

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk,
Deutsche Architektin und
Stadtplanerin, seit 2007
Stadtbaurätin und Leiterin des
Referats für Stadtplanung und
Bauordnung in München

Demokratie des Wohnens

Herzlichen Dank für die Einladung. Tatsächlich muss ich gestehen, dass ich mich mit dem Begriff „Konvention“ in diesem Kontext noch kaum beschäftigt habe. Im Laufe des heutigen Vormittags ist mir aber klar geworden, dass wir so etwas normalerweise „Standards“ nennen oder in der Architektur der Gestaltung vielleicht „Kanon“.

Folie 1

Es gibt Forschungsprojekte über dieses Objekt – den Torre de David in Caracas – und ich habe es gestern in meinen Vortrag eingebaut, weil wir uns in München ganz intensiv mit der Frage beschäftigten: Was können wir von solchen Projekten oder anderen Projekten aus Schwellenländern lernen? Wie können wir einfache Prinzipien, die wir glauben, in diesen Projekten zu erkennen, weshalb sie uns ja so faszinieren, in unsere Welten übersetzen? Für mich stellt sich eine ganz wichtige Frage: Wie kann ich interessante, dynamische, innovative Pilotprojekte in die grosse Dimension des Alltags übersetzen? Das ist nicht ganz einfach.

Eine weitere Frage, die mich und meine Kollegen, aber auch die Politik in München, ganz stark beschäftigt: Wie kommt es eigentlich bei den Menschen an, und was kommt am Ende bei den Menschen von unseren Konzepten an, die wir vielleicht wissenschaftlich hinterfragen und uns dazu an Tagen wie heute austauschen? Was kommt von Smart City an? Was kommt von politisch und planerisch grossen Zielen an? Was kommt von solchen Statistiken am Ende an? Man könnte auch sagen, mich beschäftigt sehr das „Analoge“ am Ende, dort wo es wirklich am Boden ankommt. Wir haben in München natürlich eine grosse Tradition seit den 1960er-Jahren in der Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Folie 2

Ich werde ein paar Momente nennen zu unserem Rahmen, mit dem wir arbeiten. Ich werde Herausforderungen nennen, die wir in unserer Stadt ganz besonders spüren und die vielleicht gar nicht so anders sind als in Zürich. In Deutschland haben wir in gewisser Weise ein Alleinstellungsmerkmal, weil wir die grösste wachsende Metropolregion sind. Dann werde ich auch etwas zu den Instrumenten und zu Möglichkeiten sagen, wie diese Dinge angegangen werden können und wie auch Qualität in den Prozess gebracht wird.

Folie 3

München hat schon seit den 1990er-Jahren strategische Stadtentwicklungskonzepte. Strategisch heisst, es ist ressortübergreifend und kein Masterplan. Wir arbeiten in der Regel nicht mit klassischen Formen von Masterplänen. Das wird uns auch oft vorgeworfen. Wir sind aber der Meinung, dass Masterpläne eigentlich nicht mehr der Realität gerecht werden. Es ist total spannend, weil wir ständig auf verschiedenen Planungsebenen unterwegs sind. Gleichzeitig sind wir auch auf verschiedenen Zeitebenen unterwegs. Das zu kommunizieren, aber auch zu überzeugen und durchzusetzen, ist nicht immer ganz einfach.

Die Grundzüge, die dieses strategische Stadtentwicklungskonzept – die „Pers-



pektive München“ – hat, sind sehr allgemein gültig: Eine offene und attraktive Ausstrahlung, eine weitsichtige Governance und Steuerung, eine solidarisch engagierte Stadtgesellschaft und qualitätsvolle und charakteristische Stadträume. Das ist sozusagen der Überbau, zu dem sich die Stadtgesellschaft bekennt. In der Fortschreibung kam dann noch ein wichtiger neuer Punkt dazu, die Nachhaltigkeit.

Folie 4

In der Bearbeitung dieses strategischen Handlungsfeldes haben wir vor einigen Jahren das Konzept der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ aufgesetzt, die sich mit drei Kernthemen beschäftigt: Neuentwicklung am Stadtrand, Umstrukturierung von Industrie-, Gewerbe- und Kasernenflächen sowie Nachverdichtung. In München sind alle Bahnflächen, die frei geworden sind, bereits bebaut. Wir haben praktisch alle Kasernenflächen konvertiert und umgebaut zu gemischten Quartieren. Wir haben die Messe verlagert, wir haben 1992 den Flughafen verlagert. Das haben wir alles schon hinter uns. Jetzt ist die Frage: Wo gibt es überhaupt noch Flächen zur Entwicklung?

Folie 5

Dazu diente das Projekt der „Freiraumentwicklung 2030“. Eigentlich können der Münchner Grüngürtel, die Naherholung und die grüne Lunge und Ressource nicht nur im Umland platziert sein. Wir brauchen zwar sicher mehr regionale Kooperationen, aber wir brauchen auch ein eigenes Vorausdenken, was eigentlich Freiräume in 15 Jahren sind. Wo sind unsere Grenzen? Was müssen wir radikal verteidigen und wo müssen wir vielleicht auch grosszügig neue Wege gehen.

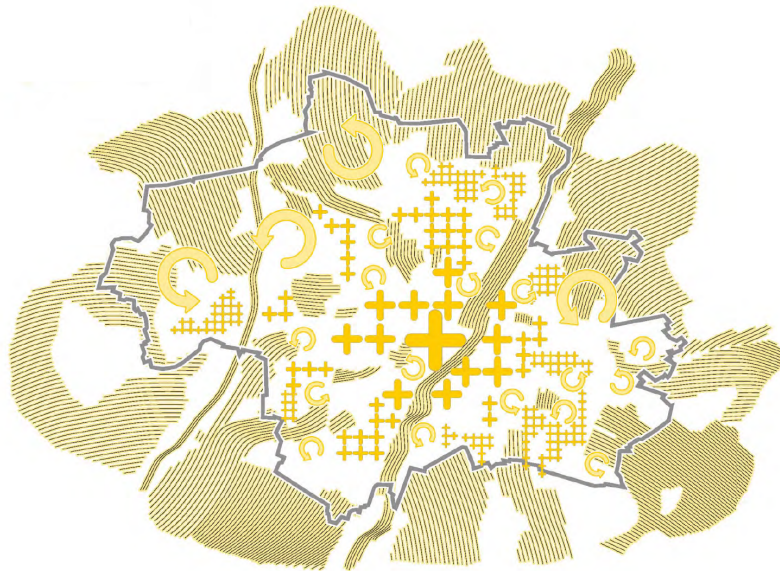
1 Places for People
Quelle: Martin Klant



Folie 6

An der Karte der großen Projekte zeigt sich, dass wir eigentlich die gesamte Stadt anfassen. Die Stadt wächst nicht nur von innen heraus oder an den Rändern. Wir sind momentan dabei, ganz München zu bearbeiten. Der Titel des Vortrages „Demokratie des Wohnens“ beinhaltet in der Tat eine schwierige Frage. Wir diskutieren beispielsweise: In welchen Stadtvierteln kann welche Entwicklung stattfinden? Ist es gerecht, wenn wir in den Gartenstadtsiedlungen, die eigentlich einen

2 Freiraumentwicklung 2030
Quelle: BGMR-
Landschaftsarchitekten/
Landeshauptstadt München,
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung - Grünplanung



schönen Charakter haben, nachverdichten, oder müssten wir diese nicht bewahren, so wie sie sind? Wie gehen wir angesichts der Nachfrage nach Wohnraum und zugleich der Nachfrage nach guten Freiräumen mit den Grünzügen um? Ist es gerecht, wenn wir Gewerbeflächen aus dem Zentrum verlagern? Wie gehen wir bei sehr unterschiedlichen Interessenlagen verantwortungsvoll und gut damit um?

Es passiert fast alles gleichzeitig, und dennoch ist es so, dass wir ständig auf sehr unterschiedlichen Zeitebenen agieren. In der Stadtplanung wird manchmal an einem sehr kurzfristigen Zeitfall gearbeitet. Es sind die Bürger in den Stadtquartieren, welche sofort irgendetwas wollen. Sie können nicht warten, bis irgendwann jemand mit einer langfristigen Siedlungsentwicklung in 30 Jahren mit einem Ergebnis anrückt.

Gleichzeitig brauchen wir aber eine sehr langfristige strategische Planung für einige dieser Flächen, wie zum Beispiel gerade im westlichen Bereich der Stadt. Diese Planungen sind 1963 in einem Zweckverband begonnen worden. Damals hatte der Alt-Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel einen Zweckverband gegründet, um Flächen anzukaufen und perspektivisch Entlastungsstädte oder räumliche Entlastungsbereiche zu entwickeln. Das wäre heute ungleich schwieriger. Wir mussten diese Flächen bisher noch nicht bebauen, weil zunächst all die anderen Flächen recycelt wurden. Seit der Amtszeit von Alt-Oberbürgermeister Vogel gab es eine Linie von Stadtbauräten, und ich bin nun als Stadtbaurätin vermutlich die, die den ersten



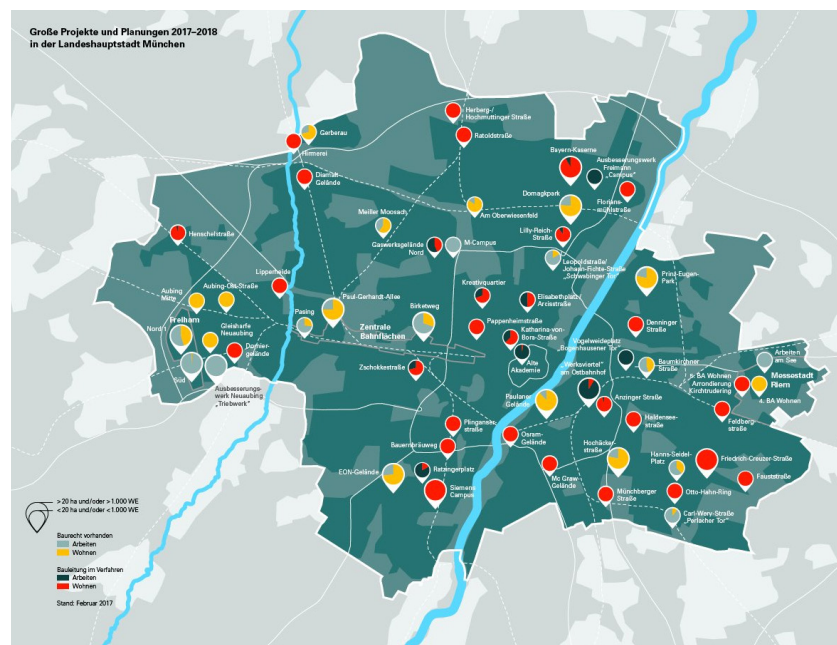
Spatenstich machen darf. Die Frage, die ich mir natürlich auch oft stelle: Welche Pfeile schiesse ich in die Zukunft ab für den überübernächsten Stadtbaurat, falls es den dann noch geben wird.

Dann gibt es aber auch noch den mittelfristigen Zeitfall. Das ist der, den wir vielleicht alle am besten kennen. Da werden architektonische Projekte entwickelt. Bebauungspläne werden entworfen und umgesetzt. Es sind politische Legislaturperioden, die bei uns 4 oder 6 Jahre dauern. Dieser mittelfristige Zeitfall bringt auch Druck mit sich und zwar flächendeckend in der Stadt. Zum Beispiel einen Verkehrsentwicklungsplan fortzuschreiben ist eine schwierige Angelegenheit. Die Menschen spüren, dass sich überall etwas verändert. Und da gibt es diese Philosophie: *Ja wir brauchen das Wohnen, wir verstehen es auch, aber bitte nicht da, das ist viel zu empfindlich, ihr müsst es an einer anderen Stelle in der Stadt tun.* Daher benötigen Planung und Bauvorhaben auch eine grosse Unterstützung von der Politik und aus der Gesellschaft.

Folie 7

München ist gewachsen und wächst weiterhin. Wir haben Prognosen, dass wir in den nächsten 15–20 Jahren vielleicht um die Grössenordnung von Heidelberg, Mainz oder zwei Mal meine Heimatstadt Regensburg heranwachsen, also zwischen 250 000 und ungefähr 300 000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr. Wir sind aber seit den 1970er-Jahren nicht in einem beträchtlichen Mass gewachsen. Vorher

3 Grosse Projekte und Planungen 2017–2018
 Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Stadtentwicklungsplanung



fiel die Anzahl auch schon einmal. 1972, das war das Jahr der Olympischen Spiele in München, hatte der normale Münchner im Durchschnitt ca. 25 m² Wohnfläche zur Verfügung. Heute hat der normale Münchner im Durchschnitt ca. 39 m². Der Bundesdurchschnitt ist etwa 43 m². In München ist es also weniger, weil es zu teuer ist. Aber natürlich ist das auch nur ein Durchschnittswert, d.h. nicht alle Personen



haben die selbe Fläche und oft haben sie auch nicht die Fläche oder die Wohnung, die für sie eigentlich die richtige wäre. Dennoch ist dieses Wachstumsgefühl sehr stark. Viele Menschen haben das Gefühl, die Stadt soll nicht mehr wachsen. In der Planung stellt sich die Frage, mit welchen Typologien darauf zu reagieren ist.

Folie 8

Das demokratische Wohnen oder das Wohnen für alle, das bezahlbare Wohnen, ist dabei nun auch nicht wirklich etwas Neues. Deutschland hat eine lange Tradition aus den 1920er-Jahren, und zwar mit den Werkbundsiedlungen der damaligen Zeit, den Untersuchungen des Bauhauses, welches jetzt dann sein Jubiläum feiert. Hannes Meyer war am Bauhaus in dieser sozialen und gesellschaftlichen Dimension tätig. Die Siedlungen von Bruno Taut und natürlich auch die Projekte der Unité sind Projekte, die immer wieder diskutiert werden. Daher stellt sich die Frage: Warum erfinden wir alles jeden Tag neu mit irgendwelchen Pilotprojekten? Eigentlich könnte theoretisch die Hälfte der Wohnungen in München innerhalb eines Jahres doch einfach dadurch gebaut werden, indem 10-mal die Unité gebaut wird. Wir wissen ja jetzt, wie man sie gut bauen kann. Ganz so einfach ist es dann aber eben doch nicht. In München gibt es zum Beispiel auch ein tolles olympisches Dorf. Dies ist ein Wohnexperiment, welches jetzt nach über 40 Jahren wirklich gut funktioniert. Würde es aber heute in einem Wettbewerb vorschlagen werden, bekäme es wahrscheinlich kaum Zustimmung. Die Frage nach Halbwertszeiten, aber auch Wirkungszeiten von solchen Projekten beschäftigen uns ganz stark. Es muss manchmal einfach auch sehr schnell gehen.

Folie 9

München war 2016 und 2015 die Stadt in Deutschland, die den grössten Erstaufnahmestatus für Flüchtlinge, die in der Bundesrepublik angekommen sind, zur Verfügung gestellt hat. Es gab mehrere Tage, da kamen 2000 Menschen am Hauptbahnhof in München an. Da reichen normale Mittel nicht mehr aus, um sie sofort mit einer richtigen Unterkunft zu versorgen. Es ist ganz ähnlich wie Herr Welzer heute Morgen gesagt hat, es gab bei uns eine grosse Bereitschaft der Bevölkerung, dies mitzutragen. Wir konnten es vermeiden, Zelte aufzustellen. Dabei waren wir also erfolgreich. Aber wie bringt man diese Energie in den Alltag? Nun folgt die Phase, in der für die Menschen, die angekommen sind und nicht weiter von in anderen Städten und Bundesländern aufgenommen wurden, die also längerfristig in München bleiben, normaler bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, und auch das in relativ überschaubarer Zeit.

Folie 10

Die früheren Kasernenflächen sind weitgehend alle schon bebaut. Es gibt eine Kasernenfläche (Bayernkaserne), wo das städtebauliche Konzept, also die Vorbereitungen der Entwicklung, schon getroffen wurde. Bislang war die Bayernkaserne die grösste Aufnahmeeinrichtung der Republik. Es gibt viele Projekte in diesem Bereich. Die Frage ist also: Welche Form und was brauchen die anerkannten Flüchtlinge? Und zugleich aber auch die Personen, die schon lange in München sind, und die, die dazukommen und vielleicht diejenigen, die noch kommen und wieder gehen. Für uns sind es Menschen, die Wohnungen brauchen. Es ist zuerst einmal egal,



woher und warum sie kommen. München ist eine Stadt, die im Bundesdurchschnitt einen relativ hohen Anteil an junger Bevölkerung hat, weil hier viele studieren. Es gibt viele, die in den ersten Berufsjahren da sind und dann wieder woanders hingehen. Wie gehen wir damit um? Und vor allen Dingen, wo sind die Flächen?

Folie 11

Bei der Frage, was Menschen wirklich brauchen, spielt die Architektur schon eine ganz herausragende Rolle. Die Frage, was Architektur dazu beitragen kann, ist nicht nur berechtigt. Sie muss auch umgesetzt werden.

Folie 12

Leider gibt es nicht genügend Projekte, die mit dem architektonischen Anspruch wirklich in die Alltagsniederungen abtauchen. Es gibt natürlich viele gute Pilotprojekte. Meine Frage ist: Wie bringt man das qualitätsvolle „mehr Wohnen“ wirklich in die breite Masse? Was sind eigentlich die Wohnwelten und die Bedürfnisse, neben den Ideen, die wir unter Umständen dann vom Wohnen haben, die wirklich zählen? Wir arbeiten relativ eng mit unserer Technischen Universität zusammen, mit der Ludwig-Maximilians-Universität, mit unterschiedlichen Disziplinen, aber es ist nicht immer so ganz einfach, herauszufinden, was die Menschen wirklich wollen. Wir müssen einfach mit ihnen direkt sprechen. Wir haben zwei kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die das ganz gut machen. Wir haben viele Genossenschaften, aber ich glaube, wir brauchen noch andere Formen im Dialog mit der Bürgerschaft, um da einfach besser zu werden. In München steht natürlich nichts leer. Sie können in Schwabing jedes letzte Loch vermieten, und die Leute freuen sich immer noch. Das kann aber nicht unsere Richtschnur sein.

Folie 13

Vor allen Dingen, weil wir in der Zeit der Finanzkrisen sind, sind nicht nur die Mieten, sondern auch die Bodenpreise um mehr als das Doppelte gestiegen, und zwar nicht nur an einzelnen Orten in der Stadt, sondern flächendeckend. München ist eine Stadt, in der unglaublich viel Geld kursiert, in der ganz viel Geld angelegt wird, also in „Betongold“ oder, was noch schlimmer ist, Landbanking. Sie kaufen jetzt einen ganzen Grüngürtel, auch wenn es erst in der 5. Generation vielleicht zum Tragen kommen wird. Gleichzeitig wohnen bei uns die meisten Leute zur Miete, und die Mieten steigen ständig. Das sind wirklich schwierige Rahmenbedingungen für uns.

Folie 14

Die Stadt hat eine lange Tradition von Steuerungsinstrumenten und Regularien. München verfügt über ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm, mittlerweile in der 6. Fortschreibung. Die Laufzeit beträgt immer fünf Jahre. „Wohnen in München VI“ umfasst 870 Millionen Euro städtische Eigenmittel zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Darin sind keine staatlichen Fördermittel enthalten. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, dies mit staatlichen Förderungen zu kombinieren. Wir sind an einem Punkt angelangt, an dem wir sagen müssen: Wir machen zwar eine ganze Menge. Wir haben gute Finanzfundamente, aber trotzdem entwickelt sich die Situation in eine problematische Richtung. Wir müssen darüber nachden-






ken, wie wir mit anderen Werkzeugen und Instrumenten herangehen. Fraglich ist dabei auch, welche komplizierte Mechanismen hinter solchen Programmen liegen, und dass dafür eine ausgesprochen hohe juristische Expertise erforderlich wird.


Folie 15

Ein bedeutender Anteil an Weiterentwicklung heute liegt im Bestand. Was kann man mit den Bestandstrukturen anfangen? Wie geht man damit um? Hat man die richtigen Instrumente? Wie bekommt man vor allen Dingen in einer Stadt wie München die unterschiedlichen Eigentümerschaften mit ins Boot? Das ist keineswegs

4 Städtische Programme
Quelle: Landeshauptstadt
München, Referat für
Stadtplanung und Bauordnung

 **870 Mio. Euro** „Wohnen in München VI“
250 Mio. Euro Sonderprogramm geförderter
Wohnungsbau bis 2025

 **8.500 Wohnungen / Jahr** Steigerung der Zielzahlen
 **+ 3.000 geförderte WE bis 2019** „Wohnen für ALLE“

 **2.403 geförderte Wohnungen** in 2016
9.660 Baugenehmigungen WE in 2016

 **Stärkung: Regionale Zusammenarbeit**

einfach. Ein klassisches Instrument wäre ein Sanierungsgebiet, aber es eignet sich aber nach gängiger Definition nicht für heterogene Lagen. Es gibt immer noch so viele Parkplätze vor Supermärkten, obwohl jeder Quadratzentimeter für den Wohnungsbau untersucht wird. Das kann eigentlich nicht sein. Auch bei solchen Lösungswegen wird dann juristischer Sachverstand benötigt.

Folie 16

Das Baugesetzbuch in Deutschland eröffnet etliche Möglichkeiten. Diese Karte zeigt die Kasernenflächen, aber auch die sonstigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in Bereichen, in denen der Stadt die Flächen nicht gehören, in denen aber mit einer Deklaration des Oberbürgermeisters der Bodenpreis zunächst eingefroren werden kann, um eine gewisse Steuerung auf diese Prozesse des Weiterentwickelns zu haben. Andere Instrumente sind mit den Eigentümern zu verhandeln. Dennoch stelle ich die Frage: Ist es richtig, dass wir alles steuern?

Folie 17

In München gibt es häufig Blocksituationen, welche im Inneren bebaut werden können. Das sind zum Beispiel Areale, die einer grossen Versicherungsgesellschaft gehören. Diese Unternehmen fangen teilweise wieder an, institutionell in



den Wohnungsbau und auch in den bezahlbaren Wohnungsbau zu investieren und die Belegungsbindungen über städtebauliche Verträge mit der Stadt zu vereinbaren. In diesen Situationen haben wir festgestellt, kommt es sehr darauf an, mit welcher Architektur, mit welchen Materialien oder mit welcher Stofflichkeit man es tut und ob es akzeptiert wird oder nicht.

Folie 18

Es gibt Projekte, bei denen zwischen Lücken aus den 1950er-Jahren gebaut wird, um Lärmschutz und neue Wohnungen zu generieren und damit die Quartiere aufzuwerten. Das machen vor allem die grossen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Bestandshalter, die einfach über grössere Flächenzusammenhänge verfügen. Da funktioniert es gut. Es gibt aber auch Off-Limits-Gebiete, wo sich in einem Haus ungefähr 300 Wohnungseigentümer in den 1970er-Jahren eingekauft haben. Das funktioniert nicht. Es gibt eine ganze Reihe von – aus unserer Sicht hochkarätigen – Gebäuden aus der sogenannten Nachkriegsmoderne, in der München sehr stark gewachsen ist.

Folie 19

Hier möchte ich ein Beispiel von Henn vorstellen, der so ein bisschen „Amerika“ und die Ideen von Gropius und Mies van der Rohe in die Bürowelt von Osram umgesetzt hat. Wir haben vier Jahre darum gekämpft, das Gebäude zu erhalten. Es steht unter Denkmalschutz. Es ist aber nicht gelungen, weil es jetzt weggeräumt wird für Wohnungsbau. Das Argument des Wohnungsbaus setzt sich manchmal auch gegen „unbequeme“ Denkmäler durch. Das ist eine starke Konfliktlinie. Die städteigenen Gesellschaften besitzen ca. 63 000 Wohnungen, bauen auch viel, aber dennoch reicht es nicht, um die Nachfrage zu befriedigen. Heute ist es so, dass die Stadt München ihre Flächen nicht mehr veräussert, sondern nur noch im Erbbaurecht vergibt. Das war leider in den 1980er- und 1990er-Jahren anders, sonst würden diese Kasernenflächen, die damals realisiert wurden, noch der Stadt gehören. Wir setzen immer wieder auch auf Experimente. Wenn man 8000 Wohnungen bauen muss, muss man auch einmal etwas ausprobieren.

Folie 20

Das Projekt „Wohnen für Alle“ hat die Vorgabe, zusätzlich zu unseren üblichen Programmen nochmals 1000 Wohnungen im Jahr zu bauen.

Folie 21/22

Tatsächlich gelang das erste Projekt von „Wohnen für Alle“ auf bzw. über einem Parkplatz. Es ist eine Ständerbauweise. Florian Nagler, der bei uns an der Technischen Universität auch Professor ist, hat es in einer Holzhybrid-Bauweise mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft realisiert. Es ist ein richtig gutes Haus geworden. Es gab Proteste der Bürgerschaft wegen der Parkplätze. Belegt wird es zu etwa 50 % mit anerkannten Flüchtlingen und zu etwa 50 % mit anderen Wohnungssuchenden. Das funktioniert nach den bisherigen Erfahrungen gut. Zu diesen Projekten gehören weitere Holzbauten, immer auf Flächen, auf denen die Stadt schon ein Baurecht hatte und die der Stadt selbst gehören. Wir werben sehr dafür, dass das Private ebenso machen, aber es ist schwierig.



Folie 23

Das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung, die „SoBoN“, wurde vor über 20 Jahren erfunden. Es ist eine kommunale Satzung über das gesamte Stadtgebiet, welches besagt: Wenn ein Privater auf privaten Flächen mit der Stadt etwas über ein Bebauungsplanverfahren entwickeln möchte, also über Widmung, dann müssen bis zu 2/3 des Gewinns der dadurch entstehenden Wertschöpfung reinvestiert werden in soziale und technische Infrastruktur. 1/3 des Zugewinns muss beim Privaten verbleiben. Zudem erhalten wir bis zu 30 % geförderten Wohnungsbau nach unseren München-Modellen im Rahmen dieser privaten Projekte.

Folie 24

Die „Münchner Mischung“ ist nicht der klassische soziale Geschosswohnungsbau. Sie richtet sich an den Mittelstand, also an die grosse Mitte der Gesellschaft, um sie in der Stadt zu halten. Aber auch dies kann kritisch hinterfragt werden. In diesen Förderkulissen sind auch Menschen, die 80 000 Euro verdienen, was in Deutschland zum Beispiel für eine Familie mit zwei Kindern, in der nur eine Person berufstätig ist, nicht schlecht ist. Wir versuchen, hierfür viele Partner dazuzugewinnen.

Folie 25

Es ist schwierig, die Grundstücke beispielsweise auf den Kasernenflächen auszuschreiben. München macht das über Konzeptausschreibungen, in denen verschiedene Anforderungen gestellt werden, um nicht nach Höchstpreis vergeben zu müssen. Das hat sich mittlerweile bewährt, ist aber dennoch eine komplizierte Berechnung.

Folie 26

Die Stadt München setzt sehr auf Genossenschaften im Programm „Wohnen in München V und VI“. Es sind 20 bis 40 % der städtischen Flächen reserviert für genossenschaftliches Bauen, also exklusiv. Es gibt eine Beratungsstelle und es gründen sich neue Gesellschaften. München hat natürlich Traditionsgesellschaften aus der Jahrhundertwende. Es wird versucht, diese zu koppeln mit den neuen Genossenschaften. Wir orientieren uns auch an Schweizer und Zürcher Vorbildern des Genossenschaftswesens. Wir versuchen, den Genossenschaften einen grösseren Spielraum und Rahmen zu geben.

Folie 27

Eine besonders spannende Entwicklung gerade im letzten Jahr ist, dass sich in der Prinz-Eugen-Kaserne Genossenschaften, Gesellschaften und Private zusammen tun zu einem grossen Konsortium, um durch dieses Mehr an kritischer Masse auch mehr an verschiedenen Projekten im Quartier zu realisieren. Das Quartier ist eine wichtige Bezugsgrösse, mit der gearbeitet werden muss.

Folie 28

Freiham ist eine Stadtrandlage im Westen, die 1963 als Zweckverband auf die Welt gekommen ist, und die jetzt eher in Blöcken bebaut wird und sich auch für



Genossenschaften eignet Hier gibt es vielfältige Architekturwettbewerbe.

Folie 29

Bei einer anderen Kaserne, die wir „Kreativquartier“ nennen, wurde diskutiert, ob diese Felder nicht wie früher abgeräumt werden sollen, der Boden durchsaniiert und alles neu gebaut und in unterschiedlichen zeitlichen Fenstern entwickelt werden soll.

Folien 30/31

Hier gibt es das „Kreativlabor“ mit Personen, die schon dort sind. Es gibt ziemlich viele Kulturschaffende, die Zwischennutzungen betreiben. Hier gibt es alte Hallen, die wir retten konnten. Es gibt in diesem Gebiet Teile der Universität und der Hochschule und genossenschaftliches Wohnen. In der Nachbarschaft sind der Olympiapark und Schwabing. Das ist eine echte zentrale Lage der Stadt.

Folie 32

Die Frage von Nachhaltigkeit und Ökologie wäre ein eigener Vortrag. Mir ist dabei eins wichtig. Architekten und Stadtplaner sind für die Gestaltung zuständig. Die Frage von Nachhaltigkeit sollte nicht allein den Technokraten, den Plusplus-plusdämmern überlassen werden, sondern es müssen eigene gestalterische Lösungen gefunden werden. In Deutschland ist das immer noch ein harter Kampf.

Folie 33

Unsere Altstadt ist komplett wieder aufgebaut. Wirklich alt ist fast nichts. Meine Heimatstadt Regensburg ist ja Weltkulturerbe. Da sind überall römische und keltische Spuren vorhanden. In München gibt es Schotter und dünne Wände aus der Nachkriegszeit. Wie gehen wir damit um? Wir verteidigen das, weil es ein wichtiger Massstab ist und von der Körnung und dem Gepräge der Stadt her von grosser Bedeutung ist.

Folie 34

Wettbewerbe sind ein gängiges Mittel im Planungsprozess geworden. Fraglich ist hier, ob dies immer das Richtige ist. München hat eine Stadtgestaltungskommission, Beratergremien, es gibt Projekte, die umstritten sind, es gibt Orte und Objekte, die wir erhalten.

Folie 35

Am Beispiel des „Donisl“ zeigt sich das Thema der lokalen Identität. Der Donisl war eine der grössten Besäufnisstätten direkt am Marienplatz, die erhalten wurde, obwohl es kein Denkmal ist, weil sich der Eigentümer vielleicht gedacht hat: „Generationen von Räuschen entfalten eine Identität!“ Das kann man bewusst so sagen, weil wir manchmal die Identität an den falschen Stellen suchen. Die Menschen haben ganz ein anderes, eigenes Gefühl, wenn sie in ihrer Stadt leben. Das wirft manchmal auch Projekte wieder um.

Folie 36

Das „Werksviertel“ hinter dem Ostbahnhof war Gegenstand eines klassischen



Wettbewerbs. Mit 12 Eigentümern hat es aber nicht funktioniert.

Folie 37

Mittlerweile hat es der Haupteigentümer nach und nach praktisch umgebaut zu einem Kreativquartier, wie die Stadt es niemals hätte inszenieren können. Das bedeutet natürlich für die Stadt einen viel höheren Aufwand, aber in diesem Fall ist ein grosser Mehrwert für die Stadt entstanden.

Folie 38

Ist so etwas sozial gerecht, wenn ein ganz langer Riegel auf die Fläche gesetzt wird, um nochmals kleinere Wohnungen zu haben? Hier werden Grenzen sichtbar. Am Ende zählt natürlich auch jede Wohnung.

Folie 39

Das neue Projekt von WagnisArt im Domagkpark hat einen Städtebaupreis gewonnen, weil es Clusterwohnungen gibt. Es hat grosse Verbindungsbrücken. Die Idee ist, dass es individuell weniger Raum gibt, aber dafür viele Gemeinschaftsräume. Auch da wurde der Bebauungsplan zum Beispiel wieder überarbeitet, damit so etwas ermöglicht werden konnte. Wir versuchen den Dingen Raum zu geben. Wir scheitern aber auch an diesen Themen.

Folie 40

In München sind verschiedene Mobilitätsformen populär. Einerseits ist München eine Autostadt. Gleichzeitig wird der Fahrradverkehr immer attraktiver. Das Netz des öffentlichen Verkehrs ist sehr gut, stößt aber bereits an Grenzen der Auslastung. Ob das Thema des autonomen Fahrens oder des Sharings hier starke Änderungen bringen werden, ist eine Zukunftsaufgabe. Es gibt die Kooperation mit Siemens in der Stadt, um diese digitalen Elemente, die vielleicht für die Transformation gut sind, hineinzubringen.

Folie 41

Der öffentliche Raum ist bisher noch nicht mehr geworden. Für neue Tendenzen wie das autonome Fahren oder für die Elektromobilität sollen privilegiert Flächen des öffentlichen Raums bereitgestellt werden, was wir im Sinne der Allgemeinheit auch kritisch sehen. Der öffentliche Raum ist sehr vielseitig, z.B. gibt es ganz klassische Grünanlagen.

Folie 42

Bei den Kasernenflächen gibt es grosse Weiten, die sehr unterschiedlich sind in München, je nachdem, ob man im Norden ist oder im Süden. Im Süden sind eher die Wälder und die Seen. Im Norden ist eine Heidelandschaft da. Dort liegt die Allianzarena, neben dem Oktoberfest die vielleicht wichtigste „Kultstätte“ in München.

Folie 43

Natürlich stellen sich die Fragen: Wo gibt es Orte der Begegnung? Wo gibt es Orte der Integration in einer Stadt wie München. Es gibt sie.



Folie 44

München ist eine Stadt, die ein starkes Branding hat, so dass wir eigentlich nach Spielräumen und Zukunftsideen suchen jenseits unseres Brandings. Das Oktoberfest und der FC Bayern sind feste Institutionen. Wir diskutieren sehr viel über Dichte in der Stadt, also Nachverdichtung, und wie noch mehr Menschen in München wohnen können. Ist es gut oder nicht? Ich übersetze diesen Begriff mit dem Begriff "Nähe". Ich glaube, es hat ganz viel mit kultureller Akzeptanz zu tun, wie wir wohnen und leben wollen, und was wir an Urbanität zulassen und auch aushalten können. Die Nähe am Oktoberfest und im Stadion ist niemandem dort wirklich zuviel. Aber in der Frühe in der S-Bahn ist es etwas Negatives. Die Infrastruktursysteme, und zwar nicht nur von München, sondern insgesamt in der Metropolregion, sind die allergrösste Stellschraube und Herausforderung für das weitere gute Wachsen, das Erhalten von öffentlichen Räumen und auch von guten Wohnmodellen. Die Stadt kann es nicht allein schaffen. Insofern, wenn ich jetzt, als Stadtbaurätin, einen Stadtentwicklungsplan mache, dann muss dieser ein Stadtentwicklungsplan mit der Region sein. Er kann sich nicht mehr wie die bisherigen Pläne nur auf unser Stadtgebiet beschränken.

Vielen Dank.

Karin Salm (Moderation):

Ich wurde etwas hellhörig als Sie sagten: Wir fragen uns, ob das mit den Wettbewerben wirklich noch richtig ist und ob es richtig ist, alles zu steuern? Ist dies ein grosser Gedanke, der in Ihrem Kopf herumschwirrt oder nur so manchmal ein Gedanke der Verzweiflung?

Elisabeth Merk:

Nein, ich würde nicht sagen, dass es Verzweiflung ist. Vielleicht muss ich folgendes dazu sagen. Ich habe von 2000–2005 in Halle an der Saale gearbeitet, also in einer Stadt am untersten Ende dieser Rankings, sie tauchte gar nicht mehr auf. Um 100 000 Einwohner geschrumpft, keine finanziellen Mittel, nur Ideen. In Halle habe ich gelernt, dass sie trotzdem eine ganze Menge bewegen können, wenn sie informell agieren. Wenn Sie so wollen, ist Halle so mein kleines Caracas gewesen. Das ist eine wichtige Erfahrung. Deswegen versuche ich, an manchen Stellen für mehr informelle Vorgehensweisen zu werben, ohne allerdings die Steuerung wirklich aus der Hand zu geben. Dies ist nicht ganz einfach, aber ich glaube, gerade in diesem genossenschaftlichen Thema steckt viel Potenzial drin, und zwar aufgrund unserer Gesellschaftsschichten und unserem Verständnis. Diese genossenschaftliche Idee hat in Deutschland einen hohen Wert. Wenn wir da die Traditionsgenossenschaften stärker verknüpfen mit diesen neuen Ideen, dann könnte sich eine ganze Menge entwickeln. Damit es sich entwickelt, müssen wir da etwas weniger steuern. Also weniger B-Plan machen, vielleicht weniger Wettbewerbe, sondern andere Verfahren. Mein Plädoyer ist, einfach nicht alles in ein Schema pressen zu wollen. Standards und Konventionen sind glaube ich gut, aber die haben wir in meiner Stadt echt zur Genüge. Wir müssen uns eher wieder ein bisschen Luft verschaffen, damit diese Konventionen, wie es vorher auch einmal anklang, uns die Freiheit geben, auch andere Dinge zu tun.



Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Medienpartner:

