

Antrag vom November 2024

Kreillerstraße 129: Umsetzung des genehmigten Wohnbauvorhabens anstelle eines Flexi-Heims

Antrag

Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert, die aktuell vorliegende Planung eines Flexi-Heims auf dem Grundstück Kreillerstraße 129 zu stoppen. Stattdessen sollen mit dem Investor alle Möglichkeiten eruiert werden, die rechtskräftige Baugenehmigung vom Januar 2023 mit 26 Wohnungen umzusetzen, gegebenenfalls auch unter Beteiligung der Münchner Wohnen oder anderer städtischer Gesellschaften (z.B. Werkwohnungen). Für das Flexi-Heim soll eine besser geeignete Fläche gesucht werden. Alternativ wäre zu prüfen, ob mit einer weiter verkleinerten Form des Flexi-Heims die Probleme der aktuellen Planung gelöst werden können.

Begründung

Der im Oktober 2024 eingereichte Antrag auf Baugenehmigung für ein Flexi-Heim zeigt, dass die im Entwurf für den Standortbeschluss (Stand September 2024) genannten Eckdaten auf der verfügbaren Fläche nicht umgesetzt werden können und das Grundstück aufgrund des begrenzten Baurechts für die Errichtung und den Betrieb eines Flexi-Heims in dieser Größe nicht geeignet ist.

So waren laut Entwurf für den Standortbeschluss „ca. 40 Appartamenteinheiten mit verschiedenen großen Raumzuschnitten“ vorgesehen, im Antrag auf Baugenehmigung sind nur noch 29 Appartements enthalten. Auch die Anzahl der Bettplätze ist reduziert.

Die entstehende Wohnfläche betrug im 2023 genehmigten Wohngebäude 2.275 m², im nun vorliegenden Antrag auf Errichtung eines Flexi-Heims reduziert sich diese auf nur noch 1.581 m². Grund ist, dass im vorgesehenen Flexi-Heim ein großer Anteil der Gesamtfläche nicht mehr für Wohnzwecke zur Verfügung steht, sondern für andere Nutzungen und Erschließungsflächen dafür benötigt wird. Alleine für die eingeplanten 8 Einzelbüros (7 Sozialpädagogen, 1 Erzieher) mit Besprechungsraum und Nebeneinrichtungen sowie die Pforte sind mehr als 220 m² Fläche eingeplant, die bisher Wohnfläche werden sollten. Aufgrund des sehr eingeschränkten, verfügbaren Baurechts auf dem Grundstück Kreillerstraße 129 ist der Anteil der wegfallenden Wohnfläche an der gesamten Geschossfläche besonders erheblich.

Gleichzeitig sind die Baukosten im neuen Bauantrag deutlich stärker gestiegen, als es die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts erwarten lassen würden. So werden die Baukosten im Antrag vom Oktober 2024 vom Investor – trotz Entfall der Tiefgarage und fast aller Kellerflächen – um 37,5 Prozent höher beziffert als bei dem bereits genehmigten

Wohngebäude. Der einschlägige Baupreisindex für Wohngebäude ist im heranzuziehenden Zeitraum zwischen der Einreichung der beiden Anträge nur um 25 Prozent gestiegen.

Angesichts der deutlichen Reduzierung der Wohnflächen bei gleichzeitiger überdurchschnittlicher Steigerung der Baukosten wäre die Gewährung der Baukostenförderung aus dem städtischen Haushalt ganz offensichtlich kein sinnvoller Einsatz von Steuermitteln.

Aus den Planunterlagen geht weiterhin klar hervor, dass trotz der bereits reduzierten Größe nicht ausreichend Spielflächen geschaffen werden können. Der Ansatz der Freiflächengestaltungssatzung ist angesichts der Belegungsart und -dichte des Bauvorhabens schon eher zu niedrig. Wird beachtet, dass von der in der Berechnung und im Plan angegebenen Spielfläche (105,5 m²) rund ein Drittel bloße Sitzgruppen und -bänke sind, die keine Spielmöglichkeit im eigentlichen Sinne darstellen, wird der laut Satzung geforderte Wert von 95 m² sogar noch deutlich unterschritten. Vier Spielgeräte sind deutlich zu wenig. Ein Teil der Spielfläche liegt zudem im dunklen, engen Innenhof. Die vollständig gepflasterte Fläche (im Plan als „Spielstraße“ bezeichnet) unmittelbar angrenzend an die östliche Nachbarbebauung ist kein Ersatz für diesen eklatanten Mangel an qualitativen Spielflächen; sie stellt zugleich die Zufahrt für die Fahrradstellplätze dar. Das bedeutet, dass Kindern und Jugendlichen nicht annähernd genügend Freizeitflächen zur Verfügung stehen würden.

Bei einer Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück Kreillerstraße 129 wäre eine weitere, deutliche Reduzierung der Baumasse und somit der entstehenden Bettplätze geboten, um hinreichend Spielflächen und Freiflächen für die künftigen Bewohner schaffen und auch die Erschließung gut organisieren zu können. In dem Fall, dass bei einer weiteren Reduzierung die Wirtschaftlichkeit des Objekts nicht mehr gegeben sein sollte, wäre es sinnvoll, für die Errichtung eines Flexi-Heims eine andere Fläche heranzuziehen. In Berg am Laim wäre beispielsweise das Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule an der Berg-am-Laim-Straße zu prüfen, das deutlich größer ist und auf dem mehr Baurecht geschaffen werden könnte.

Johann Kott
Fraktionssprecher

Thomas Höhler
Fraktionssprecher, Initiative

Fabian Ewald
Initiative