

## INTERVIEW

Interview mit Cornelius Mager, Leiter der Lokalbaukommission der Stadt München

### Nachverdichtung (nicht) um jeden Preis

**D**er Zuzug in die Landeshauptstadt München ist ungebrochen. Laut Bevölkerungsprognose soll die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2023 auf 1,6 Millionen ansteigen. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist eine qualifizierte Nachverdichtung deshalb unausweichlich. Die aktuelle Praxis führt oft zu unbefriedigenden Ergebnissen, da private Bauträger im Sinne von Profitmaximierung mit großflächigen Tiefgaragen und dichter Bebauung den Charakter der Gartenstädte langsam und unwiederbringlich zerstören.

Zwischenzeitlich droht im Rathaus ein Streit darüber, wie intensiv die Stadt den Bau neuer Wohnungen vorantreiben soll. Die CSU wirft der SPD vor, eine Strategie auf Kosten von Gewerbe- und Grünflächen zu verfolgen. Auch die Skepsis der Bürger und Anlieger steht dagegen. OB Dieter Reiter und die SPD haben den Kampf gegen die Wohnungsnot jedoch zu einem der wichtigsten politischen Ziele der Zukunft erklärt.

#### **1. Herr Mager, welche Strategien und Ziele verfolgt das Planungsreferat im Zusammenhang mit der Nachverdichtung?**

Wir haben dem Stadtrat bereits 2012 im Rahmen der Perspektive München ein Konzept zur langfristigen Siedlungsentwicklung vorgestellt. Darin werden die Strategien beschrieben, wie wir über die

begrenzten noch zur Verfügung stehenden freien Siedlungsflächen hinaus, Potenziale erschließen können. Zum einen sind das die Umstrukturierungschancen, die sich immer wieder auftun – das jüngste Beispiel sind die Flächen der Paulaner-Brauerei in der Au, natürlich die Kasernen-Flächen oder, gerade fertig geworden, die Umstrukturierung des Phillip-Morris-Areals in Mittersending. Hier entstehen tausende von Wohnungen auf ehemals anders genutzten Flächen.

Zum anderen suchen wir gezielt Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungen und Wohnanlagen. Zum Dritten macht die Entwicklung deutlich, dass München die Herausforderungen der Wohnungsnachfrage nicht alleine bewältigen kann – die Zusammenarbeit mit der Region ist mehr denn je gefragt. Gerade haben wir dem Stadtrat einen Zwischenbericht zur langfristigen Siedlungsentwicklung erstattet der zeigt, dass wir an allen Enden gut vorangekommen sind.

#### *Nachverdichtung:*

Die schwierigste Strategie ist die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen. Die Menschen, die dort schon wohnen, sehen es sehr skeptisch, wenn plötzlich nebenan aufgestockt werden soll. Hier müssen wir behutsam vorgehen und müssen die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen. Es gibt aus jüngster Zeit einige sehr gute Beispiele, wo dies weitgehend ohne Proteste gelungen ist, weil wir zeigen konnten, dass Nachverdichtung durchaus auch positive Effekte hat.

Ich mache ein Beispiel: Wenn etwa in einer Siedlung der 60er Jahre eine energetische Sanierung ansteht, wenn das Dach ohnehin repariert werden muss, dann ist für die Eigentümer der richtige Zeitpunkt gekommen, um über Aufstockung oder Ergänzungsbauten nachzudenken.

In vielen Fällen ist es gelungen, die Sanierung mit deutlichen Verbesserungen im Bestand zu verbinden – etwa durch neue Balkone, durch Liftanbau oder Verbesserungen in der Nutzbarkeit der Freiflächen.

Wenn in so einem Zusammenhang dann auch Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, dann müssen die Kosten der Modernisierung nicht unbedingt voll auf die Altmietler umgelegt werden.

Davor haben nämlich die meisten der Bestandsmieter Angst, dass sie nach der Modernisierung kräftig zur Kasse gebeten werden. Wir haben in Gesprächen mit Eigentümern und Investoren dafür sensibilisiert, dass die Mieterinnen und Mieter frühzeitig eingebunden werden sollten, um Akzeptanz für solche Nachverdich-



*Cornelius Mager  
Leiter der Lokalbaukommission,  
der Stadt München*

INTERVIEW

tungspläne zu schaffen. Hervorragend ist das bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften gelungen, zum Beispiel bei den Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen am Piusplatz. Wir zeigen das gerne jedem Privaten als gutes Beispiel.

**2. Besteht hinsichtlich der Bayerischen Bauordnung Reformbedarf, um Voraussetzungen für eine gezielte bzw. gesteuerte Nachverdichtung zu schaffen?**

Im Großen und Ganzen kommen wir mit den Vorschriften zurecht. Im Bereich der Abstandsflächen stoßen wir allerdings an Grenzen. Die Rechtsprechung ist dort sehr strikt. Wenn die Nachbarn nicht mit-spielen, sind Abstandsflächenverkürzungen nicht drin. Wir würden uns einen „Weichmacher“ wünschen, der es den Bauaufsichtsbehörden erlaubt, beim Bauen im Bestand an der einen oder andern Stelle dichter zu werden, wenn die konkrete Belichtungssituation es hergibt. In vielen anderen Bundesländern gelten heute schon kleinere Abstände als ausreichend. In der Gartenstadt haben wir uns für die Beibehaltung der heutigen Abstandsflächenregelungen eingesetzt.

In der offenen Bauweise kann nach geltendem Recht an zwei Seiten dichter gebaut werden, wenn an zwei Seiten die vollen Abstandsflächen gewahrt bleiben. Das ist gut, weil dann Platz für Grün und Großbäume bleibt. In innerstädtischen Lagen und in Bestandssiedlungen passen die Regelungen dagegen häufig nicht mehr.

**3. Eine Expertenbefragung zum Münchner Wohnungsmarkt ergab, dass die Nachfrage nach kompakten, funktionalen Wohnungen weiter zunehmen wird. Wie wollen Sie dieser Forderung gerecht werden?**

Da bin ich als Leiter einer Genehmigungsbehörde wahrscheinlich der Falsche: Der Markt der Freifinanzierten tendiert nach meiner Beobachtung ohnehin zu kompakteren Wohnungszuschnitten.

Wir würden uns – vor allem in der Gartenstadt – wünschen, dass Bauträger auch mal wieder an familiengerechten und bezahlbaren Wohnraum denken. Gerade in den grünen Vierteln mit großen Gärten machen Singlewohnungen wenig Sinn.

Im geförderten Wohnungsbau richten wir die Wohnungszuschnitte und den Wohnungsmix ganz stark nach der uns bekannten Nachfrage aus. In der Tat gibt es dort einen Trend zu mehr kleineren Wohnungen – aber auch große Familien wollen wir durch gezielte Förderung in der Stadt halten.

**4. Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum wäre am einfachsten und effektivsten durch Befreiungen von den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich. Welche Möglichkeiten sieht hier die Stadt München, um zusätzliches Bau-recht zu genehmigen?**

Theoretisch haben Sie recht: Wenn ich ein ausfinanziertes Grundstück besser ausnutzen kann, dann entsteht die Chance für preiswerten Wohnungsbau. Bestandhalter und Genossenschaften, aber auch die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften nutzen dieses, um preiswerten Wohnungsbau voranzubringen. Im frei finanzierten Wohnungsbau sehen wir nicht, dass die Bauträger und Investoren diesen Vorteil an die Kunden weitergeben. Die dort entstehenden Wohnungen werden zu dem Preis angeboten, der am Markt gerade noch erzielbar ist.

Bei größeren Befreiungen verlangen wir deshalb in der Regel, dass vierzig Prozent der Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden – das Modell ist akzeptiert und funktioniert. Scheinbar lohnt es sich trotzdem, zu bauen.

**5. Kann über das Bauplanungsrecht die erforderliche rechtliche Grundlage zum Erlass von sog. „Gartensatzungen“ geschaffen werden, nachdem mit dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zentrale Normen der Gartenstadtsatzung als eindeutig bodenrechtliche Regelung für unzulässig erklärt wurden?**

Mit der Gartenstadtsatzung haben wir das Ziel verfolgt, in den Gebieten mit offener Bauweise erweiterte Abstandsflächen durchzusetzen. Dieses Instrument wurde uns von den Verwaltungsgerichten 2002 aus der Hand geschlagen. Um das gleiche Ziel zu erreichen, müssten wir jetzt

## INTERVIEW

einzelne Bebauungspläne aufstellen; ein Unterfangen, das wir – zumindest flächen-deckend – für aussichtslos halten. Die Quartiere sind heute so unterschiedlich, dass eine einheitliche Satzung für das Stadtgebiet keinen Erfolg mehr verspricht.

Der Stadtrat hat im Jahr 2015 einen Beschluss zum Umgang mit dem Baurecht in den Gartenstädten gefasst. Die Stadtplanung untersucht in zwei mal drei Testgebieten die Problematik und mögliche Instrumente. In der Lokalbaukommission haben wir mit „blockweisen Betrachtungen“ begonnen, um für die Anwendung des § 34 BauGB, der in den Gartenstädten gilt, sicheren Boden zu gewinnen. Dabei zeigt sich, dass in vielen Quartieren, trotz Nachverdichtung, die Welt noch in Ordnung ist, dass es aber viele Bereiche gibt, in denen die verdichtende Bautätigkeit so weit fortgeschritten ist, dass auch nachträgliche Korrekturen aussichtslos sind. Eines ist sicher: Wir können nicht auf breiter Front bestehende Baurechte einkassieren – wir können aber mit den vorhandenen Instrumenten so vernünftig wie möglich umgehen.

### **5a Was heißt das konkret?**

Die Gebiete mit fortgeschrittener Entwicklung sind häufig sehr heterogen. Einige haben schon „nachverdichtet“, also ihr Baurecht ausgeschöpft, andere wohnen noch wie 1930. Es wäre absolut ungerecht und keiner Abwägung zugänglich, jetzt die weitere Entwicklung zu stoppen und die zu bestrafen, die ihr Baurecht noch nicht ausgeschöpft haben. Wir können aber dort, wo wir noch intakte Strukturen vorfinden, zum Beispiel zusammenhängende ungestörte rückwärtige Grünbereiche,

künftig zurückhaltender bei den Genehmigungen sein.

### **5b Steht das nicht genau im Widerspruch zur Nachverdichtung?**

Nein, wie gesagt: Es geht nicht um eine Käseglocke für Gartenstädte. Diese Viertel bergen immer ein gewisses Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial. Es geht darum, die Bautätigkeit in vernünftigen Bahnen zu halten, damit die Gartenstädte ihre Grundqualitäten nicht verlieren. Die sehen wir vor allem in den zusammenhängenden Gartenflächen mit alten Baumbeständen, die für Mensch und Natur und für das Stadtklima eine große Rolle spielen.

### **6. Über welche Möglichkeiten verfügen Kommunen schon jetzt, um Gartenstädte dauerhaft vor größeren Stadtbildveränderungen zu schützen?**

Jetzt will ich es mir einmal einfach machen: wir haben dem Stadtrat einen ersten Zwischenbericht 2017 versprochen – da werden wir die Problematik von allen Seiten beleuchten.

### **7. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt als Obergrenze des Maßes der Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Wäre der dringende Wohnbedarf ein ausreichender Grund für Befreiungen oder die Änderung der Baunutzungsverordnung?**

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2013 § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauN-

VO) deutlich milder gefasst. Bis dahin galt, dass die Überschreitung aus besonderen städtebaulichen Gründen geboten sein musste. Seither reichen städtebauliche Gründe aus und dazu zählt natürlich auch die Versorgung des Ballungsraums mit Wohnraum.

### **8. Was tut die Stadt München, um ihre Bürger über Nachverdichtungen zu informieren, ausreichende Grün- und Freiflächenpotenziale zu sichern, den Versiegelungsgrad zu beschränken und die Parksituation zu regeln?**

Wir versuchen, die Prozesse so transparent wie möglich zu gestalten. Gerade da, wo es konkret wird, in der Bauleitplanung nehmen wir die Bürger frühzeitig mit. Hier sind in den letzten Jahren ganz neue Teilnehmungsformate entstanden – denken Sie an die Verzahnung von städtebaulichem Wettbewerb und Bürgerbeteiligung beim Paulaner Gelände, oder jetzt die frühzeitige Bürgerbeteiligung bei der Nachverdichtung in Fürstenried West. Im Baugenehmigungsverfahren für das ich Verantwortung trage, sind die Teilnehmungsrechte weniger ausgeprägt. Hier genügt nach dem Gesetz die Beteiligung der unmittelbaren Nachbarn. Bei größeren Nachverdichtungsmaßnahmen reicht das aber nicht aus: Hier besprechen wir mit den Bezirksausschüssen von Fall zu Fall weitergehende Informationsformate. Hier sind aber auch die Eigentümer und Bau-träger gefordert, für ihre Maßnahmen Akzeptanz zu schaffen – und dazu gehört auch immer: Nicht mit dem Kopf durch die Wand gehen und für sachliche Argumente der Anwohnerinnen und Anwohner offen bleiben.

### **9. Wenn in München die Flächenreserven ausgehen, sollen dann nicht in den Umlandgemeinden mehr Flächen ausgewiesen und die Wohnbebauung verdichtet werden?**

- Interview -

12/2016

Ihre Leser sind Eigentümerinnen und Eigentümer, die – wenn ich es recht betrachte – in einer interessanten Doppelrolle stecken: Als Eigentümer wollen sie natürlich Potenziale, die das Baurecht und das Mietrecht ihnen gibt, nicht verschenken oder sich einschränken lassen. Als Bürgerinnen und Bürger sind sie oft genug selbst betroffen von Baumaßnahmen des Nachbarn, die ihnen weniger taugen. Meine Behörde kennt dieses Dilemma gut und ist mit beiden Seiten täglich konfrontiert.

### **10. Wo können sich unsere Leser hinwenden, wenn Nachverdichtung gelingen soll?**

Erste Anlaufstelle könnte unser Beratungszentrum in der Blumenstraße 19 sein (Mo., Di., Do. und Fr. von 9.00–12.00, Di. und Do. auch nachmittags). Hier informieren wir über alle Fragen rund um das Baurecht.

Wer sich für die weitergehenden stadtentwicklungspolitischen Zusammenhänge interessiert, besucht unseren Internet-Auftritt – [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan) – Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder schaut im PlanTreff in der Blumenstraße 31 vorbei. Schon jetzt darf ich die Leserinnen und Leser auf unsere Jahresausstellung in der Rathausgalerie aufmerksam machen, die Anfang 2017 für zwei Monate Interessantes rund ums Thema Wohnen und Nachverdichtung bringen wird.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch.

*Das Gespräch mit dem Leiter der Lokalkommission führte*



Foto: Marion Vogel

#### **Erika Schindecker**

Sendlinger Str. 21/VI, 803331 München  
Tel. 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81

E-Mail:

[info@baugenehmigung-muenchen.info](mailto:info@baugenehmigung-muenchen.info),

Internet:

[www.baugenehmigung-muenchen.info](http://www.baugenehmigung-muenchen.info).