



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtanierung und Wohnungsbau
PLAN HA III/02**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
Dienstgebäude:
[REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha3-02@muenchen.de

I. Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Vorsitzende des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt
BA-Geschäftsstelle Mitte
Marienplatz 8
80331 München

Per E-Mail an bag-mitte.dir@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
PLAN HA III/02

Datum
01.12.2025

[LHM-offen]

**Nachfrage zu zwei Anträgen von 2020 und einem Antrag von 2022
Apple und Google mögen dazu beitragen den angespannten Wohnungsmarkt zu
entlasten**

**BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08402 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 –
Maxvorstadt vom 11.11.2025**

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

der o. g. BA-Antrag vom 11.11.2025 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur
federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Nach Recherche im Ratsinformationssystem (RIS) können wir Ihnen mitteilen, dass die im
vorliegenden BA-Antrag vom 11.11.2025 genannten Vorgänge bereits beantwortet wurden.

Es handelt sich um den BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07528 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 11.02.2020 „Apple möge dazu beitragen, dass die
Wohnungskrise in der Maxvorstadt sich nicht verstärkt!“. Der BA-Antrag wurde bereits mit
Antwortschreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung HA III –
Wohnungsbauförderung vom 23.04.2020 beantwortet.

Es handelt sich zudem um den BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01195 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 17.11.2020 „Runder Tisch mit Google“. Der BA-Antrag
wurde bereits mit Antwortschreiben des Referates für Arbeit und Wirtschaft vom 06.05.2024
beantwortet.

Anlagen



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b; 80331 München

**Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10**

Blumenstr. 28 b
80331 München

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Dienstgebäude: [REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]

Sachbearbeitung:

plan.ha3-10@muenchen.de

I.

Herrn Christian Krimpmann
Vorsitzender des Bezirksausschusses 03
Maxvorstadt
BA-Geschäftsstelle Mitte
Tal 13
80331 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

23.04.2020

Apple möge dazu beitragen, dass die Wohnungskrise in der Maxvorstadt sich nicht verstärkt!

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07528 des Bezirksausschusses 03 - Maxvorstadt
vom 11.02.2020

Sehr geehrter Herr Krimpmann,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag drücken Sie Ihre Sorge aus, dass durch die Ansiedlung von Apple auf dem ehemaligen Mahag-Gelände und der damit neu entstehenden hochwertigen Arbeitsplätze eine enorme Steigerung der Miet- und Kaufpreise in Ihrem Stadtbezirk Maxvorstadt einhergeht. Sie fragen daher, warum Apple bzw. allgemein sich ansiedelnde Firmen nicht aufgefordert werden, für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eigene Wohnungen zu bauen.

Hierzu möchte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung nehmen:

Zunächst dürfen wir Ihnen versichern, dass wir uns der angespannten Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt in allen Segmenten bewusst sind. So wurde das Thema Werkwohnungen von Herrn Oberbürgermeister Reiter bereits im vergangenen Jahr aufgegriffen. In mehreren Veranstaltungen wurden zunächst die großen Münchner Unternehmen, im Anschluss hieran aber auch Verbands- und Interessenvertreter kleiner und mittlerer Betriebe zu gemeinsamen Gesprächen eingeladen. Dabei haben Herr Oberbürgermeister Reiter und die mitbauzentrale münchen intensiv für eine Wiederbelebung

dieses wohnungsrechtlichen Instruments geworben, die unterschiedlichen Modelle dargestellt und die Unternehmen zur Mitwirkung und Umsetzung auf privaten Flächen aufgefordert.

Eine Verpflichtung zur Errichtung von Werkswohnungen für sich neu ansiedelnde Unternehmen besteht derzeit jedoch weder aufgrund Gesetzes noch aufgrund Stadtratsbeschlusses. Nach derzeitiger Beschlusslage kann die Erfüllung der Förderquote im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für bis zu 10% der 30-prozentigen Förderquote, die auf die mittleren Einkommensgruppe entfällt, in Form von Werkswohnungen erfolgen. Voraussetzung ist, dass der/ die Planungsbegünstigte zusätzlich einen mindestens ebenso hohen Anteil aus ihrem / seinem nicht gebundenen Baurecht für ebendiesen Wohnungsbau verwendet. Die Mieterhaushalte von solchen geförderten Wohnungen müssen dabei die Einkommensgrenzen und Mietregelungen analog zum München Modell einhalten (Art. 11 BayWoFG + 25%). In Fällen, in denen die Regelungen zum fiktiven Wohnbaurecht noch zur Anwendung kommen (dies wurde mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 abgeschafft), können für das so genannte Förderdelta auch Werkswohnungen errichtet werden. Darauf hinzuweisen ist, dass es im Falle einer Realisierung von Werkswohnungsbau keine Verpflichtung zum „Eigengebrauch“ gibt, d.h. es ist dem Grunde nach möglich, auch für andere Unternehmen Belegungsrechte für Werkswohnungen auf den eigenen Grundstücken unter den o.g. Voraussetzungen zu vereinbaren.

Neben diesem optionalen Werkswohnungsbau im Rahmen der SoBoN gibt es für interessierte Unternehmen noch die Möglichkeit, sich im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) auf ausgeschriebene Grundstücke zu bewerben, wenn sie nicht selbst über entsprechende Grundstücke verfügen. Dabei können zuweilen einzelne Grundstücke auch für bestimmte Berufsgruppen, aus EU-beihilferechtlichen Gründen jedoch nicht für bestimmte Arbeitgeber/-innen, vorgesehen werden. Mit dem KMB reagiert die Landeshauptstadt München auf den angespannten Münchner Wohnungsmarkt und unterstützt den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnungsbauförderprogramme liegen.

Außerdem wird in München auch verstärkt der genossenschaftliche Wohnungsbau sowie der Verkauf von Belegrechten als weitere Möglichkeiten des arbeitgebergeförderten Wohnungsbaus beworben. Dies könnten ggf. auch Möglichkeiten für ansiedelnde Unternehmen sein, sich im Werkswohnungsbau zu engagieren.

Da eine Beteiligung der Unternehmen am Wohnungsbau bislang jedoch nur freiwillig erfolgt, wurden der bisherige Sach- und Rechtsstand einschließlich bereits bestehender Maßnahmen und Programme in einer Beschlussvorlage zusammengefasst und dabei auch geprüft, welche Möglichkeiten bestehen, den Bau oder Nachweis von Werkswohnungen auch verpflichtend auszusprechen. Die Beschlussvorlage konnte bislang jedoch wegen noch ausstehender Abstimmungen noch nicht in den Stadtrat eingebracht werden.

Als Zwischenstand lässt sich jedoch vorbehaltlich etwaiger neuer Erkenntnisse festhalten, dass eine Verpflichtung zum Werkswohnungsbau allenfalls in den Fällen einer Ausweisung oder Erweiterung von Gewerbeflächen über einen Bebauungsplan, und auch dort nur unter Beachtung gewisser Einschränkungen und Grenzen, in Betracht kommen dürfte. In allen anderen Konstellationen, also z.B. bei der Erteilung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB, bei der Genehmigung von gewerblichen Vorhaben gem. § 34 oder § 35 BauGB oder wie im vorliegenden Fall bei der bloßen Anmietung von Gewerbe- oder Büroflächen, fehlen jedenfalls

nach der aktuellen Gesetzeslage die rechtlichen Grundlagen, um die Errichtung von Werkswohnungen einfordern zu können. Da bei der bloßen Anmietung von Flächen die Stadt München ja nicht einmal eingebunden und auch keine gemeindliche Mitwirkung erforderlich ist, besteht hier von vornherein keine Möglichkeit zu entsprechenden Verpflichtungen. Es bleibt insoweit nur ein möglicher Appell an sich ansiedelnde Unternehmen und deren freiwillige Mitwirkungsbereitschaft.

Ungeachtet der vorstehenden Aspekte sei aber auch noch darauf hingewiesen, dass der Werkswohnungsbau zwar zu einer gewissen Entlastung am Mietmarkt beitragen kann. Die in der Antragsbegründung angeführten allgemeinen Verdrängungseffekte lassen sich jedoch über dieses Instrument nicht steuern. Hierzu bedarf es anderer rechtlicher Instrumentarien, wie vor allem das der Erhaltungssatzung, von denen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten aber auch bereits umfänglich Gebrauch macht.

Eine Verwirklichung von Wohnungsbau im Umfeld auf dem im Antrag angesprochenen ehemaligen Mahag-Gelände wäre zudem baurechtlich nicht zulässig. Das Umfeld des Bürogebäudes Karl ist geprägt durch kerngebietstypische Nutzungen (z.B. Gewerbebetriebe, Verwaltungs- und Bürogebäude) sowie der westlich angrenzenden Brauerei. Es sind hier nur Nutzungen zulässig, die auch mit der Emissionssituation vereinbar sind.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07528 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt
München
**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**

Clemens Baumgärtner
Referent für Arbeit und Wirtschaft

Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes
Maxvorstadt – Geschäftsstelle Mitte
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

06.05.2024

BA-Antrag Nr. 20-26/B01195 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt
vom 17.11.2020: Runder Tisch mit Google

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

ich darf auf den Antrag des Bezirksausschusses vom 17.11.2020 zur Einrichtung eines Runden Tisches mit Google zurückkommen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das für die Bearbeitung des o.g. Antrages zuständig ist, ist davon ausgegangen, dass mit der Organisation eines Besichtigungstermins auf der Google-Baustelle Arnulfpost am 14.12.2022 das Anliegen des Antrages erledigt ist. So konnten sowohl bei dem Rundgang auf der Baustelle als auch bei einer anschließenden gemeinsamen Gesprächsrunde alle Themen und Anliegen, die im Antrag angesprochen wurden, zwischen Vertreter*innen des Bezirksausschusses und der Unternehmensleitung von Google ausführlich diskutiert werden. Vor diesem Hintergrund ist daher auch ein eigenes formelles Antwortschreiben an den Bezirksausschuss unterblieben. Die zuständige BA-Geschäftsstelle hat nunmehr angefragt, ob der Antrag erledigt ist.

Dürfte ich daher bitten, Ihrer Geschäftsstelle mitzuteilen, dass der Antrag in Ihrem Sinne erledigt wurde. Dafür wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Clemens Baumgärtner

Herzog-Wilhelm-Str. 15
80331 München
Telefon: 089 233-27677
Telefax: 089 233-27966



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks
z. Hd. der Vorsitzenden
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Tal 13
80331 München

Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-22V

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
plan.ha4-22@muenchen.de
Dienstgebäude: [REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
12.04.2022

Seidlstr. 15 , Fl.Nr. 6507/0, Gemarkung Sektion IV
Transparenz der Pläne von Apple für die Seidlstraße 15 bis 19
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03793 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 03 vom
15.03.2022
Aktenzeichen: 0262-5.1-2022-6315-22

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz

wir nehmen Bezug auf den o.g. BA-Antrag vom 15.03.2022.

Darin fordert der Bezirksausschuss die Landeshauptstadt München u.a. auf, den Bezirksausschuss und die Öffentlichkeit über den möglichen Kauf des Grundstücks Seidlstraße an Apple und die damit verbundenen Konsequenzen transparent zu informieren.

Hierzu wird von der Lokalbaukommission folgendes mitgeteilt:

Soweit dies auch der Presse zu entnehmen war, kann seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bestätigt werden, dass die Firma Apple den Erwerb und die Bebauung des staatlichen Grundstücks Seidlstr. 15 plant. Diesbezüglich fanden in den letzten Wochen Beratungsgespräche beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt.

Im Rahmen dieser Bauberatung wurden die baurechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen erläutert, die es bei der Bebauung des Areals zu beachten gilt. Die Art und das Maß einer möglichen Bebauung richtet sich bei dem gegenständlichen Grundstück zwischen Seidl-, Karl-, Denis- und Karlstraße nach § 34 BauGB. Ebenso wurden im Rahmen der Beratungen die spezifischen gesellschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Anforderungen adressiert, die insbesondere im Stadtbezirk Maxvorstadt von Bedeutung sind.

Allerdings können an die Inanspruchnahme vorhandenen Baurechts regelmäßig keine Bedingungen, wie z.B. die Schaffung von Wohnungen, geknüpft werden.

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobuss: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
www.muenchen.de

Auch kann eine Baugenehmigung nur aus Gründen versagt werden, die sich unmittelbar aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rechtsgrundlagen ergeben.

Auch aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wären für eine Bebauung des Areals zahlreiche Nutzungen denkbar, wie z.B. städtische als auch für staatliche Einrichtungen. Da es sich bei der Fläche jedoch um Eigentum des Freistaates Bayern handelt, kann seitens der Landeshauptstadt München nicht beeinflusst werden, welcher Verwendung das Areal zugeführt wird.

Ein formeller Bau- oder Vorbescheidsantrag wurde noch nicht eingereicht. Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen des Datenschutzes zum aktuellen Zeitpunkt über die obigen Ausführungen hinaus keine detaillierten Informationen zu Inhalt und Umfang der Planungen weitergegeben werden können.

Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03793 vom 15.03.2022 ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Ldt. Baudirektor