



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

An den Vorsitzenden  
des BA 6 - Sendling  
Herrn Markus Lutz  
Meindlstr. 14  
81373 München

19.07.2023

### **REWE-Grundstück in städtische Hand!**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05313 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 06.03.2023

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
lieber Herr Lutz,

der Bezirksausschuss (BA) 06 - Sendling fordert mit dem oben genannten Antrag die Landeshauptstadt München (LHM), Kommunalreferat (KR), auf:

*„Das Kommunalreferat soll mit Hilfe von GWG/Gewofag versuchen, das Grundstück Alramstr. 14 (ehemaliger REWE) zu kaufen!“*

Zunächst möchte ich mich für die gewährte Fristverlängerung bedanken.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag auf diesem Weg zu beantworten.

Seit einiger Zeit werden der LHM außerordentlich viele Bestandswohnobjekte zum Kauf angeboten. Dies begründet sich u.a. durch die momentane Lage auf dem freien Immobilienmarkt – gestiegene Baukosten, Engpässe bei Material und Personal, gestiegene Zinsen – und die daraus resultierende, abwartende Haltung aller Akteure. Die LHM ist bekanntermaßen eine zuverlässige und solvente Verhandlungspartnerin und aus diesem Grund gefragt wie nie.

Ein Ankaufsinteresse der LHM besteht zwar dem Grunde nach für viele der angebotenen Objekte, lässt sich aber aus finanzpolitischen und verwaltungsökonomischen Gründen nicht flächendeckend umsetzen. Momentan sieht sich das KR mit einem Angebotsüberhang konfrontiert, der nur nach und nach abgearbeitet werden kann. Das Akquiseteam des KR nimmt jeden

Denisstraße 2  
80335 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26057  
[kristina.frank@muenchen.de](mailto:kristina.frank@muenchen.de)

Verkaufswunsch auf und prüft ihn gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) GWG und Gewofag sowie weiteren einzubeziehenden Dienststellen (Sozialreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung) eingehend. Die vorliegenden Angebote werden nach mit allen Beteiligten abgestimmten Kriterien priorisiert und abgearbeitet.

Bei der Entscheidungsfindung werden insbesondere Aspekte wie die Anzahl der Wohneinheiten, Verfügbarkeit, Arrondierung des Bestandes der WBG, Volleigentum, Lage im Erhaltungssatzungsgebiet und der durchschnittliche Geschossflächenpreis herangezogen.

Jeder Einzelfall zieht hohe Investitions- und Folgekosten nach sich und muss sorgfältig geprüft werden. Das dauert pro Objekt in der Regel zwischen 3 – 6 Monaten. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten ist zeitgleich lediglich die Prüfung von max. drei Objekten je WBG möglich.

Bei dem ehem. REWE-Grundstück, Alramstr. 14 handelt es sich um ein rd. 4.814 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Stadtbezirk Sendling, für das der Flächennutzungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ darstellt. Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und ist von der Erhaltungssatzung „Sendling“ ausgenommen.

Auf dem Grundstück ist der Neubau von rd. 130 Eigentumswohnungen mit einer Tiefgarage und Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Der Bestand wurde bereits in einem frühen Stadium abgebrochen, weil der Eigentümer mit einer schnelleren Realisierungsmöglichkeit für sein Bauvorhaben gerechnet hatte. Das Grundstück ist bereits nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 354 Sondereigentumsanteile aufgeteilt und wird bereits vermarktet. Soweit wir wissen, ist der Eigentümer zwischenzeitlich aktiv auf den BA zugegangen und ist um einen Austausch bemüht.

Obwohl das Objekt mit rd. 130 Wohneinheiten eine interessante Größe aufweist, sprechen die übrigen Faktoren nicht für einen Ankauf durch die LHM. Insbesondere liegen die Kosten für die Appartements deutlich über dem Mittelwert des Jahresberichts des Gutachterausschusses für das Jahr 2022. Da die Bauarbeiten noch nicht begonnen haben, wäre auch eine kurzfristige Verfügbarkeit der Wohnungen ausgeschlossen. Sollte eine Bebauung durch die LHM erfolgen, wären zudem eine erneute Planung und Ausschreibung erforderlich, was – neben den Kaufverhandlungen - zu erheblichen Verzögerungen führen würde.

Der Eigentümer hat gegenüber Herrn Oberbürgermeister schriftlich dargelegt, dass er das Bauvorhaben schnellstmöglich starten möchte. Allerdings müsse hierfür aus wirtschaftlichen Gründen eine ausreichende Vorvermarktungsquote erreicht werden und dies bei einer aktuell zurückhaltenden Nachfrage im Eigentumswohnungssegment. Es bestehe eigentümerseits der Wunsch, das Bauvorhaben wie geplant und genehmigt zu errichten und zu vermarkten. Ein Verkauf an die Stadt München wurde nicht als Option angeboten.

Aus den vorgenannten Gründen wird von einer Ankaufsprüfung des Grundstücks Alramstr. 14 abgesehen. Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 06.03.2023 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin