



Starnberg wird saniert ...

Fotos: P. Riemann

3. Ausgabe September 2015

Starnberger Böte



**Zeitung für Starnberg mit seinen Ortsteilen
Hadorf, Hanfeld, Landstetten, Leutstetten
Percha, Perchting, Söcking und Wangen
Mitteilungen der Stadt im Sonderteil**

an alle Haushalte

Editorial	S. 3
SPD Fraktionsvorsitzende im Starnberger Stadtrat Christiane Falk	S. 5
Verschiedenes	S. 7
Titelthema Starnberg wird saniert ... doch wo bleibt der Wohnungsbau?	S. 8 - 10
Notizen aus dem Rat	S. 12
Steuer & Recht	S. 14
Impressum	S. 15

... doch wo bleibt der Wohnungsbau?



■ Starnberg wird saniert ... doch wo bleibt der Wohnungsbau?



Rück-Baustelle am Georgenbachweg

Die guten Meldungen zuerst: Die Quartiersanierungen in Söcking und Percha schreiten voran, am „Seufzerberg“ und in der Leutstettener Strasse wird gebaut, die Einmündung Georgenbachweg/Wittelsbacher Strasse wird umgestaltet, das Landratsamt wird erweitert und der 40 Jahre alte Wasserpark soll mit einer „Kostenwelle“ von 20 Mio. Euro saniert werden. Da vergisst man fast, dass die Lösung für

den Durchgangsverkehr in den Sternen steht und die Seeanbindung auf Eis liegt...

Und die schlechten: kein Tag vergeht, in dem nicht in den Medien der Mangel an Wohnraum beklagt wird. Städtetag, Landrat, IHK und die Parteien, Firmen, Dienstleister, Behördenangestellte und Otto Normalverbraucher thematisieren das Problem zuvorderst unter existentiellen Gesichtspunkten.

Es geht aber auch um die Bauwirtschaft, um viele Angestellte und Freiberufler und die Makler, die „trockenlaufen“, denn es kommt kaum Wohnraum auf den Markt. Erschwingliche, d.h. für mittlere Einkommensgruppen preislich angemessene Wohnungen sind Raritäten und was angeboten wird, fängt bei der Mithöhe oft mit einer Eins im Tausenderbereich an. (s. Starnberger Bote, Ausgabe 2/2014) Und ganz schlecht, aber systembedingt:

Private Investoren bauen Wohnungen nur dann, wenn sie für ihr investiertes Kapital mindestens die marktübliche Rendite erzielen. Ohne Aussicht auf Rendite werden keine Wohnungen gebaut und auch keine bestehenden gekauft.

Häufig vergessen wird zudem die infrastrukturelle Bedeutung ausreichender Wohnkapazitäten für eine Kommune. „Kindergärtnerinnen, Krankenpfleger, Klinikpersonal, Feuerwehrleute und Polizeibeamte sind für das Funktionieren einer Stadt ebenso wichtig, wie Köche, Hausmeister und Gärtner. Die beliebten Marktsegmente der EFH-, Doppel- und Reihenhäuser helfen hier nicht weiter. Es fehlt großvolumiger Geschosswohnungsbau. Warum? Bauland ist Mangelware und in den letzten Jahren wurde mit Wohnungsbau zu wenig Geld verdient.

Vor dem Hintergrund einer möglichen Gewerbeansiedlung in Schorn und nicht zuletzt wegen eines lokalen Warnsignals (Schließung des Lokals in der Brunnanger-Sporthalle wegen Personalmangels) hat die Redaktion des Starnberger Boten den Wohnungsbau zum Titelthema dieser Ausgabe gemacht. Nicht weil schnelle Lösungen oder ad hoc Bauflächen erwartet werden, sondern im Glauben, dass nur konzertiertes Nachdenken und ein Potpourri vielfältiger Anregungen weiterhelfen. Politiker, Verwaltungs- und Fach-Leute wurden um innovative Anregungen gebeten um ausgetretene Denkpfade verlassen zu können.

Nach einer Art „Kassensturz“ könnten sich, so die Hoffnung der Redaktion, Königs- oder Schleichwege eröffnen, um Starnberg „wohnlicher“ und lebenswerter zu machen.



Energetische Sanierung und Dachausbau

Kurzinterviews nach zeitlicher Reihenfolge der Beantwortung (Hinweis: die Fragen 1 und 2 werden im Gegensatz zur Individualfrage 3 nicht wiederholt).

Frage 1: Sind Sie eher für „dirigistische“ Methoden, um das Problem fehlender Wohnungen zu beheben, oder sollte man auf das freie Spiel der Kräfte am Markt setzen?

Frage 2: Welche Maßnahmen von Politik, Verwaltung und der freien Wohnungswirtschaft stellen Sie sich vor, um dem Wohnungsmangel in Starnberg zu beheben?

Frage 3: individuell, je nach Position, bzw. Beruf der Befragten.

Karl Roth, Landrat/CSU

Antwort 1 Die Wohnungssituation im Landkreis ist äußerst angespannt. Selbst Durchschnittsverdiener tun sich äußerst schwer adäquaten Wohnraum zu finden, der noch zu ihrem Haushaltsbudget passt. Natürlich sind unser Verband Wohnen und unsere Wohnbaugenossenschaften wichtige Einrichtungen um den Immobilienmarkt ein wenig zu entspannen. Allerdings ist zu bedenken, dass Grundstücke in öffentlicher Hand immer knapper wer-

den und die Grundstückspreise so hoch sind, dass eine rentable und gleichzeitig leistbare Bebauung damit fast unmöglich wird. Abgesehen davon sind ca. 90% der ausgewiesenen Baugründe in privatem Besitz. Auch wenn wir wollten, wir können die Leute nicht dazu bringen ihr Baurecht zu nützen.

Antwort 2 Wir hatten im Juni eine landkreisweite Wohnbaukonferenz, um dieses Thema mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, aber auch Vertreter aus der Verwaltung und von Wirtschaftsseite zu diskutieren. Wirtschaftlich ist unser Landkreis sehr gut aufgestellt, der vorhandene Fachkräftemangel steht da in direktem Zusammenhang mit dem Mangel an leistbarem Wohnraum: Es wurden in den letzten Jahren wesentlich mehr neue Arbeitsplätze geschaffen als Wohnungen. Möglicherweise müssen wir uns überlegen auch neuen Wohnkonzepten bei uns eine Chance zu geben, da sich die Bedürfnisse der Menschen und die gesellschaftlichen und familiären Strukturen verändern.

Frage 3 Bei der Verabschiedung von Bürgermeister Pfaffinger sagten Sie: "Du hast es immer besonders gut verstanden, schöne Grundstücke des Landkreises für die Stadt zu nutzen." Welche Baugrundstücke hält der Landkreis bereit, um Bürgermeisterin John in Sachen Wohnungsmangel zu entlasten?

Antwort 3 Grundstücke für Wohnungsbau kann ich derzeit leider keine anbieten. Der Landkreis beginnt in Kürze in Söcking mit dem Bau einer Wohnanlage für seine Beschäftigten. Aber auch die Stadt hat sich, zusammen mit der Wohnungsgenossenschaft, immer wieder für günstigen Wohnraum

stark gemacht. Dass darüber hinaus weitere Anstrengungen erforderlich sind, steht außer Frage. Eine Idee bei der Wohnbaukonferenz war die sanfte Verdichtung im Umkreis der Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Verkehrs zu forcieren. Vielleicht müssen wir auch neue Optionen und Alternativen durchdenken. Da liegt es freilich auch am Stadtrat den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne zu ändern. Dazu gilt es auch in der Stadt Starnberg wie im gesamten Landkreis, Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und diese dann rasch einer Bebauung zuzuführen. Wichtig ist, dass wir gerade den einkommensschwächeren Menschen Wohnraum bieten können. Und eines muss festgehalten werden: Alle, die im Landkreis Starnberg arbeiten, werden wir nicht im Landkreis mit einer Wohnung versorgen können. Das bedeutet dann aber für uns: Wir müssen mit einem gut ausgebauten ÖPNV den Menschen die Möglichkeit bieten, rasch zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen, daran arbeiten wir im Landratsamt mit hohem Eifer.

Thomas Beigel, Aufsichtsratsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Starnberger See, Stadtrat/CSU

Antwort 1 Um bezahlbaren Wohnraum auch für einen einkommensschwächeren Personenkreis zu schaffen, wird es notwendig sein, dass die Stadt Starnberg hier Möglichkeiten schafft, günstigen Wohnraum zu erwerben. Bei den heutigen Grundstückspreisen in unserer Region sehe ich sonst keine Möglichkeit.

Antwort 2 Der Landkreis macht es uns gerade vor: er baut in Söcking ein Mehrfamilienhaus aus eigenen Mitteln ohne Fördermittel vom Staat zu verwen-

den. Somit können die Wohnungen „frei“ vergeben werden und man kann genau die oben angesprochene Zielgruppe der nicht so gut Verdienenden abdecken.

Frage 3 Die Genossenschaft ist ein wichtiges Instrument, um einer „Starnbergisierung“ entgegenzuwirken. Hohe Grundstückspreise und Lebenshaltungskosten/Mieten verdrängen die Bezieher niedriger Einkommen. Halten Sie die Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft z.B. als Eigenbetrieb, neben der Genossenschaft für sinnvoll?

Antwort 3 In Starnberg ist keine eigene städtische Wohnungsgesellschaft notwendig. Wir haben mit der Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG ein hochprofessionelles Unternehmen im Stadtgebiet, welches immer schon bestrebt war, den Starnbergern eine Heimat zu bieten. Diese arbeitet mit der Stadt Starnberg seit Jahrzehnten gut zusammen. Man kann hier viel Know-how nutzen und viele Ressourcen sparen, wenn man diese Zusammenarbeit intensiviert. Eine eigene Organisationsstruktur ist hier nicht notwendig.

Florian Raffelt, Geschäftsführer, Starnberger See Immobilien, Possenhofen

Antwort 1 Die Wohnungsknappheit und das hohe Preisniveau von Kauf- und Mietobjekten ist im gesamten Fünf-Seen-Land und besonders in München ein großes Problem für Familien mit einem durchschnittlichen Budget, Senioren, Studenten und Berufsanfänger. Das elementare Bedürfnis nach Wohnraum zu bedienen muss steter Anspruch der Politik sein. Private Vermieter dürften nicht zur Lösung sozi-

aler Probleme herangezogen werden. Politisch eingezogene Regularien, wie Mietpreisbremse, müssen zeigen ob sie eher eine sozialfreundliche Entwicklung auslösen oder schlussendlich die Wohnungsknappheit nur verschärfen, da dadurch weitere Investitionen vermieden werden. Die Wohnungspolitik muss akzeptieren, dass Wohnrecht kein sozialpolitisches Instrument ist, welches privaten Investoren auferlegt werden kann. Energetische Maßnahmen zur Reduzierung der Heizkosten sind wichtig und richtig. Bei einer Modernisierung muss ein fairer Ausgleich von Leistung und Gegenleistung sichergestellt werden. Langfristig müssen Vermieter die Option haben, ihre jeweilige Mietpreisbildung am Markt auszurichten; anderenfalls bleiben Investitionen in Qualität und Ausstattung aus und sorgen für eine zusätzliche Verknappung des Wohnungsangebotes.

Antwort 2 Wir empfehlen die Kooperation von Genehmigungsbehörden, Haus & Grundbesitzerverein und privaten Grundstückseigentümern unter Leitung eines Koordinators zur langfristigen Etablierung neuer Baugebiete, Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und sozialverträglicher Sicherung der wirtschaftlichen Ansprüche von privaten Investoren. Im Hinblick auf die extremen Einkommensunterschiede in der Region muss ein fester Bestand an Sozialwohnungen geschaffen werden. Im Genossenschaftsbereich existieren einige positive Beispiele, die multipliziert werden könnten.

Frage 3 Die Tätigkeit mancher Makler ist durch allgemeine Flucht in die Sachwerte (Immobilien) und der dadurch fehlenden Wohnungsangebote stark eingeschränkt. Wie steuert Ihre Firma dem entgegen und welche Hilfe erwarten Sie dabei von der Stadt?

Antwort 3 Unser Unternehmen ist seit mehr als zehn Jahren aktiv im sozialen und geschäftlichen Umfeld vernetzt. Durch eine hohe Qualität im Objektmaketing und der operativen Dienstleistung verfügen wir über eine erfreulich hohe Quote an Empfehlungen ehemaliger Auftraggeber. Natürlich merken wir die Verringerung im Bereich Kauf- und Mietobjekten. Mit unserer hauseigenen Werbeabteilung bringen wir uns mit thematisch attraktiven Angeboten bei potentiellen Auftraggebern ins Gespräch. Unsere Kompetenz im Bereich der Projektentwicklung, Sanierung und Baurechtschaffung wird besonders bei Bauträgern und Eigentümern großer Grundstücke, mit und ohne Bebauung geschätzt.

Petronella Applebaum, papples standortconsulting + immobilienmarketing, Rheinbach

Antwort 1 Dirigismus macht keinen Sinn. Vielmehr sollten Staat und Kommunen

sich mit immer strengeren Restriktionen (z.B. soziale Auflagen, Mietpreisbremse, EnEV, Grundsteueranhebungen) so weit wie möglich zurückhalten, da diese die Bauträger nur befördern.

Antwort 2 Starnberg gehört zum Großraum München. Betrachtet man die wirtschaftliche Entwicklung dieser Region sowie die prognostizierten Einwohnerzahlen insgesamt wird es in Zukunft nicht um die Frage gehen, ob einzelne Kommunen oder Gemeinden genügend Wohnraum aufweisen, sondern wo die Region insgesamt Wohnraum schaffen kann. Mehr Wohnraum und mehr Menschen bedingt aber auch ein „Mitwachsen“ der Verkehrsinfrastruktur. Das bedeutet ein Ausbau des Straßen- und Bahnnetzes, die Vergrößerung von Verkehrsverbünden und die Vereinheitlichung von Tariffsystemen. All das sind Aufgaben, die einzelne Kommunen gar nicht allein bewältigen können.

Frage 3 „Starnbergisierung“ meint die Entsolidarisierung der Gesellschaft, wenn in reichen Kommunen mit hohem, durchschnittlichem Einkommen Grundstückspreise, Mieten und Lebenshaltungskosten steigen und die Bezieher niedriger Einkommen verdrängen. Was würden Sie als Standortsanalystin der Stadt vorschlagen, um das Defizit zu beheben?

Antwort 3 Das Problem existiert in fast jeder deutschen Stadt. Starnberg benötigt eine Grundlage, wie viel bzw. welcher Art Wohnraum in naher Zukunft potentiell nachgefragt wird. Eine Bedarfsanalyse kann darüber Auskunft geben. Dabei wird der gesamte Wohnungsmarkt Starnbergs genau betrachtet und anhand von Sekundärdaten ausgewertet. Auch der von umliegenden Gemeinden muss genau unter die Lupe genommen werden. Es wird die vorherrschende Gebäudestruktur erfasst ebenso wie Leerstände, Modernisierungspotential und die Attraktivität des Ist-Potentials für die unterschiedlichen Zielgruppen. In Zusammenarbeit mit lokalen Maklern fließen die derzeitigen Schwerpunkte der Nachfrage mit ein. Die Ergebnisse der Analyse können dann eine Grundlage für weitere Diskussionen und Aktivitäten innerhalb der Stadt sein.

Martina Neubauer, Stadt- und Kreisrätin/Die Grünen

Antwort 1 Die Stadt München macht es seit über 20 Jahren vor – mit der SOBON (sozial gerechte Bodennutzung) wurde ein Instrument der kommunalen Bauleitplanung eingeführt, um z. B. Investoren bei größeren Projekten an den Kosten und Lasten für begleitende Infrastrukturmaßnahmen zu beteiligen. Hier geht es insbesondere um Planungs- und Herstellungskosten und um Flächenabtretungen für Erschließungsstraßen, für Schulen und

Kindertagesstätten etc. Grundsätzlich werden 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für Zwecke des sozial gebundenen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Über diesen Weg sollte der Starnberger Stadtrat beraten.

Antwort 2 Die Grünen setzen auf innerörtliche Verdichtung und Geschosswohnungsbau. Der vom Stadtrat mit großer Mehrheit beschlossene Stadtentwicklungsplan zeigt den Weg auf: „In Starnberg sind daher ganz gezielt Bereiche zu identifizieren, die für eine Innenverdichtung zur Verfügung stehen, und solche, die aufgrund der städtebaulichen Qualitäten nicht nachverdichtet werden sollten.“ (vgl. Stadtentwicklungsplan, S. 26) Politik, Verwaltung und freie Wohnungswirtschaft müssen sich auf dieser Grundlage gemeinsam Gedanken machen und realistische Konzepte entwickeln. Wir haben das Potential und müssen es nutzen!

Frage 3 Schondorf braucht bezahlbaren Wohnraum. Der „grüne“ Bürgermeister will eine maßvolle Verdichtung, die sich ins Ortsbild einfügt, keine „Starnbergerisierung“ oder „Germeringisierung“, wie er formuliert. Wie kann Starnberg das Problem zwischen Flächenversiegelung (außen) und Nachverdichtung (innen) lösen?

Antwort 3 Der 1. Bürgermeister Alexander Herrmann, entwickelt derzeit gemeinsam mit dem Gemeinderat ein zentrales Grundstück für den Geschosswohnungsbau. Der Gemeinderat hat in seiner letzten Sitzung der grundsätzlichen Planung zugestimmt. Ich will aber klarstellen, dass Schondorf mit ca. 4.000 Einwohnern eine völlig andere Geschichte und Struktur als Starnberg hat. Die Kommunen in der Planungsregion 14 sind vom Siedlungsdruck in besonderem Maße betroffen. Deshalb ist es wichtig, sich gemeinsam abzustimmen und voneinander zu lernen. Insbesondere bei der Ausweisung von Gewerbeflächen und bei der Betrachtung von Verkehrsströmen ist interkommunales Denken und Handeln gefordert. Die Grünen der Planungsregion 14 treffen sich daher regelmäßig, um sich auszutauschen und gemeinsame Positionen abzustimmen. Die Ergebnisse fließen in Stellungnahmen und Anträge ein, die sowohl auf kommunaler Ebene eingebracht, wie für die Landes- und Bundesebene bestimmt sind.

Christine Borst, Verbandsvorsitzende Wohnen im Kreis Starnberg und 1. Bürgermeisterin von Krailling/CSU

Antwort 1 In einer Hochpreisregion wie dem Landkreis Starnberg können sich immer weniger Personen/Haushalte aufgrund ständig steigender Preise am freien Wohnungsmarkt bedienen. Es ist unbedingt notwendig, ein größeres Wohnungsangebot für das untere und

mittlere Einkommenssegment zu schaffen. Dies kann nur über eine staatliche Förderung des Wohnungsbaus geschehen. Bezieher guter und sehr guter Einkommen können nach wie vor auf das Wohnungsangebot am freien Markt zurückgreifen.

Antwort 2 Das größte Problem ist die Bereitstellung von günstigem Bauland für den Wohnungsbau. Es müsste seitens der Gemeinden mehr Bauland ausgewiesen werden, das dann zu günstigen Konditionen an sozialorientierte Bauträger abgegeben werden kann. Zugleich ist es notwendig diese Flächen mit höherem Baurecht zu versehen, um einen spürbaren Zuwachs an Wohnraum bei wirtschaftlichen Bedingungen zu erreichen. Dem steht allerdings der Wunsch nach Erhalt dörflicher Strukturen in vielen Gemeinden entgegen.

Hohe Stellplatzschlüssel im Geschosswohnungsbau führen wegen der notwendigen Errichtung von großen Tiefgaragen zu hohen Erstellungskosten, die über die Stellplatzmiete nicht aufgefangen werden können. In vielen Fällen müssen sogar Leerstände in Kauf genommen werden. Eine Reduzierung der Stellplatzschlüssel durch die Genehmigungsbehörden würde die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen deutlich verbessern und damit attraktiver machen.

Die Mittel zur Wohnungsbauförderung müssten deutlich aufgestockt werden. Unter Umständen wären hier auch verlorene Zuschüsse sinnvoll, die die massiven Baupreissteigerungen der letzten Jahre resultierende aus den Verschärfungen der Energieeinsparverordnung sowie den hohen Komfortansprüchen (z. B. Barrierefreiheit und sehr guter Schallschutz) kompensieren könnten. Man muss sich jedoch vor Augen halten, dass in einer Boomregion, wie im Landkreis Starnberg, der Wohnungsmangel nicht behoben sondern allenfalls gelindert werden kann.

Frage 3 In München werden Grundeigentümer an den Kosten und Lasten beteiligt, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden. Den Planungsbegünstigten stehen mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung zu. Halten Sie einen solchen „Münchner Weg“ auch für Starnberg oder Ihre eigene Kommune für umsetzbar?

Antwort 3

In München werden nicht nur Grundeigentümer an den Kosten und Lasten beteiligt, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden, sondern es sind auch 40% der ausgewiesenen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Die Planungsbegünstigten werden entsprechend gebunden.

Bei der Entwicklung großmaßstäbliche

Quartiere in München ist dies leichter zu realisieren als bei kleineren Gebieten im Landkreis Starnberg. So sind z. B. die Planungs- und Entwicklungskosten größerer Gebiete bezogen auf den einzelnen Quadratmeter günstiger als bei kleineren Flächen. Auch die Umsetzung der verschiedenen Wohnformen, angefangen beim sozialen Wohnungsbau bis hin zu Bauträgermaßnahmen, ist in kleinteiligen Strukturen nur schwierig und teuer zu realisieren.

Schlussendlich bleibt die Frage, ob Eigentümer von zu entwickelnden Flächen überhaupt dazu bereit sind mitzuwirken oder diese Flächen eher bis auf Weiteres brach liegen zu lassen. Dies hätte zur Folge, dass überhaupt kein Neubau zustande kommt und damit keine Wohnungen geschaffen werden können. Das Instrument der sozialen Bodennutzung mit der Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten im größeren Stil wie in der Landeshauptstadt wird im kleinteiligen Kontext unseres Landkreises von mir eher skeptisch beurteilt.

Ferdinand Pfaffinger, Altbürgermeister, Kreisrat/UWG

Antwort 1 Es ist richtig, dass wir mit der herkömmlichen Art der Einheimischenmodelle die angesprochene Zielgruppe, nämlich unsere Mitbürger mit mittleren und kleineren Einkommen nicht mehr erreichen. Durch die gesetzlichen Vorgaben ist eine Subventionierung beim Grunderwerb

durch die Stadt nur in sehr begrenzter Höhe möglich. Bei den hohen Grundstückspreisen in Starnberg ist somit z.B. ein Reihenhaushaus auch im Einheimischenmodell für viele nicht mehr erschwinglich. Im Ballungsraum München liegt die Zukunft deshalb meiner Meinung nach ganz klar im durch die öffentliche Hand subventionierten Geschosswohnungsbau.

Antwort 2 Die Stadt geht ja seit vielen Jahrzehnten schon bisher zwei Wege um Wohnraum für mittlere bis geringere Einkommensgruppen zu schaffen. Zum einen die Errichtung und der Unterhalt stadteigener Wohnungen, zum anderen die Kooperation mit der Genossenschaft Starnberger See. Diese beiden Wege müssen verstärkt weiter beschritten werden. Eine weitere Möglichkeit wäre auch der Beitritt der Stadt zum "Verband Wohnen" des Landkreises Starnberg, was der Stadtrat bisher immer abgelehnt hat.

Darüber hinaus muß man bei künftigen Wohnbauprojekten auf Grundstücken der öffentlichen Hand darauf achten, dass, wo immer das möglich ist, Bauträger ihrer sozialen Verpflichtung nachkommen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der Stadtentwicklungsplan von 2012 weist ja dazu mögliche Wohnbauflächen aus.

Frage 3 Die Vorzeige-Wohnanlage am Georgenbach der GBWAG wurde in Ihrer

ersten Amtsperiode fertiggestellt. Können Sie kurz beschreiben, welche (gemeinsamen) Kräfte am Werk waren, um ein derart gelungenes Städtebauprojekt umzusetzen, oder standen nur die Sterne günstig?

Antwort 3 Zunächst muß man sagen, dass der Landkreis als Eigentümer des Grundstückes zwar einen marktgerechten, aber keinen überhöhten Preis aufrufen hatte. Zum zweiten ist die GBWAG auch ein zuverlässiger und verantwortungsvoller Partner der Stadt gewesen. So ist dieses, auch aus meiner Sicht sehr gelungene Städtebauprojekt möglich gewesen.

Ein ähnliches Projekt, allerdings mit Mietwohnungen für Familien, könnte schon lange mit der katholischen Kirche, als ebenfalls sozialer Partner der Stadt, in Hanfeld im Bau sein, wenn der Stadtrat, nach Jahren des Hin und Her endlich zu einer positiven Entscheidung fähig wäre.

Michael Gebhard, Architekt und Stadtplaner /studio morpho-logic

Antwort 1 Ich glaube man kann hier weder gänzlich auf das Eine noch auf das Andere setzen. Das freie Spiel der Kräfte allein produziert nicht den Wohnraum zu den hier gewünschten und notwendigen Preisen. Hier müssen einerseits Anreize geschaffen werden damit er für den privaten Sektor interessant werden kann und gleichzeitig wäre es wünschenswert

wenn die Kommunen sich hier direkt engagieren würden.

Antwort 2 Baulandausweisung, Anreize an die Privaten auch in diesem Sektor stärker tätig zu werden und ggf. Eigenengagement der Kommunen.

Frage 3 Ihr Wettbewerbsbeitrag zur nordöstlichen Seeanbindung beinhaltet auf beiden Seiten der Bahnlinie Neubauten: ein Hotel und drei mehrgeschossige Wohnungsbauten mit unterschiedlicher Lagequalität. Wie verändert sich Ihr Konzept in diesem Bereich, wenn die Bahnlinie nach dem neuen Janssen-Konzept unterirdisch verlaufen würde?

Antwort 3 Natürlich wäre gegen einen Geniestreich an dieser Stelle nichts einzuwenden. Ob es sich hier aber um einen solchen handelt, kann ich anhand der vorliegenden Zeitungsberichte nicht beurteilen. Ich denke das ist zuallererst eine verkehrstechnische Frage.

Generell wünsche ich mir für Starnberg, daß man den Mut hat den einen oder anderen wohlabgewogenen Weg zu beschreiten. Alternativen bis zum Sankt-Nimmerleinstag aufzustellen, zu prüfen und dann durch weitere Alternativen zu ersetzen, führt nur zum Stillstand. Wem das Ergebnis, wie man es tagtäglich in Starnberg erleben kann, gefällt, kann so weitermachen.



Der Leerstand, ein Einheimischenmodell!?

Alle Parteien, Gruppierungen und jeweils ein Fachmann sollten zu Wort kommen. Lag es an den Ferien, der Hitze, oder am sperrigen Befragungsgegenstand? Von 24 Anfragen kamen ganze acht zurück.

Von Stadtrat Ardel (WPS) hätten wir gerne erfahren ob mit Protesten von Anwohnern gegen das Einheimischenmodell „Am Wiesengrund“ gerechnet werden muss und von Bauamtsleiter Weigl ob dort schon geplant wird. Über die unzulässigen Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten befragten wir die städtische Planungsreferentin Kammerl (WPS). Sie blieb ebenso stumm wie ein externer Projektentwickler und das Büro mahl-gebhard, Verfasser von „Vision Starnberg 2025“.

Auch eine fachkundige FDP-Stadträtin, die sich einst mit Planungen zur Seeanbindung hervortat, äußerte sich

nicht zu möglichen Wohnbaupotenzialen der Kreisstadt.

Bürgermeister Monn hätte etwas zum Berger Einheimischenmodell sagen können und die Stadträte Bötsch (BMS) zu Infrastrukturproblemen und Stadtrat Jann zum geplanten BLS-Senioren-Wohnprojekt an der Bahnlinie. Enttäuschend: ein Bauträger, der per Umfrage feststellte, dass den Münchnern die Mieten zu hoch sind, zeigte kein Interesse mitzumachen.

Auch Bürgermeisterin John wollte trotz offizieller Presseanfrage keine Auskunft geben über Auswahlkriterien und der Anzahl der eingegangenen Bewerbungen für das geplante Einheimischenmodell „Am Wiesengrund“.

Nach Meinung der Redaktion könnten die teils hoffnungsvollen und teils ernüchternden Antworten genauso wie das Schweigen jedoch Anlass für ein lokales Wohnbauforum sein, um die Position Starnbergs für die nächste regionale Wohnungsbaukonferenz im Frühjahr 2016 klar zu konturieren. Die nichtbeantworteten Fragen könnten dann erneut gestellt werden...

Peter Riemann für die Redaktion

Dinge, die uns bei der Bearbeitung auf und in die Hände fielen:

Sarah B. Touristin zum Personal-Warnstreik der Bayerischen Seenschifffahrt: „Für uns Touristen bescheiden... Allerdings ist der Streik auch nachvollziehbar. Die Leute müssen hier in dieser teuren Gegend nicht nur arbeiten, sondern auch ihre Miete bezahlen.“ („Streik ahoi!“ Starnberger Merkur, 04.08.2015)

Sandor N. Pächter zur Schließung des Lokals „absofort“ in der Brunnangerhalle: „...Und wenn er dann doch jemanden für die Küche finde, sei es nahezu unmöglich für den eine bezahlbare Wohnung zu finden.“ („Abschied von einer Institution“, Starnberger Merkur, 22.05.2015)

Alexander Hermann, Bgm. Schondorf: Herrmann wollte Abriss, Entsorgung eventueller Altlasten und Erschließung des Geländes dem Investor überlassen: Das könne ein Bauunternehmer günstiger als die Kommune. <http://tinyurl.com/pcmv4qp>

Christine Kamm, MdL/GRÜNE: „Im Ergebnis würde ein Hebesatzrecht der Kommunen auf (Anteile) der Einkommensteuer eine „Starnbergisierung“ unserer Gesellschaft bewirken: reiche Kommunen mit hohem, durchschnittlichem Einkommen werden nied-

rige Hebesätze ansetzen können. <http://tinyurl.com/qyq5rsx>

Berliner Architekturstudenten: „Wohnungsbau ist Städtebau“, Schlachtruf der 60er Jahre

Ulrich Maly, OB Nürnberg: „Demografischer Wandel bedeute für jede Stadt im Landkreis etwas anderes. Ein Drittel wächst, ein Drittel stagniert, ein Drittel schrumpft.“ <http://tinyurl.com/pxeafwh>

Claus Schreier, taz: „Die Rendite ist also der preistreibende Faktor bei den Mieten. Ohne diesen Profitanteil könnten alle Mieten auf etwa die Hälfte oder ein Drittel der heutigen Mietpreise gesenkt werden.“ <http://www.taz.de/!5036359/>

PM der Stadt München zum konzeptionellen Mietwohnungsbau: „60 Jahre lang bleiben diese Mietwohnungen gebunden und unterliegen unter anderem einer Mietbegrenzung sowie einem Aufteilungsverbot. So sollen Mieterinnen und Mieter der mittleren Einkommensschicht, die nicht vom geförderten Wohnungsbau profitieren, ebenfalls die Chance auf eine günstigere Wohnung bekommen.“ <http://tinyurl.com/o4e9jlm>