



30. JAN. 2024

**Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI – Stadtratsfraktion
Rathaus**

**Abriss und Neubau des Arabella Hochhauses - Wird eine gute
Bausubstanz mitten in der Stadt vernichtet?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00724 von der Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI vom 09.06.2023, eingegangen am 09.06.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 09.06.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn
Oberbürgermeister Reiter gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt
beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass im Februar 2021 von der Bayerischen Hausbau GmbH
bekanntgegeben wurde, der Abbruch des Arabella-Hochhauses solle erst ab 2030 erfolgen.
Aus Ihrer Sicht müsse alles dafür getan werden, dass dieses Gebäude erhalten bleibt, denn
aus Klima- und Umweltschutzgründen muss die Sanierung von Wohnraum dem Abriss und
Neubau vorgezogen werden. Zudem stellen Sie infrage, ob der Abriss aus sozialen und ökolo-
gischen Gründen vertretbar sei. Sie führen aus, dass ein Abriss mit einer Entmietung einher-
geht und durch einen Neubau kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werde, sondern die
Mieten unbezahlbar werden.

Aufgrund eines erhöhten Abstimmungsbedarfes konnte die Frist nicht eingehalten werden und
es wurde leider versäumt, eine Fristverlängerung zu beantragen. Dies bitten wir zu entschuldi-
gen.

Zu den im Einzelnen gestellten Fragen wird Folgendes mitgeteilt:

Frage 1:

Welche Planungen bzw. welcher Zeitplan ist der Verwaltung seitens der Eigentümer für das
o.g. Grundstück bekannt - zum Beispiel Bauvolumen, Nutzungsart, Miet- oder Verkaufspreise,
etc.?

Antwort:

In den vergangenen Jahren hat der Bauherr verschiedene Konzepte über die künftige Entwick-
lung vorgestellt, die neben einer Sanierung des Gebäudes auch einen vollständigen Abbruch
des Gebäudes und einen Neubau umfassten. Unseres Wissens hat der Bauherr dazu bisher
keine abschließende Entscheidung getroffen. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung
liegen hierzu derzeit keine Anträge vor.

Frage 2:

Wie stellt sich die planungsrechtliche Situation auf dem o.g. Grundstück dar und wann wurde diese letztmals wie geändert?

Antwort:

Das Arabella Hochhaus liegt im Geltungsbereich des seit dem 20.03.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1270. Dieser setzt für den betreffenden Bereich Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 2,4 sowie einen Bauraum fest. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 73,0 m. Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Frage 3:

Gibt es Anträge oder Gespräche zwischen dem Eigentümer und der Verwaltung, die einen Abbruch des Komplexes auf o.g. Grundstück zur Folge hätte?

Antwort:

Es finden derzeit keine Gespräche zwischen dem Eigentümer und der Verwaltung statt. Es liegt hierzu auch kein Antrag vor.

Frage 4:

Liegen für die Planungen der Eigentümer eine Bauvoranfrage bzw. eine Baugenehmigung vor?

Antwort:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen hierzu derzeit keine formellen Anträge vor.

Frage 5:

Wie ist der aktuelle Stand der Entwicklung auf dem Grundstück? Hält die Verwaltung es für realistisch, dass in 2030 Bautätigkeiten aufgenommen werden – dies insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung?

Antwort:

Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen zu Frage 1.

Frage 6:

Nutzt die Verwaltung alle rechtlichen Möglichkeiten, um Abrissvorhaben zu verhindern, und wenn ja, welche?

Antwort:

Für die Beseitigung von baulichen Anlagen, die verfahrensfrei errichtet oder geändert werden dürfen oder sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 Meter, ist keine Anzeigepflicht gegeben, Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung – BayBO -.

Für alle übrigen Anlagen ist die beabsichtigte Beseitigung mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

Besondere Fälle stellen in Bezug auf die Abbruchgenehmigung Gebäude dar, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier muss für einen Abbruch in jedem Fall eine Genehmigung beim zuständigen Denkmalschutzamt beantragt werden.

Der Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde umfasst lediglich die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Entscheidung, ob Sanierung oder Abriss und Neubau obliegt grundsätzlich dem Eigentümer.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir hoffen, dass wir mit diesen Auskünften Ihr Anliegen abschließend klären konnten.

Mit freundlichen Grüßen

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

