

Stadtplanung

Ein Bündnis gegen den Anwohner-Protest

Im Norden und Nordosten Münchens plant die Stadt zwei große Siedlungsgebiete - steht deswegen aber unter starkem Druck. Nun gründet sich eine Unterstützer-Initiative für mehr Wohnungsbau

VON DOMINIK HUTTER

München - Angesichts immer größerer Widerstände in den Stadtvierteln formiert sich in München ein breites Bündnis für den Wohnungsbau. Organisiert von der Münchner Initiative für ein sozialgerechtes Bodenrecht soll es in gut zwei Wochen ein erstes Treffen interessierter Unterstützer geben, bei dem eine gemeinsame Erklärung verabschiedet werden soll. Das Ziel: lebenswerte Stadtquartiere und bezahlbares Wohnen im Münchner Nordosten und Norden - und zwar mit Hilfe des bei betroffenen Grundstückseigentümern in die Kritik geratenen Instrumentes der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM).

Die Initiatoren wollen die SEM im Münchner Nordosten retten und die im Norden wiederbeleben. Die beiden Areale gelten nach der Bebauung Freihams als die letzten großen Siedlungsreserven der Stadt. Mit der SEM im Nordosten, deren Gebiet östlich von Englschalking und Johanneskirchen liegt, will die Stadt ein Quartier für bis zu 30 000 Menschen schaffen. Die SEM Nord rund um Feldmoching ist nach den heftigen Protesten unter anderem der Initiative "Heimatboden" vom Stadtrat gekippt worden.

Das neue Pro-SEM-Bündnis versteht sich bewusst als Gegenentwurf zu dieser von Landwirten und Anwohnern getragenen Organisation, die vor allem aus Protest gegen die bei einer SEM möglichen Enteignungen entstanden war. Erfahrungsgemäß komme es aber praktisch nie dazu, sagen die SEM-Befürworter, zu denen die frühere Stadtbaurätin Christiane Thalgott, der frühere Stadtdirektor im Planungsreferat, Stephan Reiß-Schmidt, und der Geschäftsführer der Dachorganisation Genossenschaftliche Immobilienagentur, Christian Stupka, gehören.

Die SEM gewährleiste dafür eine einheitliche Planung unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer, verhindere Bodenspekulation und ermögliche, dass die Steigerung des Bodenwerts komplett der Allgemeinheit zugute komme - in Form bezahlbarer Mieten, Schulen, Verkehrsprojekte und vielem mehr. Dies entspreche dem Artikel 161 der Bayerischen Verfassung, wonach "Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen", für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sind, schreibt Reiß-Schmidt in einem Thesenpapier. Bei einer SEM kämen viel höhere Summen für die soziale Infrastruktur zusammen als beim Alternativmodell: städtebaulichen Verträgen mit jedem einzelnen Grundstückseigentümer auf Basis der sogenannten Sobon, der sozialgerechten Bodennutzung. Bei einer Sobon müssen die Eigentümer im Gegenzug für das Baurecht Beiträge für die Infrastruktur bezahlen.



Es mutet an wie eine ländliche Idylle, ist aber München. Daglfing, um genau zu sein. Hier könnten irgendwann einmal viele neue Wohnungen entstehen - womöglich für bis zu 30000 Menschen. Das plant die Stadt mit ihrer sogenannten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nordost. Foto: Florian Peljak

Die Flächen im Münchner Norden (900 Hektar) und Nordosten (600 Hektar) sollen keineswegs komplett zubetoniert werden. Geplant ist eine Mischung aus Grünegebieten, Wohnquartieren und Landwirtschaftsflächen. Die SEM, ein aus dem Baugesetzbuch stammendes Instrument für Großplanungen, soll einen planerischen Flickenteppich vermeiden, indem alle Betroffenen einbezogen werden. Um Spekulation zu vermeiden, werden vorübergehend die Bodenpreise eingefroren. Die vielkritisierte Enteignungsdrohung ist als ultima ratio zu verstehen - wenn jemand partout nicht mitspielen will und so die ganze Planung gefährdet.

Die Planungen im Norden und Nordosten befinden sich auf unterschiedlichem Stand. Im Norden, wo anstelle der SEM nun ein kooperatives Modell angestrebt wird, gibt es bislang nur vage Ideen. Im Nordosten hingegen wurden in Bürger-Workshops bereits Ideen erarbeitet, wohin die Häuser für etwa 30 000 neue Einwohner kommen sollen. Nach heftigen Protesten, unter anderem wegen der hohen Dichte, hat sich der Stadtrat für einen Ideenwettbewerb entschieden, der europaweit ausgeschrieben werden soll. Am Mittwoch kommender Woche soll das der Planungsausschuss des Stadtrats beschließen.

Die Rathaus-Grünen befürworten eine dichte Bebauung im Nordosten. Die SEM sei dafür das richtige Instrument, betont die Fraktionsvorsitzende Katrin Habenschaden, denn sie gewährleiste eine faire Aufteilung der Planungsgewinne. Die Überplanung des Geländes müsse aber nach anderen Prioritäten stattfinden als vom Planungsreferat vorgeschlagen. Vor dem Wettbewerb müssten erst einmal Tabuflächen definiert werden, die aus ökologischen Gründen für eine Bebauung nicht in Frage kommen.

Stadtrat Herbert Danner führt dafür etwa den Hüllgraben oder den Bahndamm an. Gut vorstellen können sich die Grünen einen neuen Badensee nach dem Muster des Riemer Sees. Diese Idee genießt auch im Planungsreferat Sympathie. In Absprache mit dem Bund Naturschutz halten die Grünen vor allem den westlichen Teil des Gebiets, der nahe der S-Bahn liegt, für geeigneten Baugrund. Ihre Pläne für den Münchner Nordosten stellte die Fraktion am Dienstag vor.

Was im Nordosten entstehen kann

Es gilt, Ideen von Profis zu sammeln. Stimmt der Planungsausschuss des Stadtrats am kommenden Mittwoch den Plänen von Stadtbaurätin Elisabeth Merk zu, schreibt das Planungsreferat einen EU-weiten, zweistufigen Wettbewerb für ein neues Stadtquartier im Münchner Nordosten vor. 2020 soll der Stadtrat über dessen Ergebnis beraten. Geplant wird östlich von Engelschalking und Johanneskirchen ein dicht bebautes Wohnviertel samt Gewerbe und sozialer Infrastruktur. Dazu kommen Erholungsflächen, landwirtschaftlich genutzte Areale und möglicherweise ein Badensee oder ein Schwimmbad. Die Zahl der Einwohner ist nicht fix vorgegeben, in Merks Beschlussvorlage taucht aber weiterhin die Zielgröße von etwa 30 000 Einwohnern und 10 000 Arbeitsplätzen auf. Von den etwa 600 Hektar Gelände soll nur etwa die Hälfte überplant werden, der Rest kann weitergenutzt werden wie bisher - unter anderem für den Pferdesport. Erschlossen wird der neue Stadtteil vor allem über die bestehende S-Bahn mit ihren Haltestellen Daglfing, Engelschalking und Johanneskirchen sowie durch die Verlängerung der U-Bahn-Linie 4, die vom Arabellapark in einem Bogen bis zur Messestadt fahren werden soll. dh

Anders als die städtische Behörde wollen die Grünen das neue Wohnviertel autofrei gestalten. Eine autogerechte Planung alten Stils sei nicht mehr sinnvoll, findet Danner. Schon heute habe mindestens ein Drittel der Münchner Haushalte kein Auto, mögliche Interessenten für ein auf Fußgänger und Radfahrer zugeschnittenes Gebiet gebe es daher ausreichend. Wichtig sei aber vor allem eine zügige Fertigstellung der U-Bahn-Anbindung, sagt der grüne Verkehrsexperte Paul Bickelbacher.

Die U-Bahn müsse bereits da sein, bevor alle Wohnungen belegt sind. Bislang sei aber vorgesehen, die U 4 erst nach der Tieferlegung der S-Bahn S 8, also nach 2037, in den Nordosten zu verlängern. Zu spät, finden die Grünen. Zusätzlich hält Bickelbacher auch noch eine Trambahn für sinnvoll. Die Grünen stehen zu der Zielzahl von 25 000 bis 30 000 Einwohnern. Dies sei mit fünf- bis achtgeschossigen Bauten leicht zu erreichen - selbst wenn, wie die Grünen fordern, nur 100 der insgesamt 600 Hektar tatsächlich bebaut werden.

Verbessern wollen die Grünen die Beteiligung der Bürger bei der Planung der neuen Stadtviertel. Am besten in Form eines Bürgergutachtens, schlägt Habenschaden vor. Dabei werden mögliche Teilnehmer im Zufallsverfahren aus dem Melderegister gezogen, so dass nicht nur engagierte Anwohner, sondern Vertreter aller Gesellschaftsschichten und auch der schweigenden Masse mit dabei sind. In kleinen Gruppen werden dann, nach ausführlicher Information über die Hintergründe, Empfehlungen fürs neue Stadtquartier ausgearbeitet. Im Nordosten seien Fehler gemacht worden, beklagt Habenschaden. Unter anderem habe sich der Oberbürgermeister dort nie blicken lassen.