

# Süddeutsche Zeitung

SZ Süddeutsche Zeitung  
Landkreise

München

05.01.2023

---

München West Seite R1, München Süd Seite R1, München Ost Seite R1, München-Land-Süd Seite R1, München-Land-Nord Seite R1, Wolfratshausen Seite R1, Starnberg Seite R1, München Zentrum Seite R1, Freising Seite R1, Fürstenfeldbruck Seite R1, Erding Seite R1, Ebersberg Seite R1, Dachau Seite R1, Bayern Region Seite 31

*Bild, Karte, Liste, Titelgeschichte, Überblick*

## So sieht das neue München aus

Zehn große Bauprojekte werden die Stadt verändern. Neben innovativer Architektur mit hohen ökologischen Ansprüchen sind 14 000 Wohnungen geplant. Ein Überblick

**VON SEBASTIAN KRASS**

Es ist der Stadtbaurätin Elisabeth Merk jedes Jahr ein Anliegen, eine Vorschau auf anstehende Projekte zu geben. Neuer Wohnraum ist dabei naturgemäß ein großes Thema. Merk hat zehn „Top-Ten-Projekte“ benannt, bei denen es 2023 vorangehen soll. Insgesamt geht es um etwa 14000 neue Wohnungen, mehr als die Hälfte als bezahlbare Mietwohnungen – und das ist nur eine Auswahl von Projekten. Es gibt noch weitere, die schon im Bau oder in anderen Planungsstadien sind.

Schaut man die „Top Ten“ genauer an, dann zeigt sich aber, dass die für 2023 geplanten Fortschritte sehr unterschiedlich sind – und dass es mindestens bis Ende des Jahrzehnts dauern wird, bis die 14000 Wohnungen fertig sind. Aber Merks Auswahl gibt einen Überblick, wo München sich verändern wird.

### **Kirschgelände**

**Stadtteil:** Allach/Untermenzing

**Zahl der Wohnungen:** mehr als 1200, davon etwa 400 gefördert

**Bauherr:** Eckpfeiler Immobilien Gruppe

**Geplanter Baubeginn:** Frühjahr 2024, Fertigstellung: 2029

Seit im Sommer 2020 die Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs gekürt wurden, weiß man, wie das neue Wohngebiet im Westen strukturiert sein wird. Für Anfang 2023 ist der vorentscheidende Schritt auf dem Weg zum nötigen Baurecht für das Kirschgelände geplant. Dann soll der Stadtrat den Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan fassen. Auf dem 14 Hektar großen Areal an den Gleisen zwischen den S-Bahnhöfen Allach und Untermenzing wird Wohnraum für etwa 3000 Menschen

entstehen. Die Kernfrage ist, wie sich das in die umliegende Stadtrandbebauung mit vielen Einfamilienhäusern einfügt. Es wird die dichteste Bebauung im Stadtbezirk. Eine Änderung gab es kürzlich bei den Investoren. Die Büschl-Gruppe hat ihren 25-Prozent-Anteil an Eckweiler verkauft, die das Projekt allein entwickelt.

### **Oberwiesenfeld**

**Stadtteil:** Milbertshofen

**Zahl der Wohnungen:** ca. 500, davon etwa 150 gefördert

**Bauherr:** Opes Immobilien

**Geplanter Baubeginn:** Ende 2024, Fertigstellung: Ende 2028

Auf einem Teil des Firmen-Geländes von Knorr-Bremse an der Moosacher Straße, am U-Bahnhof Oberwiesenfeld, entsteht ein Wohn- und Geschäftsquartier. Auch hierfür soll der Stadtrat in diesem Jahr den Billigungsbeschluss fassen. Es ist ein Projekt, das Heinz Hermann Thiele, der 2021 verstorbene Mehrheitseigentümer von Knorr-Bremse, selbst initiiert hat. Dazu gehören ein Büro-Hochhaus mit voraussichtlich 88 Metern und ein Wohnquartier, das – so das Versprechen – mit innovativer Architektur besonders hohen ökologischen Ansprüchen genügen soll. Teil davon sind drei Wohn-Hochhäuschen mit zehn bis zwölf Geschossen. Die Gebäude, sagt Architekt Christoph Ingenhoven, sollen „während ihrer gesamten Lebensdauer eine neutrale Energiebilanz haben“.

### **Paketposthalle**

**Stadtteil:** Neuhausen

**Zahl der Wohnungen:** 1100, davon ca. 550 gefördert

**Bauherrin:** Büschl-Gruppe

**Geplanter Baubeginn:** ab 2025, Fertigstellung: 2029

In der Diskussion um dieses Projekt geht es meist um die Hochhäuser und die Nutzung der Paketposthalle. Die vielen Wohnungen, die an der S-Bahnstation Hirschgarten entstehen sollen, spielen bisher eine untergeordnete Rolle. Das liegt auch daran, dass der Investor Ralf Büschl die Aspekte verknüpft: Ohne die Hochhäuser, in denen es neben Super-Luxuswohnungen auch bezahlbaren Wohnraum geben soll, werde es das ganze Projekt nicht geben. In der weiteren Diskussion wird es auch um die Frage gehen, ob die siebengeschossigen Wohnblöcke am Fuße der Türme gute Lebensbedingungen bieten – oder ob auf dem Grundstück insgesamt zu viel Bebauung geplant ist. Für Februar 2023 ist eine Erörterungsveranstaltung zum Paketpost-Projekt geplant. Zudem will die Stadt einen Prozess zum Nutzungskonzept für die Halle starten.

### **Lerchenauer Feld**

**Stadtteil:** Feldmoching

**Zahl der Wohnungen:** 1650, davon 830 gefördert oder preisgedämpft

**Bauherren:** Bayerische Hausbau, Concept Bau, Stadt München

**Geplanter Baubeginn:** 2024 (Hausbau und Concept Bau), bzw. 2026 (Stadt München), Fertigstellung: 2030-2032

Es ist eine 30 Fußballfelder große Fläche im Norden, weitgehend von Bebauung umgeben und nah am Fasaneriestee. Im ersten Halbjahr 2023 wird der Stadtrat mit einem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan das neue Baurecht vergeben. Eine Besonderheit ist, dass knapp die Hälfte des Felds der Stadt gehört. Sie braucht einen großen Teil für einen Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Schwimmhalle. Es bleibt Platz für 480 Wohnungen auf städtischem Grund, 60 Prozent davon gefördert, 40 Prozent ohne Einkommen-Obergrenzen zu einer Höchstmiete von 14,50 Euro. Vom privaten Wohnungsbau werden 30 Prozent gefördert sein, der Rest frei finanziert.

### **Eggarten**

**Stadtteil:** Feldmoching

**Zahl der Wohnungen:** bis zu 2000, davon die Hälfte gefördert oder preisgedämpft

**Bauherren:** Büschl-Gruppe, CA Immo, Genossenschaften

**Geplanter Baubeginn:** 2024/2025, Fertigstellung: ab 2027

Südlich des Lerchenauer Feldes liegt der Eggarten, eine ehemalige Kleingartensiedlung, die zu einem Wohnquartier werden soll. Doch es gibt erheblichen Widerstand, unter anderem wegen befürchteter negativer Auswirkungen auf das Stadtklima. Deshalb zieht sich das Genehmigungsverfahren. In diesem Jahr will das Planungsreferat das Feld dafür bereiten, dass 2024 das neue Baurecht verabschiedet werden kann. Das Projekt ist wohnungspolitisch interessant, weil die privaten Investoren als Gegenleistung für ein hohes Baurecht von 2000 Wohnungen zugesichert haben, dass 50 statt der eigentlich verpflichtenden 40 Prozent des Wohnraums bezahlbar werden. Diese sollen komplett von Genossenschaften gebaut werden, es wäre das größte genossenschaftliche Bauprojekt in München seit dem Zweiten Weltkrieg.

### **Freiham Nord**

**Stadtteil:** Freiham

**Zahl der Wohnungen:** 3000, alle gefördert oder preisgedämpft

**Bauherrin:** Stadt München

**Geplanter Baubeginn:** ab 2027, Fertigstellung: keine Angabe

Das Entstehen des Stadtteils Freiham ist ein Generationenprojekt. Die Wohnbebauung für mehr als 25000 Einwohnerinnen und Einwohner ist in zwei

Realisierungsabschnitte (Freiham-Süd und Freiham-Nord) aufgeteilt. Freiham-Süd wird schon gebaut. Für Freiham-Nord, das wiederum in zwei Bauabschnitte mit je 3000 Wohnungen aufgeteilt ist, gibt es noch kein Baurecht. In diesem Jahr will die Stadt den ersten Bauabschnitt so weit vorantreiben, dass der Stadtrat im ersten Quartal 2024 den Billigungsbeschluss fassen kann. 2025 soll der Satzungsbeschluss folgen. Danach kann die Planung der Bauvorhaben starten. Fertig wird Freiham frühestens Mitte des kommenden Jahrzehnts.

### **Messestadt, 5. Bauabschnitt**

**Stadtteil:** Riem

**Zahl der Wohnungen:** ca. 2500, davon 750 gefördert und 250 preisgedämpft

**Bauherren:** Bayerische Hausbau und weitere private Investoren, Stadt München

**Geplanter Baubeginn:** ab 2027, Fertigstellung: keine Angabe

Die Messestadt ist ein weiteres Generationenprojekt, aber eines, das sich dem Abschluss nähert. Der fünfte und letzte Bauabschnitt steht noch aus. 2022 fand der städtebauliche Wettbewerb statt. In diesem Jahr überarbeiten die drei Erstplatzierten ihre Entwürfe, dann wird entschieden, was Grundlage der weiteren Planung wird. Zudem plant die Stadt im ersten Halbjahr 2023 eine Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei dürfte es – wie meist am Stadtrand – darum gehen, wie die neue dichte Bebauung mit der kleinteiligen Nachbarschaft, in diesem Fall Kirchtrudering, harmonieren kann. Der Stadt gehören 28 Prozent des Planungsgebiets. Neben Wohnungen sollen dort ein Kinder- und Jugendtreff, eine Pflegeeinrichtung und ein Flexi-Heim entstehen. Die Schaffung des Baurechts ist für Ende 2025 geplant.

### **Dreilingsweg**

**Stadtteil:** Obermenzing/Langwied

**Zahl der Wohnungen:** 950 bis 1200, mehr als die Hälfte gefördert oder preisgedämpft

**Bauherrinnen:** Stadt München, Bayerische Hausbau

**Geplanter Baubeginn:** ab 2026, Fertigstellung: ab 2027

Acht Minuten mit dem Rad zur Blütenburg, eine Viertelstunde zum Langwieder See, zwei Minuten zur S-Bahn: Das Wohngebiet am Dreilingsweg hat einige Vorteile. Nachdem 2022 ein Wettbewerb einen Sieger und somit eine Grundlage für den Städtebau und die Landschaftsplanung ergeben hat, können im Frühjahr 2023 Öffentlichkeit und Behörden Anmerkungen in das Verfahren zum Bebauungsplan einbringen. Etwa 55 Prozent der Fläche sind in städtischer Hand, der Rest gehört der Bayerischen Hausbau. Die muss von ihrem Anteil am Wohnungsbau 50 Prozent als geförderte oder preisgedeckelte Mietwohnungen nachweisen. Wie viel städtischer Wohnraum entsteht, ist noch offen. Klar ist aber, dass auf dem Areal auch ein sechszügiges Gymnasium und ein Kinder- und Jugendtreff unterkommen.

## Botanikum

**Stadtteil:** Moosach

**Zahl der Wohnungen:** ca. 600, davon mehr als 40 Prozent gefördert

**Bauherren:** Münchenbau, Terrafinanz und Stadt München

**Geplanter Baubeginn:** 2025, Fertigstellung: ab 2028

Die Lage dieses Planungsgebiets ist etwas speziell: direkt südlich des Rangierbahnhofs München-Nord und beiderseits der Feldmochinger Straße. Zudem liegt in dem 7,7 Hektar großen Areal das Künstlerbiotop „Botanikum“. Weil noch unklar ist, wie es damit weitergeht, hat die Stadt diesen Bereich aus dem Umgriff, der nun neu geplant wird, ausgenommen. Der Planungsstand ist ähnlich wie beim Dreilingsweg. Nachdem ein Wettbewerb ein städtebauliches Grundkonzept ergeben hat, steht im Frühjahr 2023 eine Beteiligung der Öffentlichkeit an. Die Stadt macht noch keine Angaben, wie viel Wohnraum auf ihren Flächen entstehen kann. Klar ist, dass vom privaten Wohnraum 40 Prozent gefördert und zur Miete sein müssen, maßgeblich waren die Regeln zur Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon) von 2017. Die Stadt wollte ursprünglich die neue verschärfte Sobon anwenden, ließ nach Widerstand der Investoren aber davon ab.

## Marienburg Straße

**Stadtteil:** Englschalking

**Zahl der Wohnungen:** 350 bis 550, etwa 60 Prozent gefördert oder preisgebunden

**Bauherren:** ABG und Baywobau

**Geplanter Baubeginn:** ab 2025, Fertigstellung: ab 2027

Dieses Projekt ist das neueste Vorhaben. Erst im Dezember 2022 hat der Stadtrat das Planungsverfahren gestartet. Im ersten Halbjahr 2023 soll ein Architektur-Wettbewerb eine Grundlage für die weitere Planung ergeben. Das 4,75 Hektar große Grundstück dient derzeit weitgehend als Baustofflager, liegt nahe dem S-Bahnhof Englschalking und grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke zum Flughafen. Das macht die Planung für das Wohngebiet und den Zeitplan äußerst ungewiss. Denn es gibt die Überlegung, die Zugstrecke viergleisig auszubauen, wobei zwischen Stadt und Bahn noch strittig ist, ob das in einem Tunnel passiert oder nicht. Zudem könnte die U4 eines Tages vom Arbellapark über den Bahnhof Englschalking in den Münchner Osten verlängert werden. Diese Großprojekte betreffen auch das Wohngebiet, sind aber weit von einer Entscheidung entfernt. Der Bezirksausschuss wollte die großen Fragen geklärt wissen, bevor die Planung des Wohngebiets beginnt. Der Stadtrat entschied aber, damit schon einmal anzufangen.

*Wohnen an der Knorr-Bremse: So soll das Bauprojekt am Oberwiesenfeld aussehen.*

Simulation: Ingenhoven Architects

---

DIZdigital: Alle Rechte vorbehalten - Süddeutsche Zeitung GmbH, München  
Jegliche Veröffentlichung exklusiv über [www.sz-content.de](http://www.sz-content.de)

A116253330  
syndication