

STADTPLANUNG IM NORDEN

Erst wettern, dann einknicken

VON DOMINIK HUTTER

Schadensbegrenzung nennt man wohl, was die Stadtspitze da mit dem Aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) im Münchner Norden betreibt. Denn Planen im Konsens, eine wirkungsvolle Bürgerbeteiligung, eine faire Verteilung von Lasten und Gewinnen – all das war auch in der SEM schon vorgesehen. Der große Unterschied beim neuen Konsensmodell ist nur das kategorische Nein zur Enteignung. Dieser radikale Eingriff war allerdings, anders als von den Grundstückseigentümern und von Teilen der CSU behauptet, keineswegs zum Mittel der Wahl erkoren worden. Enteignungen sind langwierig, politisch angreifbar und bergen juristische Risiken – das macht keine Stadtverwaltung zum Spaß. Die mögliche Enteignung diente nur als Druckmittel, auf das die Kommune jederzeit dezent hinweisen kann. Falls jemand auf komplett stur schaltet oder zocken will.

Künftig ist die Stadt aufs Wohlwollen und die Kooperation der bislang eher bockigen Grundstückseigentümer angewiesen. Das Druckmittel ist vom Tisch. Diese Entwicklung hat sich das rot-schwarze Rathausbündnis selbst zuzuschreiben. Vor allem die CSU ließ kaum eine Gelegenheit aus, um im Münchner Norden gegen die SEM zu wettern. Gerade so, als habe man mit dem Rathaus nichts zu tun, malten örtliche Mandatsträger das Schreckensbild von der autoritär durchgreifenden Stadtverwaltung an die Wand. Die Buchstaben SEM gerieten zum Hassobjekt, zum Symbol der Willkür. Die SPD war zunächst überrascht, dann verärgert, unternahm aber wenig, um den falschen Eindruck zu korrigieren. Nun blieb ihr nichts anderes übrig als einzuknicken.

Denn angesichts der vergifteten Stimmung im Münchner Norden wäre ein einvernehmliches Verfahren mit dem Schreckgespenst SEM im Hintergrund schwierig geworden. Vermutlich hätten es viele Feldmochinger auf ein Enteignungsverfahren ankommen lassen. Dieses Risiko war dem Rathaus dann doch zu groß. Nun wird aus schwächerer Position heraus weiterverhandelt. Selbst schuld.

München – Das neue Stadtquartier im Münchner Norden soll ohne Enteignungen oder andere Zwangsmittel gegen die Grundstückbesitzer entstehen. Darauf haben sich SPD und CSU geeinigt. Künftig solle in dem 900 Hektar großen Areal in Feldmoching und Ludwigsfeld nur noch im Konsens mit den Eigentümern geplant werden, erklärten Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) und Bürgermeister Josef Schmid (CSU). Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM), ein aus dem Baugesetzbuch stammendes Instrument für Großplanungen, ist damit vom Tisch. Samt dem vor einigen Monaten von der Stadt verfüzten Einfrieren der Bodenpreise. Grundstücke können nun wieder nach Marktwert verkauft werden.

Mit der sogenannten SEM wurden auch die Bodenpreise eingefroren. Das ist nun hinfällig

Reiter brach noch eine Lanze für das umstrittene Instrument, das einen Aufstand der Grundstücksbesitzer ausgelöst hatte. „So böse ist die Maßnahme eigentlich gar nicht“, sagte der SPD-Politiker, der schon vor Monaten beteuert hatte, Enteignungen seien als letztes Mittel zu verstehen und würden tunlichst vermieden. Der Protest der Feldmochinger, die sich in der Initiative „Heimatboden“ zusammengeschlossen hatten, „hat uns aber bewegt umzuden-

ken“. Offenkundig sei es nicht gelungen, die Menschen von den Plänen der Stadt zu überzeugen, sodass sich Angst vor Enteignungen breitgemacht habe. „Daran sind wir nicht schuldlos“, räumte Reiter ein. Man wolle nun um Vertrauen werben. Kooperation stehe ganz oben auf der Agenda. Das neue Planungsinstrument, das „kooperatives Stadtentwicklungsmodell“ getauft wurde (Reiter hält „Kosmo“ für eine griffige Abkürzung), soll in der übernäch-

sten Woche im Stadtrat beraten werden. Ein Ja gilt angesichts der rot-schwarzen Stimmenmehrheit als wahrscheinlich. „Ich habe bereits im letzten Jahr gesagt, dass ich gegen die SEM bin, weil ich flächendeckende Enteignungen ablehne“, sagte CSU-Bürgermeister Schmid, der sich nun bestätigt sieht. Allerdings sagte er mit Blick auf die Kritiker einer Bebauung auch: „Wer in der wachsenden Stadt glaubt, dass alles genauso bleibt, wie es ist, der irrt.“



Stadt verzichtet auf Enteignungen

Mit einem rechtlichen Kniff sollte im Norden ein neues Viertel geplant werden – zur Not auch gegen den Willen der Grundstückseigentümer. Das löste heftige Proteste aus, weshalb die Rathauspitze nun eine Kehrtwende vollzieht und auf Konsens setzt



In Feldmoching finden sich noch viele Äcker. Hier könnte nach den Plänen der Stadt irgendwann ein großes Stadtviertel entstehen.

FOTO: FLORIAN PELJAK

VON DOMINIK HUTTER

„Kosmo“ muss von Stadtbaurätin Elisabeth Merk erst noch im Detail ausgearbeitet werden. Dies dürfte einige Zeit in Anspruch nehmen, konkrete Termine für eine Fertigstellung des neuen Quartiers gelten derzeit noch als utopisch. Bis zu zehn Jahre Planungszeit seien aber nicht unrealistisch, betont Merk. Die Grundidee der SEM bleibt bestehen: Bei einer derart großen Planung soll kein Flickenteppich entstehen – es geht darum, ein Stadtviertel aus einem Guss zu schaffen. Samt Straßen, Schulen, Grünflächen, einer U-Bahn und anderen wichtigen Einrichtungen. Man werde keineswegs alles zu bauen, warb Reiter. Dies war allerdings auch mit der SEM nicht geplant.

Konkrete Pläne für das neue Viertel, in dem sich auch Naherholungsgebiete wie der Feldmochinger See und der Fasanerietsee befinden, liegen noch nicht vor. SPD und CSU versichern aber: Eine Hochhausstadt sei genauso wenig geplant wie ein Konglomerat von Einfamilienhäusern. Es gehe darum, eine gute Mischung zu schaffen. Denn die seien „derzeit wohl das größte Mangelgut der Stadt“, so Reiter. Aber auch Landwirtschaft soll im Münchner Norden weiter betrieben werden.

Zwar fällt mit der Möglichkeit zu Enteignungen ein wesentliches Druckmittel weg. Die Stadtspitze, das machten Reiter und Schmid deutlich, erwartet sich aber trotzdem die Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Etwa 200 der zirka 400 bis 500 Immobilienbesitzer hätten

bereits Bereitschaft signalisiert. Sie sollen wie bei der SEM (oder auch der in München erfundenen sozialgerechten Bodennutzung) für die soziale Infrastruktur mitzahlen, also etwa neue Kindergärten finanzieren, und zugleich möglichst gerecht von den Gewinnen profitieren – damit niemand benachteiligt ist, auf dessen Fläche kein lukratives Hochhaus, sondern eine Grünfläche entsteht.

Um Grundstücksspekulation einzudämmen, denkt die Stadt darüber nach, sich ein Vorkaufsrecht zu sichern: Sollte jemand verkaufen wollen, kann sich die Stadt im Interesse des großen Ganzen das Areal sichern. Wer sich verweigert, so macht Reiter deutlich, kann auch kein Geld verdienen. Da die Stadt nicht enteignen will, werde man denen, die nicht mitmachen wollen, Tauschflächen anbieten.

Die Grünen befürchten nach dem Aus der SEM eine Preisexplosion. Es stelle sich die Frage, zu wessen Lasten dies gehen werde und wie preiswerter Wohnraum geschaffen werden soll, „wenn nun jeglicher begrenzender Preismechanismus wegfällt“, kritisiert Stadtrat Paul Bickelbacher. Der Preissprung von landwirtschaftlicher Fläche zu Bauland sei riesig. Es sei unbegreiflich, dass SPD und CSU nun „ein bodenrechtliches Instrument aus der Hand geben anstatt sich vor Ort um Vertrauen zu bemühen“. Die Initiative „Heimatboden“ zeigte sich bereit zu Gesprächen „auf Augenhöhe“, so Sprecher Martin Zech. Allerdings müsse die SEM im Nordosten nun auch gekippt werden. **► Kommentar**