



**An die Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München**  
Rathaus

22.01.2026

**Warum braucht die Münchner Wohnen (früher GWG) so lange beim Bau von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück Passauer Straße?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01291 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 03.09.2025, eingegangen am 03.09.2025

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

mit Schreiben vom 03.09.2025 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 Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine der dringendsten sozialen Aufgaben in München sei. Seit der Übertragung des Grundstücks von der Stadt an die GWG im Jahr 2019 seien mittlerweile mehr als sechs Jahre vergangen, ohne dass mit dem Bau begonnen wurde. Nach den damaligen Planungen sollte spätestens Ende 2021 die Planung beginnen, der Baubeginn 2022/23 erfolgen und eine Fertigstellung bis 2025 erreicht werden. Inzwischen sei jedoch erst eine Realisierung bis Mitte 2027 in Aussicht gestellt worden. Angesichts der dramatischen Lage auf dem Münchner Wohnungsmarkt sei es für die Bevölkerung unverständlich, wenn selbst auf stadteigenen Flächen solche Verzögerungen entstünden. Eine umfassende Klärung der Ursachen und eine transparente Information des Stadtrates sei daher unabdingbar.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Welche Meilensteine waren ursprünglich vorgesehen und welche davon wurden bisher umgesetzt?“

Antwort:

Das Grundstück Passauer Straße 20 wurde im Jahr 2019/2020 durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der LHM zugunsten der früheren GWG München erworben. Es handelt sich um ein Grundstück mit immensem Altlastenrisiko aufgrund der Vornutzung, einer ESSO-Tankstelle incl. Erdtanks.

Zu diesem Zeitpunkt hatte die heutige Münchner Wohnen noch keine Kenntnis hinsichtlich einer weiteren Altlast, einer Kiesgrube, was die Wirtschaftlichkeit dieses Ankaufs weiter negativ nachhaltig beeinflusst.

Im Jahr 2021 lag eine fertige Planung vor. Es war vorgesehen, das Projekt bis Ende 2025 fertigzustellen. Nach dem planmäßigen Abbruch der Tankstelle im Jahr 2022 zeigte sich jedoch das erhebliche Ausmaß der erforderlichen Bodensanierung. Neben den bereits bekannten Altlasten wurde eine weitere Altlast, eine Kiesgrube entdeckt, die eine kostspielige Bodensa-

nierung erforderlich macht. Gleichzeitig führten die stark gestiegenen Baukosten in den Jahren 2022/2023 sowie die prognostizierten hohen Sanierungskosten dazu, dass das Projekt mangels Wirtschaftlichkeit nicht finanzierbar wurde. Entsprechend wurde eine Umplanung angestoßen mit dem Ziel, Kosteneinsparungen zu erzielen und die Wirtschaftlichkeit wiederherzustellen. Damit verbunden wurde ein neuer Zeitplan, der einen Baubeginn Ende 2026 / Anfang 2027 festlegt. Seither hat sich die finanzielle Situation leider nicht verbessert, sondern es musste im Gegenteil die bereits zugesicherte Kostenerstattung für die Bodensanierung aufgrund von Haushaltskonsolidierungen zurückgenommen werden.

Frage 2:

„Welcher Planungsstand liegt derzeit vor?“

Antwort:

Das Projekt befindet sich in der Entwurfsplanung. Geplant ist, nach Klärung der Wirtschaftlichkeit und der Fördersituation, Anfang 2026 den Bauantrag einzureichen.

Frage 3:

„Wurden die Bodensanierungsmaßnahmen inzwischen vollständig abgeschlossen?“

Antwort:

Die unklare Finanzierungslage verhindert die vollumfänglichen Bodensanierungsmaßnahmen, diese können aufgrund dessen weder komplett ausgeschrieben noch beauftragt werden.

Frage 4:

„Welche konkreten Ursachen führten zu den mehrfachen Terminverschiebungen (z. B. Bodensanierung, Fördermittel, Genehmigungsverfahren, interne Abläufe, externe Faktoren wie Baukostensteigerungen)?“

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Die Verschiebungen wurden vor allem durch die Feststellung von weiteren Altlasten, welche eine unerwartet hohe Bodensanierung erforderlich machen, rasant steigende Baukosten insbesondere auch in Folge der Corona-Pandemie und aufgrund der Auswirkungen des Ukraine Krieges, die Rücknahme der in Aussicht gestellten Kostenbeteiligung aufgrund von Haushaltskonsolidierungen der LHM sowie die sehr volatile Fördersituation erforderlich.

Frage 5:

„Welche Abteilungen oder externen Stellen waren an den Verzögerungen beteiligt?“

Antwort:

Siehe Antwort auf Frage 1

Die Verzögerungen sind vor allem in Folge der beschriebenen äußeren Rahmenbedingungen entstanden.

Frage 6:

„Wie lautet der aktuelle Zeitplan für Planungsabschluss, Baubeginn und Fertigstellung?“

Antwort:

Sofern die Wirtschaftlichkeit des Projekts geklärt werden kann, könnte mit dem Bau 2026 begonnen werden. Nach Abschluss der Bodensanierung und des Verbaus wird mit einer Bauzeit für die Hochbauarbeiten von rund zwei Jahren gerechnet.

Frage 7:

„Welche Maßnahmen werden ergriffen, um weitere Verzögerungen zu verhindern?“

Antwort:

Es wird erneut auf die bereits beschriebenen terminlichen Unwägbarkeiten aufgrund der derzeit nicht gesicherten Finanzierung hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

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