



**I. An Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Rathaus**

04.04.2024

Wann geht's weiter mit der Siedlung an der Karlingerstraße

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00841 von Herrn StR Alexander Reissl vom 17.01.2024, eingegangen am 17.01.2024

Sehr geehrter Kollege,

mit Schreiben vom 17.01.2024 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:

„Die Siedlung an der Karlingerstraße in Moosach, in den 80er Jahren von der Stadt München von der Neuen Heimat Bayern erworben, soll neu gebaut werden. Diese Entscheidung haben die GWG und die Stadt München nach Abwägen von Sanierung oder Neubau so getroffen. Mit ca. fünf Monaten Verzögerung wurde Anfang März 2022 mit dem Abbruch des ersten Bauabschnitts – drei Wohnblöcke – begonnen. Jetzt, Mitte Januar 2024, also mehr als 22 Monate später, sind diese drei Blöcke abgebrochen, auf der Baustelle rührt sich aber seit Wochen oder Monaten nichts. Bis jetzt haben keine Arbeiten begonnen, Baugruben für Neubauten auszuheben.“

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Ist es üblich, für den Abbruch von drei Wohnblöcken (drei Vollgeschoße, ca. 15 Hauseingänge) 22 Monate zu brauchen?“

Antwort:

Die Dauer des Abbruchs eines oder mehrerer Gebäude kann im Vorfeld eines Projekts leider nicht immer genau abgeschätzt werden, da diverse Einflussfaktoren zu einer Verzögerung der Arbeiten führen können. Im Fall der Karlingerstraße führten u.a. langwierige Verhandlungen bezüglich des Grundstückkaufvertrags, die zur Sicherstellung der Förderfähigkeit nötig waren, zu einer Verzögerung. Zudem konnten wegen der nötigen Sozialverträglichkeit die vier einzelnen Gebäude nur verzögert frei gezogen werden. Darüber hinaus führte ein nach Beginn der Abbrucharbeiten höherer als prognostizierter Aufwand zur Altlastenentsorgung zur Verzögerung.

Frage 2:

„Warum dauern Abbruch und Aushub so lange bzw. immer noch an?“

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

„Wann geht es weiter?“

Antwort:

Die Ausschreibung und Beauftragung des Generalübernehmers für die Bauteile 1 und 2 (vier Wohnblöcke) konnte im Dezember 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Generalübernehmer hat mittlerweile mit den baulichen Arbeiten begonnen, sodass ab Februar 2024 die Verbauarbeiten umgesetzt werden können.

Frage 4:

„Für wann plant die Münchner Wohnen Fertigstellung und Bezug des ersten Bauabschnitts?“

Antwort:

Die Fertigstellung der Bauteile 1 und 2 ist für Ende 2025 vorgesehen. Neben den 165 gemäß EOF geförderten Wohnungen wird ein Haus für Kinder, ein Bewohnertreff, eine Mobilitätsstation sowie eine Hausverwaltung entstehen.

Frage 5:

„Was unternimmt die Münchner Wohnen, dass die weiteren Bauabschnitte zügiger abgearbeitet werden?“

Antwort:

Grundsätzlich setzt die Münchner Wohnen die Wohnungsbauprojekte für die Landeshauptstadt München sowohl in der Planungsphase als auch in der Umsetzungsphase stets zügig und zielorientiert um. Vor der abschließenden Freigabe der Planungsphase sind i.d.R. viele Interessen der am Projekt ansonsten Beteiligten zu prüfen und zu berücksichtigen. Dadurch kann es auch zu unerwarteten und längeren Abstimmungsprozessen kommen, die den Projekt-, bzw. Planungsstart verzögern. In Moosach besteht für die Münchner Wohnen z.B. eine große Herausforderung darin, die Freimachung der Gebäude zügig umzusetzen. Aufgrund der nötigen sozialverträglichen Umsetzung der Mieter*innen und der Auswahl geeigneter Ersatzwohnungen ist dieser Zeitraum mit drei Jahren angesetzt. Organisatorisch kann die gesamte Siedlung nicht gleichzeitig leergezogen werden, sondern nur Haus für Haus. Dies führt bei einem großen Bauprojekt wie an der Karlingerstraße zu einer entsprechend langen Laufzeit. Die zügige Umsetzung der Planungs- und Umsetzungsphase ist jedoch sichergestellt (siehe auch Antwort zur Frage 3).

Frage 6:

„Wann ist im ersten Bauabschnitt die letzte Wohnung leergezogen worden?“

Antwort:

Die letzte Wohnung des ersten Bauabschnittes wurde zum 30.11.2019 leergezogen. Hinsichtlich der Freimachung der Gewerbefläche (kleiner Supermarkt an der Karlingerstraße) konnte erst im Sommer 2020 eine Auflösungsvereinbarung geschlossen werden, so dass diese Einheit erst im 4. Quartal 2020 freigezogen war.

Frage 7:

„In Folge Frage 6: Wie lange stehen die Wohnungen des ersten Bauabschnitts der Siedlung nicht zum Wohnen zur Verfügung?“

Antwort:

Die sozialverträgliche Entmietung des 1. Bauteils wurde durch die GWG München im Frühjahr 2017 begonnen. Die dadurch nach und nach freiwerdenden Wohnungen wurden nicht mehr neu vermietet. Wo es sinnvoll ist, werden leere Flächen in dem Baugebiet für Zwischennutzungen wie z.B. dem Künstlerverein „Gubis“ (Baubergerstraße 19) zur Verfügung gestellt.

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