



Herrn
Dr. Ludwig Weidinger
Vorsitzender des Bezirksausschusses 19
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-
Fürstenried-Solln
Meindlstr. 14
81373 München

**Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon:
Telefax:
Dienstgebäude:
Zimmer:
Sachbearbeitung:
plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom
05.08.2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
15.09.2024

Sachstand Sanierung des Hochhauses Buchloer Straße 1

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08074 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom
05.08.2025

Sehr geehrter Herr Dr. Weidinger,

in Ihrem Antrag vom 05.08.2025 haben Sie die Münchner Wohnen als städtische
Wohnungsbaugesellschaft gebeten, über den Sachstand der Sanierung des Wohngebäudes in
der Buchloer Straße 1 zu berichten und einen Termin für die Fertigstellung der Arbeiten zu
nennen.

Wir haben uns in dieser Angelegenheit informiert und können Ihnen Folgendes mitteilen:

Am 07.09.2024 gegen 16:00 Uhr kam es im Mehrfamilienwohnhaus an der Buchloer Straße 1,
81475 München, zu einem Brandschaden. Das Feuer wurde durch die Feuerwehr mit Wasser
und Schaum gelöscht.

Das Feuer hat die gesamte Kaldachkonstruktion sowie Teile der obersten Wohnungen
beschädigt. Durch das Löschwasser wurde zudem das gesamte Objekt bis in das
Kellergeschoss geschädigt. Sowohl Löschwasser als auch Löschschaum sind in die
Bodenaufbauten, die Leerrohrsysteme der Stromleitungen und sämtliche
Versorgungsschächte für Heizungs- und Wasserinstallationen eingedrungen.

Abhängig von der stofflichen Zusammensetzung des Brandguts sowie den jeweiligen
Bedingungen des Abbrands – etwa Temperatur und Sauerstoffzufuhr – entstehen durch
zahlreiche verschiedene chemische Reaktionen eine Vielzahl organischer und anorganischer



Brandfolgeprodukte.

Aufgrund des Baujahrs des Objekts war davon auszugehen, dass im Gebäude schwach gebundener Asbest verbaut wurde. Dieser findet sich häufig in Baustoffen wie Füllmaterialien für Brandschutztüren und Brandschutzklappen, in Gipsen und Putzen, Estrichen, Bodenbelagsklebern, Heizungsisolierungen, Heizkessel-Dämmtechnik, Elektroinstallationen oder in Dichtungsmaterialien für Rohrleitungsflansche. Insbesondere schwach gebundener Asbest kann im Falle eines Brandes durch Hitze, Feuer sowie durch das Eindringen von Löschwasser oder Löschschaum leicht freigesetzt werden. Dementsprechend war eine sorgfältige und umfängliche Asbestsanierung unumgänglich, die einige Zeit in Anspruch genommen hat.

Weitere Bauteiluntersuchungen, welche nach der Asbestsanierung ausgeführt werden, insbesondere die Schädigung der obersten Stahlbetondecke, folgen nun. Im Brandfall hängt das Ausmaß der Zerstörung einer Stahlbetonkonstruktion nicht nur von der Höhe der erreichten Temperaturen ab, sondern auch von der Dauer der Brandeinwirkung, dem statischen System, den Querschnittsabmessungen, der Belastung und einer Reihe anderer Einflussgrößen. Die Standsicherheit der obersten Decke ist statisch nachzuweisen.

Als Folge des Brandschadens, insbesondere des Sekundärschadens durch Löschwasser und Löschschaum, ist von einem annähernden „Totalschaden der Ausbaugewerke“ im Gebäude auszugehen. Dies wurde seitens der Gebäudebrandversicherung bestätigt.

Für das gesamte Gebäude ist eine umfassende Entkernung erforderlich, einschließlich des Rückbaus sämtlicher Versorgungsleitungen für Heizung, Sanitär und Elektrik. In der Folge muss jede Wohnung vollständig neu aufgebaut werden. Im Zuge dieser Arbeiten sind auch weitere Schadstoffmessungen notwendig.

Bei der Sanierung des Gebäudes Buchloer Straße 1 handelt es sich nicht um die Sanierung einzelner Wohnungen unter der Prämisse des baurechtlichen Bestandsschutzes. Nach der Entkernung des Gebäudes sind beim Wiederaufbau der Wohnungen aktuelle baurechtliche Vorgaben umzusetzen. Diese Baumaßnahme bedarf einer vorbereitenden Planung. Des Weiteren ist geplant, dass im Zuge der Wohnungswiederherstellung und der Erneuerung des Flachdaches Bundesfördermittel für effiziente Gebäude, sogenannte Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Anspruch genommen werden. Auch hierzu sind vorbereitende Planungen und Fördermittelantragsstellungen erforderlich.

Als öffentlicher Auftraggeber muss die Münchner Wohnen vor Beginn einer Beschaffung den voraussichtlichen Auftragswert, also die Gesamtvergütung, die die externen Planer*innen und Dienstleister*innen für die Ausführung des Auftrags erhalten werden, realistisch einschätzen. Auf Grund des zu erwartenden wirtschaftlichen Volumens der Aufträge und dem seit 2024 festgelegten EU-Schwellenwert, besteht die Verpflichtung, den öffentlichen Dienstleistungsauftrag EU-weit auszuschreiben. Regelmäßig nimmt ein EU-Vergabeverfahren, das nicht als reine „Standardbeschaffung“ zu bezeichnen ist, von Beginn der Vorbereitung bis zum Zuschlag mindestens sechs Monate in Anspruch. Erst danach können Architekt*innen und sonstige externe Projektant*innen beauftragt werden.

Ob die festgelegten Wertgrenzen – insbesondere der aktuelle EU-Schwellenwert für Bauleistungen in Höhe von 5.538.000 EUR – tatsächlich erreicht und damit ein europaweites Ausschreibungsverfahren für Baugewerke erforderlich wird, lässt sich erst nach Abschluss der Planungsphase abschließend feststellen.

Die Münchner Wohnen geht aktuell davon aus, dass ein realistischer Starttermin der operativen Baumaßnahme ab Ende 2026 möglich sein kann.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 08074 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen
gez.