



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

Herr Stadtrat Alexander Reissl
Rathaus

09.01.2026

Wann werden die ersten Häuser der Karlinger Siedlung fertig?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01403 von Herrn StR Alexander Reissl vom 27.11.2025, eingegangen am 27.11.2025

Sehr geehrter Kollege,

mit Schreiben vom 27.11.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass die Bauteile 1 und 2 der Siedlung der Münchner Wohnen an der Karlingerstraße seit März 2024 im Bau seien. Der Rohbau erfolge in serieller Bauweise. Der Abbruch der alten Häuser in diesen Bauteilen dauere von Anfang März 2022 bis Januar 2024. Auf den ersten – mittlerweile wohl ersetzten – Bautafeln (aufgenommen am 24.3.2024) sei die Rede von Fertigstellungsterminen 2. Quartal 2025 für den 1. Bauteil, 3. Quartal für den 2. Bauteil. Beide Quartale wären vorbei. Letztendlich würden die Bauarbeiten, begonnen mit dem Abbruch mittlerweile annähernd vier Jahre andauern.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Wann ist nun tatsächlich mit der Fertigstellung der beiden Bauteile zu rechnen“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte mit, dass die Projekte Moosach 1. Bauteil (Baubergerstraße 11-17, Gubestraße 27-37, Karlingerstraße 72), sowie der 2. Bauteil (Karlingerstraße 52-70) trotz der notwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung im Dezember 2025 technisch fertig gestellt wurden.

Auf Grund des unerwartet hohen Grundwasserstandes, der beim Aushub der Baugrube ersichtlich wurde kam es zu einer zeitlichen Verschiebung zu Beginn der Maßnahme, die trotz vorliegendem Bodengutachten zusätzliche Arbeiten erforderlich machte. Diese Arbeiten führten zu Verzögerungen im Bauablauf, konnten jedoch durch eine insgesamt straffe Projektsteuerung kompensiert werden. Die Münchner Wohnen geht aktuell davon aus, dass die Wohnungen sofort nach Fertigstellung und beendeter Bauabnahmen bezogen werden können.

Frage 2:

„Wann beginnt der Abbruch der nächsten Bauteile?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen plant unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Bauteile 1 und 2, den Abbruch der Bauteile 3 und 4 vorzunehmen. Hierzu ist es allerdings erforderlich, dass die noch verbliebenen Mietparteien entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, in einer sozial verträglichen Art und Weise, umgesetzt werden. Dieser Prozess wurde bereits vor einiger Zeit angestoßen, da er bei Projekten in der Größenordnung der Gebäudezüge in Moosach in der Regel einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren in Anspruch nimmt. Bauteil 3 ist bereits leergezogen. Die Münchner Wohnen plant den Beginn der Abbrucharbeiten insofern bereits für Ende des 1. Quartals 2026. Die Münchner Wohnen geht davon aus, dass auch der Gebäudezug 4 bis im 2. Quartal 2026 leergezogen ist. Danach kann das Anwesen abgebrochen werden.

Die Finanzierung dieses Vorhaben ist bei der Umsetzung unter der Maßgabe einer extrem volatilen Fördermittelsituation zu betrachten und gilt als noch nicht wirtschaftlich gesichert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unternimmt alles, um die notwendigen Fördermittel für die einkommensorientierte Förderung vom Freistaat Bayern zu erhalten.

Frage 3:

„Wann wurden die nächsten Bauteile – also Bauteil 3, Bauteil 4 – leergezogen? Wie lange stehen diese Wohnungen mittlerweile leer?“

Antwort:

Dazu teilt die Münchner Wohnen mit, dass der 3. Bauteil im Sommer 2025 leergezogen und danach entrümpelt wurde. Eine Zwischennutzung, insbesondere für Wohnen, ist aufgrund des hohen Feuchtigkeitsgrades nicht möglich. Wie oben beschrieben, ist der Beginn der Abbrucharbeiten für Ende des 1. Quartals 2026 vorgesehen. Der rechtzeitige Leerzug war notwendig, da bereits jetzt die für den Abbruch erforderlichen Maßnahmen, wie beispielsweise die fachgerechte etwaige Schadstoffbeseitigung, durchgeführt werden.

Das Gebäudeteil 4 ist noch nicht leergezogen. Die Münchner Wohnen rechnet aktuell damit, dass der Bauteil bis Ende des 2. Quartals 2026 leergezogen ist. Hierbei ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass die Bestandsgebäude zunächst vollständig von etwaigen Schadstoffen befreit werden müssen, bevor ein Abbruch überhaupt zulässig ist.

Frage 4:

„Wie schätzen der Oberbürgermeister als Aufsichtsratsvorsitzender und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Beteiligungssteuerung diese Länge der Bauzeiten und des Wohnungsleerstandes ein?“

Antwort:

Grundsätzlich unterrichtet die Münchner Wohnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung regelmäßig über den Baufortschritt geplanter und laufender Bauvorhaben über verschiedene Formate. Bei außerplanmäßigen Verzögerungen werden Gegenmaßnahmen soweit möglich ergriffen. Ein Leerzug von Abrissgebäuden ist ein langwieriger Prozess, der im Sinne der Mieterschaft zeitlich großzügig geplant werden muss, um alle notwendigen Ressourcen sinnvoll und effektiv einzusetzen. Zudem achtet die Münchner Wohnen bei derartig einschneidenden Ereignissen für die Mieterschaft als Vermieterin mit sozialem Satzungszweck auf einen sensiblen, rücksichtsvollen Umgang und weitreichende Hilfestellungen. Außerdem teilt die Münchner Wohnen hierzu mit, dass die Freimachung der Bestandsgebäude entsprechend des Zeitplans erfolgte und alle weiteren Schritte von der etwaigen Schadstoffsanierung bis zur Vergabe konsequent vorbereitet werden müssen.

Verzögerungen entstanden in der Vergangenheit vor allem durch externe Rahmenbedingungen wie der beim Aushub festgestellte unerwartet hohe Grundwasserstand, welcher zusätzli-

che technische Maßnahmen erforderlich machte. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, wurde das Bauvorhaben sodann auf ein Generalübernehmermodell umgestellt, wodurch die Bauzeit insgesamt verkürzt werden konnte. Trotz der genannten Herausforderungen konnte die Münchner Wohnen nun beide Bauteile im Dezember 2025 fertigstellen. Die Gebäudeteile 3 und 4 werden mit höchster Priorität ebenfalls vorangetrieben. Der Abbruch und die anschließende Neubauentwicklung sollte nun ohne Verzögerungen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

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