



## Regionale Wohnungsbaukonferenz 2016

Dokumentation



# regionale wohnungsbau konferenz 2016

Regionale Wohnungsbaukonferenz 2016  
Mittwoch, 4. Mai 2016, 08:30 bis 13:00 Uhr  
Alter Rathaussaal, München



## Programm

- 
- 08:30 Uhr **Begrüßung und Einführung**  
**Dieter Reiter**, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München  
**Flashback Regionale Wohnungsbaukonferenz 2015**  
**Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk**, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
- 
- 09:00 Uhr **Was kann die Region? Anreize schaffen! Wir-Gefühl stärken!  
Kooperation fördern! Player aktivieren!**  
**Dr. Christian Kühnel**, Kreisbaumeister des Landkreises Starnberg  
**Stefan Löwl**, Landrat des Landkreises Dachau  
**Robert Niedergesäß**, Landrat des Landkreises Ebersberg  
**Gottfried Weiß**, Ministerialrat, Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
- 
- 10:00 Uhr **Ist mehr regionale Kooperation möglich? Wir schaffen das! Gemeinsam!**  
**Günter Heyland**, Erster Bürgermeister der Gemeinde Neubiberg  
**Gabriele Müller**, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Haar  
**Ulrich Sander**, Erster Bürgermeister der Gemeinde Taufkirchen  
**Norbert Seidl**, Erster Bürgermeister der Stadt Puchheim
- 
- 11:00 Uhr **Get together**  
Ausstellungsrundgang und Austausch bei Kaffee & Snacks
- 
- 11:40 Uhr **Was braucht die Region? Wohnraum für Alle!**  
**Andreas Adldinger**, Geschäftsführer Adldinger Bauwerk GmbH & Co. KG  
**Florian Hartmann**, Oberbürgermeister der Stadt Dachau  
**Susanne Hoyer**, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Langenbach  
**Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk**, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München  
**Michael Müller**, Erster Bürgermeister der Stadt Geretsried
- 
- 12:40 Uhr **Abschlussstatement**  
**Dieter Reiter**, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München
- 
- 13:00 Uhr **Ende der Veranstaltung**
- 

Moderation: **Dr. Heike Piasecki**, bulwiengesa AG München

## Wesentliche Ergebnisse

„Was kann die Region? Ist mehr interkommunale Kooperation möglich? Was braucht die Region?“ Diese und weitere Fragen und vor allem Antworten darauf haben am 4. Mai 2016 rund 350 Expertinnen und Experten aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft auf Einladung von Oberbürgermeister Dieter Reiter bei der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2016 im Festsaal des Alten Rathauses diskutiert. Am Beispiel konkreter Bauprojekte wurden Chancen und Möglichkeiten erörtert, wie in der Metropolregion München mehr, aber auch auf schnellere und kostengünstigere Weise bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Hintergrund der Veranstaltungsreihe des Münchner Oberbürgermeisters ist, dass die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum und Infrastruktur für alle Bürgerinnen und Bürger zu einer der wichtigsten Aufgaben in der Metropolregion München geworden ist. Gerade die Schaffung bezahlbaren Wohnraums stellt Stadt und Umland vor große Herausforderungen. Dabei hört die Nachfrage nach entsprechenden Flächen und Infrastrukturen nicht an der Gemeinde-, Stadt- oder Landkreisgrenze auf. Diese Herausforderungen lassen sich nur im regionalen Kontext ganz erfassen und daher auch in regionaler Kooperation zielführender lösen. Vor diesem Hintergrund hat Oberbürgermeister Dieter Reiter 2014 zum „Regionalen Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ aufgerufen und mit der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2015 ein gemeinsames Dialog-, Diskussions- und Projektforum gestartet.

Die wichtigsten Ergebnisse und Forderungen der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2016 waren:

### **Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnraums in der Metropolregion München**

- Fehlende Grundstücksverfügbarkeit und mangelnde Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer sind wesentliche Engpassfaktoren bei der Aktivierung von Wohnbauland.
- Hohe Infrastrukturfolgekosten stellen einen Dämpfer für die Ausweisung neuer Wohngebiete dar.

- Um Wohnbauflächen zu aktivieren, müssen Nachverdichtungspotentiale und Potentiale der Innenentwicklung voll ausgeschöpft werden.
- Zur Eindämmung ausufernder Spekulationen müssen die Kommunen ihre Flächennutzungspläne überprüfen. Siedlungsflächen, die mittelfristig keiner Bebauung zugeführt werden können, sollten aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden.
- Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen ist mit den entstehenden Wohnbedarfen zu koppeln. Neue Ansätze des Werkswohnungsbaus sollten forciert werden.
- Nur auf temporäre Nutzung angelegte Wohnungsbauprojekte sind nicht nachhaltig und führen langfristig zu mehr Belastungen als Nutzen bei den Kommunen.
- Bei der Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums geht es nicht nur um die technische Herstellung von Wohngebäuden. Es geht um die Entwicklung lebendiger, zukunftsfähiger Wohnquartiere und Nachbarschaften.
- Einwohnerzuwächse müssen nicht nur mit Wohnbaulandentwicklung flankiert werden, sondern auch Hand in Hand mit dem Ausbau der Infrastrukturen, der Verkehrsanbindungen und der Freiraumausstattung gehen.

### **Interkommunale Zusammenarbeit in der Metropolregion München**

- Interkommunale und regionale Kooperationsstrukturen sind für die Bewältigung der aktuellen Herausforderung in der Metropolregion München eine politische Notwendigkeit. Bestehende Kooperationen sind zu erhalten und auszubauen, neue Kooperationen sind zu forcieren.
- Zum Ausgleich von Nutzen und Lasten siedlungsstruktureller Entwicklungen zwischen den betroffenen Kommunen könnte ein freiwilliger regionaler Finanzierungspakt bzw. Umlagefonds ein geeignetes Instrument sein.
- Die Verständigung auf ein verbindliches regionales Flächenmanagement, auch im Bereich der gewerblichen Entwicklung, könnte helfen, eine Harmonisierung von Arbeitsplatzansiedlungen und Wohnraumbedarf zu erreichen.

- Bei allen Kooperationsprojekten sollte man nicht auf den Letzten warten. Das Wichtigste ist zunächst, die Projekte mit den wichtigsten Partnern auf den Weg zu bringen.

### **Erforderliche Anpassungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen**

- Zeitnahe Novelle des Baugesetzbuches mit Erleichterungen für den Wohnungsbau (z.B. Urbane Gebiete)
- Reduzierung der Standards beim Wohnungsbau, dort wo es sinnvoll und möglich ist
- Schaffen einer Möglichkeit, in Bauleitplänen verpflichtend die Errichtung von Mietwohnungen festzusetzen
- Schaffen geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen für schnellere Genehmigungsverfahren
- Einrichten eines erweiterten Vorkaufsrechts für Kommunen bei Grundstücksverkäufen
- Öffnung der Säule 2 des Wohnungspaktes Bayern für kommunale Tochterunternehmen, unabhängig von deren Rechtsform
- Lockerung der europäischen Vorgaben der Beihilfe- und Vergaberegulungen für Kommunen und kommunale Gesellschaften
- Steuerliche Belastungen bei landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen behindern die potentiellen Verkäufer und müssen abgeschafft werden
- Finanzielle und fachliche Unterstützung der Kommunen bei der Anwendung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Verträge durch die Landes- und Bundespolitik und deren Behörden
- Stärkere finanzielle Unterstützung der Kommunen bei den Infrastrukturfolgekosten durch Landes- und Bundesmittel
- Schaffen größerer steuerlicher Anreize für privaten Wohnungsbau auf Bundesebene
- Schnellere und günstigere Freigabe bundeseigener Konversionsflächen für den kommunalen Wohnungsbau.

# Begrüßung und Rückblick Regionale Wohnungsbaukonferenz 2015



## regionale wohnungsbau konferenz 2016

**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk**, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Frau Prof. Merk begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Vertretung von Herrn Oberbürgermeister Reiter, der erkrankt war und nicht an der Konferenz teilnehmen konnte. Während der Fokus der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2015 auf dem Thema „Infrastruktur“ lag, konzentriert sich die diesjährige Konferenz auf den Komplex „Bezahlbares Wohnen“. Bis zum Jahr 2034 wächst die Region München laut Prognosen um rund 400.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das entspricht in etwa der Größe der Stadt Bochum. Weit über die Hälfte der derzeit rund 21.000 in der Landeshauptstadt München untergebrachten Flüchtlinge hat eine Bleibeperspektive und braucht ebenso mittel- bis langfristig geeigneten Wohnraum. Auch der Arbeitsmarkt in der Region zeigt sich dynamisch – es ist mit einem Zuwachs von 284.000 Erwerbstätigen in den kommenden 15 Jahren zu rechnen. Der damit einhergehende Bedarf an Wohnraum – in etwa 1.600 Fußballfelder – bedeutet gleichzeitig einen steigenden Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur sowie an Erholungsflächen und Freiräumen. Mit der langfristigen Grün- und Freiraumplanung „Freiraum 2030“ hat die Landeshauptstadt hier ein erstes Konzept entworfen, das als Anknüpfungspunkt eines gemeinsamen, regionalen Freiraumkonzeptes dienen könnte. Die neu in unserer Region ankommenden Menschen suchen nicht nur eine Wohnung, sie suchen eine Heimat. München und die Region brauchen also qualifizierte Quartiersprojekte, um funktionierende Nachbarschaften zu entwickeln. Nur in Quartiersnachbarschaften kann sich ein gesundes Verständnis für Gesellschaft, sozialen Zusammenhalt und Demokratie entwickeln.

Dabei passiert viel in der Region München: Eine stichprobenartige Auswertung der Tagespresse dokumentiert etwa 100 geplante Bauprojekte mit circa 13.000 Wohneinheiten, größtenteils im geförderten Segment. Die Europäische Metropolregion München hat einen Wettbewerb zur Baukultur mit

vielen richtungsweisenden Projekten ausgelobt, die einen gelungenen Weg zur Schaffung von möglichst viel Wohnraum bei gleichzeitiger Wahrung unserer Baukultur aufzeigen. Weitere gute Beispiele der öffentlichen Hand und Privater wurden für die Ausstellung zur heutigen Konferenz eingereicht. Die Stadt München arbeitet derzeit am neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ mit dem noch mehr Geld in den geförderten Wohnungsbau investiert und eine Zielzahl von 8.500 neuen Wohnungen pro Jahr angestrebt wird. Gleichzeitig entwickelt sie Sofortprogramme wie „Wohnen für Alle“, mit dem 3.000 zusätzliche geförderte Wohneinheiten bis 2019 entstehen sollen. Bei aller Schnelligkeit darf man die Fragen der Partizipation und Bürgerbeteiligung nicht vergessen. Ein gutes Modell dafür könnten die vielen neugegründeten Wohnungsbaugenossenschaften sein.

**„Es geht nicht nur um Masse und Quantität, sondern auch um eine gute Ausgestaltung dieser neuen Wohnanlagen!“**

**E. Merk**

Der Freistaat Bayern und der Bund setzen mit ihrer Wohnungsbaupolitik, der Städtebauförderung und dem Wohnspakt Bayern positive Zeichen. Es sind aber weitere Anstrengungen, eine offene Diskussion und schnelle Entscheidungen über zusätzliche Anreize zur Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums erforderlich, wie zum Beispiel:

- eine Novellierung der Baunutzungsverordnung mit der neuen Kategorie der „Urbanen Gebiete“
- Erleichterungen für geringere Standards im Wohnungsbau
- ein erweitertes Vorkaufsrecht für Kommunen
- schnellere Genehmigungsverfahren
- eine Wiederbelebung des Werkswohnungsbaus
- Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Mögliche Entwicklungen im Außenbereich sind mit höchster Sorgfalt zu prüfen. Unvermeidbare Außenentwicklungen dürfen höchstens punktuell,

keinesfalls flächendeckend erfolgen. Als geeignete Standorte hierfür kommen insbesondere die großen Konversionsflächen in der Metropolregion in Betracht. Bei der Entwicklung neuer Standorte kommt der infrastrukturellen Anbindung herausragende Bedeutung zu, insbesondere der verkehrlichen Erschließung mit dem ÖPNV.

Viele Projekte aus der letztjährigen Konferenz konnten erfolgreich umgesetzt bzw. vorangetrieben werden:

- „Busse nach Berlin – Verkehrsthemen der Metropolregion München in Berlin voranbringen“ → Parlamentarischer Abend in Berlin mit Bundesverkehrsminister Alexander Dobrindt und Staatsminister Joachim Herrmann
- „Entwicklung und Management großer Konversionsflächen“ → Parlamentarisches Frühstück mit Staatssekretär Florian Pronold, Staatssekretär Jens Spahn und dem Chef der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Dr. Jürgen Gehb
- „Regionalmanagement München Südwest“ → Gründung eines interkommunalen Vereins gefördert vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- „Interkommunales Verkehrskonzept Münchner Norden“ → verschiedene Projekte auf Straße, Schiene, im ÖPNV und im Radverkehr; Verkehrskonferenz München Nord mit Staatsminister Joachim Herrmann
- „Nachbarschaftsdialog Schulentwicklung“ → hervorragende Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen und Landkreisen; Realisierung gemeinsamer Schulstandorte
- „Bezahlbarer Wohnraum im Umland – Möglichkeiten und Grenzen“ → Zahlreiche Bauprojekte befinden sich in Planung und Realisierung
- „Preis für Baukultur der Metropolregion München 2016“ → Richtungsweisende Beispiele für die Vereinbarkeit von mehr Wohnraum und Baukultur.

## Panel 1

Was kann die Region? Anreize schaffen! Wir-Gefühl stärken! Kooperation fördern! Player aktivieren!

**Dr. Christian Kühnel**, Kreisbaumeister des Landkreises Starnberg

**Stefan Löwl**, Landrat des Landkreises Dachau

**Robert Niedergesäß**, Landrat des Landkreises Ebersberg

**Gottfried Weiß**, Ministerialrat, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

**Dr. Christian Kühnel** stellt zwei Modelle zur Schaffung neuen Wohnraums, der unter dem ortsüblichen Mietniveau liegt, für den Landkreis Starnberg vor:

- „Verband Wohnen“: kreisangehörige Gemeinden stellen dem Landkreis über Erbbaupacht quasi umsonst Flächen zur Verfügung; eine leistungsfähige und effiziente Verwaltung arbeitet in einem überschaubaren Kostenrahmen; vernünftige und kostengünstige Bauweise; Vergabe des Wohnraums an einkommensschwächere Zielgruppen über entsprechende Vergaberichtlinien;
- „Standardisierter Wohnungsbau“: Ausschreibung eines Wettbewerbs für geeignete Gebäudekonzepte in Kooperation mit der Regierung von Oberbayern durch den Landkreis Starnberg; dabei u.a. Festlegung von Kosten und Zeitrahmen der Baumaßnahme; kreisangehörige Gemeinden bringen Grundstücke in den Wettbewerb ein und können wie aus einem Einkaufsregal das für sie geeignete Gebäudekonzept „ziehen“; sinnvolle und intelligente Reduzierung von Standards.

**„Um das Problem des mangelnden Wohnraums ein bisschen in den Griff zu kriegen, wäre die Wiedereinführung des Harmonisierungsgebotes in verschärfter Form geboten.“**

**C. Kühnel**



*Robert Niedergesäß, Landrat des Landkreises Ebersberg*



*Stefan Löwl, Landrat des Landkreises Dachau*

**Stefan Löwl** stellt seine Einschätzung zu den Rahmenbedingungen und Erfordernissen für mehr bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Dachau und der Metropolregion München dar:

- Interkommunale und regionale Zusammenarbeit sind die Grundlagen zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen;
- Entwicklung von mehr Wohnraum muss immer Hand in Hand mit der Entwicklung der entsprechenden Infrastrukturen gehen – von Kitas bis hin zum Thema Verkehr;
- „Verkehrskonferenz Münchener Norden“ mit (Selbst-)Verpflichtung aller kreisangehörigen Kommunen in der „Dachauer Erklärung“, sich zu infrastrukturellen Themen aktiv auszutauschen;

- Große Herausforderung ist ein gerechter Lastenausgleich in der Region: Nicht jeder Landkreis und jede Kommune, die Wohnraum schaffen müssen, haben gleichzeitig hohe Gewerbesteuererinnahmen → Idee eines Fonds, in den die einen Kommunen z. B. Grundstücke einbringen und andere Kommunen entsprechende finanzielle Mittel bereit stellen, um Projekte zu realisieren.

**Robert Niedergesäß** erläuterte die im Wohnungsbau traditionell sehr aktive Rolle des Landkreises Ebersberg:

- Starke politische Unterstützung der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg seit der Nachkriegszeit;
- Aktive Förderung des sozialen Wohnungsbaus über den Landkreishaushalt seit den 1990er Jahren;
- Verstärkung der Förderung in den letzten Jahren: jährlich mindestens 200.000 Euro zur konkreten Projektförderung und 150.000 Euro Sachkostenförderung; so sind schon gut 600 Wohnungen entstanden, die dauerhaft in der Bindung bleiben;
- Ausbau der Förderrichtlinien 2015 im Kreistag beschlossen → Programm „1.000 Wohnungen in 10 Jahren“: kreisangehörige Gemeinden stellen Grundstücke zu einem weit unter dem Marktpreis liegenden Preis zur Verfügung; Landkreis und Kommune fördern die auf diesen Grundstücken durch die Wohnungsbaugenossenschaft Ebersberg entstehenden Wohnungen mit jeweils bis zu 5.000 Euro (Cofinanzierung);
- Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU): von Landkreis und interessierten Gemeinden; diese bringen Grundstücke im Erbpachtrecht für mindestens 20 Jahre ein; darauf entsteht standardisierter, günstiger Wohnraum, für den die Gemeinden das Belegungsrecht bekommen; Landkreis wirkt mit Know-How und Personal mit.

**„Die apodiktische Philosophie ‚Nachverdichtung im Innenbereich vor Außenentwicklung‘ ist nicht mehr haltbar. Wir müssen die Orte auch an den Rändern weiterentwickeln.“**  
**R. Niedergesäß**

**Gottfried Weiß** skizziert Entwicklungen und Stand der staatliche Wohnungsbauförderung:

- Staatliche Förderung setzt 25-jährige Bindung voraus; Gebäudeplanung und -qualität muss daher nachhaltig und langfristig angelegt sein; zu schnelle, kurzfristige Projekte sind nicht zielführend; Ziel: stabile Bewohnerstrukturen mit unterschiedlichen Einkommensgruppen;
- staatliche Förderung gliedert sich in drei Säulen; bis 2019 insgesamt 2,6 Milliarden Euro:
  - Säule 1: staatliches Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge und andere Bedürftige in den Kommunen; ausgestattet mit 70 Millionen Euro; auf staatlichen, kommunalen oder privaten Grundstücken sollen vereinfachte Standards zur vorübergehenden Schaffung von Wohnraum durch den Freistaat zum Tragen kommen;
  - Säule 2: es gelten die Standards wie im normalen geförderten Wohnungsbau; sehr gute finanzielle Ausstattung: ausgelegt auf vier Jahre mit 150 Millionen Euro pro Jahr; Kommunen planen und bauen selbst mit Finanzierung durch den Freistaat;
  - Säule 3: „normale“ Wohnraumförderung für private Investoren wurde mit einem weiteren Zuschuss ausgestattet; Mittel wurden deutlich aufgestockt.

**„Von staatlicher Seite ist zu sagen: Das eigentliche Problem ist nicht das Geld, das sind schon eher die Grundstücke.“**

**G. Weiß**



Von links: Gottfried Weiß, Dr. Christian Kühnel

## Diskussion

### **Peter Schmid, Regierung von Niederbayern:**

- Zunehmend scheidet eine sinnvolle Wohnbebauung an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit.
- Zur Lösung dieses Problems sind Änderungen im Baurecht erforderlich.

### **Dr. Christian Kühnel:**

- Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist das Nadelöhr bei der Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums.
- Geplante Änderungen des BauGB werden kaum etwas an der grundsätzlichen Abgabebereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ändern.
- Wohnungsbau muss qualitativ und nachhaltig sein, kurz angelegte Lebensdauer von Gebäuden ist nicht sinnvoll.
- Mit der sinnvollen Reduzierung von Standards lässt sich mit geringem Aufwand viel Geld sparen, an der Qualität der Gebäude sollte aber nicht gerüttelt werden.

### **Robert Niedergesäß:**

- Die Abgabebereitschaft der Landwirte wird auch von den damit verbundenen steuerlichen Belastungen gebremst.
- Der Aktivierung bestehender, im Flächennutzungsplan bereits dargestellter Baulandreserven und weiterer Nachverdichtungspotentiale kommt eine bedeutende Rolle zu.
- Teilweise wollen Kommunen gar nicht wachsen und steigen daher gar nicht erst in eine Bauleitplanung ein.
- Folgekosten der zu errichtenden Infrastrukturen müssen noch stärker über Bundes- und Landesmittel abgedeckt werden, zum Beispiel über eine Erhöhung des Anteils an Steuereinnahmen, die den Kommunen zu Gute kommen.
- Zur Förderung des Wohnungsbaus müssen die steuerlichen Anreize auf Bundesebene erhöht werden.



Von links: Gottfried Weiß, Dr. Christian Kühnel, Dr. Heike Piasecki, Stefan Löwl, Robert Niedergesäß

#### **Stefan Löwl:**

- Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken ist das Hauptproblem, die Finanzierung ist derzeit gesichert.
- Ungünstige Besteuerung landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe an die Kommunen ist ein Hemmnis.
- Ein kommunales Vorkaufs- oder Tauschrecht für Grundstücke in Ballungsräumen, die auf den Markt kommen, wäre dringend geboten. Diesbezüglich ist leider keine Unterstützung durch die Landes- oder Bundespolitik in Sicht.
- Ein regionaler Finanzierungspakt wäre wünschenswert, dürfte aber auf Grund der Vorbehalte auf der Geberseite schwierig flächendeckend umzusetzen sein.
- Die Einnahmen aus der Einkommensteuer reichen den Kommunen für die Finanzierung der wachstumsbedingt erforderlichen Infrastrukturen nicht aus. Daher ist der Zugang zu weiteren Steuertöpfen erforderlich.

#### **Marcel Fath, 1. Bürgermeister der Gemeinde Petershausen**

- Für kleinere und mittlere Kommunen ist – neben der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke – die Überanstrengung und damit die Blockade ihrer Haushalte durch die immensen Investitionen in den Wohnungsbau das größte Hindernis für die Schaffung von mehr Wohnraum. Es bedarf entsprechender Instrumente, um dies zu vermeiden.

#### **Gottfried Weiß**

- Der Freistaat appelliert an die Kommunen, sich über die neue Säule 2 des Wohnungspaktes Bayern zu informieren und die Mittel abzurufen.
- Kommunaler Wohnungsbau belastet die kommunalen Haushalte. Allerdings federt die Förderung durch den Freistaat die Investition deutlich ab. Kommunaler Wohnungsbau ist als langfristige Investition zu sehen.
- Auf freiwilliger Basis wird ein finanzieller Nutzen-Lasten-Ausgleich nicht realisierbar sein.

#### **Lothar Grassinger, Deutscher Werkbund Bayern e.V.**

- Grundstücke müssen nicht zwingend von den Kommunen erworben werden, um dort geförderten Wohnungsbau zu errichten. Einige Grundstückseigentümer würden gerne selber aktiv werden, benötigen dazu aber Beratung und Unterstützung durch Fachleute.
- Die Initiative „Wohnraum für Alle“ des Deutschen Werkbunds Bayern e.V. konnte auf diese Weise bereits 20 ha Bauland akquirieren. Es sollte also auch auf den privaten Wohnungsbau gesetzt werden.

#### **Dr. Agnes Förster; STUDIO | STADT | REGION**

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen muss gekoppelt werden mit der Entwicklung von Wohnen, Landschaft und ÖPNV-Infrastrukturen.
- Zum Kosten-Nutzen-Ausgleich solcher Entwicklungen sollte ein regionaler Finanzierungspakt geschlossen werden.

#### **Peter Kammerer, IHK für München und Oberbayern**

- Untersuchungen zu den kommunalen Infrastrukturfolgekosten von Einwohnerzuwächsen wären eine sinnvolle Basis für eine weitergehende, fachlich fundierte Diskussion.

## Panel 2

Ist mehr regionale Kooperation möglich?

Wir schaffen das! Gemeinsam!

**Günter Heyland**, Erster Bürgermeister der Gemeinde Neubiberg

**Gabriele Müller**, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Haar

**Ulrich Sander**, Erster Bürgermeister der Gemeinde Taufkirchen

**Norbert Seidl**, Erster Bürgermeister der Stadt Puchheim

**Günter Heyland** stellt drei Kooperationsprojekte der Gemeinde Neubiberg vor:

- Bezahlbarer Wohnraum „Auf der Heid“: Gemeinde Neubiberg stellt Grundstück zur Verfügung, das von der Baugesellschaft München Land bebaut wird; Realisierung von Wohnraum für Bedienstete in sozialen Berufen und öffentlich Beschäftigte; Kooperation mit den örtlichen Trägern der sozialen Einrichtungen und Kindertagesstätten;
- Hochwasserschutz am Hachinger Bach: Entwicklung gemeinsamer Hochwasserschutzmaßnahmen mit den Nachbarn München, Oberhaching, Unterhaching und Taufkirchen am Hachinger Bach;
- Interkommunales Strukturkonzept Hachinger Tal: Gemeinsame Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe und Verkehr mit der Landeshauptstadt München im Bereich der gemeinsamen Gemeindegrenze.

*„Wir brauchen Flächen, um weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln, damit unsere Einnahmestruktur stabil bleibt, damit wir uns Infrastrukturmaßnahmen durch die Wohnbebauung leisten können.“*

**G. Heyland**

**Gabriele Müller** fokussiert auf erforderliche und bereits erfolgte Kooperationsprojekte der Gemeinde Haar:

- Dringend geboten ist eine enge Kooperation beispielsweise im Bereich der Harmonisierung der Fahrradleihstationen von Stadt und Landkreis München und im Bereich der regionalen Freiraumstrukturen;

- Sehr gute Erfahrungen in der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München beispielsweise im Rahmen der Bundesgartenschau 2005;
- Gemeinsames Entwicklungskonzept im Bereich Gronsdorf – Rappenweg: Neuordnung eines Gewerbegebiets auf Münchner Flur bietet jetzt Möglichkeiten einer gemeindeübergreifenden Verkehrserschließung und damit eine mögliche Siedlungs- und Schulentwicklung u.a. auf einem Grundstück der Landeshauptstadt München im Gemeindegebiet von Haar; Anzeichen einer Einigung sind in Sicht, damit könnte ein sehr großes Kooperationsprojekt angestoßen werden.

**Ulrich Sander** erläutert verschiedene vergangene und aktuelle Kooperationsprojekte in der Gemeinde Taufkirchen:

- Gemeinsame Bauleitplanungen mit der Nachbargemeinde Brunnthal, z.B. bei IKEA oder Airbus;
- In etwa ein Viertel der Bevölkerung Taufkirchens lebt in Wohnungen der GEWOFAG, die sich alle auf Taufkirchener Flur befinden, aber über 40 Jahre lang zu 100 % im Eigentum der Landeshauptstadt München standen; seit Januar 2016 ist Taufkirchen Gesellschafter der GEWOFAG und kooperiert damit eng in allen weiteren Planungen;
- Aktuell enge Zusammenarbeit mit der GEWOFAG im Bereich der Städtebauförderung; geplante weitere Zusammenarbeit: Nachverdichtung und weitere Entwicklung auf dem bestehenden Areal.

**Norbert Seidl** erläutert aktuelle Wohnungsbau- und Kooperationsprojekte der Stadt Puchheim:

- Kooperation auf Augenhöhe im Umfeld des Verkaufs der GBW-Wohnungen war sehr positive Erfahrung;
- Kommunale Zusammenarbeit zwischen Gröbenzell, Olching, Puchheim und Fürstenfeldbruck; Ziel: gemeinsame Realisierung von ca. 300 neuen Wohnungen → aktuell Suche nach gemeinsamem Geschäftsmodell;



*Gabriele Müller, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Haar*



*von links: Ulrich Sander, Erster Bürgermeister der Gemeinde Taufkirchen und Günter Heyland, Erster Bürgermeister der Gemeinde Neubiberg*



*Norbert Seidl, Erster Bürgermeister der Stadt Puchheim*

- Derzeit Gründung einer kommunalen Wohnraumentwicklungsgesellschaft mit den Aufgaben Bestandssicherung, Verdichtung und Baulandentwicklung;
- Beim Wohnungsbau nicht auf die „Big Points“ warten, sondern die Summe der „Mikroprojekte“ nutzen.

*„Wenn wir jetzt nicht gescheit und gut bauen, dann holt uns das in der nächsten Generation wieder ein!“*

**N. Seidl**

## Diskussion

### Dr. Klaus-Michael Dengler,

Geschäftsführer der GEWOFAG Holding GmbH

- Bestandserhaltung und -verbesserung sind neben der Schaffung neuen Wohnraums wichtige Aspekte im Kontext bezahlbaren Wohnraums.
- Die GEWOFAG ist derzeit mit etlichen Umlandgemeinden im Gespräch, um dort Wohnungsbauprojekte zu realisieren, teilweise auch in Kooperation mit Privaten.

### Norbert Seidl

- Eine Beschleunigung der Genehmigungswege und eine Koordination der vielen aktiven Initiativen wäre hilfreich.
- Die Kurzfristigkeit der Säule 1 des Wohnungspaktes Bayern wird in den Kommunen langfristig zu mehr Lasten als Nutzen führen.

### Ulrich Sander

- Problem der Säule 2 des Wohnungspaktes Bayern: Viele Kommunen haben den Wohnungsbau in kommunale Gesellschaften ausgelagert, die derzeit nicht an der Säule 2 des Wohnungspaktes Bayern teilnehmen dürfen. Die Kommunen selbst sind personell nicht in der Lage, die Aufgaben des Wohnungsbaus in eigener Regie zu stemmen.
- Gute Kooperation hängt immer an den handelnden Personen und am persönlichen Kontakt in den Arbeitsgruppen.
- Eine Anpassung der bundesgesetzlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten ist in Anbetracht der großen Herausforderungen dringend angezeigt.
- Eine Möglichkeit, in den kommunalen Bauleitplänen verpflichtend die Realisierung von Mietwohnungsbau festzusetzen, wäre wünschenswert.



Von links: Ulrich Sander, Günter Heyland, Dr. Heike Piasecki, Gabriele Müller, Norbert Seidl

### Gottfried Weiß

- Eine direkte Förderung von Unternehmen mit der Säule 2 des Wohnungspaktes ist beihilferechtlich nicht möglich. Allerdings können die Kommunen direkt gefördert werden und anschließend Aufträge ohne Ausschreibung an Tochterunternehmen vergeben, sofern diese Inhouse-fähig sind.

### Günter Heyland

- Die Säule 2 des Wohnungspaktes Bayern ist finanziell das attraktivste Instrument für Kommunen. Eine Teilnahme scheitert aber häufig an den engen Zugangsvoraussetzungen.
- Kooperative Ansätze sind faktische Notwendigkeit, um das Ziel einer nachhaltigen, verkehrsminimierenden Siedlungs- und Regionsentwicklung zu erreichen.
- Siedlungsentwicklung muss immer Hand in Hand mit der Entwicklung von Freiraumstrukturen gehen.
- Eine gute Öffentlichkeitsarbeit für Kooperationsprojekte ist ausgesprochen wichtig, nicht zuletzt um Andere anzuspornen.

### Gabriele Müller

- Inhouse-Fähigkeit kommunaler und regionaler Baugesellschaften ist von herausragender Bedeutung für die Geschwindigkeit der Bauprojekte und für die Ausnahme von den Vergaberichtlinien. Die engen Vergaberichtlinien stellen ein großes Hemmnis für das schnelle und kostengünstige Entstehen von mehr bezahlbarem Wohnraum dar.

**Hans-Otto Kraus**, Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH,

- Die GWG tritt insbesondere im Münchner Westen aktiv an Gemeinden heran mit dem Ziel, Kooperationsprojekte auf den Weg zu bringen. Hier herrscht großes Interesse seitens der Kommunen. Der limitierende Faktor ist die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit.

**Dr. Brigitte Kössinger**, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Gauting

- Die bisherigen Verhandlungen mit der GEWOFAG verlaufen fruchtbar, insbesondere der Know-How-Transfer ist von großer Relevanz.

## Panel 3

### Was braucht die Region? Wohnraum für Alle!

**Andreas Adldinger**, Geschäftsführer

Adldinger Bauwerk GmbH & Co. KG

**Florian Hartmann**, Oberbürgermeister  
der Stadt Dachau

**Susanne Hoyer**, Erste Bürgermeisterin  
der Gemeinde Langenbach

**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk**, Stadtbau-  
rätin der Landeshauptstadt München

**Michael Müller**, Erster Bürgermeister  
der Stadt Geretsried

**Susanne Hoyer** erklärt die Hintergründe zum Projekt „Flüchtlingsunterkunft Langenbach“:

- Im Jahr 2015 bestand die Notwendigkeit, innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums Unterbringungsmöglichkeit für 40 Flüchtlinge zu schaffen → Ziel: schnelle und kostengünstige Lösung, die aber trotzdem dauerhaft nutzbar ist → zweigeschossiges Gebäude in modularer Holzbauweise mit Platz für 78 Personen inkl. Räume für den Sprachunterricht, Freiflächen, Bolzplatz, Beachvolleyballplatz, Fahrradwerkstatt, etc.;
- Durch späteren Umbau geeignet z.B. für Studentinnen und Studenten oder Rentnerinnen und Rentner;
- Durch transparentes Verfahren große Akzeptanz in der Bevölkerung.

*„Wir sind eine kleine Gemeinde, wir haben aber die gleichen, großen Probleme wie Sie alle im Randbereich Münchens. Wir haben einen sehr hohen Siedlungsdruck.“*  
S. Hoyer



*Andreas Adldinger, Geschäftsführer Adldinger Bauwerk GmbH & Co. KG*

**Andreas Adldinger** erläutert das Konzept des Projekts in der Gemeinde Langenbach:

- Langfristige, flexible, qualitätsvolle Nutzbarkeit der Gebäude steht im Vordergrund → Schlüssel zu langfristig kostengünstigem Bau: sehr gute Qualität der Gebäudehülle, niedrigere Standards im Innenraum;
- Herausforderungen des bezahlbaren Wohnraums müssen nicht zwingend von den Kommunen im Alleingang gelöst werden; besser private Partner mit ins Boot holen oder auf diese übertragen;
- Renaissance des Werkswohnbaus: Arbeitgeber sollten ihre Verantwortung in diesem Bereich verstärkt wahrnehmen und Investitionen nicht scheuen.

*„Als Unternehmer, der eine öffentliche und soziale Verantwortung übernimmt, kann ich es nicht verstehen, wie man sich dem Thema Werkswohnungsbaubau verschließen kann.“*  
A. Adldinger



*Florian Hartmann, Oberbürgermeister der Stadt Dachau*

**Florian Hartmann** stellt das Wohnbauprogramm der Stadt Dachau vor:

- Die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit einem Bestand von über 1.300 Wohnungen ist größte Vermieterin der Stadt;
- Durch Auslagerung des Wohnungsbaus in eine städtische Gesellschaft wird der Haushalt nicht so stark belastet;
- Aktuelles Projekt „Rennplatzsiedlung“: Neubau einer heruntergekommenen Siedlung mit qualitativem, geförderten Wohnungsbau; Außerdem aktueller Stadtratsbeschluss, weitere 200 Wohnungen zu bauen und „Dachauer Grundsätze zur Baulandausweisung“ in Anlehnung an Münchner SoBoN-Modell;
- Herausforderungen: Grundstücksverfügbarkeit und Hindernisse bei der staatlichen Förderung im Bereich der ausgelagerten Wohnungsbaugesellschaften; Nutzungskonkurrenz auf den städtischen Grundstücken zwischen Wohnungsbau und dringend benötigter öffentlicher und sozialer Infrastruktur.

*„Das Grundproblem ist eigentlich die Spekulation mit dem Ackerland. Da wird vielleicht mal irgendwo was diskutiert, dass man sich vorstellen kann in ein paar Jahren mal was auszuweisen – und schon steigen die Preise.“*  
F. Hartmann



Von links: Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Michael Müller, Dr. Heike Piasecki, Florian Hartmann, Susanne Hoyer, Andreas Adldinger

**Michael Müller** führt aus, wie die Stadt Geretsried die Aufgabe der Wohnraumschaffung angeht:

- Konversionsfläche inmitten der Stadt wird in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer und der Baugenossenschaft entwickelt; gemeinsames Ziel: qualitätsvolle Quartiersentwicklung mit gefördertem, bezahlbarem und frei finanziertem Wohnungsbau;
- Durch geplante S-Bahn in Geretsried wird Wachstumsschub erwartet → frühzeitige Auseinandersetzung mit diesem Wachstum, um entsprechend reagieren zu können, ist zwingendes Erfordernis;
- Werkwohnungsbau sollte von der Arbeitgeberseite viel stärker ins Auge gefasst werden als bisher.

**„Wohnen ist ein Grundrecht für Alle. Es kann nicht nur darum gehen, was mich das kostet und welchen Nutzen ich davon habe. Als öffentliche Hand und als Verantwortliche, die wir gewählt sind, haben wir den Auftrag, alle mitzunehmen.“**

**M. Müller**

**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk** erläutert die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt München:

- Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ mit 800 Mio. Euro im Zeitraum von fünf Jahren; Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) mit 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau auf privaten sowie 50 Prozent auf städtischen Flächen; Programm zum konzeptionellen Mietwohnungsbau; Programm „Wohnen für Alle“ mit 220 Millionen Euro;
- Die tatsächliche Aktivierung der theoretisch verfügbaren Grundstücke scheidert oftmals an absurden Flächenspekulationen;
- Derzeit Bemühungen, im Rahmen der jüngsten Lockerungen des BauGB und der BauNVO schnell bezahlbaren Wohnraum über die Bauleitplanung zu schaffen → städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen als geeignetes Instrument;
- Appell an den Freistaat, Konzepte für die Kasernenflächen voranzubringen, wo schnelle Entwicklungsmaßnahmen auch mit privaten Partnern möglich wären;
- Genehmigungsrechtliche Erleichterungen für Urbane Quartiere an der Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe seitens der Bundesgesetzgebung dringend geboten.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München



Susanne Hoyer, Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Langenbach



Dr. Heike Piasecki



Michael Müller, Erster Bürgermeister der Stadt Geretsried

## Diskussion

**Hans-Otto Kraus**, Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH erläutert das „Minimalprojekt“ der GWG als gutes Beispiel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums:

- Ziel des Projektes ist die preiswerte Herstellung qualitätvollen Wohnungsbaus. Dazu sind Kompromisse erforderlich, wie z.B. Begrenzungen in den Standards (z.B. sind von 80 Wohnungen nur 64 per Aufzug erreichbar; es wurden lediglich die gesetzlichen Energiestandards realisiert).
- Die reinen Baukosten belaufen sich auf ca. 1.450,- Euro brutto pro m<sup>2</sup> Wohnfläche statt üblicherweise 1.750,- bis 1.850,- Euro pro m<sup>2</sup>. So können auch die Mieten auf unter 10,- € Kaltmiete pro m<sup>2</sup> im frei finanzierten Wohnungsbau reduziert werden.

### Susanne Hoyer

- Bürgerwiderstand kann Projekte deutlich bremsen. Daher müssen Hintergründe sorgfältig eruiert werden, um angemessen und zielorientiert auf Bedenken der Bürgerschaft reagieren zu können.
- Allen Bürgerinnen und Bürgern wird man es nie recht machen können. Die Kommunalpolitik muss konsequent Entscheidungen treffen und hinter diesen stehen.

### Prof. Reinhold Krämmel, IHK-Gremium Bad Tölz-Wolfratshausen-Miesbach

- Grundstücke mit Baurecht haben hohe Marktpreise und stellen damit kommunales Tafelsilber dar. Für bezahlbaren Wohnraum kommen daher primär Konversionsflächen oder Problemflächen in Frage.
- Städtebauliche Verträge mit privaten und/oder genossenschaftlichen Projektentwicklern als Partner können einen Beitrag zur Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums leisten. Ausufernde Baulandspekulation muss eingedämmt werden.



Von links: Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Michael Müller, Dr. Heike Piasecki, Florian Hartmann, Susanne Hoyer, Andreas Aldinger

### Florian Hartmann

- Um Grundstücksspekulationen zu begegnen, müssen die Kommunen ihre Flächennutzungspläne überprüfen und ausgewiesene Flächen, die realistisch gesehen mittelfristig keiner Realisierung zugeführt werden können, konsequent aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausnehmen.
- Zur Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums ist nicht nur das Engagement der größeren Gemeinden und Städte gefragt, auch die kleineren Kommunen müssen ihren Beitrag leisten.
- Bei Neubebauungen müssen immer auch die Freiraum- und die Infrastrukturen nachgezogen werden.

### Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk

- Kommunen besinnen sich in den letzten Jahren wieder verstärkt auf Erbbaurechtslösungen und Belegungsrechte.
- Konversionsflächen müssen in Anbetracht ihrer Größe zunächst von kommunaler Seite überplant werden, bevor Private mit ins Boot geholt werden, damit sich integrierte und stimmige Quartiersprojekte realisieren lassen.

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind für solche Projekte das richtige Instrument. Zur Anwendung dieses Instruments in der Fläche wäre landes- und bundespolitische Unterstützung und Beratung für die Kommunen wünschenswert. Daneben eignen sich städtebauliche Verträge zur Abwicklung großer Projekte.

### Andreas Aldinger

- Eine Beschleunigung der Prozesse auf allen Ebenen wäre wichtig, damit Projekte schneller realisiert werden können. Die stärkere Anwendung von Erbbaurechtsverträgen könnte die Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer erhöhen.

### Michael Müller

- Eindeutige Zielvorstellungen und klare Entwicklungskonzepte sind für die Zukunft unerlässlich. Integrierte Strategien z.B. zur Nachverdichtung und für mehr sozialen Wohnungsbau sind erforderlich, nicht nur in den Städten, sondern auch in den kleineren Kommunen.

## Schlusswort

**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk**, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Um mehr, schneller und billiger bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sollten Potentiale der Nachverdichtung nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in Gewerbegebieten gesucht und aktiviert werden. Bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen des Weiterbaus, der Zuwanderung und des Wohnens für Alle darf es außerdem nicht nur um technokratische und funktionale Zusammenhänge gehen, in erste Linie muss es um das soziale Miteinander gehen: Welche Begegnungen wollen wir in unserem Alltag in den Wohnquartieren zulassen? Wie dicht wollen wir bauen und miteinander leben? Welche Integrationskraft müssen neue Wohnquartiere haben, damit sie Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben, zueinander zu finden? In diesem Kontext hat sich das Format der Regionalen Wohnungsbaukonferenz als regionales Dialog- und Diskussionsforum auf Augenhöhe bewährt und etabliert. Die nächste Konferenz könnte auch in einer anderen Kommune der Metropolregion München stattfinden. Die Kooperation der Landeshauptstadt München mit dem Umland soll weiter ausgebaut werden. Flankierend sollte eine positive Medienpräsenz regionaler Themen intensiviert werden, nicht zuletzt, um das Bewusstsein für die Notwendigkeit und die Bedeutung regionaler Kooperation in der Öffentlichkeit zu schärfen.



## Projekte der Ausstellung



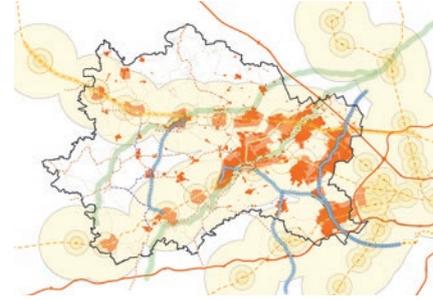
**Stadt Dachau, „Rennplatzsiedlung“:** Neubau einer Siedlung aus den 1950er Jahren mit ehemals 14 Gebäuden und 75 Wohnungen durch die Stadtbau Dachau GmbH.

(Foto: Stadtbau GmbH Dachau)



**Landkreis Ebersberg, „Förderrichtlinie zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus“:** Der Landkreis Ebersberg fördert die Errichtung von Mietwohnraum in der sozialen Wohnraumförderung über einen Baukostenzuschuss. Antragsberechtigt sind neben den gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften die Kirchen und alle gewerblichen und privaten Investoren.

(Foto: Landkreis Ebersberg)



**Landkreis Fürstfeldbruck, „Struktur und Potenzialanalyse“:**

Die Analyse wird vom Landkreis Fürstfeldbruck und den beteiligten Städten und Gemeinden durchgeführt. Es wird ein informelles, interkommunales Konzept als Handlungsleitfaden zur Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung entworfen.

(Karte: Landkreis Fürstfeldbruck)



**Gemeinde Gauting, „Realisierung bezahlbaren Geschosswohnungsbaus“:** Die Gemeinde Gauting benötigt bezahlbaren Wohnraum. Die Gemeinde besitzt zwar Grundstücke für diese Zwecke, hat jedoch selbst nicht die Kapazitäten zum Bau solcher Wohnungen. Sie sucht nach kompetenten Partnerinnen und Partnern, die – unter Akzeptanz einer Mietbindung – die Planung und Errichtung dieser Wohnungen übernehmen.

(Foto: Gemeinde Gauting)



**Gemeinde Langenbach, „Flüchtlingsunterkunft in Holzbauweise“:** Projektträger und Bauherr ist die Andreas Adldinger Bauwerk GmbH & Co. KG. Bei dem Anfang 2016 fertig gestellten zweigeschossigen Holzbau handelt es sich um eine Unterkunft für 78 Flüchtlinge. Vor allem ein flexibler Grundriss macht die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes als Wohnraum möglich.

(Foto: Adldinger Bauwerk GmbH & Co. KG)



**Landeshauptstadt München, „Modellprojekt Dantebad – Überbauung des Parkplatzes“:** Im Rahmen des Wohnungsbausfortprogramms „Wohnen für Alle“ plant die GEWOFAG im Stadtteil Moosach am Dantebad den dortigen Parkplatz zu überbauen. Hier sollen etwa 100 neue Wohnungen errichtet werden. Der Großteil der Parkplätze wird dabei erhalten.

(Visualisierungen: GEWOFAG / Luftbildgrundlage: Apple)

**Die Plakate zur Ausstellung und weitere Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter [www.muenchen.de/wohnungsbaukonferenz](http://www.muenchen.de/wohnungsbaukonferenz)**



**Landeshauptstadt München „Minimalprojekt“:** Die GWG erprobt zurzeit an einem Modellprojekt die Möglichkeiten, Kosten im Wohnungsbau zu reduzieren. Gemeinsam mit Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Energieplanung, Tragwerksplanung und Landschaftsarchitektur entsteht das sogenannte Minimalprojekt: ein Gebäude, das alle technischen und strukturellen Standards, Richtlinien und Vorschriften hinterfragt.

(Visualisierung: GWG München)



**Gemeinde Neubiberg, „Bezahlbarer Wohnraum auf der Heid“:** Die auf dem gemeindeeigenen Grundstück geplanten insgesamt 36 Wohnungen sollen an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und Träger sozialer Einrichtungen in Neubiberg vermietet werden. Projektträger ist die Gemeinde selbst.

(Visualisierung: Höss Amberg + Partner Architekten)



**Gemeinde Pliening, „Ganzheitliches Mehrgenerationenwohnen“:** Projektträger ist die MARO Genossenschaft. Neubau eines ganzheitlichen Mehrgenerationenkonzeptes, bestehend aus 21 Wohneinheiten und zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie sieben Gewerbeeinheiten.

(Visualisierung: MARO Genossenschaft)



**Stadt Puchheim, „Modulhaus Puchheim-Ort“:** Zwei bis maximal vier zweigeschossige Punkthäuser sollen in ihrem Grundriss so gestaltet sein, dass bezüglich der Unterbringung flexibel auf die Nutzung reagiert werden kann. Damit soll schnell der Bedarf an Wohnungen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit aufgefangen werden.

(Foto: Gemeinde Puchheim)



**„Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber“, Fa. Ehret + Klein:**

Der Projektentwickler hat ein Unterbringungskonzept für die dezentrale, schnelle und ortsverträgliche Versorgung von Flüchtlingen mit solidem Wohnraum entwickelt, das in mehreren Kommunen im Landkreis München umgesetzt wird.

(Foto: ehret + klein GmbH)



**„Wohnraum für Alle!“, Deutscher Werkbund Bayern e.V.:** In einer Ideenwerkstatt erarbeiteten über 70 Teams auf ehrenamtlicher Basis Planungsvorschläge – von städtebaulichen Ansätzen über Modulsysteme und soziale Konzepte bis hin zu künstlerischen Arbeiten. Jetzt werden Grundstücke zur Realisierung gesucht.

(Collage: Deutscher Werkbund Bayern. e.V.)

## Impressum

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München

Gestaltung:  
QS2M, München

Fotos:  
Anja Wechsler, München

Oktober 2016

