

## Interview mit dem Leiter der Lokalbaukommission Cornelius Mager: „Schutz der Gartenstädte in München“

Das Interview führte Erika Schindecker



Cornelius Mager, Leiter  
der Lokalbaukommission

München verfügt über Bereiche mit städtebaulichen Qualitäten, bei denen bauliche Dichte und attraktive Frei- und Grünflächen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Die Stadt schöpft aus diesen Gebieten stadtgestalterischen und ökologischen Wert. Es gibt in diesen Wohnvierteln Freiflächen und Gärten mit einem umfangreichen Grün- und Baumbestand, die bis in die ruhigen Straßenräume wirken, sowie vielfältige, grüne Vorgärten.

Der Architekt Theodor Fischer als seinerzeitiger Leiter des Stadtentwicklungsbüros entwickelte die sogenannte Staffelbauordnung, die von 1904 bis 1979 galt. Die Staffelbauordnung bestand vorerst aus neun, später aus zehn Ordnungsprinzipien, den sogenannten „Staffeln“, die die Bauweise und die Kubaturen in den einzelnen Quartieren präzise festlegten.

Auf der Grundlage von Staffel 9 entstanden Villengebiete wie Harlaching, Solln, Bogenhausen. Hier entstanden freistehende Einfamilienhäuser und Stadtvillen auf relativ großen Grundstücken.

Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuchs setzte in diesen Gebieten mit dem Generationenwechsel in den 60er- und 70er-Jahren eine rege Bautätigkeit ein und unter Ausnutzung der Staffel 9 entstanden hier die ersten Mehrfamilienhäuser. Mit Auslaufen der Staffelbauordnung 1979 erließ die Stadt in diesen Gebieten eine Verordnung über besondere Siedlungsgebiete mit erweiterten Abstandsregelungen, die im Jahre 2003 vom Bayerischen Verwaltungsgericht in wesentlichen Teilen für ungültig erklärt wurde. Dasselbe Schicksal erlitt die Gartenstadtsatzung, mit der im Jahr 2000 erweiterte seitliche Abstandsflächen eingeführt werden sollten. Nach nur drei Jahren wurde sie vom Gericht aufgehoben.

Die anhaltend dynamische städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München ist auch in den Gartenstädten spürbar angekommen, deren Fortentwicklung unterschiedliche Diskussionen auslöst.

Wir fragen nunmehr den Leiter der Lokalbaukommission, Herrn Cornelius Mager wie man mit dem Erhalt der Gartenstadtbereiche weiter verfahren will:

**Herr Mager, welche Strategien und Ziele verfolgt die Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit dem Schutz und Erhalt der Gartenstädte?**

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahre 2009 beauftragt, systematisch Wohnungsbaupotentiale zu untersuchen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum möglichst flächenschonend auch durch Nachverdichtungen und Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand Rechnung tragen zu können. Die ehemaligen Einfamilienhausgebiete der Staffeln 9 und 10 nahmen dabei in den Diskussionen von vornherein eine Sonderstellung ein. Die von den beauftragten Gutachtern vorgeschlagene systematische Verdichtung auch in diesen Bereichen wurde

vom Münchner Stadtrat nicht übernommen: Stattdessen wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die Bereiche mit Gartenstadtcharakter ein differenziertes Instrumentarium zu entwickeln, das die wesentlichen Charakterzüge und Qualitäten dieser Siedlungen im gesetzlich möglichen Rahmen zu bewahren hilft.

In den einzelnen Gartenstadtbereichen ist die Verdichtung von Quartier zu Quartier unterschiedlich fortgeschritten. Auf jeden Fall bestehen dort auf vielen Grundstücken noch deutliche Baurechtsreserven nach § 34 des BauGB, die sich aus der Bebauung im jeweiligen Baublock ableiten. Diese Baurechtsreserven, dies ist auch dem Münchner Stadtrat klar gewesen, können nicht einfach einkassiert werden; dies liefe auf eine Enteignung derer