



I. An die/den Vorsitzende/n des
Bezirksausschusses 06 - Sendling
Herrn Markus Lutz
Meindlstr. 14
81373 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha4-23@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

15.03.2024

Was hat das Grundstück Alramstraße („Sendlinger Loch“) für eine Zukunft?

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06188 des Bezirksausschusses 06 - Sendling
vom 04.12.2023

Sehr geehrter Herr Lutz,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 06 - Sendling wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Antrag fragt die Umstände ab, welche die Bebauung des Grundstücks Alramstraße 14 betreffen, insbesondere Pläne zum Grundstückserwerb durch die Landeshauptstadt München und Pläne für den Fall eines längeren Ruhens der Baustelle.

Die gestellten Fragen beantworten wir in Abstimmung mit dem Kommunalreferat wie folgt:

1) Zu Frage 1:

Für die vorgesehene Bebauung des Grundstücks wurde am 06.12.2019 eine Baugenehmigung sowie am 27.04.2022 und 29.09.2022 je eine Änderungsgenehmigung erteilt. Zuletzt ist ein Neubau eines Wohngebäudes mit Einzelhandelsfläche und Tiefgarage und KiTa genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde begonnen. Seit Erstellung der Baugrube ruhen die Arbeiten. Die Baugenehmigung ist noch gültig und es besteht die Möglichkeit, die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zu beantragen.

2) Zu Frage 2:

Bereits im April 2023 hat die Bauherrnvertreterin in einem Schreiben an Herrn Oberbürgermeister Reiter die Gründe für die Verzögerung des Baubeginns des geplanten Neubausvorhabens an der Alramstr. 14 ausführlich und verständlich dargelegt. Auf das Antwortschreiben des Kommunalreferates vom 19.07.2023 zum BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05313 des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 06.03.2023 wird verwiesen.

Ein Verkauf an die Landeshauptstadt München wurde explizit nicht angeboten. Der Bauherrin sei nach wie vor daran gelegen, baldmöglichst mit dem Bauvorhaben zu beginnen, sobald die hierfür notwendigen Voraussetzungen - insbesondere das Erreichen einer bestimmten Vorverkaufsschwelle als Grundlage für die Finanzierung - geschaffen werden könnten. Aufgrund der Zinswende sei die Nachfrage nach Wohnungseigentum zunächst eingebrochen, wodurch der Abverkauf sich verzögere. Die Bauherrnvertreterin sei jedoch zuversichtlich, dass eine Trendwende absehbar sei. Auch in zahlreichen Presseberichterstattungen wurde der Verkauf der Liegenschaft aus den vorgenannten Gründen ausdrücklich abgelehnt.

Einige Wohnungen seien zudem bereits verkauft. Die Landeshauptstadt München, bzw. die Münchner Wohnen, erwirbt grundsätzlich kein Teileigentum, da man sich mit den anderen Miteigentümern in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nach WEG-Gesetz befinden würde. Somit bestünde die Gefahr, dass sämtliche bauliche Maßnahmen, Rechtsänderungen und Bestellungen von Rechten mit den Miteigentümern abzustimmen wären und womöglich durch Anfechtungsklagen verhindert oder verzögert werden könnten. Aufgrund der geschilderten Gegebenheiten wurde im Jahr 2023 von weiteren Anfragen abgesehen.

Inzwischen ist beinahe ein Jahr vergangen und die Baumaßnahmen sind noch immer nicht angelaufen. Aus diesem Grund hat sich das Kommunalreferat in einem Schreiben an die Bauherrnvertreterin gewandt, um sich nach dem derzeitigen Sachstand zu erkundigen und erneut das Verkaufsinteresse abzufragen. Eine Rückmeldung steht bislang aus.

Das von Ihnen erwähnte, anhängige Gerichtsverfahren bezieht sich nicht auf das Bauvorhaben und hat somit auf die Erwerbsüberlegungen grundsätzlich keinen Einfluss.

Sollte die Bauherrnvertreterin - wider Erwarten - inzwischen an einem Verkauf des Grundstücks Interesse bekunden, möchten wir darauf hinweisen, dass zunächst zwingend Klärung hinsichtlich der bereits abverkauften Wohneinheiten notwendig wäre.

Die Kaufverträge sind gegebenenfalls rückabzuwickeln, was voraussichtlich mit erheblichem Zeitaufwand und mitunter Mehrkosten verbunden wäre.

3) Zu Frage 3:

Der Gesetzgeber hat zur Geltungsdauer einer Baugenehmigung geregelt, dass diese erlischt, wenn die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Da aktuell ein rechtmäßiger Zustand vorliegt, besteht keine baurechtliche Befugnis, bauaufsichtliche Maßnahmen zu erlassen. Für den Fall, dass die Baugenehmigung erlischt und absehbar keine Baugenehmigung für ein gleiches oder alternatives Vorhaben eingeholt wird, besteht die Möglichkeit, die Verfüllung der Baugrube anzuordnen. Der konkrete zukünftige Sachverhalt ist im Hinblick auf die Maßnahmenauswahl zu bewerten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 6188 kann entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]