



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

An
Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann
Frau Stadträtin Neff
Herrn Stadtrat Roth
Herrn Stadtrat Progl
Rathaus

03.01.2025

**Garagen-Alarm bei der Münchner Wohnen – Wie viele Anlagen sind noch
sanierungsbedürftig?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 01048 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Frau StRin Gabriele Neff,
Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Fritz Roth vom 22.10.2024, eingegangen am 22.10.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 22.10.2024 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 aus, dass einem Pressebericht kürzlich zu entnehmen gewesen
sei, dass in einer Anlage der Münchner Wohnen in Taufkirchen ab Januar 2025 750 Parkplät-
ze entfallen, weil eine Tiefgarage saniert und brandschutzertüchtigt werden müsse. Der Park-
druck in der Gegend sei aktuell schon groß, der Entfall von Hunderten Parkplätzen über einen
Zeitraum von mehreren Jahren sei eine enorme Belastung für die Anwohner. Das örtliche
Bauamt beklage mangelnde Eigeninitiative der Münchner Wohnen, um die Situation vor Ort
besser regeln zu können.

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Hat die Münchner Wohnen wie angekündigt mittlerweile den Garagenmietern alternative
Parkmöglichkeiten angeboten? Wenn ja, wie viele Mieter sind dadurch weiterhin mit einem
Parkplatz „versorgt“? Falls das Angebot nicht von allen angenommen wurde, was waren die
Gründe dafür?“

Antwort:

Um frühzeitig den Bedarf für alternative Parkmöglichkeiten zu ermitteln, wurde am 17.10.2024
eine Informationsveranstaltung im Kulturzentrum Taufkirchen durch die Münchner Wohnen
abgehalten, an der rund 150 betroffene Stellplatzmieter*innen teilgenommen haben. Die
Mieter*innen konnten hierbei ihre Anliegen vorbringen und ihren individuellen Bedarf an
Ersatzstellplätzen mitteilen. Hierzu wurden vor Ort Formulare zur Verfügung gestellt. Zudem
besteht für alle Mietenden jederzeit die Möglichkeit, ihre Bedarfe telefonisch, per E-Mail oder
persönlich in der Geschäftsstelle Taufkirchen mitzuteilen. Aktuell werden seitens der
Münchner Wohnen Angebote erarbeitet, die auf die jeweiligen Bedarfe zugeschnitten sind
und ab dem 01.01.2025 als freiwilliger Ausgleich bereitgestellt werden sollen.

Die Münchner Wohnen hat sich entsprechende Angebote für alternative Parkplätze eingeholt, die gegenwärtig geprüft werden. Ziel der Münchner Wohnen ist es, während der Zeit der Sanierung eine akzeptable Lösung für die Betroffenen zu finden. Hierzu steht man auch im engen Austausch mit der Gemeindeverwaltung Taufkirchen. Die Mietenden werden in Kürze ein Informationsschreiben zur weiteren Vorgehensweise erhalten. Die Münchner Wohnen geht davon aus, dass möglichst vielen Mieter*innen ein Alternativparkplatz angeboten werden kann.

Frage 2:

„Sieht die Münchner Wohnen Verbesserungsbedarf in der Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Mietern und / oder Behörden, um Negativschlagzeilen künftig zu vermeiden?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen legt großen Wert auf transparente, offene Kommunikation und eine enge, konstruktive Zusammenarbeit mit den Mietenden und der Gemeindeverwaltung Taufkirchen. Ziel der Münchner Wohnen ist es, nicht nur proaktiv über Maßnahmen zu informieren, sondern auch aktiv auf die Bedürfnisse der Mietenden einzugehen, um gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Neben der Erreichbarkeit des Kundenservices per Telefon, E-Mail und Mieterapp werden auf der eigens eingerichteten Quartierswebsite umfassende Informationen und Antworten auf häufig gestellte Fragen bereitgestellt. Zudem stehen die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle Taufkirchen an fünf Tagen pro Woche für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Ergänzend fördert die Münchner Wohnen einen direkten Austausch mit den Mietenden durch die regelmäßige Organisation von Veranstaltungen. Beispielhaft hierfür steht die Mietersprechstunde mit dem Taufkirchener Bürgermeister Ullrich Sander und dem Geschäftsführungsmitglied Christian Müller am 06.12.2024.

Frage3:

„Gibt es weitere Garagen mit akutem Sanierungsbedarf bei der Münchner Wohnen? Wenn ja, wo und wie viele Parkplätze sind davon jeweils betroffen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen legt großen Wert auf die Sicherheit und den ordnungsgemäßen Zustand ihrer Tiefgaragenanlagen. Daher werden diese regelmäßig zur Gewährung der Verkehrssicherheit geprüft, anfallende Instandhaltungsarbeiten unterjährig beauftragt und umgesetzt. Auch im Jahr 2024 wurden alle Tiefgaragen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass bei keiner weiteren Tiefgarage akuter Handlungsbedarf besteht, die eine Sperrung notwendig machen würde.

Für die Jahre 2025 und 2026 sind allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen an 18 Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich werden alle Tiefgaragen regelmäßig durch speziell eingesetzte Instandhaltungstechniker überwacht, die bei Bedarf auch kleinere Arbeiten durchführen. Bei der jährlichen umfassenden Verkehrssicherungsbegehung werden bautechnische Mängel dokumentiert. Auf Basis dieser Ergebnisse kann die Münchner Wohnen sodann präventiv und nachhaltig planen, um den sicheren Betrieb der Tiefgaragen langfristig sicherzustellen.

Frage 4:

„Wie erklärt sich die veranschlagte lange Sanierungsdauer von drei Jahren für die Garage in Taufkirchen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte mit, dass aufgrund des Umfangs und der Komplexität des Vorhabens eine Sanierungsdauer von drei Jahren eingeplant wird. Bei der Umsetzung des Projekts wird auf eine sorgfältige und nachhaltige Sanierung gesetzt, um eine langfristige Sicherheit und Funktionalität der Anlage zu gewährleisten. Zu Beginn müssen sämtliche Decken und Wände vollständig geöffnet werden, um die Bausubstanz detailliert prüfen zu können. Erst auf Basis dieser Erkenntnisse ist im Anschluss eine detaillierte Planung und darauf aufbauend der Beginn der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen mit voraussichtlich folgenden Arbeitsschritten möglich:

- Erdarbeiten: Freilegung der erdüberschütteten Tiefgaragendecke
- Schadstoffentsorgung
- Abbrucharbeiten: Vollständige Erneuerung diverser Bauteile, wie beispielsweise Luftschächte
- Betoninstandsetzungsarbeiten
- Abdichtarbeiten
- Erneuerung der Tiefgaragenentlüftung
- Elektroarbeiten: Errichtung einer neuen Brandmeldeanlage
- Erneuerung der Entwässerung
- Ertüchtigung der Zufahrtsrampe
- Metallbauarbeiten und Erneuerung der Freianlagen über der Tiefgarage.

Mit Blick auf vergleichbare Objekte bewegt sich die geplante Dauer laut Aussage der Münchner Wohnen im üblichen Rahmen. Auch wenn die dargestellte Vorgehensweise einige Zeit erfordert, ist sie doch essenziell, um zu gewährleisten, dass alle Maßnahmen gründlich und nach höchsten Standards umgesetzt werden.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

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