
Neubiberg, 16.04.2023

An

den Ersten Bürgermeister, den Gemeinderat
und die Verwaltung der Gemeinde Neubiberg

Bezahlbares Azubi- & StudentInnen-Wohnen: preisgünstige Tiny-Mietapartments auf Gemeinde- Grundstück Tannenstraße 3.

Die FW.N@U-Gemeinderatsfraktion stellt folgenden Antrag:

Der Erste Bürgermeister und der Gemeinderat mögen prüfen und beschließen, in welcher Weise und daß auch für Azubis und StudentInnen adäquater, preisgünstiger Mietwohnraum in Neubiberg geschaffen werden kann, günstigerweise in zentraler Lage auf dem gemeindeeigenen Grundstück Tannenstraße 3.

Anlass

Junge NeubibergerInnen, die nach Schulabschluß mit dem Start einer Lehre oder Studium aus dem elterlichen Zuhause ausziehen und eine eigene erste Wohnung beziehen wollen, können sich diesen Wunsch auf dem heimischen Wohnungsmarkt mangels Verfügbarkeit von (bezahlbaren) Mietwohnungen im Marktsegment 1- bis 1,5-Zi.Whg. kaum erfüllen und sind häufig gezwungen, entweder im elterlichen Zuhause zu verbleiben oder Neubiberg zu verlassen.

Situation

Mit der bisher erfolgreichen Neubiberger Wohnraumoffensive (Eichenstraße, Äußere Hauptstraße, Floriansanger), der zukünftigen Entwicklung auf dem Grundstück Schopenhauer Straße und dem Eigenbestand der Gemeinde können im Rahmen der gemeindlichen Rahmenbedingungen viele Bevölkerungsgruppen (Familien, Paare, Alleinstehende, Senioren, Personen in kritischen Lebenslagen, Feuerwehr-Angehörige, Gemeinde-MitarbeiterInnen, Beschäftigte im sozialen Berufsfeld) mit preisgünstigem

Mietwohnraum versorgt werden. Im Wohnungssegment bis ca. 40 m² besteht noch eine Lücke für junge Erwachsene. Der Gemeinderat Neubiberg hat eine Verantwortung auch für diese, bislang noch nicht berücksichtigte Bevölkerungsgruppe.

Als Whgs.-Konzeption wäre für Jung-Erwachsene als Starter-Whg. nach dem elterlichen Zuhause ein Whgs.-Mix (aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse) aus z.B. Einzel-, Doppel- & 1,5-Zi.-Apartments, je mit Balkon und kleiner Küchenzeile, geeignet, die für diesen Lebensabschnitt eine auskömmliche Wohnqualität bieten und mit einer Kostenmiete von z.B. 26 m² Wfl. x 14,90 € Warmmiete = 387 € bezahlbar sind. Auf dem freien Wohnungsmarkt z.B. am benachbarten Bahnhof bei BVG liegt der Tarif für 26 m² bei ca. 890 € Warmmiete.

Ziel

Ziel ist es, Azubis und StudentInnen (ohne UniBw) ab 18 Lebensjahren in ihrer eigenen Heimatgemeinde Neubiberg preisgünstigen, adäquaten Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen, um sie nicht in Nachbarkommunen abzudrängen.

Lösungsvorschlag

Ein mögliches Konzept kann als Neubiberger Wohnraumoffensive Teil 4 die Errichtung eines Wohngeschäftshauses über Erbbaurechtsvergabe mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß (Läden, Gastro) und Mietapartments in den Obergeschossen sein.

Ähnlich dem Belegungskonzept der gemeindlichen Whgn. Äußere Hauptstraße 5 wäre zur Sicherstellung des Planungsziels z.B. durch Widmung oder Ergänzung der Wohnraumvergaberichtlinien die angedachte Zielgruppe als Berechtigte zu fixieren.

Warum Tannenstraße 3:

- Liegt seit Jahren ungenutzt brach.
- Ist verfüg- & beplanbar, weil unbebaut, ungewidmet.
- Bebaubarkeit nach § 34, derzeit ohne Bebauungsplan.
- Einzig verfügbares, zentrales Grundstück in Gemeindeeigentum (neben Wittelsbacherstr. 1).
- Diese lagebezogene Perle des Gemeinde-Eigentums Neubiberger sollte für einen Gemeinwohl-Nutzen von signifikanter Relevanz verwendet werden.
- Über Erbbaurechtsvergabe bliebe dieses wertvolle Grundstück im Gemeinde-Eigentum („Tafelsilber behalten“).
- Eine Errichtung durch die Gemeinde als Bauherrin und Eigentümerin dürfte vor dem Hintergrund unserer derzeitigen Projekte budgetbezogen nicht realisierbar sein.
- Würde wie seit langem angedacht als Wohngeschäftshaus die ortsentwicklungsbezogene Trittstein-Funktion als Verbindung zwischen Hauptstraße und Bahnhof

erfüllen und die Ortsmitte stärken.

- Würde mit Mobilitätskonzept und reduziertem Stellplatznachweis durch die fußläufig entfernte S-Bahn und zentrale Ortslage den BewohnerInnen entgegenkommen, die sich u.U. noch kein eigenes Kraftfahrzeug leisten können, nicht wollen oder so auch gar nicht benötigen
- Ein nachhaltiges Gebäudekonzept mit intelligentem Energiekonzept wäre ein wesentlicher Klimaschutz-Beitrag zum gemeindlichen Entwicklungsziel „klimaneutral 2030“ für unsere kommunalen Liegenschaften.
- U.U. ist eine finanzielle Städtebauförderung von Bund und Land möglich (so bei GEWOFAG Innsbrucker Ring 42).

Das Thema „Bezahlbares Wohnen für Junge“ ist keine Kür, sondern die überfällige Realisierung einer gesellschaftlichen Verantwortung auch für junge NeubibergerInnen. Es könnten damit mehr junge BürgerInnen in ihrer Heimatgemeinde gehalten werden, dem Trend einer Überalterung entgegengewirkt und der soziale Frieden gefestigt werden.

Bei der immer wieder vorgebrachten Forderung nach mehr Aufenthaltsqualität, urbaner Struktur und Gastronomie in Neubiberg bedarf es schließlich auch BürgerInnen, die diese in Anspruch nehmen.

Der Antrag beschreitet kein Neuland: andere Städte wie z. B. München haben Ähnliches am Innsbrucker Ring 42 - GEWOFAG - erfolgreich realisiert (dort anderes Gesamtkonzept).

Die häufig vermutete Gefahr einer späteren Fehlbelegung nach Ausbildungsabschluß sollte aufgrund der begrenzten Wohnfläche der Apartments gering sein. Wer dann im Berufsleben steht oder in Partnerschaft lebt, sucht sich adäquate Wohnraumgrößen.

Das Projektkonzept „Bezahlbares Azubi- & StudentInnen-Wohnen“ wäre geradezu prädestiniert zur Einbindung des Jugendparlaments, wären doch die Mitglieder bald selbst Betroffene bzw. Berechtigte.

Trotz sehr hoher Relevanz hat sich die Bearbeitung des Themas an verfügbaren Arbeitskapazitäten unseres Bau-, Planungs- und Umweltamts zu orientieren.

Kollegiale Grüße

Reiner Höcherl

Fraktionsvorsitzender der FW.N@U