

Münchner Wohnen, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Wohnungsbaugesellschaft  
der Landeshauptstadt München

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Postanschrift:  
Münchner Wohnen GmbH  
Postfach 83 01 53  
81701 München

Datum:  
26.09.2025

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17630 - Änderungsantrag**

Sehr geehrte Frau

gerne nehmen wir zu dem übersandten Änderungsantrag Anlage 1 Ziff. 1 zur Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 17630 Kulturbürgerhaus Pasing aus Sicht der Münchner Wohnen Stellung.

**Vorbemerkung:** Im Zuge der einzelnen Projektgenehmigungsphasen konnten die durch den Stadtrat am 21.09.2023 genehmigten Kosten aus der Projektgenehmigung verifiziert, eingehalten und so in der aktuell vorliegenden Ausführungsgenehmigung dargestellt werden.

- 1. Die kostenrelevantesten Bereiche der Baugestehungskosten, die insbesondere zu einer Erhöhung der Kosten gegenüber vergleichbaren Projekten führt, lassen sich wie folgt darstellen:**

**Das Baufeld bzw. der beengte Bauraum zwischen Offenbachstraße, Paseo, Bestands-TG, Brückenbau, Kindertagesstätte und Wohnungsbau erfordert folgende technische Lösungen:**

### **Baufeldfreimachung, Spartenumverlegungen, Spartensituation:**

- Notwendige Umverlegung der Mittelspannungstrasse (Versorgung Wohngebäude) nur Zug um Zug mit den Baugrubenarbeiten möglich
- Notwendige Umverlegung der Sparten Strom + Telekom + Vodafone nach Ziehen Verbau damit Bauraum für Trinkwasseranschluss und Kanalanschluss in der Offenbachstraße möglich wird à Freimachung Raum über 110 kV Hochspannungsleitung und Hauptwasserleitung DN 1000
- Stellung eines neuen Trafos für das Kulturbürgerhaus erforderlich, da Leistung der Bestandstrafos ausgelastet
- Aufgrund 110 kV und Hauptwasserleitung DN1000 kann das Hebezeug nicht in der Offenbachstraße positioniert werden

**Logistik/Bauablauf:**

- Die dreiseitig umschließende vorhandene Bebauung (Wohngebäude, TG und Widerlager Brücke) erfordert besondere logistische Maßnahmen:
- Bauablauf Baugrube in zahlreichen Einzelschritten und mit Hilfsmaßnahmen (z.B. Arbeitsebenen schaffen)
- Baugrube mit Provisorien, Absicherungen, Vorsichtsmaßnahmen, Abstützung Gelände
- Hebezeug muss auf Promenade platziert werden, dadurch Hinaufheben des Krans von Offenbachstraße aus
- Schutzgerüst über Fußgängerbrücke erforderlich da Lasten über Brücke gehoben werden müssen
- Nur minimale Logistikflächen für Sozialeinrichtungen und Lagerflächen realisierbar à Baufortschritt eingeschränkt
- Besondere Schutzmaßnahmen (geschlossener Bauzaun auf Promenade) da KiTa in unmittelbarer Nähe

**Verkehrssituation/Ver- und Entsorgung:**

- Sperrung einer Fahrspur aufgrund U-Bahnbau (TG-Einfahrt Josef-Felder-Straße durch U-Bahnbau eingeschränkt) nicht möglich damit Zufahrt in TG-Einfahrt der Pasing-Arkaden nicht eingeschränkt wird
- Zwingend Aufrechterhaltung des Radweges, da Offenbachunterführung für Radfahrer nicht umfahren werden kann à Radweg beschränkt BE-Flächen zusätzlich
- Baulogistikflächen im direkten Einflussbereich der Lieferlogistik der Pasing-Arkaden sowie deren Haupt-TG-Einfahrt
- Nur minimale Flächen zur Entladung der LKW's vorhanden
- Beengte Zufahrt allgemein – provisorische Feuerwehrezufahrt notwendig

**Gebäudeplanung allgemein**

Jeder m<sup>2</sup> des Gebäudes wurde und wird im Hinblick auf optimale Ausnutzung geprüft und geplant. Dies führt zu einem erheblichen Mehraufwand bei Planung und Realisierung.

**KGR 300**

- Kleinteiligkeit
- Hochkomplizierte Baugrube
- Keine ausreichenden Lagerflächen vorhanden
- Verbindung zu einem Bestandsgebäude / Tiefgaragenanbindung
- Umsetzung der Barrierefreiheit im Verhältnis zu einem extrem kompakten, öffentlichen Gebäude

**Prüfauftrag Stadtrat + Anpassung der Planung:**

- Gründach
- Fassade aus recycelten Baumaterialien (R-Beton + Bruchziegel)
- Hoher Energiestandard

Anteilig wenige kostengünstige Kellerfläche und überdurchschnittlich viel Hauptnutzfläche  
Anspruchsvolle Architektur hervorgegangen aus einem RPW - Wettbewerbserfolg

Hohe Planungskosten auch durch Heranziehen mehrerer Fachplaner

Erhöhter Schallschutz / besondere Anforderungen an Bauphysik und Raumakustik, z.B. wegen gleichzeitige Bespielbarkeit des Saals und der darunterliegenden Musikübungsräume

**KGR 400**

- Hoher Standard bei Haustechnik (Klimatisierung der Räume etc.)
- Wärmegewinnung durch Wasser-Wasser-Wärmepumpe,
- Brunnenbohrungen und vorgezogene, notwendige Probebohrungen zur Planungssicherheit)
- Hochwertige Gewerbeküche

**Orientierungssystem**

Ist gewollt aber besonders aufwendig und reagiert in vorbildhafter Weise auf die anspruchsvolle Architektur.

**Allgemeine Kostenentwicklung**

Sehr lange Planungs- / Entscheidungsphasen, dadurch Indexsteigerung durch lange Projektlaufzeit

## **2. Fazit und Lösungsvorschlag, um eine Ausführungsgenehmigung durch den Stadtrat zu erhalten und die Fortführung des Projektes Kulturbürgerhaus Pasing sicherzustellen:**

- Es wurden in 2018 insgesamt 242 Stellplätze errichtet, von denen 228 Stück baurechtlich erforderlich waren, 14 Stellplätze wurden im Vorgriff auf das Projekt Kulturbürgerhaus realisiert.
- Es gibt zwischen der LH München und der Münchner Wohnen keine vertragliche Vereinbarung zur Ablöse der erstellten und vorgehaltenen 14 Stellplätze.
- In der Baugenehmigung für das Kulturbürgerhaus sind insgesamt 13 Stellplätze vorzusehen, davon 2 behindertengerecht (aus 3 existierenden werden 2 als behindertengerecht umgewidmet).
- Bei der Aufteilung der Anlage in Wohnungs- und Teileigentum wurden diese 14 TG-Kfz-Stellplätze dazu als selbständige Teileigentumseinheit, Einheit Nr. 20 lt. Aufteilungsplan, Miteigentumsanteil 7,00/1.000stel, gebildet. Der Verkauf an die Stadt erfolgt zum Verkaufspreis von Euro 570.000,-- vorbehaltlich der Genehmigung durch die Geschäftsführung der Münchner Wohnen zum Kaufvertragsabschluss. Der Wert beinhaltet die Gestehungskosten mit zwischenzeitlicher Mehrung gemäß Baupreisindex und Zwischenfinanzierungskosten.
- Bei einer vertieften Erarbeitung des Kostenanschlags außerhalb des für die Ausführungsgenehmigung erforderlichen 60%-Pakets für die Kosten der KGR 500 wurde aktuell ein Einsparpotential von ca. 150.000.- € ermittelt und könnten als Teilbetrag gegengerechnet werden.
- Basierend auf der Situation, dass die LHM aktuell keine Mittel zur Ablöse der 14 Stellplätze der Münchner Wohnen zur Verfügung hat und der Stellplatzbedarf durch die Genehmigungsbehörde aufrecht erhalten bleibt, könnte aus Sicht der Münchner Wohnen ein Mietmodell umsetzbar sein, dies würde eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch auslösen, um die Stellplätze dauerhaft rechtlich zu sichern. Zur Sicherung der zeitgerechten Durchführung des Bauprojektes müsste also die Münchner Wohnen durch die Einräumung von Stellplatznutzungsrechten mittels der Bestellung von Dienstbarkeiten alternativ für den baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis sorgen.
- Bei verzögertem oder unterbleibendem Ankauf der dem Projekt Kulturbürgerhaus Pasing zugeordneten Teileigentumseinheit sind ein entsprechender Liquiditätsverlust und weiterhin dafür anfallende Finanzierungskosten zulasten der Münchner Wohnen vorzusehen.
- Sofern die Einräumung dieser Nutzungsrechte durch die Münchner Wohnen ermöglicht wird, hat sich die Stadt neben der Entrichtung einer angemessenen und ortsüblichen

Nutzungsgebühr für die TG-Kfz-Stellplätze auch an den Bewirtschaftungskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrkV), den Kosten der Verwaltung, den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, den Unterhaltskosten sowie den Kosten der Wiederherstellung der gemeinsam benutzten Tiefgaragenanlage, zu beteiligen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Münchner Wohnen GmbH

Geschäftsführer

Abteilung Neubau