



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Gülseren Demirel BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 11.03.2021

Verwendung der Grundstücke in der Harthäuser Straße 48 und am Schilcherweg 8 in 81545 München

Die Grundstücke in der Harthäuser Straße 48 und am Schilcherweg 8 in 81545 München stehen seit Jahren leer. Aus einer Anfrage des Abgeordneten Prof. Dr. Michael Piazzolo (FREIE WÄHLER) zum Grundstück in der Harthäuser Straße 48 vom 14.12.2017 geht hervor, dass die Fläche für den Freistaat nicht entbehrlich ist und selbst Bedarf am Grundstück besteht, weswegen der Erwerbswunsch der Landeshauptstadt München am 20.09.2017 vom Freistaat abgelehnt worden ist. Zusätzlich geht aus den Antworten der Staatsregierung hervor, dass das Grundstück in der Harthäuser Straße 48 für den Staatsbedienstetenwohnungsbau vorgesehen ist. Aus einem Artikel der Süddeutschen Zeitung (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/harlaching-wohnungen-oder-kita-1.4103691>) vom 24.08.2018 geht hervor, dass der Freistaat auf dem Grundstück des Schilcherwegs 8 zwei Wohnhäuser für 48 sozial benachteiligte Mieterinnen und Mieter plant.

Ich frage die Staatsregierung:

1.	Fragen zum Grundstück Harthäuser Straße 48 in München Harlaching	2
1.1	Warum ist auf dem Grundstück noch nicht gebaut worden?	2
1.2	Wäre eine Zwischennutzung möglich?	2
1.3	Ist die Fläche immer noch für Staatsbedienstetenwohnungen gedacht?	2
2.1	Wenn nein, wofür ist das Grundstück angedacht?	2
2.2	Welchen Zeitplan verfolgt die Staatsregierung bis zur Fertigstellung?	2
3.1	Wie viele Wohnungen sind auf dem Grundstück geplant?	2
3.2	Wie viele Personen können dort einziehen?	2
4.1	Sollen auf der Fläche neben den Staatsbedienstetenwohnungen weitere Gebäude entstehen?	2
4.2	Gibt es bereits Entwürfe für die Wohnanlage?	3
5.	Fragen zum Schilcherweg 8	3
5.1	Warum wurde mit dem Bau noch nicht begonnen?	3
5.2	Wäre eine Zwischennutzung möglich?	3
5.3	Ist die Fläche immer noch für zwei Wohnhäuser in denen 48 sozial benachteiligte Mieterinnen und Mieter einziehen können, geplant (bei nein, bitte begründen)?	3
6.1	Ist auf dem Grundstück außer den zwei Wohnhäusern etwas Weiteres geplant (wie z. B. eine Kindertagesstätte)?	3
6.2	Wie sieht der Bauplan für das Grundstück aus?	4
7.1	Wann soll der Bau beginnen?	4
7.2	Wann soll der Bau abgeschlossen sein?	4
7.3	Ab wann können Mieterinnen und Mieter einziehen?	4

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 29.03.2021

1. Fragen zum Grundstück Harthausen Straße 48 in München Harlaching
1.1 Warum ist auf dem Grundstück noch nicht gebaut worden?

Für die Bebauung des Grundstücks müssen zunächst die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Bislang liegt keine Baugenehmigung für das Vorhaben vor. Baurechtlich komplexe Abstimmungen mit der Landeshauptstadt München haben viel Zeit in Anspruch genommen und so die Stellung des Antrags auf Erteilung von insgesamt drei unterschiedlichen Vorbescheiden, die zur Ermittlung der hier optimalen Bebauung erforderlich sind, erst im Februar 2021 möglich gemacht.

1.2 Wäre eine Zwischennutzung möglich?

Möglichkeiten zur Zwischennutzung sind, auch angesichts des schlechten Zustands der Bestandsgebäude, nicht erkennbar. Das Bestandsgebäude (Turnhalle) ist versorgungstechnisch bereits stillgelegt. Eine neue Nutzungsaufnahme setzt zudem eine kostenintensive Neubetrachtung und Umsetzung aktueller Sicherheits- und Brandschutzaufgaben voraus.

1.3 Ist die Fläche immer noch für Staatsbedienstetenwohnungen gedacht?

Ja.

2.1 Wenn nein, wofür ist das Grundstück angedacht?

Entfällt.

2.2 Welchen Zeitplan verfolgt die Staatsregierung bis zur Fertigstellung?

Aufgrund des frühen Planungsstadiums sind hierzu keine belastbaren Aussagen möglich. Grundsätzlich soll aber schnellstmöglich Baurecht geschaffen und mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden. Ab Erteilung der Baugenehmigung ist bei einem Vorhaben dieses Umfangs erfahrungsgemäß mit einer Errichtungsdauer von ca. 30 Monaten zu rechnen.

3.1 Wie viele Wohnungen sind auf dem Grundstück geplant?

Nach den Varianten, die Gegenstand der Vorbescheidsanträge sind, könnten hier theoretisch bis zu 80–95 Wohnungen entstehen. Eine Klärung wird durch die Bauvorbescheide erwartet.

3.2 Wie viele Personen können dort einziehen?

Eine genaue Angabe ist mangels Planreife nicht möglich. Ausgehend von einem üblichen Wohnungsmix ist bei 80–95 Wohnungen eine Belegung mit ca. 200–240 Personen vorstellbar.

4.1 Sollen auf der Fläche neben den Staatsbedienstetenwohnungen weitere Gebäude entstehen?

Nein.

4.2 Gibt es bereits Entwürfe für die Wohnanlage?

Im Rahmen der Vorbescheidsanträge wurden insgesamt drei Varianten für eine mögliche Bebauung entwickelt. Für diese Varianten gibt es dementsprechend Entwürfe zur Kubatur der Gebäude der Wohnanlage einschließlich Ermittlungen der Geschossflächen. Weitere Pläne können erst auf der Grundlage der Entscheidung über die Anträge ausgearbeitet werden.

5. Fragen zum Schilcherweg 8

5.1 Warum wurde mit dem Bau noch nicht begonnen?

Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen, da der aktuelle Planungsstand einen Baubeginn noch nicht zulässt. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

Zum Hintergrund:

Der Freistaat Bayern hat sich entschlossen, auf dem staatseigenen Grundstück Schilcherweg 8, München, Wohnungen durch seine staatlichen Wohnungsbaugesellschaften zu errichten. Das Grundstück besticht durch seine sehr gute, ruhige Wohnlage. Gerade im Münchener Süden besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Ursprünglich war deshalb geplant, dass die BayernHeim GmbH auf dem Grundstück bezahlbaren Wohnraum für Menschen schafft, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Vorplanungen durch die Wohnungsbaugesellschaft haben jedoch gezeigt, dass die Rahmenbedingungen eine Bebauung durch die BayernHeim GmbH nicht zulassen. Hintergrund ist, dass auch die BayernHeim GmbH das staatseigene Grundstück Schilcherweg 8, München, zum Verkehrswert erwerben muss. Der Verkehrswert bemisst sich nach den allgemeinen wertbildenden Faktoren des Immobilienmarktes und ist im Falle des Schilcherwegs 8 aufgrund der herausragenden Lage am Isarhochufer sehr hoch zu veranschlagen.

Die Stadibau GmbH wird daher auf diesem Grundstück Staatsbedienstetenwohnungen errichten.

5.2 Wäre eine Zwischennutzung möglich?

Eine Zwischennutzung des aktuell leer stehenden Bestandsgebäudes auf dem Grundstück ist bis zum Baubeginn nicht möglich.

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen Abbruchbestand, für den nur noch äußere Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen. Im Rahmen der staatlichen Nutzungsüberlegungen in den letzten Jahren wurden auch Untersuchungen vorgenommen, die mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden waren. Zudem erfolgt keine Medienversorgung mehr, Strom, Wasser und Gas sind abgekoppelt. Die Heizanlage ist nicht mehr funktionstüchtig. Eine Wohnnutzung oder sonstige Nutzung scheidet daher auch übergangsweise aus.

5.3 Ist die Fläche immer noch für zwei Wohnhäuser in denen 48 sozial benachteiligte Mieterinnen und Mieter einziehen können, geplant (bei nein, bitte begründen)?

Wie bereits ausgeführt, sollen auf dem Grundstück Staatsbedienstetenwohnungen errichtet werden. Für wie viele Menschen Wohnungen realisiert werden können, hängt maßgeblich vom Baurecht ab, welches im Rahmen des Antrags auf Erteilung eines Vorbescheides abgeklärt werden soll.

6.1 Ist auf dem Grundstück außer den zwei Wohnhäusern etwas Weiteres geplant (wie z. B. eine Kindertagesstätte)?

Die aktuellen Vorüberlegungen sehen ausschließlich die Errichtung von Staatsbedienstetenwohnungen vor.

6.2 Wie sieht der Bauplan für das Grundstück aus?

Ein konkreter Bauplan existiert aus den oben genannten Gründen noch nicht.

7.1 Wann soll der Bau beginnen?

Der Baubeginn lässt sich aus den oben genannten Gründen noch nicht konkretisieren.

7.2 Wann soll der Bau abgeschlossen sein?

Der Zeitpunkt des Bauabschlusses lässt sich aus den oben genannten Gründen noch nicht konkretisieren.

7.3 Ab wann können Mieterinnen und Mieter einziehen?

Der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit lässt sich aus den oben genannten Gründen noch nicht abschätzen.