



Frau Stadträtin Marie Burnebeit
Frau Stadträtin Brigitte Wolf
Herrn Stadtrat Thomas Lechner
Rathaus

01.12.2025

Bezahlbaren Wohnraum im Neubauprojekt Theo-Prosel-Weg 11-13 / Kathi-Kobus-Straße sicherstellen

Antrag Nr. 20-26 / A 05889 der Stadtratsfraktion Die Linke / Die Partei München
vom 05.09.2025, eingegangen am 05.09.2025

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 05.09.2025 haben Sie gemäß § 22 GeschO folgenden Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Neubauprojekt Theo-Prosel-Weg / Kathi-Kobus-Straße sicherzustellen, dass ein erheblicher Anteil der entstehenden Wohnungen als geförderter bzw. einkommensorientierter Wohnraum realisiert wird, die Flächenversiegelung gegenüber der aktuellen Planung weiter reduziert wird und mehr Grün- und Freiflächen geschaffen werden sowie ökologische Bauweisen (Holz-/Hybridbau, Photovoltaik, Regenwassernutzung, Fassaden- und Dachbegrünung) verbindlich vorgesehen werden.

Begründung

Schwabing-West ist der am dichtesten besiedelte Stadtbezirk Münchens und bereits heute stark versiegelt. Das geplante Neubauprojekt mit 159 Wohnungen droht trotz Begrünungsmaßnahmen weitere Belastungen für Klima und Lebensqualität zu bringen. Zugleich ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angesichts der Wohnungsnot dringend erforderlich, statt nur Eigentumswohnungen zu realisieren. Eigentumswohnungen bzw. möblierte Wohnungen mit einem hohen Mietpreis sind für die Menschen in unserer Stadt nicht bezahlbar. Die Stadt muss daher aktiv eingreifen, um eine sozial gerechte und ökologisch verträgliche Lösung sicherzustellen, die Grünräume erhält und den Menschen im Viertel zugutekommt.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch ein Geschäft der laufenden Verwaltung, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich um einen Fall bestehenden Baurechts bzw. um ein Bauvorhaben handelt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Am 19.12.2022 wurde der „Neubau einer Wohnanlage mit zweigeschossiger Tiefgarage mit Mobilitätskonzept“ (Kathi-Kobus-Str. 22 + 24 / Theo-Prosel-Weg 11 + 13) genehmigt.

Hierzu wurde am 16.07.2025 ein Neuantrag eingereicht für den „Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, mit Mobilitätskonzept“, welcher ebenfalls in Kürze genehmigt wird.

Damit soll erst einmal der östliche Teil des großen Vorhabens realisiert werden, bei Markterfolg soll der westliche Abschnitt folgen.

Die Änderung gegenüber dem bereits genehmigten Stand besteht vor allem in einer höheren Anzahl an (deutlich kleineren) Wohnungen. Die Baumasse ist nur wenig verändert bis auf Optimierungen der Staffeltiefen (anlässlich der Verringerung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung 2025) und ein zusätzliches Geschoss auf dem Verbindungsriegel. Auch dieses Vorhaben fügt sich vorbehaltlich einer genaueren Prüfung im Antragsverfahren voraussichtlich in die sehr heterogene Umgebung mit vorhandenen Hochpunkten ein (siehe auch vorgenannte Ausführungen).

Zwangsläufig steigt dadurch der Flächenbedarf für die Tiefgarage(n), es bleiben nur geringe nicht unterbaute Anteile übrig. Auf der Tiefgaragenüberdeckung mit 60 cm sind einige Baumpflanzungen vorgesehen. Die Dachflächen werden extensiv begrünt, ebenso teilweise die Wände. Die Freiflächengestaltung ist angemessen geplant; Photovoltaikanlagen sind stellenweise vorhanden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze wird durch ein Mobilitätskonzept mit 0,5 Stpl./WE begrenzt.

Das Grundstück war allerdings seit den 50er Jahren gewerblich genutzt und voll versiegelt. Erst Mitte der 90er entstanden mit einem Neubau (Wohnen) im Ostteil des Grundstücks kleine Baumstandorte. An der Kathi-Kobus-Straße stand ein 9-geschossiges Hotel. Mittlerweile ist die gesamte Fläche wieder geräumt.

Hier wird also kein Naturraum versiegelt, sondern Wohnraum auf ohnehin genutzten Flächen geschaffen.

Da das Vorhaben im Wesentlichen bereits genehmigt ist und noch Baurechtsreserven vorhanden sind, können auch baurechtlich keine Forderungen nach Förderanteilen mehr gestellt werden. Im laufenden Bauantragsverfahren liegen keine relevanten Befreiungen vor, die Voraussetzung für das Verlangen geförderten Wohnraum zu schaffen, sind.

Die Ermächtigung, die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zu beschließen, ist ausgelaufen. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (SB) zur Ablehnung eines Sektoralen Bebauungsplans (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08526) wurde zudem bereits festgestellt, dass das Risiko von Entschädigungsansprüchen wegen zu erwartender, nicht nur unwesentlicher Wertminderungen der betroffenen Grundstücke das mögliche Ergebnis an geförderten Wohnungen überwiegt. Baurecht für Wohnen war im vorgenannten Umgriff bereits in erheblichem Umfang durch Vorbescheide der vorangegangenen Jahre gesichert. Die Anzahl der Wohnungen an sich hat für die planungsrechtliche Zulässigkeit keine Relevanz.

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