



München wächst noch mehr

Bericht der SRL-Regionalgruppe Bayern von der
Regionalen Wohnungsbaukonferenz vom 10. Mai 2017 in Ebersberg

Die mittlerweile jährlich stattfindende Regionale Wohnungsbaukonferenz wurde ins Leben gerufen, um eine Plattform für die regionale Kooperation zu schaffen. Akteure aus Politik, Wirtschaft und Fachwelt kamen zusammen, um gemeinsam Lösungen und Strategien zu erarbeiten sowie ganz konkrete Projekte vorzuschlagen, die bis zur nächsten Konferenz in Rosenheim im Oktober 2018 umgesetzt werden sollen. Eine zuvor durchgeführte Umfrage unter den rund 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmern kam zu dem Schluss, dass die wichtigste Herausforderung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist. Auch Gastgeber Robert Niedergesäß, Landrat des Landkreises Ebersberg verwies auf eine kürzlich erschienene Studie der IHK, in der die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums als wesentlicher Standortfaktor für die Region gilt, wodurch der zukünftige wirtschaftliche Erfolg entscheidend bestimmt wird.

Zur Region muss zunächst erwähnt werden, dass es zwar einen Regionalen Planungsverband gibt, dieser aber hinsichtlich seiner zugeordneten Funktionen und seiner Mittelausstattung einem „zahnlosen Tiger“ gleichkommt. Als Hüter des Regionalplans, der sich direkt aus dem Landesentwicklungsprogramm ableitet, achtet dieser auf die kommunale Planungshoheit und setzt deshalb einen Rahmen für die kommunale Planung. Er plant nicht anstelle von Kommunen – so ist es auf der eigenen Website beschrieben. Dass die Regionalplanung nicht stark aufgestellt ist, wäre im Vergleich zu anderen Regionen kein Novum, wären da nicht die weitgehend kleinteiligen Gemeindestrukturen, die aus einer zaghafte umgesetzten Gebietsreform der 1970er Jahre resultieren. Trotz der strukturell guten Einbettung vieler Gemeinden in der Region und trotz der gegenseitigen Abhängigkeiten, ist beim Thema Wohnungsbau vor allem das „Kirchturm-Denken“ des Einzelnen angesagt. Das Wachstum macht allerdings vor administrativen Grenzen nicht Halt. Die Thematik lässt sich nur im regionalen Kontext erfassen.

Es heißt, dass innerhalb des S-Bahn-Einzugsbereichs, einem ca. 50 km Radius um die Kernstadt, so gut wie kein bezahlbarer Wohnraum zu finden ist. Sofern man nicht in den Anspruch des geförderten Wohnens kommt, treibt es „preisbewusste“ Wohnungssuchende in die Nachbarregionen hinaus. Mittlerweile stöhnt man auf den bislang noch verschont gebliebenen Wohnungsmärkten von Augsburg oder Rosenheim über die Zuwanderung aus München.

Die Prognosen zum Bevölkerungswachstum überschlagen sich. Auch wenn Prognosen nicht immer zutreffen, ist doch von einem anhaltenden Wachstum auszugehen. Der angespannte Wohnungsmarkt ist Tagesthema. Meldungen über steigende Mieten und erzielte Höchstverkäufe überschlagen sich. Eine Milderung der Lage oder sogar die „Eine Lösung“ ist nicht in Sicht. Hinzu kommen Hindernisse, zumeist bedingt durch rechtliche und wirtschaftliche Zwänge, die Planungen und Projekte erschweren oder erst gar nicht ermöglichen. Es stellt sich die Frage nach dem „Müssen / Wollen“ und dem „Können / Dürfen“. Am Beispiel des Pendlerparkplatzes lässt sich die Problemlage veranschaulichen: Die kleine Gemeinde mit S-Bahnhof ist zuständig für den Ausbau des Parkplatzes, obwohl die eigenen Bürger zu Fuß oder mit dem Rad zum Bahnhof gelangen. Nutzen haben erstens die Umlandgemeinden, die mit dem Auto anreisen, zweitens die Kernstadt, die Arbeitsplätze für die Pendler anbietet und drittens die Bahn, die Kunden generiert. Alle Nutznießer sind allerdings nicht zuständig und wollen bzw. können sich nicht an den Kosten beteiligen. Es zeigt sich, dass Vieles sich nur durch Kooperation bewältigen lässt.



Mit der Thematik hat sich die Regionale Wohnungsbaukonferenz bereits schon in vorausgegangenen Konferenzen umfassend auseinandergesetzt. Aus der anfangs hauptsächlich durch Fachvorträge geprägten Veranstaltung ist mittlerweile ein Dialog- und Projektforum entstanden, in der passende Lösungen erarbeitet, Projekte angestoßen und für weitere Kooperation geworben wird. In sogenannten Stammtischrunden mit ausgewählten Expertinnen und Experten wurden die drängendsten Themen behandelt: Wie geht man mit dem Wachstum in der Region um? Was wird gemeinsam für mehr, schnelleren und billigeren bezahlbaren Wohnraum getan? Wie soll in Zukunft gebaut werden? Welche Organisationsformen braucht man? Wer beteiligt sich an einem fairen Ausgleich zwischen Lasten und Nutzen? Wie wird eine regionale Abstimmung erreicht? Parallel dazu wurde in einem „Fachforum Wohnungsbau“ über erfolgreiche innovative Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums informiert.

Aus den Stammtischrunden ist eine Fülle von Ergebnissen hervorgegangen, die hier nur stichwortartig angeführt werden:

- Initiative zum gemeinsamen Flächenerwerb
- Flexibilisierung des Vergaberechts
- Standardisiertes Bauen fördern – nicht alles neu erfinden
- Flächenmanagement – Prozesse optimieren und Planungssicherheit schaffen
- Städtebauliche Qualitäten ausmachen – Ortsbezug berücksichtigen und tragfähige Strukturen bewerkstelligen, die Identität und das Gefühl „Heimat“ aufkommen lassen
- Unterschiedliche Eigentumsmodelle ermöglichen
- Akzeptanzkampagne über positive Auswirkungen des Wachstums für eine funktionsfähige Gesellschaft
- Informationskampagne über bestehende Instrumente, um Akzeptanz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erhöhen
- Kommunalbefragung, um die jeweiligen Stärken und Schwächen sowie Ressourcen auszumachen
- Regionale Konzepte zur Differenzierung der Wachstumsräume
- Durch konkrete Fallstudien Lösungen für den Ausgleich von Lasten und Nutzen zu finden
- Vorhandenen Wohnraum sinnvoll nutzen – Fehlbelegungen, Anreize für bestimmte Wohnformen
- Identifizierung der Schritte zur Stärkung der regionalen Entscheidungskompetenz

Die regionale Kooperation ist eine politische Notwendigkeit. Dies wurde auch in der anschließenden Podiumsdiskussion unter dem Motto „Hock di her, dann schaff ma mehr“ bestätigt. Die konstruktive Debatte über den Umgang mit Wachstum und seine Folgen ist unbedingt fortzuführen und durch weitere gemeinsame Beteiligungs- und Informationsformate zu ergänzen. Die Initiierung einer Regionalen Mobilitätskonferenz wurde angesprochen, da dieser im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnungsbau betrachtet werden muss. Neuer Wohnraum ist nur mit Bedarfsdeckung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur möglich.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird auch künftig das zentrale Thema in der Region sein. Es gibt viele gute Ideen und Lösungsansätze, die es nun gilt, in die Region zu streuen. Best-Practice-Beispiele aus den vergangenen Jahren haben bereits einiges vorgemacht. Der Know-How-Transfer über eine gemeinsame Plattform wird hier eine wichtige Rolle spielen müssen. Eine übergreifende Planung könnte den Rahmen schaffen, ohne dass die kommunale Planungshoheit in Frage gestellt werden muss. Die Stadt und Umland müssen sich als Region begreifen, in der die Herausforderungen des Wachstums nur gemeinsam bewältigt werden können.