



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

Herrn Stadtrat Dirk Höpner
Rathaus

10.04.2026

Passauerstr. 20
Verzögerungen, fehlende Finanzierung und offene Rechtsfragen beim Bauvorhaben

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01390 von Herrn StR Dirk Höpner
vom 17.11.2025, eingegangen am 24.11.2025

Sehr geehrter Herr Kollege,

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich für die Fristverlängerung bis zum 01.03.2026.

Mit Schreiben vom 17.11.2025 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 Folgendes aus:

Das Bauprojekt an der Passauerstraße 20 stehe sinnbildlich für den massiven Stillstand beim städtischen Wohnungsbau. Seit dem Erwerb 2019 und dem Abriss der Tankstelle 2022 wäre kein einziger Meter gebaut worden. Statt der ursprünglich vorgesehenen Fertigstellung 2025 solle nun der Aushub frühestens 2026 und der Hochbau frühestens 2027 beginnen – eine Verschiebung um mehrere Jahre. Gleichzeitig wäre die Finanzierung nach wie vor unklar und die Münchner Wohnen verweise lediglich auf eine „unsichere Fördersituation“.

Angesichts der Wohnungsnot sei diese Verzögerung weder fachlich noch politisch vermittelbar. Sie bitten daher um die Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1:

Warum hat sich das Projekt trotz lange bekannter Altlasten- und Bodensituation um mehrere Jahre verzögert?

Frage 2:

Wie erklärt die Stadt, dass auf einem städtischen Grundstück über Jahre keinerlei Baufortschritt erzielt wurde?

Frage 3:

Welche organisatorischen, planerischen oder internen Versäumnisse bei der Münchner Wohnen bzw. innerhalb der Stadtverwaltung haben diese Verzögerungen verursacht?

Antwort zu 1-3:

Das Grundstück Passauer Straße 20 wurde in 2019 / 2020 durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der LHM zugunsten der früheren GWG München erworben. Es handelt sich um ein Grundstück mit immenssem Altlastenrisiko aufgrund der Vornutzung, einer Tankstelle inkl. Erdtanks. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Münchner Wohnen noch keine Kenntnis hinsichtlich einer weiteren bestehenden Altlast – einer Kiesgrube – was die Wirtschaftlichkeit dieses Ankaufs weiter negativ nachhaltig beeinflusst.

Bereits 2021 lag eine fertige Planung vor. Es war vorgesehen das Projekt bis Ende 2025 fertigzustellen. Nach dem planmäßigen Abbruch der Tankstelle im Jahr 2022, verbunden mit weiteren Voruntersuchungen, zeigte sich jedoch das erhebliche Ausmaß der erforderlichen Bodensanierung. Neben den bereits bekannten Altlasten wurde die vorher erwähnte weitere Altlast, eine Kiesgrube, entdeckt, die eine kostspielige Bodensanierung erforderlich macht. Gleichzeitig führten die stark gestiegenen Baukosten in den Jahren 2022/2023 dazu, dass das Projekt mangels Wirtschaftlichkeit nicht finanzierbar war. Entsprechend wurde eine Umplanung angestoßen mit dem Ergebnis, Kosteneinsparungen zu erzielen und die Wirtschaftlichkeit wiederherzustellen. Damit verbunden war ein neuer Zeitplan, der einen Baubeginn Ende 2026 / Anfang 2027 festlegt. Seither hat sich die finanzielle Situation leider nicht verbessert. Eine zusätzliche Kostenerstattungen durch die Landeshauptstadt München für die Bodensanierung konnte aufgrund von Haushaltskonsolidierungen nicht vorgenommen werden und die Fördersituation hat sich zudem negativ entwickelt.

Frage 4:

Ist die Finanzierung des Projekts gesichert? Falls nein: Welche Mittel fehlen konkret und seit wann ist der Stadt dies bekannt?

Antwort:

Im Laufe des Jahres 2025 wurden durch die Münchner Wohnen erneut Optionen für eine wirtschaftliche Umsetzung des Projekts trotz fehlender Altlastenerstattung geprüft. Dabei konnte ein umsetzbarer Handlungsvorschlag erarbeitet werden. Auf dieser Basis plant die Münchner Wohnen, im laufenden Jahr einen EOF-Förderantrag einzureichen. Der Fördermittelbedarf wurde für das Winterpaket des Bayerischen Staatsministeriums mit oberster Priorität angemeldet.

Frage 5:

Wie stark haben sich die Gesamtkosten durch die jahrelangen Verzögerungen erhöht? Bitte um Auflistung der Kostenentwicklung seit 2019.

Antwort:

Nach dem Grundstücksankauf Ende 2019 und ersten planerischen Vorüberlegungen wurde 2021 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Der Abbruch der Tankstelle erfolgt vorab Ende 2022. Nachdem 2024 eine erste konkrete Planung vorlag, ergab sich eine Schätzung der Kosten im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Aufgrund von Planungsänderungen konnten die Gesamtkosten im Anschluss um ca. 10 Prozent reduziert werden. Aufgrund der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgte in 2025 eine weitere Umplanung, die zu einer Wohnflächensteigerung von zusätzlichen 12 % führte. Infolge des Beschlusses des Stadtrats zum Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnen zur Kosteneinsparung konnten Optimierungen und weitere Kosteneinsparpotentiale erzielt werden, so dass diese prognostizierten Gesamtkosten nochmals gesenkt werden konnten.

Frage 6:

Ist aufgrund der fehlenden Finanzierung mit weiteren Verzögerungen zu rechnen?

Antwort:

Der geplante Beginn der Bodensanierungsarbeiten im Jahr 2026 bzw. der Beginn der Hochbauarbeiten in 2027 ist abhängig von der in Aussicht gestellten Fördermittelbewilligung.

Frage 7:

Hat das jüngste Urteil zur Lindenschmitstraße 25 (Thema: Einfügung in die Umgebung) Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit oder Planung des Projekts Passauerstraße 20? Sind hierdurch Änderungen, Verzögerungen oder zusätzliche Prüfungen zu erwarten?

Antwort:

Bei dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.11.2025 zur Lindenschmitstraße 25 handelt es sich um keinen vergleichbaren Sachverhalt.

Frage 8:

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um den erneut verschobenen Baubeginn 2026 / 2027 tatsächlich zu gewährleisten?

Antwort:

Die Münchner Wohnen befindet sich in intensiven Abstimmungen mit der Landeshauptstadt München, um einen Baubeginn 2026 / 2027 zu gewährleisten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Beginn der Bodensanierungsarbeiten und die Bauleistungen für die Erstellung der Baugrube in diesem Jahr abgeschlossen werden können. Mit dem Beginn der Hochbauarbeiten wird, insbesondere auch wegen der in Aussicht gestellten Fördermittelbewilligung, im kommenden Jahr gerechnet. Notwendige Nachbarschaftsvereinbarungen werden noch final abgestimmt.

Frage 9:

Bis wann kann realistisch mit einer Fertigstellung gerechnet werden – und ist das Projekt noch im geplanten Kostenrahmen realisierbar?

Antwort:

Nach Abschluss der Bodensanierung und des Baugrubenverbaus wird mit einer Bauzeit von ca. zwei Jahren gerechnet, so dass eine Fertigstellung des Projekts – vorbehaltlich der vorstehenden Ausführungen – im Jahr 2029 geplant ist. Die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme stellt die Voraussetzung für einen Baubeginn dar. Final gesichert ist dieser mit der belastbaren Bewilligung der Fördermittel durch die Bayerische Staatsregierung.

Mit freundlichen Grüßen

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