V –
Modellprojekte Bayernkaserne und Freiham**

Antrag

- I) Für das neue Wohngebiet auf dem Gelände der Bayernkaserne werden alle beantragten neuen Strukturen, Planungen und Prozesse für ein modernes Quartiersmanagement¹ angewendet.
- II) Soweit noch möglich werden die neuen Strukturen, Planungen und Prozesse zudem im Rahmen der laufenden Erschließung des Neubaugebiets Freiham berücksichtigt.

Begründung

Erst vor Kurzem haben die Planungen für das Gebiet auf der ehemaligen Bayernkaserne die Auszeichnung „Nationales Projekt des Städtebaus“ erhalten. Mit dem Bundesprogramm zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus zeichnet das Bundesinnenministerium Projekte mit besonderer nationaler und internationaler Wahrnehmbarkeit sowie sehr hoher fachlicher Qualität mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen aus. Diesen Weg sollte die Stadt weitergehen und den Mut beweisen, durch ein innovatives Quartiersmanagement entsprechend den vorangegangenen Vorschlägen ein Viertel zu schaffen, das bestehende Räume gerecht und optimal nutzt und dadurch für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit starken Gemeinschaftsgefühl sorgt.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative:
Katrín Habenschaden
Jutta Koller
Oswald Utz
Anja Berger

Mitglieder des Stadtrates

¹„Quartiersmanagement“ beschreibt den systematischen Aufbau selbsttragender und nachhaltig wirksamer Strukturen in einem Wohngebiet, die zur Verbesserung der Lebensverhältnisse dort beitragen sollen. Ziel von Quartiersmanagement ist es, insbesondere – aber nicht ausschließlich – in neu entstehenden Stadtvierteln die Bewohnerschaft durch Projekte zu aktivieren und durch Vernetzung der Aktivitäten ein integriertes Leben im Stadtteil zu befördern.

ANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



08.12.2022

München – Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bauleitplanung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten zu prüfen, ob und wie mit städtebaulichen Satzungen Handwerksbetriebe in den inneren Münchener Stadtvierteln vor Vertreibung geschützt werden können, zum Beispiel mit flächenhafter Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet oder Urbanes Gebiet.

Begründung

In den inneren Münchener Stadtvierteln, Altstadt-Lehel und Innenstadtrandgebiete gibt es seit jeher eine lebendige Nutzungsmischung. Zu dieser Mischung gehören auch Handwerks- und Gewerbetriebe unmittelbar neben Wohnnutzungen. Leider entstehen dort immer wieder Nutzungskonflikte. Die Stadt München sollte ein Interesse haben am Erhalt und Fortbestand dieser Nutzungen.

Manuel Pretzl
Fraktionsvorsitzender

Alexander Reissl
Stadtrat

Ulrike Grimm
Stadträtin

Thomas Schmid
Stadtrat

Sebastian Schall
Stadtrat

Winfried Kaum
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 09.03.2022

Antrag:

**„München entlasten“:
Kein Silicon Valley in München – Werkswohnungspflicht für finanzstarke Konzerne**

Der Oberbürgermeister leitet umgehend die nötigen Schritte ein, damit München eine Werkswohnungspflicht für finanzstarke Konzerne wie Apple, Google & Co einführen kann. Dazu gehören ggf. Verhandlungen mit Bund und Land über Gesetzesänderungen.

Unternehmen, die nach München kommen oder sich hier erheblich vergrößern, sollen ab einer zu definierenden Größe und Finanzkraft ihren Beitrag zur Unterbringung ihrer Mitarbeiter:innen leisten, ohne den Wohnungsmarkt weiter zu belasten und finanzschwächere Bürger:innen zu verdrängen.

Mit den umliegenden Kommunen ist zu verhandeln, damit hier an einem Strang gezogen wird und der gewünschte Steuerungseffekt für die gesamte Region inklusive Alpenvorland, die von Verdrängung (Gentrifizierung) und Wohnungsmangel betroffen ist, eintritt.

Begründung:

Das sei wie früher im Silicon Valley, soll Apples Hardware-Chef Srouji den Run der Ingenieure auf das Münchner Uni- und Museumsviertel begeistert beschrieben haben.¹

Wer wissen will, wozu der Boom im Silicon Valley wirklich geführt hat, braucht nur „Silicon Valley“ und „obdachlos“ in eine Suchmaschine einzugeben. Das wollen wir in München nicht!

Firmen, die heute noch neu nach München kommen, sind eher solche, die Geld haben – die anderen, die alteingesessenen, die Handwerker, Kleingewerbe, Soloselbständige, gehören zu den aus der Innenstadt Verdrängten so wie die Münchnerinnen und Münchner selbst.

Hightech-Unternehmen und Vertreter anderer florierender Branchen sind in der Lage, selbst für ihre Mitarbeiter zu sorgen. Deshalb ist es vertretbar und notwendig, dass solche Firmen auf ihrem Betriebsgelände oder auf andere Art, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt keine Kapazitäten entzieht, Werkswohnungen bereitstellen. Ggf. muss dies eben auf Kosten eigener Büroflächen gehen; es muss dort Platz und Komfort gespart werden.

Die Milliarden-Investition von Apple am Hauptbahnhof, wo der Konzern schon Immobilien gemietet und nun vom Freistaat für 251 Mio. Euro ein Grundstück gekauft hat, auf dem er wohl mindestens 1.500 weitere Bürojobs ansiedeln kann, hat die Dramatik für die ansässige Bevölkerung erneut deutlich gemacht. Mit unserer Anfrage an den Oberbürgermeister vom 27. Februar 2023 hatten wir bereits auf das Thema „fehlende Werkswohnungen“ am Beispiel von Apple aufmerksam gemacht.²

Die hohe Nachfrage im Luxussegment am allgemeinen Wohnungsmarkt in München setzt für Investoren falsche Anreize und führt zu weiteren Luxusbauten auf Kosten der Wenig- und Normalverdiener wie z.B. die höchst umstrittenen Paketpost-Türme, das unsozialste, klimaschädlichste Projekt aller Zeiten.

Der neue, aktuelle Mietspiegel vom März 2023 mit einer schockierenden Steigerung um über 21 Prozent ist nur ein weiteres Zeichen dafür, dass München endlich umsteuern muss im Umgang mit finanziell kräftigen Investoren.

Bei der Verpflichtung zu Werkswohnungen ist jeweils ein Puffer für Firmenvergrößerungen einzubauen, um Tricksereien zu verhindern. Etwa dass ein Konzern sich mit 100 Mitarbeitern ankündigt und für diese Wohnungen bereitstellt, sich aber dann verdoppelt oder vervielfacht, sodass doch wieder der allgemeine Wohnungsmarkt belastet wird. Es muss klar sein, dass dies ein unerwünschtes und sozial geächtetes Verhalten in unserer Stadt ist.

Wir werden nicht müde zu betonen: München verarmt – entgegen den Unkenrufen von Profiteuren in Wirtschaft und Politik – nicht, wenn wir langsamer wachsen, oder mal eine Zeit lang überhaupt nicht. Das war viele Jahre so in dieser Stadt, und das waren gute Jahre, in denen auch Wenig- und Normalverdiener noch ‚mittendrin‘ waren und dazugehört haben.

Lebensqualität für alle ist wichtiger als Wachstum zugunsten derer, die eh schon alles haben. Dazu ist es notwendig, dass Land und Bund dabei helfen, andere Regionen im ganzen Land, die wirtschaftsschwach sind und Bevölkerung verlieren, zu reaktivieren.

Regionen, die froh wären, wenn einige dieser Hightech-Firmen, die entgegen aller Vernunft und entgegen den Interessen der Allgemeinheit immer noch ins überlastete, überteuerte München drängen, zu ihnen kämen, und zwar nicht, um dann dort neue Flächen zu versiegeln, sondern um leerstehende ehemalige Industrie- und Gewerbegebäuden mit neuem Leben zu erfüllen und Wohnungen, die teilweise mangels Nachfrage in sich zusammenfallen oder gar abgerissen werden müssen, zu sanieren und zu nutzen.

Initiative:

Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher

Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender

Sonja Haider, stv. Fraktionsvorsitzende

Nicola Holtmann, Stadträtin

- 1) <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-wirtschaft-apple-innovationszentrum-investition-1.5761080>
- 2) Anfrage zu Apple-Werkswohnungen: <https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/7613134>