



**An die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
Rathaus**

16.08.2023

Planieren statt Sanieren: Herrscht eine Abriss-Mentalität bei GWG und GEWOFAG?

Anfrage Nr. 20-26 / F 00720 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / DIE PARTEI vom
09.06.2023, eingegangen am 09.06.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 09.06.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn
Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt be-
antwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Aus Klima- und Umweltschutzgründen ist schon lange klar, dass die Sanierung von Wohn-
raum dem Abriss und Neubau vorgezogen werden muss. Wie eine aktuelle Studie des Wup-
pertal Instituts zeigt, verursacht ein Neubau im Vergleich zu einer energetischen Sanierung im
Schnitt doppelt so viele CO2-Emissionen. Bei der Errichtung, der Entsorgung und der Herstel-
lung von Gebäuden und derer Bauprodukte entstehen aktuell 10 Prozent der gesamten CO2-
Emissionen Deutschlands. Mit einer Sanierung wird stattdessen graue Energie gespart, Res-
ourcen geschont und Abfall vermieden. Darüber hinaus ist ein Abriss und Neubau oft mit der
Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum verbunden. Auch deswegen plädieren Mieter-
schutzverbände, wie der Mieterverein Berlin, dafür, dass Sanieren die bessere Lösung ist.
Es ist deutlich, dass es angesichts der Klimakatastrophe ein Umdenken geben muss. Weg von
der Abriss-Mentalität und hin zum Bauen im Bestand. Sanieren, Umbauen, Umnutzen und
Erweitern müssen die Regel und Abriss die Ausnahme werden. Gleichzeitig reißt vor allem die
städtische Wohnungsgesellschaft der GWG seit Jahren Tausende Wohnungen ab, um sie mit
Neubauten zu ersetzen. So will die GWG allein in Moosach 12 Wohngebäude mit etwa 500
Wohnungen abreißen, wogegen sich vor Ort Protest erhoben hat. Dazu verfolgt die GWG Ab-
riss- und Neubauprojekte am Harthof und in Ramersdorf Neuperlach. Ähnlich großflächige
Abrissvorhaben der GEWOFAG sind uns aktuell nicht bekannt, obwohl auch die GEWOFAG
Wohnungsbestand aus denselben Jahrzehnten besitzt, den die GWG aktuell abreißt.

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen:

Frage1:

„Wie viele und welche Abrissbegehren von städtischen Wohnungsunternehmen sind dem Pla-
nungsreferat bekannt (bitte nach Gesellschaften und Anzahl und Art der Wohnungen (Woh-
nungsgröße und Baualter) auflisten)?“

Antwort:

Die GWG München und die GEWOFAG setzen aktuell neue Wohnungsbauprojekte um, für die
im Vorfeld entweder alte Wohnungen abgerissen wurden oder für die im Rahmen laufender
städtebaulicher Quartiersentwicklungen alte Bestandsgebäude abgebrochen werden sollen.

Laufende Bauprojekte der GWG München, bei denen der Abbruch bereits erfolgte:

Projekt	Baujahr	Anzahl der abgebrochenen Wohnungen	Anzahl der neu errichteten Wohnungen	Stadtbezirk
WE 0728 Westendstraße	Ca. 1900	13	28	Schwanthaler Höhe
WE 0583 Schleißheimer Straße 452	1967	50	63	Feldmoching
WE 0152 Ramersdorf BT 1, BT 2	1950	189	244	Berg am Laim
WE 0617 Moosach BT 1, BT 2, BT 3	1943	136	315	Moosach
WE 0819 Plinganserstraße	1967	2	194	Sendling
WE 1502 Wiesentfellerstraße	1968	6	50	Aubing-Freiham-Lochhausen

Laufende Bauprojekte der GEWOFAG, bei denen der Abbruch bereits erfolgte:

Projekt	Baujahr	Anzahl der abgebrochenen Wohnungen	Anzahl der neu errichteten Wohnungen	Stadtbezirk
Ayinger Straße	1953	207	246	Ramersdorf-Perlach
Hansjakobstraße	1962	48	88	Berg am Laim
Buttermelcher Straße	1889	14	17	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
Ramersdorf Süd	1949/50	916	Umfang möglicher Ersatzneubauten können erst nach Durchführung eines Wettbewerbs voraussichtlich Ende 2024 benannt werden	Ramersdorf-Perlach

Frage 2:

„Wie viele Wohnungen wurden von GWG und GEWOFAG in den letzten Jahren jeweils jährlich abgerissen (ab 2010)?“

Antwort:

Die GWG München hat im Rahmen der immer wichtiger werdenden Betrachtung zur Reduktion von Grauer Energie im Bereich der Kreislaufwirtschaft ein ganzheitliches Konzept zur Klimastrategie entwickelt. Dabei liegt der Fokus insbesondere auch auf dem Themenbereich „Sanieren vor Abbruch“. Dennoch kommen Gebäude irgendwann an ihr Lebensende. So stammen beispielsweise viele Gebäude in der Quartiersentwicklung Moosach der GWG München aus den Baujahren 1930 bis 1960. Neben städtebaulichen und planerischen Parametern führt dies dazu, dass die GWG München Gebäude abreißen lässt und durch neue moderne Gebäude ersetzt.

Für die GWG München ergibt sich folgende Aufstellung:

Jahr	Abbruch Wohneinheiten	Neubau Wohneinheiten
2010	190	176
2011	189	193
2012	167	154
2013	56	94
2014	236	277
2015	140	219
2016	112	171
2017	95	117
2018	30	48
2019	90	198
2020	134	266
2021	66	94
2022	199	277

In der Summe wurden 1.704 Wohneinheiten abgebrochen, dafür aber 2.284 neu geschaffen.

Bedingt durch die vergleichsweise hohe Qualität des Gebäudestands konnte sich die GE-WOFAG in den letzten Jahren auf Neubauvorhaben fokussieren.

Für die GEWOFAG ergibt sich folgende Aufstellung:

Jahr	Abbruch Wohneinheiten	Neubau Wohneinheiten
2010*		
2011*		
2012*	134	
2013*	18	
2014	145	35
2015*		104
2016	124	97
2017	124	73
2018*	132	
2019*		
2020*		
2021*		233
2022*		141
2023*		19

*für die Jahre sind keine Abriss-/Neubauprojekte zu erfassen.

In Summe wurden 677 Wohneinheiten abgebrochen, dafür aber 702 neu geschaffen.

Frage 3:

„Welche allgemeinen Vorgaben haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu beabsichtigten Abrissen von Wohngebäuden?“

Antwort:

Für die GWG München gelten sämtliche gesetzlichen und kommunalen Regelungen bezüglich notwendiger Abbrucharbeiten. Welche Auflagen im Einzelfall erfüllt werden müssen, hängt vom entsprechenden Projekt ab und kann von Projekt zu Projekt sehr unterschiedlich sein. Es erfolgt eine Anzeige auf Beseitigung bei der zuständigen städtischen Behörde (Lokalbaukommission). Diese Anzeige enthält sämtliche notwendigen Unterlagen wie z.B. die Beschreibung des abzureißenden Gebäudes, ggf. notwendige Altlastenuntersuchungen und – bei einem Vorfinden von Altlasten – das notwendige Abbruch- und Entsorgungskonzept durch zertifizierte Fachunternehmen. Die zu entsorgenden Materialien müssen umweltgerecht entsorgt werden oder können - bei Eignung - zu wiederverwendbaren Materialien recycelt werden.

Auch die GEWOFAG ermittelt zunächst den Instandsetzungs- sowie den energetischen Sanierungsbedarf und prüft diese hinsichtlich technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit. Sofern die Umbaukosten des Bestandsgebäudes zu vergleichbaren Kosten eines Ersatzneubaus führen sowie eine nachhaltige Sanierung nicht erreicht werden kann, wird ein Ersatzneubau mit etwaiger Baurechtsmehrung auf der Bestandsliegenschaft geprüft. Im Rahmen der Klimaschutzstrategie und einer ganzheitlichen Ökobilanzierung (Berücksichtigung graue Energie) werden der Bestandserhalt sowie die energetische Modernisierung eine immer größer werdende Rolle einnehmen.

Frage 4:

„Ab welcher Größenordnung werden die Abriss- und Neubauplanungen der städtischen Wohnungsunternehmen den Aufsichtsräten vorgelegt?“

Antwort:

Die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften umzusetzenden Bauprojekte werden in einer frühen Projektphase auf deren Machbarkeit geprüft. Danach wird jedes Bauvorhaben (Neubau und Sanierung) im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses dem Aufsichtsrat zur Information oder Entscheidung bzw. Genehmigung vorgelegt.

Frage 5:

„Haben GWG und GEWOFAG vor ihrer Entscheidung zum Abriss von einzelnen Projekten Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Abriss und Neubau im Vergleich zum Fortbestand und einer ggf. anstehenden Sanierung aufgestellt und wie ist deren Ergebnis?“

Antwort:

Bei Projektentwicklungen oder Sanierungsmaßnahmen untersuchen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbstverständlich regelmäßig mögliche Projektalternativen, die projektspezifisch variieren können. Mögliche Strategien dabei sind Variantenuntersuchungen hinsichtlich Abbruch und Neubau oder der Sanierung von Gebäuden, der Erweiterung des vorhandenen Baurechts, Flächengegenüberstellungen oder die Untersuchung terminlicher und wirtschaftlicher Auswirkungen, in dem die Kosten einer Sanierung den Neubaukosten gegenübergestellt werden.

Ziel ist es, die beste Lösung aus den Anforderungen an technische, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte zu finden. Für jedes geplante Projekt erfolgt vor der finalen Projektfreigabe eine Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Frage 6:

„Welchen Ersatzwohnraum hat GWG und GEWOFAG ihren Mieterinnen und Mietern angeboten, wie viele Wohnungen sind bei der GWG und GEWOFAG tatsächlich angemietet worden und wie hoch sind die Mieten für den Ersatzwohnraum?“

Antwort:

Derzeit ist die Vorgehensweise der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterschiedlich.

In allen Projekten mit Ersatzneubauten bietet die GEWOFAG den Bewohner*innen für den erforderlichen Umzug vergleichbare Wohnungen aus dem GEWOFAG-Bestand an. Hierzu werden der konkrete Bedarf und der gewünschte zukünftige Wohnort vorab erfragt. Beim Umzug in eine gleichwertige Wohnung bleibt die aktuelle Miethöhe pro m² Wohnfläche bestehen. Zusätzlich organisiert die GEWOFAG den Umzug und übernimmt die anfallenden Kosten. Als Alternative zur Übernahme der Umzugskosten bezahlt die GEWOFAG eine pauschale Entschädigung, wenn die Mietparteien selbst den Umzug organisieren.

Auch bei der GWG München wird Ersatzwohnraum anhand der Bedürfnisse der umzusetzenden Personen (Lage, Größe, Anzahl der Zimmer) vergeben. Diese Bedürfnisse werden in Einzelberatungen mit den Mieter*innen besprochen und festgelegt. Für das Angebot des Ersatzwohnraums wird ebenfalls auf das komplette Portfolio der GWG München zurückgegriffen. Für die Berechnung der Miete der Ersatzwohnungen bezieht sich die GWG München allerdings auf den Münchner Mietspiegel zum Zeitpunkt der Umsetzung. Jedoch besteht die Möglichkeit, bei Unterschreitung der Einkommensgrenzen die Mieten zu reduzieren.

Als Münchner Wohnen werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbstverständlich eine einheitliche Vorgehensweise erarbeiten.

Frage 7:

„Gibt es bei Abriss- und Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsgesellschaften unabhängige und transparente Prüfungen über Umwelt- und Klimaauswirkungen?“

Antwort:

Vor jedem Abbruch von Gebäuden werden durch die GWG München projektspezifische und fachgerechte unabhängige Prüfungen veranlasst, um potenzielle Risiken und Auswirkungen auf die Umwelt zu bewerten und um sicherzustellen, dass der Abbruch ordnungsgemäß durchgeführt wird. Insbesondere erfolgen Untersuchungen hinsichtlich möglicher Gebäudeschadstoffe bzw. eine Altlastenuntersuchung oder deren Auswirkungen auf die Umgebung. Materialproben werden von unabhängigen Laboren untersucht und – falls belastetes Material im Bestandsgebäude angetroffen wurde – in unterschiedliche Schadstoffklassen eingeteilt. Entsprechend der Schadstoffklasse werden diese Materialien fachgerecht ausgebaut und entsorgt oder wiederverwendet.

So wurden auch bei der aktuellen Quartierentwicklung der GEWOFAG zum „Klimaquartier Ramersdorf“ alle wesentlichen Bausteine zur Erreichung einer Klimaneutralität in einem integrierten Quartierskonzept betrachtet. Ein interdisziplinäres Projektteam aus den Fachbereichen wie Energieplanung, Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Mobilität/

Verkehrsplanung hat die Transformation in ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier mit Vorbildcharakter geprüft und entwickelt. Neben einem nachhaltigen Versorgungskonzept, dem Ausbaubau von Photovoltaik-Anlagen, einem umfassenden Mobilitätskonzept und die Förderung der Kreislaufwirtschaft sollen die Konzepte zur Ökologie, dem Artenschutz und einem möglichst naturnahen Wassermanagement in der weiteren Planung umgesetzt werden. Selbstverständlich wurden im Rahmen einer Ökobilanzierung die Potenziale der grauen Energie bewertet. Das integrierte Quartierskonzept wurde über einen KfW-Zuschuss (Programm 432) gefördert und von der Landeshauptstadt München eng begleitet. Des Weiteren erfolgt bei Abrissobjekten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, je nach Ergebnis der Voruntersuchung.

Frage 8:

„Hinsichtlich der Klimaziele der Landeshauptstadt München. Wie sparen die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften s.g. „graue“ Energie ein? Wie möchte hinsichtlich der aktuellen Pläne von Abrissen die Wohnungsbaugesellschaft 2030 das Ziel der Klimaneutralität erreichen?“

Antwort:

Am Beispiel der Quartierentwicklung der GEWOFAG "Klimaquartier Ramersdorf" kann graue Energie besonders durch die Schonung von Ressourcen und Verwendung klimafreundlicher Baustoffe eingespart werden. Mit den Erkenntnissen aus dem integrierten Quartierskonzept wird der Bestandserhalt dahingehend weiter geprüft. Nach Aussage der GEWOFAG sind bereits jetzt schon 611 Wohneinheiten für eine energetische Sanierung freigegeben und im Wirtschaftsplan verankert. Der weitere Umgang mit Bestandsobjekten kann nach dem Wettbewerbsergebnis voraussichtlich Ende 2024 konkretisiert werden. Zudem hat die GEWOFAG ihren Baustandard weitestgehend auf Holz(hybrid)bau umgestellt. Daneben spielt die Recyclingfähigkeit von Baustoffen und die Förderung der Kreislaufwirtschaft eine immer größere Rolle. Weiter werden insbesondere die Dekarbonisierung der Energieträger, die Energieerzeugung durch Photovoltaikanlagen sowie eine schnelle Umsetzung der energetischen und nachhaltigen Sanierungsmaßnahmen verfolgt.

Die GWG München sieht das Thema "Graue Energie" bezüglich ihrer Gebäude ganzheitlich. Es werden neben dem Energiebedarf im Gebäudebetrieb auch der Energieaufwand für die Gebäudeherstellung, der Instandhaltungsaufwand und - nach Erreichen des Lebensendes des Gebäudes - der abschließende Wiederabbruch des Gebäudes betrachtet.

Um zur Reduktion von Grauen Energien - also Energien, die in vor- und nachgelagerten Prozessen des Gebäudebetriebs entstehen - beizutragen, betrachtet die GWG München sowohl im Neubau als auch im Bestand ihre Projekte über den gesamten Lebenszyklus. Dabei ist es der Ansatz der GWG München, im Duktus „Einfach Bauen“ zu agieren und technische Lösungen in Gebäuden zu reduzieren, anstatt sie zu erhöhen. Im Jahr 2021 hat die GWG München anhand eines Fallbeispiels in Freiham WA1 Mitte erstmalig die Auswirkungen der CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus anhand von zwei verschiedenen Bauweisen in EH 40 in Holzbau und Mauerwerke untersucht. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine 30%ige Verbesserung der Grauen Energie der Holzbauweise als Substitutionspotenzial gegenüber einer Mauerwerkbauweise nachgewiesen werden konnte. Dieses Modellprojekt bildet den Ausgangspunkt für weitere standardisierte Untersuchungen von Konstruktionsbauteilen und Dämmstoffen, um dann unsere Planungsvorgaben in Hinsicht auf Ökologie und CO₂-Einsparpotenzial bei Neubauten und umfassenden energetischen Sanierungen anzupassen.

In einem ersten Projekt der GWG München wird in Neufreimann mit Recycling-Beton gebaut. Durch das Recycling von Materialien, welches zusammen mit der Landeshauptstadt München realisiert wird, kann in diesem Projekt ein hoher Teil an Emissionen eingespart werden. Im Rahmen des Recyclingkonzepts können verschiedene Recyclingmaterialien hergestellt und an der Materialbörse angeboten werden, unter anderem Recyclingbeton, Recyclingsubstrate und Schüttmaterial.

Die GWG München plant, etwa 5.000 m³ RC-Beton abzunehmen. Im Projekt WA12 wurden bereits 1.300 m³ eingeplant. Das Material eignet sich beispielsweise gut für die Sauberkeitsschicht, Fundamentabtreppungen oder nicht tragende Wände oberer Geschosse.

Bei vielen unserer Quartiere handelt es sich um größere Siedlungen mit beinahe baugleichem Bestand, aber auch um Einzelgebäude, die unter Umständen unter Denkmalschutz stehen. Im Rahmen der integrierten Quartiersbetrachtung werden seitens der GWG München die Themenfelder Energie, Mobilität, Begrünung und Mieterkommunikation sowie Nachverdichtung und Kreislaufwirtschaft geprüft. Der Schwerpunkt der integrierten Quartiersentwicklung, auch in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, liegt insbesondere auf unseren Bestandsentwicklungsgebieten Moosach, Harthof und Ramersdorf.

Insgesamt senken die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch die beschriebenen Maßnahmen den Energieverbrauch sowohl in der Herstellungsphase der Gebäude als auch während des Gebäudebetriebs erheblich und unterstützen so das Ziel der Landeshauptstadt München für eine klimaneutrale Stadtverwaltung bis 2030.

Frage 9:

„Wie groß sind bei GWG und GEWOFAG jeweils die Abteilungen für Abriss & Neubau bzw. für die Instandsetzung von Wohnraum in VZÄ?“

Antwort:

Die Mitarbeiterzahl in der Abteilung „Neubau und Modernisierung“ der GWG München liegt aktuell bei 39 VZÄ. In der Abteilung „Technisches Bestandsmanagement“ liegt der VZÄ derzeit bei 50.

Die Mitarbeiterzahl in der Abteilung „Neubau“ der GEWOFAG liegt aktuell bei 33 VZÄ. Im Bereich „Bestand“ liegt der VZÄ derzeit bei 16,5. Allerdings sind aufgrund des Fachkräftemangels noch nicht alle Stellen besetzt.

Im Rahmen der Fusion der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind die zukünftigen Abteilungsgrößen neu zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

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