

Interview mit dem Leiter der Lokalbaukommission Cornelius Mager:

Gartenstädte

Erhalt des Charakters oder bauliche Entwicklung und Nachverdichtung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München jetzt ein dickes Paket zur Sicherung der Gartenstädte beschlossen. Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung nennt sich die Beschlussvorlage im Untertitel – ein Dilemma, das vermutlich so alt ist wie die Gartenstädte selbst.

In den meisten Gartenstädten gibt es zwar Baulinienpläne. Die Höhe des Baurechts bestimmt sich aber nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich in die Umgebung einfügt. Dieser Paragraph hat manchen Anlass zu Diskussionen und Misstrauen gegeben.

Der Chef der Münchner Lokalbaukommission (LBK), Cornelius Mager nimmt zu dem Thema Stellung und zeigt auf, wie sich die Stadt in Zukunft verhalten will.

„1. Herr Mager, der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 29.04.2015 für den Ersatz der Gartenstadtsatzung zur Verhinderung der Nachverdichtung ausgesprochen. Was kann sich der betroffene Nachbar oder ein potenzieller Bauträger darunter vorstellen?“

Wir haben in unserer dicken Vorlage, die man übrigens im Internet (RIS.muenchen.de) findet, deutlich gemacht, dass eine flächendeckende Überplanung der Gartenstadtbereiche nicht möglich sein wird.

Wir haben dem Stadtrat aber zwei wichtige Instrumente vorgeschlagen, wie wir uns der Problematik der – aus der Sicht der Betroffenen regellosen – Nachverdichtung nähern wollen.

In fünf exemplarischen Stadtbereichen sollen Rahmenplanungen aufgesetzt werden, mit denen verschiedene Aspekte und Fragestellungen im Zusammenhang mit der Nachverdichtung näher untersucht werden sollen. Die Lokalbaukommission hat sich einen anderen Baustein vorgenommen: Mit „blockweisen Betrachtungen“ soll künftig Quartier für Quartier untersucht werden, wie sich die Anwendung des § 34 BauGB auswirkt. Damit wollen wir Grundlagen für künftige Entscheidungen und mehr Transparenz für getroffene Entscheidungen schaffen.

2. In Gartenstädten kann es die Lokalbaukommission Anwohnern und Bauherren nie recht machen. Der Stadtrat fordert einerseits die erforderliche Nachverdichtung, um die Wohnungen für künftige Entwicklungen sicher zu stellen und andererseits will die Stadt mit entsprechenden Instrumenten, wie der „blockweisen Betrachtung“ und der „Aufstellung einer „Rahmenplanung“ entgegen wirken. Wie geht dies zusammen?“

Aus meiner Sicht ist dies kein Widerspruch. Der Stadtrat hat bereits 2012 im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage zur „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ deutlich gemacht, dass die Gartenstadtquartiere kein Bereich sind, in dem die Stadt systema-

tische Nachverdichtungspotenziale sucht. Hier geht es vielmehr um den vernünftigen Umgang mit vorhandenem Baurecht.

3. Für welche Gebiete sind die vorgenannten Instrumente gedacht?“

Für die Untersuchungen legen wir den Umgriff der ehemaligen Gartenstadtsatzung zugrunde, das sind die Gebiete der früheren Staffel 9 und 10, also die Gebiete mit aufgelockerter Bebauung, die ehemaligen Einfamilienhaus- und Villengebiete. Wir stoßen hier auf Bereiche, in denen die Entwicklung schon weitgehend abgeschlossen ist, aber auch auf Blöcke, die noch relativ unberührt sind. Und es gibt Quartiere, in denen diese Einschätzung erst näher untersucht werden muss.

4. Werden diese Instrumente verwaltungsgerichtlich Stand halten und welche Möglichkeiten und Grenzen zeigen diese auf?“

Beide Instrumente, also die Rahmenpläne und die „blockweisen Betrachtungen“ sind informelle Instrumente, sie nehmen kein Baurecht und sie schaffen kein Baurecht. Sie können aber überall dort, wo es Beurteilungsspielräume gibt und überall dort, wo der Verwaltung ein echtes Ermessen eingeräumt ist, wertvolle Hilfe leisten. Für das Verwaltungsgericht wird es auch künftig darauf ankommen,



Cornelius Mager



„Wenn wir gehen ist die Luft rein!“

Wartung und Reinigung von:

- Lüftungsanlagen nach DIN 18017 Teil 1 u. 3
- Prozesslufttechnische Anlagen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung



Lüftungs-Reinigungs-Service

Franz Sedlmeier

Wolftrathhauser Straße 9a

82049 Pullach im Isartal

Telefon: (089) 74 44 24 98

Fax: (089) 74 44 24 99

eMail: info@l-r-service.de

Internet: www.l-r-service.de

BLINDE FENSTER ?

ohne Glasaustausch - KLARE SICHT !

ISOclean GmbH 0800-9311001

www.isoclean.de



Rufen Sie uns an: Tel. 089 / 743 66 300

Münchenbau ist ein renommierter Bauträger mit über 35 Jahren Immobilien-Erfahrung und überzeugenden Referenzen.

WIR SUCHEN GRUNDSTÜCKE

(auch Abbruch, Baurechtsentwicklung, Umwidmung) für die Errichtung von 30 oder mehr Wohneinheiten in München und Umgebung.

Kompetente, schnelle und partnerschaftliche Abwicklung!

Herr Friedrich W. Neumann selbst (Inhaber und Geschäftsführer) ist Ihr persönlicher Ansprechpartner.



MÜNCHENBAU®

www.muenchenbau.com

den Einzelfall nach Recht und Gesetz zu entscheiden. Blockweise Erhebungen können Entscheidungen abstützen und transparent machen. Sie ändern aber an der Rechtslage nichts.

5. Wie viele Gartenstadt-Initiativen gibt es in München?

Mein letzter Stand ist, dass im Bündnis Gartenstädte über 30 Initiativen aus verschiedenen Stadtteilen sich zusammengeschlossen haben. Zum Teil haben die Initiativen eigene Internetseiten, aber auch das Bündnis als Dach hat einen Internetauftritt (www.gartenstadtharlaching.de/gsmuc.htm), den zu besuchen sich lohnt, wenn man die Problematik der Gartenstädte verstehen will.

6. Wären nicht Bebauungspläne als Mittel zum Schutz von Gebieten mit Gartenstadtcharakter die zielführendere Lösung?

Diese Frage wurde in der genannten Beschlussvorlage ausführlich untersucht. Wer jemals versucht hat, in einem bereits weitgehend bebauten Bereich einen „bestandsorientierten Bebauungsplan“ zu machen, wird schnell feststellen, dass kein Weg für eine flächendeckende Lösung besteht. Das Referat für Stadtpla-

nung und Bauordnung hat aber nicht ausgeschlossen, dass da und dort auch mit Bebauungsplänen gearbeitet werden kann oder muss.

7. Welche finanziellen und personellen Auswirkungen haben die neuen Lösungsansätze?

Die Hauptabteilung Stadtplanung, die für die Rahmenplanung zuständig ist, hat Mittel für die Vergabe von Planungsleistungen und Personal erhalten. Auch in der Lokalbaukommission wurden drei Stellen geschaffen, um den Mehraufwand, den der neue Ansatz bringt, aufzufangen.

8. Herr Mager, bitte erklären Sie unseren Lesern wie die Stadt letztendlich dem enormen Baudruck wegen der Wohnungsnot entsprechen will.

Das ist in der Kürze eines Interviews kaum möglich und dazu ist bereits viel gesagt. Was die Gartenstädte betrifft: Die neuen Instrumente werden ja nicht dazu führen, dass in den Gartenstädten gar nicht mehr gebaut wird; das ist auch den Gartenstadtinitiativen klar. Es geht aber um den vernünftigen Umgang mit Baurechtsreserven, die hier durchaus noch bestehen.

Im Kern geht es hier darum, die Bautätigkeit in vernünftigen Bahnen zu halten,

damit die Qualitäten, die in diesen Vierteln heute noch unstrittig bestehen, erhalten werden können. Einen flächendeckenden Entzug von Baurecht wird es nicht geben können. Dies war auch sicher nicht die Absicht des Stadtratsbeschlusses.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch.“

Das Gespräch mit dem Leiter der Lokalbaukommission führte



Erika Schindecker

Sendlinger Str. 21/VI, 803331 München
Tel. 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81
E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info,
Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info.



Tradition pflegen, Werte erhalten.

Jedes Gebäude hat eine eigene Geschichte und steht in einer bestimmten Tradition. Dauerhaft attraktiv bleibt eine Immobilie aber nur, wenn regelmäßige und notwendige Erhaltungsmaßnahmen ausgeführt werden. Versäumen Sie deshalb nicht, Ihre Objekte laufend auf einem zeitgemäßen Stand zu halten, damit ihr Wert bewahrt und gesteigert werden kann. Unsere Immobilienverwaltung steht Ihnen dabei zur Seite – kompetent und zuverlässig.

Weitere Informationen unter Tel. 089.27274-300
oder auf www.suedhausbau.de

**SÜD
HAUS
BAU**

Vertrauen erleben