

Wohnungen statt Büros: Agentur stellt Pläne vor

Wann startet der Umbau-Turbo?

München braucht Wohnungen – gleichzeitig stehen mehr als eine Million Quadratmeter Büroflächen leer, manche davon seit Jahren! Aus leeren Büros sollen deshalb Wohnungen werden. Oberbürgermeister Dominik Krause machte das zu einem zentralen Wahlkampfthema und spricht von bis zu 10.000 möglichen neuen Wohnungen. Eine neue Umbau-Agentur im Planungsreferat soll solche Umwandlungen beschleunigen. Der Startschuss fiel im Juli (tz berichtete), derzeit befindet sich die Agentur noch im Aufbau. Ihr neuer Leiter Thomas Hobohm stellte gestern gemeinsam mit Stadtbaurätin Elisabeth Merk die Pläne vor. Wir beantworten alle Fragen zu dem Wohn-Projekt.

► **Was macht die Umbauagentur?** Sie soll den gesamten Prozess begleiten: Büroleerstände aufspüren, Eigentümer ansprechen und sie bei der Umwandlung unterstützen. Thomas Hobohm beschreibt die Agentur als eine Art „Lotsen“, der Interessenten von der Planung bis zur Umsetzung begleitet. Gemeinsam mit den Eigentümern soll geklärt werden, ob ein Projekt baulich, planerisch und wirtschaftlich machbar ist. Denn nicht jede Immobilie eignet sich dafür. Ungünstige Grundrisse, etwa mit zu wenig Licht, oder ungeeignete Standorte können eine Umnutzung erschweren. Große Bürohochhäuser seien dabei „deutlich komplexer“ als normale Bürogebäude. „Dennoch ist es die Mühe wert, auch solche Projekte anzugehen.“

► **Stellt die Umbauagentur Geld für Projekte bereit?** Nein. Die Agentur selbst vergibt keine Fördermittel, informiert aber über bestehende Programme und vermittelt Kontakte. Dazu zählt etwa das Bundesprogramm „Gewerbe zu Wohnen“.

Interessenten können dabei maximal 30.000 Euro pro Wohnung erhalten, insgesamt ist die Förderung auf 300.000 Euro pro Projekt gedeckelt.

► **Wie ist das Interesse?** Wie viele Eigentümer sich bereits bei der Umbauagentur gemeldet haben, wollten die Verantwortlichen nicht konkretisieren. Es gebe jedoch bereits potenzielle Interessenten mit geeigneten Projekten. OB Krause sprach zuletzt von einer zwei-

In den Ten Towers (re.) und im Fritz District (u.) gibt's Umbau-Kandidaten. ARCHIV, FRANS PARTHESIU



Thomas Hobohm LIMMER

Projekte, bei denen eine Umwandlung vorgesehen ist, sind etwa die Ten Towers in Berg am Laim oder der Fritz District in Neuperlach. Bei den Ten

stelligen Zahl an Anfragen. „Die Anzahl sagt aber nichts über das tatsächliche Potenzial aus“, sagt Hobohm. Nicht jedes Projekt lasse sich umsetzen.

Die Angebote reichten von kleinen Ladeneinheiten bis zu großen Büroimmobilien.

► **Was ist das nächste Ziel?** Noch in diesem Jahr will die Agentur fünf Pilotprojekte aktivieren. Daraus sollen Erkenntnisse für die weitere Arbeit gewonnen werden. Bereits bekannte

Towers sollen vier der zehn Bürotürme umgewandelt werden – dort sollen rund 600 Apartments entstehen. Im Fritz District sind rund 300 Wohnungen geplant, teilweise durch die Umwandlung von Büroflächen.

► **Können Wohnungen später wieder zu Büros werden?** Die Münchner Zweckentfremdungssatzung erschwert derzeit eine spätere Rücknutzung. Das schränke potenzielle Interessenten ein, kritisiert etwa der Eigentümerverband Haus & Grund. Das Planungsreferat will prüfen, ob sich die Regelungen vereinfachen lassen. „Das ist ein Baustein, den wir uns zusammen mit dem Sozialreferat anschauen wollen“, so Elisabeth Merk.

► **Was kostet die Umbauagentur?** Die Agentur soll mit zwölf Vollzeitstellen ausgestattet werden. Für 2027 sind dafür 2,78 Millionen Euro eingeplant, 2028 sollen es 2,96 Millionen Euro sein.

Kontakt ist per E-Mail an plan.umbauagentur@muenchen.de möglich. LIM