



**An die Stadtratsfraktion der CSU mit FREIE WÄHLER**  
**Rathaus**

19.12.2023

**Schaffung von zusätzlichem Wohnraum I. Externes Fachgutachten**

Antrag Nr. 20-26 / A 03928 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StR Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Thomas Schmid vom 26.06.2023, eingegangen am 26.06.2023

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

mit Ihrem Antrag vom 26.06.2023 bitten Sie die Landeshauptstadt München über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Fachgutachten zu beauftragen, das quantitativ realistisch das Potenzial von Aufstockungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) untersucht. Damit soll neuer geförderter Wohnraum geschaffen werden.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag Nr. 20-26 / A 03928 vom 26.06.2023 als Brief zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland im vierjährigen Mittel der Jahre 2018 bis 2021 durchschnittlich um 55 Hektar pro Tag angestiegen. Auf Basis der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie beabsichtigt deshalb die Bundesregierung bis zum Jahr 2030, den durchschnittlichen, täglichen Flächenverbrauch auf weniger als 30 Hektar zu reduzieren. Der ganzheitliche Ansatz der Flächenkreislaufwirtschaft verfolgt das Ziel, dass bis zum Jahr 2050 keine neue Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke erfolgen soll.

Die im Antrag angesprochene Anstrengung für die Realisierungen von Aufstockungen mit dem Ziel, den neuen Flächenverbrauch massiv zu reduzieren - auch aus Klimaschutzgründen - ist daher unerlässlich. Aufstockungen sind ein geeignetes Instrument für die urbane Nachverdichtung und um der Neuversiegelung von Bodenflächen entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund, dass die Ausweisung neuer Bauflächen im städtischen Raum nur begrenzt möglich ist, ist das erschließbare Potenzial durch vertikale Nachverdichtung in Form von Aufstockungen enorm.

Die mit dem Antrag verfolgte Zielsetzung der Aufstockung von Bestandsgebäuden fällt unter die Strategien und Instrumente der langfristigen Siedlungsentwicklung, die mit Antragspunkt 6 des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.202) erneut bestätigt wurden.

Im Antrag wird auch ausgeführt, dass die Aufstockung von Bestandsgebäuden aus Gründen des Klimaschutzes unerlässlich sei.

Im Zusammenhang damit ist anzumerken, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter anderem mit dem integrierten Quartiersansatz über das Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) das Ziel verfolgt, Bestandsquartiere in klimaneutrale Quartiere zu entwickeln und dabei, falls möglich, auch neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt dabei den Antragspunkt 44 des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ um. Die ersten Pilotquartiere werden in diesem Rahmen mit beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften der Landeshauptstadt München entwickelt.

Derzeit gibt es für verschiedene Förderprogramme der KfW aufgrund der hauswirtschaftlichen Sperre des Bundes einen Antrags- und Zusagestopp. Davon ist auch das Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ betroffen (siehe hierzu auch die Veröffentlichung der KfW unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Antragsstopp/>).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht derzeit von einer vorübergehenden Haushaltssperre aus. Bereits zugesagte Förderdarlehen und Investitionszuschüsse, z.B. für die Quartierskonzepte der Siedlungen Ramersdorf und St.-Michael-Straße, sind von der hauswirtschaftlichen Sperre nicht betroffen. Von daher werden die bisherigen Planungen fortgeführt.

Die GEWOFAG hat als erstes Pilotquartier ein Quartier im Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach, am Karl-Preis-Platz eingebracht, das „Klimaquartier Ramersdorf“. Der Beschluss wurde am 11.10.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10320) dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegt. Gemäß dem Beschluss soll in der ersten Realisierungsphase neuer bezahlbarer Wohnraum durch Aufstockung von 167 Wohneinheiten geschaffen werden. In der zweiten Realisierungsphase ist je nach Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs die Schaffung von ca. 73 bis 136 Wohneinheiten durch Aufstockung möglich.

Mit der GWG München werden derzeit für zwei weitere Quartiere integrierte Quartierskonzepte entwickelt. Für das Quartier „St.-Michael-Straße“ im Stadtbezirk 14, Berg am Laim, wird derzeit das Quartierskonzept erstellt. Eine Teilaufgabe, die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übernommen hat, ist die Prüfung der Neuschaffung von bezahlbarem Wohnraum über mögliche Aufstockungen.

Außerdem ist die Antragstellung für ein weiteres integriertes Quartierskonzept, das gemäß KfW-Programm 432 gefördert werden soll, im Quartier Hinterbärenbadstraße durch die GWG München für dieses Jahr geplant. Auch darin soll neben der Erreichung des Ziels der Klimaneutralität die Schaffung von weiterem bezahlbarem Wohnraum konzipiert werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich bereits mit der Quantifizierung von erschließbarem Wohnraumpotenzial auf ihren Gebäudebeständen durch Aufstockungen auseinandergesetzt.

### **GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH**

Gerade in Siedlungen der 1950er-Jahre, geprägt durch viel Grün und nur wenige Geschosse, die ein hohes Potenzial an Baurechtsreserve aufweisen, kann mit Aufstockungen effizient Wohnraum realisiert werden, ohne Freiräume im Quartier zu reduzieren und zusätzliche Flächen zu versiegeln. Bei der Abwägung zwischen Nachverdichtungslösungen kann die Aufstockung gegenüber Abbruch und Neubau mit einer besseren Energiebilanz überzeugen, da durch den Erhalt des Bestandes in Massivbauweise weniger graue Energie freigesetzt wird.

Die GWG München untersucht diesbezüglich bereits seit dem Jahr 2018 mit einer „Arbeitsgruppe Technik“, die sich aus allen technischen Abteilungen des Hauses zusammensetzt, das Potenzial ihrer Liegenschaften. Ausgewählte Projekte wurden im weiteren Verlauf in der Abteilung „Projektentwicklung - Planung“ auf Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenziale geprüft. Projekte aus dieser Studie fließen bereits jetzt in den Wirtschaftsplan der GWG München ein bzw. sind bereits darin enthalten.

Als Beispiel nennt die GWG München die Nachverdichtung des Quartiers an der Hinterbärenbadstr. / Fernpaßstr./ Heiterwanger Str./ Rattenberger Str. mit 457 Bestandswohnungen. Mit ein- und zweigeschossiger Aufstockung entstehen mindestens 125 neue Wohnungen. Zugleich ermöglicht die Aufstockung den Erhalt der qualitativollen Freianlagen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt sukzessive in den nächsten Jahren in fünf Bauabschnitten.

Zudem plant die GWG München eine Aufstockung in der Ständlerstraße. 160 Bestandswohnungen werden durch Aufstockung und Teilabbruch um rund 120 Wohnungen erweitert. Auch in der Gotteszeller Straße werden allein durch Aufstockungen ca. 50 neue Wohnungen geschaffen. Die Vorbereitungen zur Baurechtschaffung sind in Bearbeitung.

Im Rahmen der GWG-internen Studie „Quartier der Zukunft“, in der neue Ideen aus den Bereichen Objekt- und Quartiersplanung nicht nur im Hinblick auf Neu-, sondern auch auf Bestandsentwicklung untersucht werden, ist die Aufstockung ein wichtiger Baustein für die Weiterentwicklung von Bestandsliegenschaften.

Für die weitere Planung von Sanierungsmaßnahmen und Nutzung der Potenziale für Aufstockungen kann die GWG München somit auf die o.g. Studien und Projekte zurückgreifen. Das Team Bestandsentwicklung innerhalb der Projektentwicklung schafft innovative und ressourcenschonende Sanierungs- und Nachverdichtungskonzepte für die Quartiere der GWG München und initiiert auch Pilotprojekte, wie beispielsweise serielle Sanierung und modulare Aufstockungen. Zusätzlich verfügt die GWG München über ein Projektentwicklungs- und ein Planungsteam, das die Baurechtschaffung fortlaufend untersucht und in die Wege leitet.

## **GEWOFAG Holding GmbH**

Der GEWOFAG ist es bereits in ihrer Siedlung Sendling (Attenkoferstraße) und Ramersdorf-Mitte (Führichstraße) durch Aufstockungen erfolgreich gelungen, den Bestand zu erhalten und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Aus Sicht des Klimaschutzes schont eine Aufstockung Ressourcen und spart im Vergleich zu einem Neubau graue Energien ein. Neben der Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes verfolgt die GEWOFAG das Ziel, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Damit können sich für Aufstockungsmaßnahmen ideale Synergien zwischen Klimaschutz und Wohnraumschaffung ergeben.

Aktuell verfolgt die GEWOFAG im „Klimaquartier Ramersdorf“ neben energetischen Modernisierungen und Ergänzungsbauten ein nächstes großes Aufstockungsprojekt. Die in der Konzeptphase befindliche zweigeschossige Aufstockung setzt sich intensiv mit den technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen dieser Art von Nachverdichtung auseinander. Dieser wertvolle Erkenntnisgewinn, beispielsweise einer seriellen Modulbauweise, fließt dann in die Projektierung weiterer Aufstockungsprojekte ein.

Zur Erreichung der gesamtstädtischen Klimaschutz-Zielvorgaben hat die GEWOFAG im Jahr 2021/22 eine ganzheitliche Sanierungsstrategie, den sogenannten Sanierungsfahrplan, entwickelt. So kann eine individuelle Betrachtung des Bestandsportfolios von 1.096 Gebäuden/Gebäudezeilen (Stand 1. Quartal 2020) erfolgen und jedes Bestandsgebäude nach dem größtmöglichen Dekarbonisierungspotenzial selektiert werden. Jedes Bestandsgebäude ist dabei mit gebäudespezifischen Eigenschaften hinterlegt (z.B. Bauzustand, Energieversorgung, mögliche Flächenpotenziale, bereits durchgeführte Maßnahmen etc.), die im Rahmen des Sanierungsfahrplans mit Maßnahmen und zeitlicher Reihenfolge bewertet werden. Liegenschaften, an denen in den letzten Jahren bauliche Maßnahmen, beispielsweise an Dach und Fassade, vorgenommen wurden, sind im Sanierungsfahrplan aus wirtschaftlichen Gründen zeitlich depriorisiert.

Die Grundlage für ein mögliches, baurechtliches Potenzial bildet eine von der GEWOFAG im Jahr 2018 durchgeführte Machbarkeitsstudie. Im Rahmen des Projektes „Ergänzen und Erneuern“ wurden alle Siedlungen und größeren Liegenschaften auf mögliche Nachverdichtungsprojekte untersucht. Gegenstand der Untersuchung waren Standorte mit Handlungsbedarf aufgrund von Instandsetzungserfordernis und/oder Baurechtspotenzialen.

Unberücksichtigt geblieben sind Liegenschaften unter Denkmalschutz oder mit bereits abgeschlossener Sanierung.

Die jeweils projektspezifische Ausgangssituation des Bestandes unterliegt dabei vielfältigen Anforderungen:

- Vorhandene, baurechtliche Grundlage (Bebauungsplan, § 34 BauGB)
- Einhaltung der Abstandsflächen
- Nachweis einer ausreichenden Belichtung der Bestandsgebäude
- Berücksichtigung bestehender Freiraumqualitäten (insbesondere Baumschutz)
- Nachweis der Unterbringung genehmigungspflichtiger KFZ-Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten
- geometrische, statische, bauphysikalische und schallschutztechnische Eignung der Gebäudesubstanz.

### **Fazit**

Bezüglich des Antrags, in dieser Angelegenheit ein externes Fachgutachten zu beauftragen, ist somit Folgendes festzustellen:

GWG München und GEWOFAG nehmen sich schon heute intensiv dem im Antrag angesprochenen wichtigen Thema an. Wie von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgeführt wurde, können diese zur weiteren Planung von Sanierungsmaßnahmen und Aufstockungen auf den vorhandenen Sanierungsfahrplan und auf bereits vorliegende Studien und Projekte zurückgreifen.

Zudem stehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weiterhin in intensiver Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen. Hierbei werden auch die Möglichkeiten von Aufstockungen betrachtet. Es wird daher kein Erfordernis für eine zusätzliche Beauftragung eines externen Gutachtens gesehen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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