



**Prof. Dr. (Univ. Florenz)**  
**Elisabeth Merk**  
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann  
an Frau Stadträtin Gabriele Neff  
an Herrn Stadtrat Fritz Roth  
an Herrn Stadtrat Richard Progl  
Rathaus

22.02.2023

### **Städtischer Wohnungsbau im Werksviertel - Wann geht es endlich los?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00629 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Fritz Roth, Herrn StR Richard Progl vom 11.01.2023, eingegangen am 11.01.2023

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

mit Schreiben vom 11.01.2023 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 Folgendes aus:

„Im Januar vergangenen Jahres erhielten wir von der Stadtbaurätin die Auskunft, mit dem Baubeginn für die städtischen GWG-Wohnungen im Werksviertel sei ab 2024 zu rechnen. Es ergäben sich „besondere Herausforderungen an die architektonische Umsetzung des Wohnungsbaus im WA 1“ durch die Nähe zum „geplanten, sehr markanten Konzerthausbau“ des Freistaats. Aktueller Berichterstattung nach geht die GWG davon aus, 2026 den Bau zu beginnen und erst 2028 oder 2029 fertig zu werden – eine erhebliche Verzögerung gegenüber dem bisherigen Stand.“

#### **Frage 1**

"Bleibt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei seiner Einschätzung vom Januar 2022?"

#### **Antwort**

Aufgrund verschiedener Faktoren konnte die In-House-Vergabe für das Baufeld WA 1 erst Ende 2022 erfolgen und nicht wie ursprünglich geplant im 1. Halbjahr 2022. Damit hat sich der Planungsbeginn bei der GWG München entsprechend um einige Monate nach hinten verschoben. Die Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum geplanten Konzerthaus spielte dabei keine Rolle.

Bei der zweiten städtischen Fläche, WA 2(1) und WA 2(2), besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Notwendigkeit einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung auf der städtischen Fläche, die sich aus dem umliegenden Wohnungsbau der privaten Bauherr\*innen ergeben könnte.

## **Frage 2**

"Das geplante Konzerthaus des Freistaats hätte aller Wahrscheinlichkeit nach deutliche Auswirkungen auf die Verschattung der GWG-Gebäude. Laufen zu diesem Thema bereits Verhandlungen mit dem Freistaat?"

### **Antwort**

Trotz der geplanten Höhe des Konzerthauses des Freistaates Bayern von bis zu 55 Metern wird die Verschattung aufgrund der besonderen Gebäude-/Dachform lediglich geringe Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude haben. Dies war bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Konzerthausplanung ein Thema zwischen dem Bauherrn (Freistaat Bayern) und der Stadtplanung.

Das Wohngebäude der GWG München im WA 1 wird lediglich mit einer Stirnseite an den zentralen Platz angrenzen, wo das Konzerthaus entstehen soll. Die GWG München wurde bereits sowohl von der Landeshauptstadt München als auch vom planenden Bauamt des Freistaates Bayern über diese Thematik informiert.

## **Frage 3**

"Falls durch die Verschattung in den unteren Etagen der GWG-Gebäude keine Wohnnutzung möglich sein sollte, welche Alternativen / Lösungsmöglichkeiten zieht das Planungsreferat bzw. die GWG in Betracht?"

### **Antwort**

Da die Verschattung nur einen kleinen Bereich des geplanten Wohngebäudes betreffen würde, sind dort (baurechtlich) auch andere Nutzungen möglich.

Als Alternativen zur Wohnnutzung kommen vor allem gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen in Frage. Im Kontext des Konzerthauses könnten hier unter anderem Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft entstehen sowie Angebote für CoWork Spaces oder weitere Gewerbenutzungen. Darüber hinaus sollen im Haus bereits ein Nachbarschaftstreff, Gemeinschaftsflächen und eine Mobilitätsstation untergebracht werden.

Verschiedene Planungsalternativen werden derzeit entwickelt, um die Flächen optimal auszunutzen und eine möglichst hohe Anzahl bezahlbarer Wohnungen auf diesem attraktiven Grundstück errichten zu können.

## **Frage 4**

"Ob der Freistaat sein Konzerthaus jemals bauen wird, erscheint äußerst fraglich - und wenn überhaupt, dann nicht in absehbarer Zeit. Sollte sich die Stadt München daher nicht unabhängig machen vom Freistaat und so schnell wie möglich mit dem Bau der dringend benötigten Wohnungen beginnen?"

### **Antwort**

Ja, die Bebauung der städtischen Grundstücke durch die GWG München wird unabhängig vom Bau des Konzerthauses vorangetrieben. Die GWG München erstellt für das Baufeld WA 1 derzeit eine Bauvoranfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin