



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

Herr Stadtrat Manuel Pretzl
Rathaus

15.01.2026

Günstigen Wohnraum in der Marsstraße 76 erstellen

Antrag Nr. 20-26 / A 06075 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl vom 17.11.2025, eingegangen am 17.11.2025

Sehr geehrter Herr Kollege,

in Ihrem Antrag fordern Sie den Oberbürgermeister auf in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Münchner Wohnen die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen umgehend anzuweisen, das Bauvorhaben an der Marsstraße 76 / Klarastraße 111, sofort umzusetzen.

Falls eine umsetzbare Baugenehmigung vorliegt, solle der Baubeginn umgehend, spätestens im I. Quartal 2026 zu erfolgen.

Dem Stadtrat möge umgehend in einer Sitzungsvorlage die Zeitschiene zu dem Projekt und das Engagement der Münchner Wohnen seit Übertragung des Grundstücks und den weiteren Planungsschritten zur Fertigstellung dargestellt werden.

Weitere Verzögerungen in diesem Projekt würden nicht mehr toleriert werden. Sollte die Münchner Wohnen das Vorhaben nicht umsetzen können, ist für die Bebauung auf dem städtischen Grundstück umgehend eine Ausschreibung an einen privaten Bauträger mit dem Auftrag zur Erstellung der Wohnanlage für die Stadt vorzubereiten. Dabei solle eine Nutzung, auch vorübergehend, mit Pop Up Dorm, als studentisches Wohnen geprüft werden.

Der Antrag bezieht sich auf ein Geschäft der laufenden Verwaltung der Münchner Wohnen GmbH, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt unter Darstellung der Historie der Grundstücksentwicklung beantwortet wird:

Mit Beschlussfassung am 29.04.2015, Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 02501 (Nichtöffentliche Sitzung) erfolgte die Bauträgerauswahl zugunsten der GWG für die Bebauung der Marsstraße 76 im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B (innerstädtische städtebauliche Lückenschließung; hier war die Realisierung von 21 Wohneinheiten auf diesem städtischen Grundstück geplant).

Erst mit Beschlussfassung am 06.02.2019, Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 13525 wurden die städtischen Grundstücke Klarastraße 11 und Marsstraße 76 an die GWG München übertragen. Zu diesem Zeitpunkt war ein Grundstück teilweise mit einem Straßenreinigungsstützpunkt des Baureferates belegt.

Zunächst wurde deshalb eine den Straßenreinigungsstützpunkt integrierende Planung forciert. Die Maßnahme sollte in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden, insgesamt waren 46 Wohnungen geplant. Im Jahr 2022, unmittelbar nach der Coronapandemie, startete der Baubeginn, erster Bauabschnitt, an der Marsstraße mit vorbereitenden, genehmigungspflichtigen Maßnahmen, wie Baumfällungen sowie die Herrichtung der Grundstücksfläche.

Parallel wurde ein Ersatzstandort für den Straßenreinigungsstützpunkt des Baureferates gefunden.

Um die dazugewonnene Grundstücksfläche optimal zu nutzen, mit der Erstellung von zusätzlichen Wohneinheiten mit gesamt 56 Wohneinheiten, erfolgte eine Tektur der Planung des gesamten Vorhabens sowie eine Anpassung der Finanzierung mittels einer Beschlussfassung im Aufsichtsrat der GWG im Jahr 2023.

Im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Tektur gab es nun seitens der Nachbar*innen Einwände. Erst im Spätsommer 2024 konnte eine Einigung mit allen Einzeleigentümer*innen erreicht werden. Der Baubeginn war nun für Ende Oktober 2024 vorgesehen.

Die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn des geförderten Wohnungsbaus konnte zu diesem Zeitpunkt nicht mehr erteilt werden, da die Bayerische Staatsregierung den Förder-Stopp für die Einkommensorientierte Wohnraumförderung (EOF) verhängt hatte. Damit konnte der Baubeginn nicht erfolgen, da sich dieser förderschädlich ausgewirkt hätte.

Mit der Beschlussfassung zur kommunalen Einkommensorientierte Förderung Ende Mai 2025 wurden für das Bauvorhaben Finanzmittel in Aussicht gestellt, die allerdings wegen weiterer Konsolidierungsmaßnahmen im Haushalt der Landeshauptstadt nicht final beschieden werden konnten. Die Vorbereitungen der Münchner Wohnen für das Vergabeverordnung (VgV) Verfahren liefen parallel. Die benötigten Finanzmittel für die Einkommensorientierte Förderung konnten durch Priorisierungsmaßnahmen im September 2025 bereitgestellt werden.

Mit Erteilung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns wurde das VgV-Verfahren sofort durchgeführt. Im Zuge dessen kam es zu einem Rechtsstreit, der am 21.11.2025 einen positiven Ausgang für die Münchner Wohnen nahm. Noch am gleichen Tag wurden die offiziellen Absageschreiben an die Bieter*innen versandt, die nicht beauftragt werden. Die 10-tägige Widerspruchsfrist der Bieter*innen ist verstrichen. Die nötigen Bauleistungen sind am 02.12.2025 beauftragt worden. Parallel dazu werden die betroffenen Nachbar*innen über den Beginn der Baumaßnahme informiert. Aufgrund der Vorbereitungszeit auf Seiten der Baufirma ist der Baubeginn mit Erdarbeiten vor Ort im Februar 2026, je nach Witterung geplant.

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