

Telefon: 233 - 26338  
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Beteiligungsmanagement  
PLAN-HA III/03

**Wohnraum schaffen – Stadtbild erhalten III:  
Gebäudeaufstockungen bei städtischen Wohnbaugesellschaften prüfen**

Antrag Nr. 14-20 / A 06709 von Herrn BM Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRn Anja Burkhardt vom 10.02.2020

**Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 00475**

Anlagen:  
Antrag Nr. 14-20 / A 06709

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 10.02.2020 den Nr. 14-20 / V 06709 (siehe Anlage) gestellt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß §7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14 – 20 / A 06709 der Stadtratsmitglieder Herr BM Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann und Frau StRin Anja Burkhardt wie folgt Stellung:

**1. Anlass**

Mit dem oben genannten Antrag wird die Verwaltung gebeten, zu überprüfen, „bei welchen Gebäuden der städtischen Wohnbaugesellschaften Gebäudeaufstockungen bereits vorgenommen wurden“. Weiterhin soll geprüft werden „bei welchen weiteren Gebäuden der städtischen Wohnbaugesellschaften Gebäudeaufstockungen vorgenommen werden können und veranlasst werden, dass diese Erweiterungen vorgenommen werden“.

Begründet wird der Antrag damit, dass „laut einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Institutes sich allein durch Gebäudeaufstockungen deutschlandweit 2,3 Millionen Wohnungen schaffen“ ließen. „Die Stadt München sollte mit gutem Beispiel vorangehen und dafür Sorge tragen, dass die Möglichkeiten der Gebäudeaufstockung bei städtischen Gebäuden im Sinne der Erhaltung des Stadtbildes optimal ausgeschöpft werden“.

## **2. Ausgangslage**

München erlebt als Metropolregion einen seit Jahren anhaltenden Zuzug. Auch ohne dieses Wachstum ist die Wohnraumversorgung, vor allem mit bezahlbaren Wohnungen, eines der wichtigsten Handlungsfelder der Stadt.

Daher ist es wohnungspolitisches Ziel und permanentes Anliegen des Stadtrates, zur Versorgung der Münchner Bevölkerung ein qualitativ und quantitativ angemessenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und bereit zu stellen. Dies erfolgt nicht nur durch geförderten Wohnungsbau, ergänzt durch den Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen, soweit dies bedarfsgerecht und als wirtschaftlich zweckmäßig erachtet wird, sondern auch durch behutsame und maßvolle Nachverdichtung von geeigneten Objekten. Auch die Aufstockung von geeigneten Objekten dient dem Ziel, ausreichend neuen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

## **3. Bisher erfolgte Gebäudeaufstockungen**

Die GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) konnte in den vergangenen Jahren im Rahmen der Siedlungsentwicklung Ramersdorf Mitte sowie Sendling, Passauerstraße, jeweils fünf Gebäude zum Teil mit einer zweigeschossigen Aufstockung versehen. Weiter wurden in der Krokusstraße / Willibaldstraße ein Bestandsgebäude um zwei Stockwerke sowie zwei weitere Häuser um jeweils ein Geschoss aufgestockt. Hierzu wurden im Vorfeld umfangreiche Bestandsanalysen des Gesamtgebäudebestandes vorgenommen, um auszuloten, in welchen Siedlungen und bei welchen Bestandsgebäuden eine Aufstockung technisch und wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Seit dem Jahr 2015 werden bei der GEWOFAG Neubauprojekte generell darauf untersucht, inwieweit bereits in Umsetzung bzw. in Planung befindliche Projekte noch aufgestockt werden können. So wurden im Bauvorhaben Carl-Wery-Straße Befreiungen für ein bis zwei Wohngeschosse realisiert. Im Prinz-Eugen-Park konnte im Baufeld WA 7 ebenfalls eine Befreiung um ein Wohngeschoss realisiert werden. Im Planungsgebiet Freiham werden generell alle Gebäude mit einem Anteil von 10% zusätzlicher Geschossfläche geplant.

Die GWG München teilte mit, dass sie seit Jahrzehnten stetig im Zuge der Modernisierung ihres Gebäudebestandes die Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung oder Dachgeschossausbauten realisiert.

Beispielhaft sind hier die Projekte Maria-Hilf-Platz, Lilienhof, Alpspitzstraße, Badgasteiner Straße, Menaristraße, Ampfingstraße, Gotteszellerstraße, Ingolstädter Straße und Bad-Soden-Straße genannt.

In den Bauvorhaben an der Garmischer Straße konnten Befreiungen für ein bis zwei Wohngeschosse realisiert werden und in der Hinterbärenbadstraße konnte ein Vollgeschoss statt eines Terrassengeschosses realisiert werden. In der Kämpferstraße konnte ebenfalls eine Befreiung um ein Wohngeschoss realisiert werden. Zudem werden im Planungsgebiet Freiham generell alle Gebäude mit einem Anteil von 10% zusätzlicher Geschossfläche geplant.

## **4. Stellungnahmen der Wohnungsbaugesellschaften zum weiteren Vorgehen**

### **4.1. GEWOFAG Holding GmbH**

Wie bereits ausgeführt, untersucht die GEWOFAG bei Bestandssanierungen die Option der Aufstockung von Gebäuden immer mit.

Hierzu sind an den möglichen Gebäuden im Vorfeld umfangreiche technische Untersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit die bei einer Aufstockung zusätzlich notwendige Tragfähigkeit der Gebäude gegeben ist und mit welchen notwendigen Investitionsmitteln sich eine Aufstockung wirtschaftlich darstellen lässt.

Die Erfahrung der GEWOFAG hat gezeigt, dass solche Maßnahmen mit Aufstockungen für zukünftige Projekte nur unter der Annahme des Leerzugs zielführend sind. Der Leerzug muss behutsam und umsichtig durchgeführt werden und erfordert das Umzugsmanagement der GEWOFAG.

Zudem sind baurechtliche Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung bestehender Abstandsflächenregelungen von Bedeutung. All diese im Vorfeld notwendigen Untersuchungen können dazu führen, dass sich eine Aufstockung als nicht wirtschaftlich erweist und ein Komplettabriss des Gebäudes eine zielführendere Variante darstellt.

Welche Gebäude die grundsätzlichen Rahmenbedingungen einer Aufstockung erfüllen, lässt sich nicht ohne genauere Voruntersuchungen darstellen. So können zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht explizit Gebäude genannt werden, welche sich hierfür als geeignet erweisen.

Potenziale werden im GEWOFAG-Bestand dennoch gesehen. Diese werden aber erst bei einer Konkretisierung möglicher Maßnahmen untersucht.

### **4.2. GWG München**

Die GWG München teilte mit, dass sie in einer ersten, überschlägigen Studie ihre Bestände auf die Möglichkeit der Aufstockung oder des Dachgeschossausbaus hin untersucht hat.

Im Ergebnis hält die GWG München ein Potenzial von maximal ca. 500 Wohneinheiten für denkbar, ohne dies im Einzelfall geprüft zu haben.

Weiter teilte die GWG München mit, dass für die Umsetzung von Aufstockungen oder Dachgeschossausbau folgende Rahmenbedingungen, die derzeit noch nicht näher untersucht wurden, zu beachten seien:

- der bauliche Zustand des Gebäudes sowie die Lebenszyklusbetrachtung,
- die Statik des Bestandsgebäudes (hierzu ist jeweils eine statische Berechnung erforderlich),
- das bestehende Baurecht (Bebauungsplan, Überschreitung GFZ, Geschossigkeit oder § 34)
- der Stellplatznachweis der neuen Wohneinheiten auf den bestehenden Grundstücken (falls diese unterirdisch untergebracht werden sollen sind Tiefgaragen erforderlich)
- bestehende Dienstbarkeiten und Belastungen auf dem Grundstück
- das Erfordernis eines Aufzuges.

Die GWG München sieht großes Potential in der Weiterentwicklung ihrer Bestände im Hinblick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, jedoch weniger als singuläre Maßnahmen, sondern vielmehr im Kontext zusammenhängender Liegenschaften. Nach Ansicht der GWG München müssen die Maßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit der Erreichung der Klimaschutzziele und einer wirtschaftlichen Umsetzung betrachtet werden. Des Weiteren muss die Akzeptanz der Bestandsmieter\*innen berücksichtigt werden.

## **5. Fazit**

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigen bei der Revitalisierung ihrer Bestände ebenso wie bei Neubauprojekten die Option von Gebäudeaufstockungen bereits, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Beide Gesellschaften sehen weitere Potenziale in ihren jeweiligen Beständen und werden diese im Rahmen einer Konkretisierung möglicher Maßnahmen untersuchen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06709 von Herrn BM Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann und Frau StRin Anja Burkhardt der Stadtratsfraktion der CSU vom 10.02.2020, eingegangen am 10.02.2020 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG München mbH abgestimmt.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und den zuständigen Verwaltungsbeiräten der HA III Herr Stadtrat Höpner und des Beteiligungsmanagements Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Revitalisierung ihrer Bestände ebenso wie bei Neubauprojekten die Option von Gebäudeaufstockungen bereits berücksichtigen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.  
Vorhandene weitere Potenziale werden im Rahmen der Konkretisierung möglicher Maßnahmen untersucht.
2. Der Antrag Nr. Nr. 14-20 / A 06709 von Herrn BM Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Anja Burkhardt vom 10.02.2020, eingegangen am 10.02.2020, ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der / Die Vorsitzende Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GEWOFAG Holding GmbH
3. An die GWG München mbH
4. An das Direktorium
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03  
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3