

## Inhalt

<b>Einleitung: Das Grüne Wohnbaukonzept für Murnau</b>	<b>2</b>
Murnau braucht einen Plan, keinen Aktionismus	3
Kommunaler Wohnungsbau kann Zuzug nicht steuern	3
Keine Klientelpolitik – Kein Verkauf kommunaler Flächen	3
Wir schaffen Wohnraum für Murnauer*innen und Arbeitnehmer*innen	3
Alle kommunalen Grundstücksflächen an eine Genossenschaft	4
Nachhaltiger Wohnungsbau für alle nachfolgenden Generationen	4
Flächennutzungsplan fortsetzen	4
Verkehrslärm passt nicht zum Wohnen	4
Wir gestalten Murnaus Zukunft!	5
<b>Grundsatzbeschluss Wohnungsbau auf kommunalen Flächen des Marktes Murnau a. Staffelsee: "Murnauer-Einheimischen-Modell"</b>	<b>6</b>
Forderungskatalog	7
<b>Weitere Maßnahmen zur Regulierung des Wohnungsmarktes</b>	<b>8</b>
Entrümpelung der Ortsgestaltungssatzung	8
Erschließung von Wohnraum	8
Baugebot	9
Fehlbelegerabgabe	9
Zweitwohnungsteuer	9
Zweckentfremdungssatzung	9

**#Klimakrise #SozialeGerechtigkeit #FridaysforFuture  
#Flächenfraß #Generationengerechtigkeit #Verantwortung**

## Einleitung: Das Grüne Wohnbaukonzept für Murnau

### **Das Thema Wohnungsbau geht alle an!**

**Das Thema Wohnungsbau bereitet nicht nur jungen Menschen und Familien Sorgen, die sich fragen, ob sie sich in unserer Gemeinde das Wohnen weiterhin leisten können. Es betrifft auch Unternehmen, die bei der Besetzung offener Stellen durch die Wohnungsnot in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung eingeschränkt werden. Und es betrifft Senior\*innen: Weil Wohnen zum Luxusgut geworden ist, fliehen einige aus Angst vor Altersarmut aus der Region. Anderen wird aufgrund fehlender Wohnraumkonzepte wie Senioren-WG, Generationenwohnen etc. die Möglichkeit genommen, ein würdevolles, weitgehend selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung in Murnau zu führen.**

Bislang bestehende bzw. geplante Wohnungsbauprojekte sind Einzelaktionen. Nicht abgestimmt, nicht durchdacht – es fehlt ein Gesamtkonzept. Ein Gesamtkonzept, das die Bevölkerung mitnimmt, das schlüssig ist und einen echten Mehrwert für die Murnauerinnen und Murnauer, deren Kinder und Enkelkinder bietet. Anstelle eines Gesamtkonzepts plant man Projekte mit maximaler Verdichtung, mit maximaler Geschosshöhe, ohne die notwendige Sensibilität, ob derartige Bauprojekte nicht aufgrund ihrer Größe die Identität eines Ortes verändern.

Die noch bebaubaren Flächen werden knapp und in Anbetracht unserer ökologischen Verantwortung ist ein ungebremster Flächenfraß, ein Wachsen Murnaus in die Fläche, hinein in wertvolle Schutzgebiete, nicht denkbar. Ungesteuerter Zuzug von vergleichsweise wohlhabenden Menschen, die sich dadurch die Möglichkeit der Selbstverwirklichung bzw. eine höhere Lebensqualität versprechen (sogenannte Lifestyle Migration) führt zu einem solchen Flächenfraß und verändert den Charakter und Charme Murnaus. Dieser Entwicklung muss man gegensteuern. Dabei gilt es, intelligente Lösungen zu erarbeiten, die der heimischen Bevölkerung und örtlichen Betrieben einen Mehrwert bieten. Darum muss sich eine Kommune kümmern. Über den privaten Immobiliensektor ist weiterhin Zuzug von außen möglich, der seinerseits neue Impulse und Chancen eröffnet. Bestes Beispiel dafür sind die Blauen Reiter, James Loeb, Ödön von Horváth u.a. Um hier Belebung auf dem Immobilienmarkt zu erreichen, müssen Themen wie Zweitwohnungssteuer, Fehlbelegungsabgabe und Zweckentfremdungssatzung neu diskutiert werden.

## Murnau braucht einen Plan, keinen Aktionismus

Wir lehnen eine Politik der Augenwischerei ab, die den Bürger\*innen vorgaukelt, der Umbau der Wohnungen der Wohnbau Weilheim brächte einen nennenswerten Zugewinn an neuem Wohnraum. Das ist nicht der Fall. Ebenso wenig, wie der kommunale Wohnungsbau im Längenfeldweg, nennenswert dazu beiträgt, dass die Liste der Wohnungssuchenden beim Sozialamt, die allein schon um die 80 Wohnungssuchende im geförderten Wohnbereich enthält, und dass sind nur die, die sich aktiv bei der Kommune melden, kürzer wird. Die zwei sich im Bau befindlichen Projekte an der Adalbert-Stifter-Straße und am Längenfeldweg sind lediglich punktuelle Einzelmaßnahmen, die der Dimension der Wohnungsmangels keineswegs gerecht werden. Es handelt sich nicht um ein zusammenhängendes und nachhaltiges Gesamtkonzept.

## Kommunaler Wohnungsbau kann Zuzug nicht steuern

Der kommunale Wohnungsbau vermag es nicht, den Zuzug nach Murnau zu steuern. Ob man Murnauer\*in ist, spielt bei der Vergabe von Wohnraum praktisch kaum eine Rolle. Aber Murnau braucht einen Plan, wie bezahlbare Wohnungen in Murnau entstehen können und gleichzeitig der Charme des Ortes erhalten werden kann. Den Charme des Ortes bewahrt man nicht, wenn man wie am James-Loeb-Areal eine maximale Verdichtung plant, ohne Einbindung der Anwohner, ohne Vorstellung eines Konzepts, ohne darauf Rücksicht zu nehmen, wie sich bei einer Nachverdichtung der Charakter eines ganzen Viertels verändert.

## Kein Verkauf kommunaler Flächen

Wir wollen, dass alle kommunalen Flächen allen Murnauer\*innen langfristig und nachhaltig zur Verfügung stehen. Deshalb müssen alle kommunalen Flächen im Eigentum der Gemeinde bleiben - wir lehnen den weiteren Verkauf von gemeindlichem Grund strikt ab.

## Wir schaffen Wohnraum für Murnauer\*innen und Arbeitnehmer\*innen

Murnau braucht einen Plan. Der Ort braucht ein "Murnauer-Einheimischen-Modell". Wenn wir nichts tun, werden die Jungen gehen. Wenn wir nichts tun, müssen jene älteren Mitbürger\*innen gehen, die sonst von Altersarmut betroffen wären. Wenn wir keinen Plan entwickeln, wird der Ort kippen. Werden Betriebe schließen, weil sie keine Fachkräfte finden, weil junge Leute die Region verlassen haben, oder Stellenbewerber keinen Wohnraum finden. Wenn wir keinen Plan entwickeln, wird sich Murnau viel stärker und in viel kürzerer Zeit verändern, als wir uns das vorstellen können.

Oberstes Ziel für uns ist es, für Murnauerinnen und Murnauer, und Mitarbeiter\*innen Murnauer Betriebe, egal welchen Alters, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wohnraum, der der jeweiligen Lebenssituation entspricht. Wohnraumkonzepte, die das Miteinander fördern und der Würde der Menschen gerecht werden. Wohnraum, der dauerhaft der Gemeinschaft zur Verfügung steht und der die Einkommenssituation der Menschen berücksichtigt.

Das von uns erarbeitete "Murnauer-Einheimischen-Modell" macht nicht wenige zu Begünstigten, sondern schafft für alle Bürger\*innen dauerhaft einen Mehrwert – einen Mehrwert für ihre Kinder, Enkel und Urenkel.

## Alle kommunalen Grundstücksflächen an Genossenschaften

Unser Wohnbau-Modell sieht vor, alle kommunalen Wohnbaugrundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften zu verpachten. Sie können dann vom Reihenhaus, über Ein-Zimmer-Apartments und Mehrraum-Wohnungen auch Wohnkonzepte wie Senioren-WG, Generationen-Wohnen etc realisieren. So ist gewährleistet, dass man für jeden Lebensabschnitt und -situation, den passenden bezahlbaren Wohnraum findet. Und eine Genossenschaft kann Vergabekriterien aufstellen, die gewährleistet, dass Murnauer\*innen und Arbeitnehmer\*innen von Murnauer Betrieben vorrangig Wohnraum erhalten. So wird Zuzug sinnvoll gesteuert und eine Gemeinde im Gleichgewicht gehalten. Zudem kann über ein konzeptuelles Auswahlverfahren festgelegt werden, welche Baukriterien für uns als Kommune essentiell sind, so dass Qualität vor Kosten geht.

## Nachhaltiger Wohnungsbau für alle nachfolgenden Generationen

Unser Wohnbau-Modell ist nachhaltig, weil der geschaffene Wohnraum zukünftigen Generationen erhalten bleibt. Es ist nachhaltig, weil wir nicht auf maximale Bebauung setzen, sondern auf eine verträgliche Integration in bestehende Viertel unter Beteiligung der Wohnbevölkerung. Es ist nachhaltig, weil wir damit Sorge tragen können, dass es nicht zu Ghettobildung kommt, denn eine gute gesellschaftliche Durchmischung ist für das Lebensgefühl in Murnau wichtig.

Allem voran gilt für uns dabei nach wie vor der Grundsatz der verträglichen Nachverdichtung im Innenraum vor einer Bebauung in den Rand- oder gar Außengebieten. Grünflächen, auch innerörtliche, müssen soweit möglich erhalten werden, sie sind nicht nur ökologisch hoch sensibel, sondern auch städtebaulich, beispielsweise als Frischluftkorridore oder Erholungsgebiete.

## Flächennutzungsplan fortsetzen

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan muss zügig umgesetzt werden. Er ist aber ein wichtiges Entwicklungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung. Hier werden Bauflächen identifiziert, Außen- und Innenbereich abgegrenzt. Deshalb müssen die Beratungen zum Flächennutzungsplan dringend fortgesetzt werden.

## Verkehrslärm passt nicht zum Wohnen

Unser Modell setzt auf Wohnungskonzepte, die auch die verkehrliche Erschließung mitdenken. Der Stellplatzschlüssel muss auf das jeweilige Nutzungskonzept der Wohnungen abgestimmt werden. Wer in Wohnungskonzepte beispielsweise Car-Sharing-Modelle integriert, sollte nicht den gleichen Stellplatzschlüssel erfüllen müssen. Ein bedarfsgerechter innerörtlicher Personennahverkehr, der die Menschen vor der Haustüre abholt, erhöht den Komfort und reduziert den individuellen Verkehr. Unser Modell fördert auch Rad- und Fußverkehr, weil es mit Lastenfahrrädern und Lieferservice schon viele Möglichkeiten gibt, das Auto stehen zu lassen.

## **Wir gestalten Murnaus Zukunft!**

**Deshalb hat der Ortsverband Murnau von Bündnis 90 / Die Grünen ein umfassendes und zukunftsfähiges Maßnahmenkonzept für bezahlbaren Wohnungsbau erstellt.**

# Grundsatzbeschluss Wohnungsbau auf kommunalen Flächen des Marktes Murnau a. Staffelsee: "Murnauer-Einheimischen-Modell"

In ihrer Modellrechnung der Bevölkerungsvorausberechnung geht das Bayerische Landesamt für Statistik von einer Bevölkerungsveränderung der Menschen über 65 Jahren von mehr als 45 Prozent bis zum Jahr 2034 in Murnau aus. Im gleichen Zeitraum wird ein Rückgang bei den unter 65-Jährigen um fast 12 Prozent prognostiziert. Gerade in der Gruppe der 16 bis 19-Jährigen wird mit einer negativen Veränderung von über 17 Prozent gerechnet.

Die kommunale Daseinsvorsorge umfasst nicht nur die Grundversorgung der Bevölkerung mit lebenswichtigen Dienstleistungen und Infrastrukturen in den Bereichen Mobilität, Bildung, Gesundheit, Energie, Wasser und Abfall. Murnau muss sich dazu bekennen, dass auch Wohnen zur zentralen Daseinsversorgung gehört und nicht Miet- und Immobilienspekulanten überlassen werden darf.

Bezahlbarer Wohnraum ist zur Mangelware geworden. Durchschnittlich 33,6 Prozent des Netto-Einkommens müssen Familien im Landkreis Garmisch-Partenkirchen für die Miete monatlich ausgeben. In Murnau dürfte die Zahl noch höher liegen. Damit ist Murnau nicht mehr uneingeschränkt für alle Bevölkerungsschichten erschwinglich. Denn mehr als 27 Prozent des Nettoeinkommens sollte ein Haushalt nicht für Wohnen ausgeben. Durchschnittshaushalte können sich 66 Prozent des Wohnraums im Landkreis nicht leisten. (Die Einkommensdaten stammen von der Immobiliendatenfirma empirica regio auf Basis des Statistischen Bundesamtes)

Die Entwicklung ist beängstigend: Viele Menschen, insbesondere junge Menschen, Senior\*innen und junge Familien, müssen die Region verlassen, weil sie sich das Leben in Murnau nicht mehr leisten können. Der freiwerdende Wohnraum wird von vermögenderem Zuzug, überwiegend im nicht erwerbstätigen Alter, übernommen. So findet eine schleichende Gentrifizierung Murnaus statt, die die Struktur und Identität des Orts verändert.

Kommunen haben aber Steuerungsmöglichkeiten, um derartige Fehlentwicklungen zu verhindern und die Weichen für die Zukunft anders zu stellen. Das von Bündnis 90 / Die Grünen entwickelte "**Murnauer-Einheimischen-Modell**" schafft bezahlbaren Wohnraum und verhindert gleichzeitig den Zuzug im Sinne einer Lifestyle-Migration in die Marktgemeinde. Das "**Murnauer-Einheimischen-Modell**" versorgt die einheimische Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und unterstützt die heimische Wirtschaft bei der Versorgung mit Fachkräften. Dies steht im Einklang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und dem damit verbundenen Wunsch vieler, dass Murnau moderat und zielgerichtet wachsen soll. Durch nachhaltige Wohnbauformen, die dauerhaft im Kreislaufsystem der Generationen bleiben, wird dem allgemeinen Flächenfraß Einhalt geboten und dem Dogma des immerwährenden Wachstums ein Riegel vorschoben.

Mit dem "**Murnauer-Einheimischen-Modell**" steht der Gemeinde ein Steuerungselement zur Verfügung, um den Ort attraktiv für alle Alters- und Einkommensgruppen zu halten. Denn

nur mit einer gesunden gesellschaftlichen Mischung lässt sich Identität bewahren, lässt sich der Charme Murnaus erhalten und lässt sich wirtschaftliche Standortsicherung betreiben.

Der Kommunale Wohnungsbau an sich hat allerdings kaum jene Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung, die es braucht, um den Zuzug in die Marktgemeinde zu steuern. Genossenschaftlicher Wohnungsbau hingegen ermöglicht es für einen Großteil der Wohnungen den örtlichen Bezug als entscheidendes Kriterium für die Wohnungsvergabe zu definieren.

### **Das "Murnauer-Einheimischen-Modell" setzt deshalb auf die Bebauung von kommunalen Wohnungsbauflächen durch eine Genossenschaft.**

Nachhaltiger Wohnungsbau steht dauerhaft den Murnauerinnen und Murnauern zur Verfügung. Nachhaltiger Wohnungsbau ist, wenn man entsprechend seiner jeweiligen Lebensphase den passenden Wohnraum findet. Vom Auszubildenden-Appartement über die erste Mehrraumwohnung mit Partnerin oder Partner, über das Reihenhaus mit Familie bis hin zur dann wieder kleineren Wohnung als Rentnerin oder Rentner. Wohnkonzepte vom Generationenwohnen, über betreutes Wohnen, bis zu Demenz-Wohngemeinschaften lassen sich im Genossenschaftsprinzip realisieren.

## **Forderungskatalog**

1. Der Markt Murnau a. Staffelsee erklärt, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums Teil der Daseinsvorsorge ist.
2. Der Markt Murnau a. Staffelsee erklärt, dass es Ziel des gemeindlichen Handelns ist, dass Murnau für alle gesellschaftliche Gruppen unabhängig von Einkommen und Alter attraktiv bleibt und es oberste Prämisse des Marktes ist, Einheimische im Ort zu halten und Unternehmen bei der Unterbringung von Fachkräften zu unterstützen.
3. Der Markt Murnau a. Staffelsee erklärt, dass kommunale Grundstücke grundsätzlich nicht mehr verkauft werden.
4. Deshalb beschließt der Markt Murnau, dass der Bau von (bezahlbaren) Wohnungen/Häusern auf kommunalen Grundstücken zukünftig durch Wohnungsbaugenossenschaften erfolgt, die die Grundstücke der Gemeinde auf Erbpacht erwerben.
5. Der Markt Murnau wählt deshalb Genossenschaften aus, die bei der Vergabe der Wohnungen/Häusern der Gemeinde im Vergabegremium ein Stimmrecht einräumen, die den örtlichen Bezug als dominantestes Vergabekriterium (Dauer des Erstwohnsitzes in Murnau, Mitarbeiter örtlicher Unternehmen) vorsehen, die verschiedene Wohnmodelle (Mehrgenerationenwohnen, Demenz-WG, betreutes Wohnen, Azubi-Wohnen etc.) realisieren und auch Erfahrung damit haben, die Mieterfindung in einem öffentlichen Prozess realisieren, die der Gemeinde weitreichende Mitsprache- und Transparenzrechte einräumen, und die EOF-geförderten Wohnraum unterstützen sowie Wohnraum unter Beachtung aller ökologischen Aspekte schaffen.
6. Zur besseren Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum und damit der besseren Planbarkeit für Genossenschaften, legt die Kommune entsprechende Zahlen vor. Diese sollen durch die im Sozialamt und in der Wirtschaftsförderung vorhandenen Zahlen in Kooperation mit Schnittstellen wie der IHK, dem Jobcenter und anderen eine solide Grundlage erhalten.

# Weitere Maßnahmen zur Regulierung des Wohnungsmarktes

## Vereinfachung der Ortsgestaltungssatzung

Zwar wurde 2017 die Ortsgestaltungssatzung überarbeitet, jedoch wurde es versäumt, darüber eine Vereinfachung von Wohnraumschaffung in Bestandsgebäuden zu schaffen. Viele Gebäude verfügen z.B. über ein Dachgeschoss in dem durch einfache Dachaufbauten oder den Einbau von Fenstern auf einfachem Weg Wohnraum geschaffen werden kann ohne dass zusätzliche Fläche versiegelt wird.

Wenn wir künftig mit möglichst wenig Flächenfraß alternative Wohnformen umsetzen wollen, müssen wir uns an andere Wohnformate heranwagen. Selbstverständlich soll dabei das Ensemble des historischen Marktkerns erhalten bleiben. Ziel ist es, unberührte Naturflächen zu schonen, aber dennoch zusätzlichen neuen und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Hierfür müssen innerstädtische Restflächen verträglich aber konsequent für Wohnungsbau genutzt werden. Dachgeschosse bestehender Gebäude müssen durch eine Umgestaltung der Dächer für eine Wohnnutzung ergänzt werden. Gesetzliche Reglementierungen der Dachgestaltung müssen angepasst werden, so dass eine gute Belichtung der Wohnräume unter interessante Dachterrassen die Wohnqualität gewährleisten. Hierdurch kann auch eine vielfältige und lebendige Dachlandschaft entstehen, die sich harmonisch in unseren charmanten Ort einfügt.

Durch die vorhandenen Vorschriften werden kreative Lösungen der Wohnungsnot verhindert, einfache und zielgerichtete Umbauten verhindert und so kostbarer Wohnraum verschwendet. Insbesondere die Verbote von Photovoltaikanlagen an vielen Stellen sind hinsichtlich der Klimakrise nicht haltbar, Photovoltaikanlagen müssen wo immer möglich angebracht werden.

## Erschließung von Wohnraum

Von zentraler Schnittstellenbedeutung ist die Erschließung von neuem Wohnraum. Wohnungen und alle für Fußgänger und Radfahrer attraktiven Bereiche des Ortes müssen mit einem zusammenhängenden Wegenetz verbunden werden. Dabei ist zu beachten, dass dieses Netz vollständig barrierefrei ist, so dass es auch für Kinder und ältere Mitbürger\*innen gefahrlos benutzt werden kann. Wo immer möglich, insbesondere im Innenbereich, soll der Auto und LKW Verkehr durch straßenbauliche Maßnahmen zu einem langsamen und rücksichtsvollen Fahren gebracht werden.

## Baugebot

Die Kommune muss endlich ein Leerstandskataster und ein Kataster an unbebauten Grundstücken mit Baurecht erstellen. Es gilt ein kommunales Förderprogramm aufzulegen,

um Anreize für eine Bebauung zum Gemeinwohl zu schaffen. Gleichzeitig muss verstärkt und intensiv mit den entsprechenden Grundstücksbesitzern gesprochen werden. Murnau braucht ein effektives Flächen- und Gebäudemanagement um möglichst viele Eigentümer zur Vermietung bzw. zum Bauen zu bewegen.

## Fehlbelegerabgabe

Es ist richtig und wichtig, dass die Kommunen Wohnraum für alle Bürger\*innen schafft und dabei denjenigen unter uns, die finanzielle nicht so gut stellt sind, mit subventionierten Wohnraum hilft. Wem es jedoch im Laufe des Lebens wieder besser geht, soll dann auch wieder eine entsprechend dem Einkommen gerechte Miete bezahlen. Denn nur so funktioniert unsere gesellschaftliche Solidarität.

Deshalb brauchen wir eine Fehlbelegungssatzung. Bewohner\*innen kommunaler Sozialwohnungen und geförderter Wohnungen müssen jährlich ihre Berechtigung für das Bewohnen einer solchen Wohnung nachweisen und dann ggf. eine höhere Miete entrichten.

## Zweitwohnungssteuer

2019 Beschluss der Gemeinderat die Zweitwohnungssteuer bis 2025 von derzeit 9% auf 15% zu erhöhen.

Das ist zu langsam und bei Weitem nicht ausreichend. Wir müssen angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr deutliche Zeichen setzen.

Deshalb soll die Zweitwohnungssteuer in Murnau in jährlichen 2% Schritten bis 2025 auf 19% angehoben werden. Die erhöhten Einnahmen werden direkt wieder dem kommunalen Wohnbau zugeführt.

## Zweckentfremdungssatzung

Neben der hohen Zahl an Zweitwohnsitzen, macht uns die Anzahl an Ferienwohnungen und vor allem an Angeboten über einschlägige Vermietungsportale wie AirB&B Sorge in der Debatte um die Wohnsituation. Murnau braucht langfristige Mieter\*innen, die sich in die Ortsgesellschaft einbringen, hier leben und arbeiten. Ferienwohnungsnutzer\*innen, die sich nur kurzfristig einmieten, verhindern ein gesundes Zusammenleben in Wohnbereichen, zudem beeinflussen die über Ferienwohnungen erzielten Mieteinnahmen den Mietzins in der Umgebung.

Die Kommune muss endlich eine Zweckentfremdungssatzung erstellen. Andere Kommunen wie München machen es bereits vor und konnten eine beträchtliche Zahl an Wohnungen wieder dem öffentlichen Mietmarkt zurückführen.