



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

Fraktion ÖDP / München-Liste  
Rathaus

19.12.2023

Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Landeshauptstadt München, wenn bei Investoren Großbauprojekte stillstehen?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00801 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 06.11.2023, eingegangen am 06.11.2023

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,  
sehr geehrter Herr Ruff, sehr geehrter Herr Höpner,

mit Schreiben vom 06.11.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:  
Aufgrund der finanziellen Schwierigkeiten des Bauherren René Benko bzw. dessen Unternehmen sind einige Projekte ins Stocken geraten, unter anderem das Elbtower-Projekt sowie die „Flüggerhöfe“ in Hamburg. Vor diesem Hintergrund und dem nicht unerheblichen Immobilienbesitz in München (Galeria Karstadt Kaufhof, Kaut-Bullinger, Alte Akademie, ...) stellen Sie Fragen nachfolgend zu beantwortende Fragen, welche sowohl für städtische und private als auch gemeinsame Projekte gelten.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt mit Fokus auf die Belange der Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde.

**Frage 1:**

**„Wie geht die Stadt München mit ähnlichen Situationen um, wenn Großprojekte ins**

**Stocken geraten oder Bauherren ihre finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen?“**

Antwort:

Die Umsetzung einer erteilten Baugenehmigung ist innerhalb der Gültigkeit dieser möglich. Baugenehmigungen sind in der Regel 4 Jahre gültig, können aber jeweils vor Ablauf der Gültigkeit um 2 weitere Jahre verlängert werden, solange das gültige Baurecht eingehalten wird. Wird von einer Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht, läuft sie ab und darf dann nicht mehr umgesetzt werden.

Im Rahmen der Bauaufsicht kann die Lokalbaukommission durch Verfügungen Sicherungsmaßnahmen erlassen, sollte dies für eine Baustelle nötig sein.

Die genauen Vorgehensweisen können je nach Einzelfall variieren.

**Frage 2:**

**„Gibt es aktuell oder gab es in der jüngeren Vergangenheit vergleichbare Fälle in München, bei denen Großprojekte aufgrund von finanziellen oder anderen Schwierigkeiten nicht fertiggestellt wurden?“**

Antwort:

Seitens der Bauherrenschaft besteht keine Verpflichtung, der Lokalbaukommission eine Unterbrechung von Baumaßnahmen mitzuteilen.

Dass Großprojekte in München in jüngerer Vergangenheit nicht fertiggestellt wurden, ist der Lokalbaukommission nicht bekannt.

**Frage 3:**

**„Welche Maßnahmen ergreift die Stadt in solchen Fällen, um Bauruinen zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen?“**

Antwort:

Im Rahmen der Umsetzung eines Bauvorhabens beschränken sich die Aufgaben der Lokalbaukommission auf die Überwachung der öffentlich-rechtlichen Belange, insbesondere der Anforderungen an die Sicherheit.

Eine stillstehende Baustelle stellt nicht per se eine Gefahr dar, so dass Baustellen ohne das Erfordernis des Einschreitens über eine längere Zeit ruhen können. Die Umsetzung des Bauvorhabens, insbesondere die zeitliche Organisation liegt in der Verantwortung des Bauherrn/der Bauherrin. In gravierenden Fällen könnte ein Baugebot nach §176 BauGB in Betracht kommen. Die rechtlichen Hürden für den Erlass eines Baugebots sind allerdings sehr hoch.

**Frage 4:**

**„Gibt es vertragliche Regelungen, die bei Baustillstand oder bei Nichteinhaltung von Meilensteinen greifen können und wenn ja, welche (Vertragsstrafen, Weiterverkaufsverpflichtung, Rückkaufsrechte bei städtischen Grundstücken, Abrissverpflichtungen, ...)?“**

Antwort:

Im Rahmen der Tätigkeiten der Lokalbaukommission gibt es keine Möglichkeiten, siehe auch Antwort zu Frage 3.

In städtebaulichen Verträgen zu Bebauungsplänen gibt es die Möglichkeit von Bauverpflichtungen und gegebenenfalls auch, wenn die Stadt Grundstücke verkauft oder in

Erbpacht vergibt.

**Frage 5:**

**„Für welche konkreten Bauprojekte greifen solche Regelungen?“**

Antwort:

Bei den derzeit in Rede stehenden Vorhaben liegen keine solchen Voraussetzungen vor.

**Frage 6:**

**„Sollte es keine derartigen Regelungen geben, so bitten wir hierfür um eine Begründung.**

**Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Hamburg hier zu anderen Lösungen kommt.“**

Antwort:

Regelungen können nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erlassen werden, es fehlt hierfür eine Rechtsgrundlage, oder im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen s. Antwort zu Frage 4. Im Fall des Bauvorhabens Elbtower in Hamburg hat der Bauherr das Grundstück nach unserer Kenntnis von der Stadt Hamburg erworben. Möglicherweise gab es im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf eine entsprechende Regelung.

Mit freundlichen Grüßen

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