

Genossenschaftlich Wohnen „Am Teilsrain“ in der Gemeinde Wörthsee Christian Bitter

Manchmal ist es ja tatsächlich so: Entweder es läuft oder es läuft nicht. In Wörthsee läuft's. Weil alle Erfolgsfaktoren zusammenkommen:

- es finden sich Menschen, die zusammen planen, bauen und wohnen möchten
- es finden sich engagierte Fachleute, die ihre Erfahrungen weitergeben
- es findet sich ein Landwirt, der sein Grundstück nicht einer x-beliebigen baulichen Entwicklung überlassen will und sein Land auch nicht in einem x-beliebigen Einheimischenmodell entwickeln will
- und – das ist entscheidend – es gibt eine Gemeindeverwaltung, die das Projekt, der gemeinschaftlichen Entwicklung von Wohnungsbau nach Kräften unterstützt, Baurecht schaffen will und dafür eigene Belegungsrechte sichern möchte.

Rahmenbedingungen

Wörthsee ist eine idyllische Seengemeinde mit 5.000 Einwohner*innen im Landkreis Starnberg. In gut einer halben Stunde, manchmal auch weniger, erreicht man mit dem Auto aus München in Wörthsee. Das hat für die Gemeinde und ihre Bewohnerstruktur drei wesentliche Konsequenzen:

- in Wörthsee wohnen diejenigen, die dort immer schon wohnen
- dann wohnen dort Pendler*innen, die sich in landschaftlich hoch attraktiver Lage niederlässt und den Weg zur Arbeit nach München über die A96 oder seltener, die S-Bahn nicht scheuen
- und dann gibt es in Wörthsee Gäste, die meistens sommerliche Tagesgäste sind und die attraktiven Badestellen des gleichnamigen Sees genießen

Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen. Der See ist Bestandteil des sogenannten „5-Seen-Landes“ und ist neben dem Pilsensee und dem Weißlinger See die kleinere Schwester des Starnberger und des Ammersees. Es verwun-

dert nicht, dass dort gut betuchte Familien in Einfamilienhausstrukturen wohnen und die Bodenpreise entsprechend hoch sind: laut aktuellem Bodenwertgutachten um die 1000,- €/m² für erschlossenes Wohnbauland am See. Realistisch ist letztlich etwas mehr. Und Ackerland ist dort in Ortsrandlage auch kein Ackerland mehr, sondern „starkes“ Bauerwartungsland“.

Entwicklung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen und Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Zunächst hatte sich eine kleine Interessengemeinschaft gebildet, die gemeinschaftsorientiert wohnen möchte. Schnell fand sich ein Landwirt, der sein Grundstück zwar nicht verkaufen, aber in Erbpacht zur Verfügung stellen wollte. In dieser Situation hat die Gemeinde schnell erkannt, dass sie ihre wohnungspolitischen Ziele perfekt mit der Entwicklung eines Wohnprojektes umsetzen kann:

- Belegrechte für Bedienstete der Daseinsvorsorge, Lehrer*innen etc. sichern
- nachhaltiges und umweltorientiertes Wohnen ermöglichen und
- in städtebaulich und landschaftlich vertretbarer baulichen Dichte bauen

Die Gemeinde nutzte ihre Chance und brachte sich in den Entwicklungsprozess ein. Sie veranstaltete Bürgerversammlungen, um herauszufinden wie groß das Interesse der übrigen Wörthseer Bevölkerung an einem Wohnprojekt ist. Es wurden Workshops durchgeführt, um die Ziele der zukünftigen Bewohner*innen festzulegen. Die kleine Interessengemeinschaft wuchs und gründete den Verein „Wohnen am Teilsrain“.

Der Prozess wurde von stattbau münchen begleitet, die die Interessengemeinschaft und den Gemeinderat zu den Möglichkeiten gemeinschaftlich orientierten Wohnens beraten hat. Schnell war klar, dass das Grundstück genossenschaftlich entwickelt werden soll.

Zwei Wege zur Vergabe des Grundstücks an eine Genossenschaft

Die stattbau münchen hat den beteiligten Akteuren zwei Wege zur Vergabe an eine Genossenschaft aufgezeigt:

- Die Neugründung einer Genossenschaft durch die Mitglieder der Interessengemeinschaft/des Vereins oder
- die Möglichkeit, sich einer bestehenden, erfahrenen Genossenschaft anzuschließen, die aber dem Wohnprojekt größtmöglichen Spielraum und Entscheidungsmöglichkeit überlässt.

Sicherung des Grundstücks und Vorbereitung der Schaffung von Planungsrecht

Der Grundeigentümer hat früh die Absicht erklärt, das Grundstück nicht verkaufen, sondern ein Erbbaurecht einräumen zu wollen. Im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, lag auf der Fläche kein Baurecht.

Unklar war zunächst der Bodenwert. Ein Arrondierungsgrundstück nördlich der in Rede stehenden Fläche wurde begutachtet. Das Gutachten diente als Anhaltspunkt für weitere Verhandlungen, die schlussendlich zu einem Grundstückswert in Anlehnung an den Bodenwert für Bauerwartungsland führten. Festgelegt wurde in einem weiteren Schritt ein für alle Parteien zufriedenstellender Erbbauzins.

Der Eigentümer bevollmächtigte die Gemeinde, einen Erbpachtnehmer zu finden und die weitere städtebauliche Entwicklung des Grundstückes voranzutreiben. Interessanterweise geriet die Entwicklung des in Rede stehenden Grundstücks „Am Teilsrain“ in den gemeindlichen und öffentlichen Prozess zur Erstellung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“. Das sogenannte „ISEK“ ist die Grundlage jeder Gemeinde in Bayern, um finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung beantragen zu können. Da die Themen „Gemeindeentwicklung“ und „Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum“ ganz entschei-

dend im „ISEK-Prozess“ sind, konnten Diskussionen über bauliche Dichte und städtebauliche Grundformen intensiv öffentlich geführt werden.

Letztlich hat der öffentliche Diskussionsprozess über ein gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept die private Initiative hinsichtlich ihrer Ideen für eine Grundstücksentwicklung erfolgreich unterstützt.

Entscheidung des Gemeinderates

Im Einvernehmen mit dem Verein „Wohnen am Teilsrain“ hat sich der Gemeinderat am 24. Oktober 2018 mehrheitlich dafür ausgesprochen, die Wogeno München eG dem Eigentümer als Erbpachtnehmer vorzuschlagen. Die Wohnbaugenossenschaft wird die weitere Baurechtsschaffung gemeinsam mit der Gemeinde steuern.

Durch städtebauliche Voruntersuchungen im Rahmen des „ISEK“ steht bereits heute fest, dass auf der zu entwickelnden Fläche ca. 60-70 Wohnungen entstehen können; der Wohnungsmix reicht von 1,5 bis 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Generationen sollen unter einem Dach wohnen. Die Gemeinde hat sich das Belegungsrecht für 20% der Wohnungen gesichert, der Verein „Wohnen am Teilsrain“ für 60% und die Wogeno München eG für die restlichen 20%. Gedauert hat der Prozess von der ersten Gemeinderatssitzung und der ersten Beratung der Interessengemeinschaft zu genossenschaftlichem Wohnen keine zwei Jahre.

Wenn es läuft, dann läuft es, aber nur wenn alle Akteure inklusive Politik und Verwaltung einer Gemeinde an einem Strang ziehen. Neu ist dieses Erkenntnis nicht. Aber es ist immer wieder das Erfolgsrezept.

Christian Bitter ist Stadtplaner und Prokurist der stattbau münchen GmbH
christian.bitter@stattbau-muenchen.de;
www.stattbau-muenchen.de

Informationen zum Projekt

<https://www.wohnen-am-teilsrain.de/>



© Egon Rohe



© Petra Tarsoly