



I. An Frau Stadträtin Demirel
Rathaus

Wann werden in der Marsstraße 76 endlich Sozialwohnungen gebaut?
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01176 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 13.04.2018, eingegangen am 13.04.2018

Sehr geehrte Frau Kollegin,

mit Schreiben vom 13.04.2018 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass laut Bericht der Abendzeitung vom 13.04.2018 in der Marsstraße 76 seit mehreren Jahren ein städtisches Grundstück brachliegt, das für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen ist. Ein nicht mehr sanierungswürdiges Gebäude wurde offenbar bereits 2013 nach dreijährigem Leerstand abgerissen, seitdem ist auf dem Grundstück trotz der zum Zerreißen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt nichts weitergegangen. Laut AZ begründet ein Sprecher des Kommunalreferats die Untätigkeit der Stadt mit dem Argument, das Projekt werde „derzeit als unwirtschaftlich“ erachtet.

Frage 1:

"Warum liegt dieses Grundstück seit so langer Zeit brach?"

Antwort:

Die Stadt München hat die GWG München mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02501) als Bauträgerin für ein Wohnungsbauvorhaben im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B auf dem städtischen Grundstück Marsstraße 76 ausgewählt. Dabei handelt es sich um eine innerstädtische städtebauliche Lückenschließung an einem tiefen schmalen Grundstück mit voraussichtlich 21 Wohnungen. Um das Baurecht optimal auszunutzen und eine wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen, soll das anschließende Flurstück Klarastraße 11 mit einbezogen werden. Auf diesem Flurstück befindet sich derzeit der städtische Straßenreinigungsstützpunkt. Nach verschiedenen Gesprächen mit den Fachbereichen ist es nunmehr möglich, das marode Sozialgebäude (Rückgebäude Klarastraße 11) aufzulösen sowie abzurechen und dem Wohnungsbau zuzuschlagen. Die vollständige Absiedlung des Stützpunktes ist derzeit noch nicht umsetzbar, weil der neue Standort im Kreativlabor noch nicht zur Verfügung steht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zielt daher darauf ab, der GWG München eine umfassendere Wohnbebauung unter Einbeziehung von Teilflächen des städtischen Grundstücks Klarastraße 11 zu ermöglichen. Die Gesamtplanung beider Grundstücke stellt mittelfristig die beste Lösung im Hinblick auf eine maximale Baurechtsausschöpfung mit deutlich mehr geförderten Wohnungen dar, als es bei einer Einzelbebauung der Marsstraße 76 der Fall wäre. Darüber hinaus soll die künftig freiwerdende Fläche mit in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Inzwischen teilte die GWG München mit, dass die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien für die Bebauung Mars- bis Klarastraße bis Ende September 2018 vorliegen werden. Sollte das dadurch mögliche Baurecht auf dem Flurstück Marsstraße 76 mit der Fläche des Rückgebäudes Klarastraße 11 gleichzeitig umgesetzt werden können, kann in die Planungsphase eingetreten werden, die Ende Oktober 2019 enden würde. Nach Vorlage der Baugenehmigung ist ab Mai 2020 mit dem Baubeginn zu rechnen.

Sobald die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien für die Bebauung vorliegen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Erweiterung der bestehenden In-House-Vergabe an die GWG München vorbereiten und dem Stadtrat im Oktober/November 2018 zur Entscheidung vorlegen.

Frage 2:

"Wie ist es möglich, dass ein für Wohnungsbau geeignetes städtisches Grundstück aus Wirtschaftlichkeitserwägungen nicht bebaut wird, während das Amt für Wohnen und Migration gleichzeitig händeringend nach Wohnungen sucht und die Stadt viel Geld ausgibt um Wohnungslose in Notquartieren unterzubringen?"

Antwort:

Für die noch nicht erfolgte Bebauung der Marsstraße 76 sind Wirtschaftlichkeitserwägungen nur ein Aspekt und nicht der entscheidende. Vielmehr ist es das Ziel, unter Einbeziehung von Teilflächen des angrenzenden Grundstücks Klarastraße 11 eine erhebliche Baurechtsmehrung zu erreichen. Auf diesem Wege würde zum einen die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbauvorhabens gesteigert, aber vor allem die Möglichkeit geschaffen werden, erheblich mehr Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Um der GWG München darüber hinaus für solch kleinteilige und aufgrund sonstiger ungünstiger Rahmenbedingungen teure Bauvorhaben eine erhöhte finanzielle Planungssicherheit zu geben, werden dem Stadtrat am 04.07.2018 (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung - vorberatend) und am 25.07.2018 (Vollversammlung) Programmanpassungen und -vereinfachungen im geförderten Wohnungsbau vorgeschlagen. So soll übergangsweise für das Jahr 2018 die bisherige Förderung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – KomPro, vor allem die Fehlbetragsfinanzierung und der Investitionskostenzuschuss, mit Modifikationen für die Förderung im Münchner Wohnungsbau zu Grunde gelegt werden. Damit wäre die notwendige Wirtschaftlichkeit gegeben.

Frage 3:

"Wie lange will das Kommunalreferat noch nach der optimalen Lösung für den sozialen Wohnungsbau auf dem Grundstück suchen und wann wird endlich gebaut?"

Antwort:

Ziel aller Beteiligten war es, eine optimale Lösung für das städtische Grundstück auch unter Einbeziehung des städtischen Nachbargrundstückes Klarastraße 11 zu finden. Dieses Ziel ist insoweit fast erreicht, so dass im Oktober/November 2018 eine entsprechende Beschlussvorlage zur Vergabe der weiteren Teilflächen und zur Schaffung von erheblich mehr geförderten Wohnungen in den Stadtrat eingebracht werden kann. Damit wird es der GWG München ermöglicht, das Gesamtprojekt abschnittsweise zu verwirklichen. Aufgrund der somit erweiterten Fläche ist ein Baubeginn ab Mai 2020 geplant.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin