

Wann startet der Umbau-Turbo?

Wohnungen statt Büros: Agentur stellt Pläne vor – Ten Towers ein Pilotprojekt

München braucht Wohnungen – gleichzeitig stehen mehr als eine Million Quadratmeter Büroflächen leer, manche davon seit Jahren. Aus leeren Büros sollen deshalb Wohnungen werden. OB Dominik Krause (Grüne) 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, 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 Wohnprojekt.

Was macht die Umbau-Agentur? Sie soll den gesamten Prozess begleiten: Büroleerstände aufspüren, Eigentümer ansprechen und sie bei der Umwandlung unterstützen. 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.“



In den Ten Towers könnten Büros zu Wohnungen werden.

ARCHIV/FRANS PARTHEIUS/LIMMER



Für eine Umwandlung geeignet: Fritz District in Neuperlach.



T. Hobohm, Umbau-Chef.

Stellt die Umbau-Agentur 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 Umbau-Agentur gemel-

det haben, wollten die Verantwortlichen nicht konkretisieren. Es gebe jedoch bereits potenzielle Interessenten mit geeigneten Projekten. OB Krause sprach zuletzt von einer zweistelligen Zahl an Anfragen. „Die Anzahl sagt aber nichts

über das tatsächliche Potenzial aus“, sagt Hobohm. Nicht jedes Projekt lasse sich umsetzen. Die Interessenten reichten von kleinen Ladeneinheiten bis zu großen Büroimmobilien.

Was ist das nächste Ziel?

Noch heuer will die Agentur fünf Pilotprojekte aktivieren. Daraus sollen Erkenntnisse für die weitere Arbeit gewonnen werden. Bereits bekannte 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 Towers sollen vier der zehn ehemaligen Bürotürme umgewandelt werden – dort sollen 600 Apartments entstehen. Im Fritz District sind 300 Wohnungen geplant, teilweise durch die Umwandlung von Büroflächen.

Können Wohnungen später wieder zu Büros werden? Die 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 Umbau-Agentur? Die Agentur soll mit zwölf Stellen ausgestattet werden.

Für 2027 sind 2,78 Millionen Euro eingeplant, 2028 sollen es 2,96 Millionen Euro sein. Kontakt per Mail an plan.umbauagentur@muenchen.de. lim