

Überprüfen der Wirtschaftlichkeit durch Sanieren im Bestand anstatt Abrissmaßnahmen
BV - Empfehlung Nr. 20-26 / E 02994 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 –
Moosach vom 16.10.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18749

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02994
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes Moosach vom 26.01.2026

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 – Moosach hat am 16.10.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02994 (Anlage 1) beschlossen.
Der Antrag sieht eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit bei der Neubaumaßnahme in der Karlingersiedlung in Moosach vor. Begründet wird der Antrag mit Einsparungen im 3-stelligen Millionenbereich bei einer Sanierung im Bestand anstatt Abrissmaßnahmen.
Der Antragsteller führt aus, dass die Münchner Wohnen die Kosten für die Sanierung des 3. Bauabschnittes offenlegen und mit den Kosten für Abriss und Ersatzneubau verglichen hat. Danach würden die Kosten für Sanierung nur zwischen 4 und 12 Mio. €, hingegen der Neubau mit Abriss 51,5 Mio. € betragen (Kosten jeweils nur für den 3. Bauabschnitt). Hochgerechnet auf sämtliche Bauabschnitte ergäbe sich ein Einsparpotential im 3-stelligen Millionenbereich.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Moosach, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Die Durchführung der Maßnahme fällt in den Geschäftsführungsbereich der Münchner Wohnen.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Nach Aussage der Münchner Wohnen wurden die Kosten für die Sanierung der Bauabschnitte nicht kommuniziert. Die Angaben zur Höhe der Kosten können daher nicht nachvollzogen werden.

Wie bereits mehrfach gegenüber dem Antragsteller und dem Bezirksausschuss kommuniziert, ist die Entscheidung der Münchner Wohnen (vormals GWG München), bestehende Gebäude abzubrechen, nicht willkürlich, sondern nach sorgfältiger Abwägung aller relevanter Parameter und Rahmenbedingung in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung getroffen worden. Dieser Entscheidung gingen Untersuchungen, Berechnungen sowie Beschlussfassungen im Aufsichtsrat voraus. Zudem wurden auch die Kosten einer Sanierung mit denen eines Abbruchs und anschließendem Neubau vergleichbar betrachtet. Grundsätzlich ist eine umfassende energetische und barrierefreie Sanierung, wie im vorliegenden Fall, von den Baukosten in der Regel einem Neubau gleichwertig.

Ausschlaggebend für die Entscheidung zugunsten einem Abbruch mit anschließendem Neubau waren der Zustand der Gebäude aus den 1940er bis 1950er Jahren, die den Bedarf an einem vielfältigen und barrierefreien Wohnungsmix nicht mehr erfüllen konnten, sowie die Möglichkeit zur ganzheitlichen Neugestaltung des Quartiers und der Erreichung der Klimaneutralität im Gesamtquartier, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch die Realisierung wichtiger sozialer Infrastruktur.

Zu den Mängeln der bestehenden Gebäude und den Möglichkeiten, die ausschließlich Neubauten ermöglichen, kann im Detail Folgendes ausgeführt werden:

Die Bestandswohnungen haben teilweise keine Bäder, sind nicht barrierefrei und die Beheizung erfolgt über Einzelöfen. Die Gebäude sind ungedämmt und verfügen über keinerlei Schallschutzvorrichtungen. Freisitze sind nicht vorhanden.

Auch die im Quartier für die Zukunft notwendigen zusätzlichen Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtung, Hausverwaltung und Nachbarschaftstreffs sowie Mobilitätsstationen können in den bisherigen bzw. jetzigen Bestandsgebäuden nicht umgesetzt werden. Neben den bautechnischen Überlegungen sind die Aspekte der Wohnraumversorgung in den Entscheidungsprozess mit eingeflossen. Dazu gehören neben der Realisierung von sozialer Infrastruktur die Themen Barrierefreiheit und Wohnformen für alle Lebensphasen. Auch dem Klimaschutz wird mit dieser Entscheidung intensiv Rechnung getragen: Die CO₂-Bilanzierung wird durch adäquaten Neubau aufgrund der Anforderungen der Nutzungen im Vergleich zur Bestandsertüchtigung günstiger. Mit ihrem Neubau will die Münchner Wohnen ihren Beitrag zu einer klimaneutralen Siedlung im Rahmen des Quartierskonzeptes Moosach leisten. In Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Stadtwerken wird das Quartier Moosach ab 2025 mit Fernwärme versorgt und Photovoltaik-Anlagen werden realisiert.

Im Bestand wären zwar Verbesserungen von Gebäudehüllen und unter hohem Aufwand der Einbau von Bädern, einer Zentralheizung sowie das Nachrüsten von Balkonen möglich. Allerdings müssten aber erstens die elektrischen Installationen erneuert und ertüchtigt werden. Zu Heizungseinbau, Warmwasserversorgung, wie zeitgemäßer Elektroversorgung wären zudem neue, ausreichend dimensionierte Steigschächte notwendig. Diese könnten in den ohnehin beschränkten Wohnflächen nur unter erhöhtem Aufwand und neuerlicher Raum- und Nutzungseinschränkung angeordnet werden. Eine Veränderung der Wohnungen zu familiengerechtem Wohnraum, das Umsetzen von Barrierefreiheit sowie eine Ergänzung einer Kindertagesstätte und Hausverwaltung wären

innerhalb des Bestandes nur mit erheblichem, unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar gewesen.

Zudem kann aufgrund des Baurechts ein erhebliches zusätzliches Bauvolumen realisiert werden, was insbesondere bei der starken Flächenknappheit und höchstem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu einer deutlich verbesserten und effizienteren Nutzung des Grundstücks führt und ein erweitertes Angebot an preisgedämpften Wohnungen für die Zielgruppen der Münchner Wohnen ermöglicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die grundsätzlichen, auch infrastrukturellen Mängel der bestehenden Siedlung durch eine bloße Sanierung nicht gelöst werden können und erst recht nicht zu den im Antrag genannten Kosten.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02994 der Bürgerversammlung des 10. Stadtbezirkes - Moosach am 16.10.2025 kann nicht entsprochen werden.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach der Empfehlung der Bürgerversammlung des 10. Stadtbezirkes - Moosach am 16.10.2025 nicht entsprochen wird.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02994 der Bürgerversammlung des 10. Stadtbezirkes - Moosach am 16.10.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 – Moosach der Landeshauptstadt München

Der/ die Vorsitzende

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. WV. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 10 Moosach
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Nord
4. An die Münchner Wohnen GmbH
5. An das Revisionsamt
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03

Der Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

- kann vollzogen werden
- kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann/soll nicht vollzogen werden
(Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

i. A.

Betreff - Antrag

Gute Nachrichten aus der Karlingersiedlung: Einsparmöglichkeiten im 3-stelligen Millionenbereich durch Sanieren im Bestand anstatt Abrissmaßnahmen; Antrag Überprüfung Wirtschaftlichkeit

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Erfreulicherweise bezeichnen die MW und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die baugleichen Bestands-Gebäude des 6. Bauabschnitts weiterhin als sinnvoll zu sanieren. Zudem hat die MW die Kosten für die Sanierung des 3. Bauabschnitt offengelegt und mit den Kosten für Abriss und Ersatzneubau verglichen.

Nach Aussage der MW betragen die Kosten für Sanierung nur zwischen 4 und 12 Mio. € hingegen der Neubau mit Abriss 51,5 Mio. € (Kosten jeweils nur für den 3. Bauabschnitt). Die Einsparmöglichkeiten werden pro Bauabschnitt zwischen 39,5 und 47,5 Mio € angegeben. Bei 5 Bauabschnitten ergibt sich ein Einsparpotential im 3-stelligen Millionenbereich. Auch der Rückfluss des investierten Kapitals ist beim Sanieren deutlich kürzer. Auch die Kosten pro m² Wohnfläche sind bei Sanierung günstiger. Der BA hat den Antrag auf Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einstimmig unterstützt. Die Antwort der MW war verallgemeinernd, ausweichend und erwähnte in keinem Wort das Thema Wirtschaftlichkeit.

Raum für Vermerke des Direktoriums

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

