

Telefon: 0 233-28565  
0 233-24318  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-20V  
PLAN-HAII-21P

## **Sachstandsbericht zu den SIGNA-Baustellen in der Landeshauptstadt München**

**Münchner Innenstadt lebendig halten –LHM  
schöpft bei Galeria Karstadt/Kaufhof  
planungsrechtliche Möglichkeiten aus!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03720 von der Fraktion  
ÖDP/München-Liste vom 14.03.2023, eingegangen  
am 14.03.2023**

**Antrag zur dringlichen Behandlung, bzw.  
Dringlichkeitsantrag zur Behandlung in der  
Vollversammlung am 29.11.2023: Bau-Stopp bei  
Signa: Freistaat Bayern soll informieren!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04346 von der Fraktion  
ÖDP/München-Liste vom 23.11.2023, eingegangen  
am 23.11.2023  
Antrag Nr. 20-26 / A 04367 von der Fraktion  
ÖDP/München-Liste vom 28.11.2023, eingegangen  
am 28.11.2023**

**Keine Bauruinen in der Altstadt – wie weiter nach dem Planungstopp  
der Projekte von René Benkos Signa-Gruppe  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06225 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.12.2023**

**Pleite-Benko: Welche Auswirkungen haben  
finanzielle Schwierigkeiten der Signa Gruppe auf  
München?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00793 von der  
Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
24.10.2023, eingegangen am 24.10.2023**

**Konsequenzen aus dem „Signa-Drama“?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00819 von Herrn StR Prof. Dr.  
Hans Theiss vom 30.11.2023, eingegangen am  
30.11.2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 12217**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Im Zuge des Bekanntwerdens der Insolvenz der SIGNA Holding GmbH sind in den letzten Wochen und Monaten Fragen in Form von Anträgen und Anfragen aus der Politik zum Umgang mit den Immobilien- und Bestandnutzungen der SIGNA, der Zukunftsperspektive einzelner Bauvorhaben sowie zu den bestehenden Kontakten zu der SIGNA an den Oberbürgermeister und die Verwaltung gestellt worden
Inhalt	Diese Beschlussvorlage bündelt die der Verwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage vorliegenden Informationen zum Stand der SIGNA Baustellen und der verbliebenen Standorte der Galeria Warenhäuser in der Landeshauptstadt München.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	Von den Ausführungen zum aktuellen Sachstand der Projekte der Unternehmensgruppe Signa Holding GmbH (SIGNA) wird Kenntnis genommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht weiterhin auf die verantwortlichen Maßnahmenträger der einzelnen Projekte zu, um auf Lösungen im Sinne der städtischen Planungsziele hinzuwirken. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gebeten, auf die Eigentümer der bestehenden Warenhausstandorte zuzugehen und auf den Erhalt der Standorte hinzuwirken. Die Stadtratsanträge und der BA-Antrag sind geschäftsordnungsgemäß behandelt. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Signa, Galeria Karstadt/Kaufhof, Bau-Stopp, Altstadt, Antrag Nr. 20-26 / A 03720, Antrag Nr. 20-26 / A 04346, Antrag Nr. 20-26 / A 04367, Antrag Nr. 20-26 / B 06225, Anfrage Nr. 20-26 / F 00793, Anfrage Nr. 20-26 / F 00819
Ortsangabe	Stadtbezirk 01 - Altstadt-Lehel, Stadtbezirk 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Stadtbezirk 09 - Neuhausen-Nymphenburg

Telefon: 0 233-28565  
Telefon: 0 233-24318  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-20V  
PLAN-HAII-21P

**Sachstandsbericht zu den SIGNA-Baustellen in  
der Landeshauptstadt München**

**Münchner Innenstadt lebendig halten –LHM  
schöpft bei Galeria Karstadt/Kaufhof  
planungsrechtliche Möglichkeiten aus!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03720 von der Fraktion  
ÖDP/München-Liste vom 14.03.2023, eingegangen  
am 14.03.2023**

**Antrag zur dringlichen Behandlung, bzw.  
Dringlichkeitsantrag zur Behandlung in der  
Vollversammlung am 29.11.2023: Bau-Stopp bei  
Signa: Freistaat Bayern soll informieren!  
Antrag Nr. 20-26 / A 04346 von der Fraktion  
ÖDP/München-Liste vom 23.11.2023, eingegangen  
am 23.11.2023  
Antrag Nr. 20-26 / A 04367 von der Fraktion  
ÖDP/München-Liste vom 28.11.2023, eingegangen  
am 28.11.2023**

**Keine Bauruinen in der Altstadt – wie weiter nach dem Planungstopp  
der Projekte von René Benkos Signa-Gruppe  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06225 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.12.2023**

**Pleite-Benko: Welche Auswirkungen haben  
finanzielle Schwierigkeiten der Signa Gruppe auf  
München?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00793 von der  
Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
24.10.2023, eingegangen am 24.10.2023**

**Konsequenzen aus dem „Signa-Drama“?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00819 von Herrn StR Prof. Dr.  
Hans Theiss vom 30.11.2023, eingegangen am  
30.11.2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 12217**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 03720
2. Antrag Nr. 20-26 / A 04346

3. Antrag Nr. 20-26 / A 04367
4. Antrag Nr. 20-26 / B 06225
5. Anfrage Nr. 20-26 / F 00793
6. Anfrage Nr. 20-26 / F 00819

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (SB) Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Ausgangslage	3
2. Bauvorhaben und Projektentwicklungen (Signa Real Estate)	5
3. Einschätzung der Situation, Handlungsoptionen der Stadt	7
4. Stadtratsanfragen	9
II. Antrag der Referentin.....	14
III. Beschluss .....	15

### **I. Vortrag der Referentin**

Im Zuge des Bekanntwerdens der Insolvenz der SIGNA Holding GmbH sind in den letzten Wochen und Monaten Fragen in Form von Anträgen und Anfragen aus der Politik zum Umgang mit den Immobilien- und Bestandnutzungen der SIGNA, der Zukunftsperspektive einzelner Bauvorhaben sowie zu den bestehenden Kontakten zu der SIGNA an den Oberbürgermeister und die Verwaltung gestellt worden. Diese Beschlussvorlage bündelt die der Verwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage vorliegenden Informationen zum Insolvenzstand sowie zum Sachstand der SIGNA Baustellen in der Landeshauptstadt München.

Die Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste hat am 14.03.2023 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 03720 (Anlage 1) gestellt. Darin wird folgendes ausgeführt:

„Der Oberbürgermeister setzt sich mit allen planungsrechtlichen Möglichkeiten dafür ein, dass das Gebäude der Galeria-Filiale am Münchner Hauptbahnhof nach der insolvenzbedingten Schließung nicht zum seelenlosen Bürokomplex verkommt. Es soll geprüft werden, ob eine soziale Nutzung (sozialgedämpfter Wohnungsbau, Seniorenwohnen, Unterkunft für Geflüchtete etc.) möglich gemacht werden kann und ob ansässige Geschäfte und Gastronomiebetriebe Teile der Fläche zu möglichst niedrigen Mieten nutzen können. Der Oberbürgermeister wird außerdem gebeten, ein deutliches Signal an Investoren zu senden, dass die Münchner Innenstadt nicht als reines Renditeobjekt gesehen werden darf, sondern, dass die Entwicklung solch zentraler Gebäude eine große Verantwortung für den gesamten Innenstadtbereich und die Münchner Bevölkerung mit sich bringt.“

Die Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste hat am 23.11.2023 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 04346 (Anlage 2) und am 28.11.2023 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 04367 (Anlage 3) gestellt. Darin wird folgendes ausgeführt:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt beim Freistaat Bayern folgende Fragen zur Zukunft der Signa-Baustelle „Alte Akademie“ in München zu stellen:

1. Wie ist der aktuelle Stand des Umbaus der „Alten Akademie“?

2. Welchen Einfluss hat der Freistaat auf die Fortführung und Fertigstellung der Bauarbeiten?
  3. Hat der Investor schon Kontakt zum Eigentümer Freistaat aufgenommen?
  4. Kann der Erbpachtvertrag rückabgewickelt werden?
  5. Könnte bei einer neuen Vergabe eine andere Nutzung der „Alten Akademie“ umgesetzt werden (z.B. Nutzung durch die Landeshauptstadt München, Unterbringung von Geflüchteten etc.)
  6. Ist eine Zwischennutzung des Gebäudes möglich? Wenn ja, wie könnte diese aussehen?
  7. Könnten entweder als Zwischennutzung oder bei einer neuen Vergabe die alten Arkaden wiederhergestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden?
- Außerdem wird der Oberbürgermeister gebeten, über die Besprechung mit dem städtischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu den anderen Signa-Projekten Bericht zu erstatten.“

Der BA 1 Altstadt-Lehel hat am 14.12.2023 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / B 06225 (Anlage 4) gestellt. Darin wird Oberbürgermeister Dieter Reiter gebeten, Gespräche mit der bayerischen Staatsregierung aufzunehmen. Ziel dieser Gespräche soll es sein, zu erfahren, ob die Staatsregierung von der Möglichkeit des Heimfalls aufgrund der Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers Gebrauch machen wird, beziehungsweise welche weiteren Optionen sich für den Freistaat zur Nutzung des Gebäudekomplexes „Alte Akademie“ an der Neuhauser Straße nun ergeben. Des Weiteren ist in diesen Gesprächen zu klären, mit welcher Verzögerung der Fertigstellung der Baustelle gerechnet wird bzw. welcher Zeitpunkt für einen Abschluss der Bauarbeiten, die auch den öffentlichen Raum betreffen, avisiert wird. Auch der Punkt, ob Novartis trotz der bestehenden und noch zu erwartenden Verzögerungen weiterhin Ankermieter des Gebäudekomplexes sein wird, ist verbindlich zu beraten. Darüber hinaus bittet der BA 01 den Oberbürgermeister Dieter Reiter in Einvernahme mit den zuständigen Stellen darum, Informationen einzuholen bzw. Gespräche mit dem Galeria-Management aufzunehmen, um zu erfahren, wie es sowohl mit dem Galeria-Kaufhaus am Marienplatz als auch mit dem Neubauprojekt beim einstigen Kaut-Bullinger an der Rosenstraße weitergehen soll.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI hat am 24.10.2023 die anliegende Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 00793 (Anlage 5) gestellt.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Hans Theiss hat am 30.11.2023 die anliegende Anfrage Nr. 20-26 / F 00819 (Anlage 6) gestellt.

Auf Grund der vielfach zu dem Themenkomplex SIGNA gestellten Fragen und der sich rasch verändernden Sachlagen werden auch aktuelle Stadtratsanfragen mit diesem Beschluss behandelt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt gesammelt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 20-26 / A 03720, Nr. 20-26 / A 04346, Nr. 20-26 / A 04367 und Nr. 20-26 / B 06225 sowie zu den Anfragen Nr. 20-26 / F 00793 und Nr. 20-26 / F 00819 wie folgt Stellung:

## **1. Ausgangslage**

Die international agierende Unternehmensgruppe Signa Holding GmbH (SIGNA), die seit

etwa einem Jahrzehnt mit ihren Immobilien- und Handelsunternehmen nicht nur unwesentlich die Münchner Innenstadt prägt, befindet sich aktuell in einer schwierigen wirtschaftlichen Lage und hat zusammen mit einigen ihrer Tochterunternehmen am Ende des Jahres 2023 Insolvenz angemeldet. In Folge dieser Entwicklungen kamen in den letzten Wochen das Stadtbild prägende Bauvorhaben und Immobiliennutzungen zum Erliegen. Die mit dem Stillstand verbundene negative Ausstrahlung der Bestandsgebäude und Baustellen hat zunehmend Einfluss auf die Attraktivität der Münchner Innenstadt, insbesondere der Haupteinkaufsstraßen.

Der mit den Insolvenzverfahren der SIGNA und ihren Tochterunternehmen eingeleitete Prozess ist dynamisch und gekennzeichnet von laufend neuen Entwicklungen. Mit dieser Vorlage wird die aktuelle Sachlage zu Beginn des Jahres 2024 wieder gegeben, soweit es der Verwaltung möglich war, den Sachstand zu ermitteln.

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass unter dem Dach der SIGNA mehrere eigenständige Immobilien-, Projektentwicklungs- und Handelsunternehmen firmieren. Während der Betrieb der Kaufhäuser bei Galeria Karstadt Kaufhof (GKK) und von Sport Scheck in der Retail Sparte liegt, ist die Projektentwicklung und Immobilienverwaltung bei Signa Real Estate, respektive der Signa Development Selection AG und der Signa Prime Selection AG angesiedelt, unter welcher wiederum für jedes Bauprojekt eigene Projektgesellschaften firmieren.

Im gesamten Stadtgebiet waren in den vergangenen Jahren von den wirtschaftlichen Entwicklungen der SIGNA folgende Standorte betroffen. Die Standorte wurden aufgegeben:

- ehem. Galeria München Schützenstraße, Schützenstraße 8 ff.
- ehem. Galeria München am Bahnhof, Bahnhofsplatz 7- ehem. Galeria München Stachus, Karlsplatz 21
- ehem. Karstadt Sporthaus, Neuhauser Straße 20
- ehem. Galeria Karstadt Olympia Einkaufszentrum, Riesstr. 61
- ehem. Galeria Karstadt Nordbad, Schleißheimer Str. 93

Folgende Standorte werden weiterhin betrieben:

- Sport Scheck, Neuhauser Straße 21
- Galeria München Marienplatz, Kaufingerstraße 1
- Galeria München Schwabing, Leopoldstr. 82
- Galeria München Olympia Einkaufszentrum Pelkovenstraße 155
- Oberpollinger, Neuhauser Str. 18
- Galeria München Rotkreuzplatz, am Rotkreuzplatz. Pötschnerstraße 5,

Was die Grundstücke und Immobilien betrifft sind von der dargestellten unternehmerischen Entwicklung Immobiliensparte Signa Real Estate folgende Projekte in München betroffen:

- Alte Akademie, Neuhauser Straße 8-10
- ehem. Galeria München Schützenstraße, Schützenstraße 8 ff.
- ehem. Galeria München am Bahnhof, Bahnhofsplatz 7
- ehem. Kaut-Bullinger, Rosenstraße 8
- Galeria München Rotkreuzplatz, am Rotkreuzplatz. Pötschnerstraße 5,
- Galeria München Marienplatz, Kaufingerstraße
- Oberpollinger, Neuhauser Str. 18

Gegenstand der Anfragen ist vielfach die getätigte Kommunikation zwischen dem Oberbürgermeister bzw. der Verwaltung mit Vertretern der SIGNA Unternehmensgruppe bzw. deren Eigentümer René Benko.

Verschiedenste Vertreter der Verwaltung haben sich in den vergangenen Jahren auch mit Vertreter\*innen der SIGNA-Unternehmensgruppe zu Gesprächen getroffen. In Zusammenhang mit der Entwicklung wichtiger Grundstücke und Immobilien in prägnanten innerstädtischen Lagen ist dies ein übliches Vorgehen, sich zu den städtischen Zielen bzw. den Entwicklungsabsichten der jeweiligen Eigentümer\*in auszutauschen. Diese Gespräche finden sowohl auf Arbeitsebene zu konkreten Projekten als auch auf hohen Verwaltungsebenen bzw. mit politischen Vertreter\*innen statt. Ziel ist es, stets zu eruieren, ob die Ziele einer Entwicklung übereinstimmen und so eine Zusammenarbeit möglich ist.

Das Referat für Stadtplanung führte bis Ende November 2023 für die Vorhaben in der Innenstadt regelmäßig Gespräche auf Arbeitsebene mit Vertretern der jeweiligen Projektgesellschaften zur Durchführung der laufenden Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren.

Auch das Referat für Arbeit und Wirtschaft führte im Zusammenhang mit der Insolvenz der Sparte Galeria Karstadt Kaufhof in den vergangenen Monaten Gespräche.

Die zitierten Anfragen / Anträge fragen nach einer Einschätzung der Gesprächsteilnehmer zur Vertrauenswürdigkeit und Zuverlässigkeit der SIGNA. Auch wird nach der Einschätzung der Immobilienstrategie des Unternehmens gefragt. Die Verwaltung kann keine Beurteilung der unternehmerischen Strategien, Werte und Ziele abgeben. So wie für alle Projektentwickler\*innen / Bauherr\*innen liegt die Verantwortung für den Umgang mit gesellschaftlichen Werten und Normen bei der jeweiligen Gesellschaft. Die Einhaltung von gültigen Rechtsvorschriften ist dabei selbstverständlich. Eine ausdrückliche Prüfung oder Nachweisführung auch der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird von der Verwaltung in der Regel nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gefordert. Im Rahmen der im Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführten Verfahren werden alle bauordnungs- und bauplanungsrechtlich angezeigten Instrumente ergriffen, um die Interessen der Landeshauptstadt München bestmöglich sicherzustellen.

## 2. **Bauvorhaben und Projektentwicklungen** (Signa Real Estate)

Auf Grund der weit verzweigten Unternehmensstruktur können aus den Insolvenzen der Unternehmensgruppe SIGNA keine direkten Rückschlüsse auf die weiteren unternehmerischen Tätigkeiten der für die einzelnen Projekte zuständigen Projektgesellschaften gezogen werden. Um verlässliche Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der einzelnen Projekte zu bekommen, ist die Verwaltung auf direkte Informationen durch die Projektgesellschaften angewiesen. Die Verwaltung steht zu einzelnen Projekten mit diesen in Kontakt.

Nachfolgend wird der aktuell bekannte Sachstand der Projekte (Jahresbeginn 2024) wiedergegeben:

### **Alte Akademie**, Neuhauser Straße 8-10

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1975a wurde zum Jahresbeginn 2022 ein Bauantrag genehmigt, zur Jahresmitte 2022 wurde der Baubeginn

angezeigt. Die Baustelle ruht derzeit. Auf Grund der unsicheren Entwicklung können keine Aussagen bezüglich der Fertigstellung und der zukünftigen geplanten Nutzer der Gebäude gemacht werden. Die Projektentwicklungsgesellschaft Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG hat zu Jahresbeginn einen Insolvenzantrag gestellt.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 1975a festgelegte Planungsrecht mit Kerngebietsnutzung (MK) lässt im Falle einer Umplanung des Vorhabens ein breites Nutzungsspektrum für Zwischennutzung wie dauerhafte Nutzungen zu. Eine planungsrechtlich gesicherte Wiederherstellung der Arkaden besteht entlang der Neuhauser Straße in dem festgesetzten, gegenüber dem Bestand reduzierten Umfang.

Der Freistaat Bayern als Erbpachtgeber für die Grundstücke der Alten Akademie hat mit der SIGNA einen Erbpachtvertrag bis zum Jahr 2079 abgeschlossen. Die Stadt München hat keine Kenntnis der genauen Vertragsinhalte. Die für die Entwicklung der Alten Akademie zuständige Projektentwicklungsgesellschaft hat Ende 2023 Insolvenz angemeldet. Seitens des Freistaats wurde verlautbart, dass eine mögliche Verlängerung des Erbpachtvertrags geprüft wird. Mit Mailanfrage vom 11.12.2023 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beim Freistaat Bayern nachgefragt, um den Sachstand hinsichtlich verschiedenster Fragen zur Baustelle „Alte Akademie“ zu erfahren. Mit Mail vom 13.12.2023 hat der Freistaat mitgeteilt, dass aufgrund der Vertraulichkeit der Vertragsverhältnisse keine Informationen ergehen können.

#### **Ehem. Galeria München am Bahnhof, Bahnhofplatz 7**

Für das Gebäude liegt seit Mitte des Jahres 2022 eine Baugenehmigung für die überwiegende Nutzung als Einzelhandelsfläche auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41b aus dem Jahr 1969 vor. Mit dem Rückbau wurde in Teilen begonnen. Die räumliche Trennung von dem Warenhausgebäude aus dem 70er Jahren (Schützenstraße 8 ff) wurde sowohl oberirdisch (Brücke) als auch unterirdisch (Untergeschoss) vollzogen. Die Baustelle ruht derzeit. Die Projektentwicklungsgesellschaft München, Bahnhofplatz 7 Beteiligung S.à.r.l hat zwischenzeitlich einen Insolvenzantrag gestellt.

Seit Bekanntgabe der Aufgabe des Warenhausstandortes durch Galeria Kaufhof Karstadt bestehen seitens der Projektentwicklerin Überlegungen, den bereits begonnenen Umbau und die denkmalfachliche Sanierung mit einer überwiegenden Büronutzung und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss fortzusetzen. Notwendig wird in diesem Fall ein neuer Antrag auf Baugenehmigung. Eine Besonderheit stellt hier das Denkmalrecht dar; das Gebäude ist in der Denkmalliste als ein Warenhaus eingetragen.

Im Zusammenhang mit der erwähnten räumlichen Trennung der Gebäude Schützenstraße 8 ff und Bahnhofplatz 7 sind Unterbaurechte des öffentlichen Straßenraums verbunden und bereits erfolgte Umbaumaßnahmen betroffen. Die mit der LH München vereinbarte, bei der SIGNA liegende vertragsmäßig Wiederherstellung der Flächen ist aktuell nicht gesichert.

#### **Ehem. Galeria München Schützenstraße, Schützenstraße 8 ff.**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 befindet sich in Aufstellung. Grundlage für den Bebauungsplan ist das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2022. Der Warenhauskomplex aus den 1970er Jahren soll durch ein neues gemischt genutztes Gebäude mit Schwerpunkt Büronutzung und Einzelhandelsflächen im Erd- und Untergeschoss ersetzt werden. Die Projektentwicklungsgesellschaft München, Schützenstraße Immobilien GmbH & Co. KG hat zwischenzeitlich einen Insolvenzantrag gestellt.

Eine Befassung des Stadtrates mit dem Billigungsbeschluss war für das 1. Quartal 2024 vorgesehen. Zum Fortgang des Verfahrens ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf einen verfügungsberechtigten Vertreter der Eigentümerin angewiesen. Dieser ist aktuell nicht bekannt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bemüht sich hier weiterhin um eine Aussage seitens der Unternehmensgruppe. Da jedoch nicht klar ist, ob die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses weiterhin den Nutzungsbedarfen einer ggf. zukünftigen Eigentümer\*in entspricht, wird aktuell das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.

**Ehem. Kaut-Bullinger, Rosenstraße 8**

Es liegt ein Bauantrag für den Abbruch und Neubau eines Büro- und Geschäftshauses vor. Das beantragte Vorhaben wurde der Stadtgestaltungskommission vorgelegt und intensiv mit den Belangen des Denkmalschutzes abgestimmt. Das Baugenehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, eine Baugenehmigung wurde bis dato nicht erteilt.

**Galeria München Marienplatz, Kaufingerstraße 1**

In den Obergeschossen der Immobilie sind Anpassungen der Einzelhandelsflächen geplant und bereits baurechtlich Ende 2023 genehmigt. Mit den Anpassungen wird die funktionale Unabhängigkeit vom Grundstück ehem. Kaut-Bullinger verfolgt.

**Galeria München Rotkreuzplatz, Pötschnerstraße 5**

Der Verwaltung liegen keine Informationen über die Entwicklungsabsichten der SIGNA vor. Im Jahr 2023 haben im Referat für Stadtplanung und Bauordnung Gespräche zu möglichen Entwicklungsoptionen für das Bestandgebäude stattgefunden. Die verantwortliche Objektgesellschaft hat zwischenzeitlich Insolvenz angemeldet. Die Immobilie wird seit Sommer 2023 zum Verkauf angeboten.

**Oberpollinger, Neuhauserstraße 18**

Das exklusive Warenhaus wird von der KaDeWe Group betrieben, die SIGNA ist zu 49,9 % an dem Unternehmen beteiligt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der SIGNA. Der Betreiber hat zwischenzeitlich ebenfalls einen Antrag auf Insolvenz gestellt.

### **3. Einschätzung der Situation, Handlungsoptionen der Stadt**

Aufgrund der hervorragenden Lagen der Grundstücke in der Münchner Innenstadt, die zur Disposition stehen, gibt es bereits heute Interessent\*innen, die prüfen, ob und zu welchen Konditionen sie einzelne Vorhaben übernehmen und fortführen könnten. Dies wird jedoch allein schon bezüglich der grundbuchrechtlichen Vorgänge einige Zeit in Anspruch nehmen. Von einem Stillstand der Bauvorhaben und Planungen mindestens bis zur 2. Jahreshälfte 2024 ist nach Einschätzung der Verwaltung auszugehen.

Im Fall der Übernahme von Projekten durch neue Entwickler\*innen sind die städtischen Planungsziele für die Projektentwicklungen Karstadt Schützenstraße und Alte Akademie durch abgeschlossene bzw. laufende Bauleitplanverfahren gesichert. Sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2168 Karstadt Schützenstraße (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03191 vom 23.06.2021) als auch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1975a Alte Akademie (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17801 vom 19.02.2020) wurden projektspezifische Planungsziele formuliert, die bis zum heutigen Zeitpunkt Gültigkeit haben.

Die Notwendigkeit, durch bauplanungsrechtliche Instrumente eine Wiedernutzung des leestehenden Gebäudes am Hauptbahnhof zu befördern, besteht nicht. Die bestehende rechtliche Situation lässt auf der Grundlage eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein breites Spektrum von innerstädtischen Nutzungen zu. Nutzungen die zusätzlich negative Einflüsse auf den Charakter der Innenstadt haben, denen entgegengesteuert werden sollte, zeichnen sich derzeit nicht ab. Eine Beschränkung des möglichen innenstadttypischen Nutzungsspektrums über eine Änderung des Bebauungsplanes würde darüber hinaus dringend notwendiger innovative Lösungsvorschläge für eine Wiederbelebung einschränken.

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang nach den Gründen für das bisher von der Verwaltung nicht eingebrachte besondere Vorkaufsrecht für Innenstädte gefragt.

Eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient im Wesentlichen dazu, konkrete städtebauliche Maßnahmen, vorrangig für unbebaute bzw. brachliegende Grundstücke, die eine Gemeinde in Betracht zieht, zu sichern. Sie kann zwar auch für bebaute Grundstücke erlassen werden, allerdings muss die Gemeinde zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt haben, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigt. Städtebauliche Maßnahmen dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Gemeinde erhält dadurch die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung Grundstücke zu erwerben.

Der Erlass einer Vorkaufssatzung setzt also das Vorliegen einer ungesicherten städtebaulichen Entwicklung voraus, die in der Münchner Altstadt nicht vorliegt, da sie städtebaulich bereits auf einem hohen Niveau entwickelt ist. Für Umstrukturierungsflächen in der Innenstadt, wie beispielsweise Flächen der aktuellen SIGNA Projekte, wurden in der Vergangenheit (z.B. Bebauungsplan Nr. 1975, Alte Akademie) bzw. werden (z.B. Bebauungsplan Nr. 2168, Schützenstr.) Bebauungspläne erstellt, um eine geordnete Entwicklung zu sichern. Es gibt keine größeren brachliegenden Flächen, die einer städtebaulichen Entwicklung oder Neuordnung bedürfen und die nur im Rahmen einer Vorkaufsrechtssatzung gesichert werden könnten. Die aktuell vorliegenden ruhenden Bauvorhaben der SIGNA sind in ihren Auswirkungen für die gesamte Innenstadt nicht so erheblich, als dass sie eine ungesicherte städtebauliche Entwicklung darstellen würden.

In Abgrenzung zu der Sachlage in anderen deutschen Kommunen und Stadtstaaten, die ebenfalls von der schwierigen Lage der SIGNA betroffen sind, ist die Landeshauptstadt München bei keinem der in Rede stehenden Projekte Grundeigentümerin. Damit bestehen keine zivilrechtlichen direkten Einflussmöglichkeiten auf die weitere Projektentwicklung der SIGNA-Projekte.

Gleichwohl werden alle Möglichkeiten der Kommunikation und Einflussnahme seitens der Vertreter\*innen der Stadt wahrgenommen. Die Stadt unterstützt alle Bemühungen, die zu einer nachhaltigen Lösung für die Kaufhaus-Standorte und einer zügigen Entwicklung der Immobilienprojekte beitragen.

In Bezug auf die Alte Akademie wird die Abstimmung mit den zuständigen Institutionen des Freistaat Bayern hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der städtischen Ziele gesucht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht vor, aktiv auf die aktuellen wie die zukünftigen Maßnahmenträger der einzelnen Projekte zu zugehen, um Lösungen im Sinne der städtischen Planungsziele zu ermöglichen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat bereits nach der zweiten Insolvenz der Galeria

Kaufhof Karstadt GmbH im Dezember 2022 mit einem maßgeblichen Gesellschafter der Objektgesellschaft des Marienplatz 1 ein Gespräch zu möglichen Entwicklungen des Standorts geführt. Zu diesem Zeitpunkt wurde von der Seite des Gesellschafters das Interesse an einer Weiterführung des Betriebs als Kaufhaus geäußert. Unterstrichen wird diese Haltung durch die Aussage von Galeria Süddeutschland, die laut Presseberichten der Filiale am Marienplatz den höchsten Umsatz und Gewinn im Konzern attestiert. Das Kaufhaus am Rotkreuzplatz die einer Signa Tochter gehört steht seit Sommer 2023 zum Verkauf. Die Bekanntmachung der Insolvenz der Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co KG erfolgte am 23.01.2024. Die Objekte der weiteren noch verbliebenen Filialen sind nicht im Eigentum einer Signa Tochter. Es handelt sich dabei um die Galeria München im Olympia Einkaufszentrum, die Galeria München Marienplatz sowie die Galeria München Schwabing an der Münchner Freiheit.

Am 09.01.2024 hat der Betreiber der Warenhauskette, Galeria Kaufhof Karstadt GmbH die Insolvenz angemeldet. Im Vergleich zu den beiden vorherigen Insolvenzen in den Jahren 2020 und 2022 die als sog. Schutzschirmverfahren (Insolvenz in Eigenverwaltung) erfolgten, handelt es sich diesmal um eine Regelinsolvenz mit einem bestellten Insolvenzverwalter, der die Verantwortung für den Sanierungsprozess übernimmt.

Es ist derzeit nicht abzusehen, wie viele und welche der in München noch bestehenden Filialen als überlebensfähig anzusehen sind. Dies ist eine Frage der Einschätzung des vorläufigen Insolvenzverwalters bzw. der dann anstehenden Übertragung an einen Investor. Natürlich hält das Referat für Arbeit und Wirtschaft auch die Kontakte zu den Akteuren.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03720 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 14.03.2023 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04346 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 23.11.2023 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04367 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 28.11.2023 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06225 des BA 1 Altstadt – Lehel kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden

#### **4. Stadtratsanfragen**

Mit Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen werden auch die beiden Stadtratsanfragen beantwortet, welche ebenfalls vorrangig die Thematik Insolvenz und Sachstand der SIGNA-Baustellen in der LH München aufgreifen.

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI hat am 24.10.2023 die anliegende Schriftliche Anfrage Nr. 20-26 / F 00793 (Anlage 5) gestellt. Darin wird folgendes ausgeführt:

„Die Zweifel am Signa-Gründer wachsen“ schrieb letzte Woche die WirtschaftsWoche. Das Hamburger Abendblatt berichtete über den Baustopp am dortigen Signa-Projekt in der Hamburger City und in München verkauft Benko SportScheck. Die Abendzeitung München berichtete in diesem Zusammenhang: „René Benko braucht Geld – und bietet viele Top-Immobilien in München zum Verkauf an“. Über die Krise von Benko berichten seit April auch mehrere österreichische und überregionale Medien in Deutschland. Benko hat sich verzockt und dies auf Kosten der Beschäftigten und der Allgemeinheit.

Deutlich wird das am Galeria Karstadt Kaufhof Gebäude in der Schützenstraße. Zu Ende Juni haben die Beschäftigten dort ihren Arbeitsplatz verloren. Die Begründung: Es gäbe einen Abriss. Seit nun fast zwei Monaten steht das Gebäude leer. Bautätigkeit ist nicht zu erkennen. Zusätzlich gibt es laufende Korruptionsermittlungen in Österreich. Wir wollen den aktuellen Stand der laufenden Projekte wissen. Weiter hat unsere Fraktion schon mehrfach gefordert, eine Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt zu erlassen. Angesichts der Entwicklung von Benko wäre dies mehr als angebracht und überfällig.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Oberbürgermeister, folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1

„Welche aktuellen Bau- und Planungsvorhaben der Signa Gruppe liegen gerade in der Verwaltung vor?“

Antwort

Es wird auf den Vortrag der Referentin verwiesen.

Frage 2

„Wie sind die aktuellen Verfahrensstände jeweils bei diesen Vorhaben?“

Antwort

Siehe Antwort zu Frage 1

Frage 3

„Hat René Benko oder die Signa Gruppe gegenüber der Verwaltung formuliert, dass es Baustopps, grundsätzliche Neuplanungen oder ähnliches gibt? Wenn ja, für welche Projekte?“

Antwort

Nein, eine Kommunikation zwischen Rene Benko oder Signa Gruppe und der Verwaltung zu Baustopps oder grundsätzlichen Neuplanungen gab es bisher nicht. Einzig die Überlegungen zum Bauvorhaben ehem. Karstadt Hauptbahnhof, Bahnhofplatz 7, im Rahmen der erteilten Genehmigung eine Nutzungsänderung zu erwirken, wurde in der Verwaltung von der damaligen Projektgesellschaft der SIGNA vorbesprochen.

Frage 4

„Wurden in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen oder bei dessen Bekanntmachung Planungsziele formuliert? Gelten diese Planungsziele weiter oder haben sich seitdem Änderungen ergeben?“

Antwort

Im Fall der Übernahme von Projekten durch neue Entwickler\*innen sind die städtischen Planungsziele für die Projektentwicklungen Karstadt Schützenstraße und Alte Akademie durch abgeschlossene bzw. laufende Bauleitplanverfahren gesichert. Sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2168 Karstadt Schützenstraße (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03191 vom 23.06.2021) als auch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1975a Alte Akademie (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17801 vom 19.02.2020) wurden projektspezifische Planungsziele formuliert, die bis zum heutigen Zeitpunkt Gültigkeit haben.

#### Frage 5

„Gab es Gespräche zwischen dem Oberbürgermeister oder der Verwaltung mit René Benko, der Signa Gruppe oder einer der zu Signa gehörenden Firmen? Wenn ja, wann, mit wem und mit welchem Inhalt der Gespräche.“

#### Antwort

Oberbürgermeister Reiter hat Herrn Benko im Jahr 2016 zu einem Ortstermin an der Alten Akademie sowie im Jahr 2019 zu einem Gespräch im Rathaus zu den Projekten Alte Akademie und Karstadt am Hauptbahnhof getroffen. An beiden Gesprächen hat auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilgenommen.

Das Referat für Stadtplanung führte bis Ende November 2023 für die Vorhaben in der Innenstadt regelmäßig Gespräche auf Arbeitsebene mit Vertretern der jeweiligen Projektgesellschaften zur Durchführung der laufenden Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren.

#### Frage 6

„Ist die Verwaltung der Ansicht, dass ein Investor wie René Benko, beziehungsweise die ihm mehrheitlich gehörenden Unternehmen, den Bau der jeweiligen Projekte wirtschaftlich sicher, ohne Skandale, unter menschenwürdigen und den bundesdeutschen Standard einhaltenden Arbeitsbedingungen umsetzen und Verträge zuverlässig und rechtssicher einhalten kann/können?“

#### Antwort

Die Verwaltung kann keine Beurteilung der unternehmerischen Strategien, Werte und Ziele abgeben. So wie für alle Projektentwickler\*innen / Bauherr\*innen liegt die Verantwortung für den Umgang mit gesellschaftlichen Werten und Normen bei der jeweiligen Gesellschaft. Die Einhaltung von gültigen Rechtsvorschriften ist dabei selbstverständlich. Eine ausdrückliche Prüfung oder Nachweisführung auch der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird von der Verwaltung in der Regel nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gefordert. Keines der Bauvorhaben der SIGNA beruht auf einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### Frage 7

„Wenn Frage 6 mit ja beantwortet, wird: Wie wird dies begründet, nachdem in zahlreichen führenden Wirtschaftsmagazinen und renommierten Publikationen sowie Zeitungen große Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit und Zuverlässigkeit Benkos und seiner Unternehmen geäußert werden?“

#### Antwort

Siehe Antwort zu Frage 6

#### Frage 8

„Warum bringt die Verwaltung das besondere Vorkaufsrecht für Innenstädte zur Sicherung städtebaulicher Maßnahmen nicht wie andere Kommunen z.B. Darmstadt, Schweinfurt oder Hanau in den Stadtrat ein?“

#### Antwort

Es wird auf den Vortrag der Referentin (Seite 7 zu 3. Einschätzung der Situation, Handlungsoptionen der Stadt) verwiesen.

Herr Stadtrat Prof. Dr. Hans Theiss hat am 30.11.2023 die anliegende Anfrage Nr. 20-26 / F 00819 (Anlage 6) gestellt. Darin wird folgendes ausgeführt:

„Der Immobilien- und Handelskonzern Signa Holding GmbH des Investors Rene Benko ist in einer schweren Krise und die beiden prominentesten Bauvorhaben der Signa Holding in München – die Alte Akademie und das Hertie- und Karstadt-Kaufhaus am Hauptbahnhof bzw. Schützenstraße – stehen offensichtlich still. Bereits im November 2022 stellte die CSU-FW-Fraktion eine Anfrage an den Herrn Oberbürgermeister, inwieweit das Insolvenzverfahren für Galeria Karstadt Kaufhof u.a. Konsequenzen für das Münchner Stadtbild haben würde? Schon damals brauchte es nicht viel Phantasie, dass das Kartenhaus von Signa mit immensen Folgen für die Münchner Innenstadt zusammenkrachen könnte. Der Oberbürgermeister antwortete nicht selbst, die Antworten der Planungsreferentin waren von lakonischer Kürze geprägt (siehe Antwortschreiben vom 22.02.2023). Unsere weitere Frage „Wie beurteilt die Landeshauptstadt München die Immobilienstrategie der SIGNA Unternehmensgruppe in München insgesamt?“ wurde von der Referentin beantwortet, „die von der Signa-Unternehmensgruppe verfolgte Strategie kann nicht beurteilt werden.“ Die Stadtspitze wirkt in der Causa Signa passiv und auffällig still. Angesichts der städtebaulichen Dimension der sich anbahnenden Katastrophe sollten Angelegenheiten, die die Signa Holding betreffen, eigentlich Chefsache sein.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Oberbürgermeister:“

#### Frage 1

„Wie oft hat sich der Oberbürgermeister in den letzten 3 Jahren mit Herrn Benko bzw. Vertretern der Signa getroffen oder telefonisch bzw. digital ausgetauscht? Hätte der Austausch intensiver sein müssen?“

#### Antwort

Siehe Antwort auf Frage 5, Anfrage Nr. 20-26 / F 00793 (Seite 11).

#### Frage 2

„Wie sah der Austausch des Planungsreferates mit Vertretern der Signa Holding konkret aus? Wie oft fanden Treffen statt?“

#### Antwort

Das Referat für Stadtplanung führte bis Ende November 2023 für die Vorhaben in der Innenstadt regelmäßig Gespräche auf Arbeitsebene mit Vertretern der jeweiligen Projektgesellschaften zur Durchführung der laufenden Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren.

#### Frage 3

„Warum konnte von Seiten der Landeshauptstadt München „die von der Signa-Unternehmensgruppe verfolgte Strategie nicht beurteilt werden“ (Zitat aus dem Antwortschreiben der Planungsreferentin vom 22.02.2023)? Bestand auf Münchner Seite kein Interesse oder hielt die Signa Holding Informationen zurück?“

#### Antwort

Es liegt nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung, die Immobilienstrategie der SIGNA so wie bei allen anderen Projektentwickler\*innen / Bauherr\*innen zu hinterfragen oder zu prüfen.

Frage 4

„Hätte die Landeshauptstadt München behördlichen Ermessensspielraum gegenüber der Signa Holding gehabt und diesen dahingehend nutzen können, den „Kaufrausch“ des Investors zu bremsen und Brandmauern für ein etwaiges Scheitern der Projekte einzuziehen?“

Antwort

Die Verwaltung hat keinen Einfluss auf privatwirtschaftliches Handeln. Nachdem auch bei keinem der Bauvorhaben ein zivilrechtliches Vertragsverhältnis zwischen der LH München und der SIGNA vorliegt, bestand von Seiten der Stadt keine Möglichkeit auf die Entwicklung einzugreifen.

Frage 5

„Wie geht es aus Sicht der Landeshauptstadt München bei der drohenden Signa-Insolvenz konkret weiter? Welche nächsten Schritte plant der Oberbürgermeister? Haben bereits andere mögliche Investoren ihr Interesse bekundet?“

Antwort

Es wird auf den Vortrag der Referentin (Seite 7 zu 3. Einschätzung der Situation, Handlungsoptionen der Stadt) verwiesen.

Frage 6

„Welche konkreten Konsequenzen bzw. Lehren zieht die Stadtspitze aus der aktuellen Situation für die Zukunft?“

Antwort

Die Situation - Insolvenz eines Investors in der vorliegenden nationalen und internationalen Tragweite – und deren Bedeutung für die LH München waren so nicht vorhersehbar. Durch die derzeitige Krise in der Immobilienbranche führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit verschiedenen Akteuren Gespräche.

Die Anfragen Nr. 20-26 / F 00793 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI und Nr. 20-26 / F 00819 von Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss wurden gemäß § 68 GeschO aufgenommen und behandelt.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat haben je einen Abdruck erhalten.

**Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 - Altstadt-Lehel, 02 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt und 09 Neuhausen - Nymphenburg wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 12)

Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

### **Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der Ausschusssitzung am 07.02.2024 ist jedoch erforderlich, da ein hohes öffentliches Interesse an der Thematik besteht und aufgrund der laufend neuen Entwicklungen die Beschlussvorlage an Aktualität verlieren würde.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Simone Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum aktuellen Sachstand der Projekte der Unternehmensgruppe Signa Holding GmbH (SIGNA) wird Kenntnis genommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht weiterhin auf die verantwortlichen Maßnahmenträger der einzelnen Projekte zu, um auf Lösungen im Sinne der städtischen Planungsziele hinzuwirken.

2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gebeten, auf die Eigentümer der bestehenden Warenhausstandorte zuzugehen und auf den Erhalt der Standorte hinzuwirken.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03720 der Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste vom 14.03.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04346 der Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste vom 28.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04367 der Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste vom 28.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 06225 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.12.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (Geschäftsstelle Mitte)
3. An den Bezirksausschuss 01 – Altstadt-Lehel
4. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt
5. An den Bezirksausschuss 09 – Neuhausen – Nymphenburg
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 14.03.2023

**Antrag:**  
**Münchner Innenstadt lebendig halten –**  
**LHM schöpft bei Galeria Karstadt/Kaufhof planungsrechtliche Möglichkeiten**  
**aus!**

Der Oberbürgermeister setzt sich mit allen planungsrechtlichen Möglichkeiten dafür ein, dass das Gebäude der Galeria-Filiale am Münchner Hauptbahnhof nach der insolvenzbedingten Schließung nicht zum seelenlosen Bürokomplex verkommt. Es soll geprüft werden, ob eine soziale Nutzung (sozialgedämpfter Wohnungsbau, Seniorenwohnen, Unterkunft für Geflüchtete etc.) möglich gemacht werden kann und ob ansässige Geschäfte und Gastronomiebetriebe Teile der Fläche zu möglichst niedrigen Mieten nutzen können.

Der Oberbürgermeister wird außerdem gebeten, ein deutliches Signal an Investoren zu senden, dass die Münchner Innenstadt nicht als reines Renditeobjekt gesehen werden darf, sondern, dass die Entwicklung solch zentraler Gebäude eine große Verantwortung für den gesamten Innenstadtbereich und die Münchner Bevölkerung mit sich bringt.

**Begründung:**

Kritiker:innen warnten von Anfang an davor, dass der Galeria Karstadt/Kaufhof (GKK)-Investor kein Interesse daran hatte, die Warenhauskette langfristig zu betreiben. Der Immobilien-Investor hatte wohl schon lange vor, die Immobilien in Bestlage nach seinem Gutdünken umzugestalten, umzunutzen und den Gewinn so zu maximieren. Das Wohl der Angestellten und die soziale Verantwortung sind ihm anscheinend kein Anliegen.

Umso wichtiger ist es, dass der Münchner Stadtrat und der Oberbürgermeister sich mit den GKK-Mitarbeiter:innen solidarisieren und ein Zeichen dafür setzen, dass niemand der Münchner Innenstadt seinen Stempel aufdrücken darf, der sich so wenig um die Belange der Stadtgesellschaft kümmert.

Da wir im Stadtgebiet dringend bezahlbare Wohnungen und Unterkünfte für Geflüchtete suchen, bietet es sich an, die bereits versiegelten Gebieten am Hauptbahnhof dieser sinnvollen Nutzung zuzuführen.

**Initiative:**

Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender



An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 23.11.2023

## **Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Bau-Stopp bei Signa: Freistaat Bayern soll informieren!**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, beim Freistaat Bayern folgende Fragen zur Zukunft der Signa-Baustelle „Alte Akademie“ in München zu stellen:

1. Wie ist der aktuelle Stand des Umbaus der „Alten Akademie“?
2. Welchen Einfluss hat der Freistaat auf die Fortführung und Fertigstellung der Bauarbeiten?
3. Hat der Investor schon Kontakt zum Eigentümer Freistaat aufgenommen?
4. Kann der Erbpachtvertrag rückabgewickelt werden?
5. Könnte bei einer neuen Vergabe eine andere Nutzung der „Alten Akademie“ umgesetzt werden (z.B. Nutzung durch die Landeshauptstadt München, Unterbringung von Geflüchteten etc.)
6. Ist eine Zwischennutzung des Gebäudes möglich? Wenn ja, wie könnte diese aussehen?
7. Könnten entweder als Zwischennutzung oder bei einer neuen Vergabe die alten Arkaden wiederhergestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden?

Außerdem wird der Oberbürgermeister gebeten, über die Besprechung mit dem städtischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu den anderen Signa-Projekten Bericht zu erstatten.

### **Begründung:**

Hochmut kommt vor dem Fall. Die gebeutelte Signa-Gruppe verhängte gestern einen Baustopp bei der „Alten Akademie“. Die Münchner Innenstadt wird, wie von der Fraktion ÖDP/München-Liste schon vor Wochen prognostiziert, bis auf weiteres durch eine Mega-Baustelle verschandelt.

Der Oberbürgermeister soll daher schnellstmöglich beim Freistaat Bayern nachhaken, um zum Wohle der Münchner:innen Anregungen einzubringen und Informationen über den Stand des Verfahrens zu erhalten.

### **Initiative:**

Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender  
Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher



An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 28.11.2023

## **Dringlichkeitsantrag zur Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023: Bau-Stopp bei Signa: Freistaat Bayern soll informieren!**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt beim Freistaat Bayern folgende Fragen zur Zukunft der Signa-Baustelle „Alte Akademie“ in München zu stellen:

1. Wie ist der aktuelle Stand des Umbaus der „Alten Akademie“?
2. Welchen Einfluss hat der Freistaat auf die Fortführung und Fertigstellung der Bauarbeiten?
3. Hat der Investor schon Kontakt zum Eigentümer Freistaat aufgenommen?
4. Kann der Erbpachtvertrag rückabgewickelt werden?
5. Könnte bei einer neuen Vergabe eine andere Nutzung der „Alten Akademie“ umgesetzt werden (z.B. Nutzung durch die Landeshauptstadt München, Unterbringung von Geflüchteten etc.)
6. Ist eine Zwischennutzung des Gebäudes möglich? Wenn ja, wie könnte diese aussehen?
7. Könnten entweder als Zwischennutzung oder bei einer neuen Vergabe die alten Arkaden wiederhergestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden?

Außerdem wird der Oberbürgermeister gebeten, über die Besprechung mit dem städtischen Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu den anderen Signa-Projekten Bericht zu erstatten.

### **Begründung:**

Hochmut kommt vor dem Fall. Die gebeutelte Signa-Gruppe verhängte gestern einen Baustopp bei der „Alten Akademie“. Die Münchner Innenstadt wird, wie von der Fraktion ÖDP/München-Liste schon vor Wochen prognostiziert, bis auf weiteres eine durch eine Mega-Baustelle verschandelt.

Der Oberbürgermeister soll daher schnellstmöglich beim Freistaat Bayern nachhaken, um zum Wohle der Münchner:innen Anregungen einzubringen und Informationen über den Stand des Verfahrens zu erhalten.

### **Initiative:**

Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender  
Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher



im BA 1 Altstadt-Lehel

Antrag für die BA-Sitzung am 14.12.2023  
auf Initiative von Bündnis 90/ Die Grünen im BA 1 Altstadt-Lehel

## **Keine Bauruinen in der Altstadt – wie weiter nach dem Planungstopp der Projekte von René Benkos Signa-Gruppe**

### **Der BA1 Altstadt-Lehel beschließt:**

Der BA 1 Altstadt-Lehel bittet den Oberbürgermeister Dieter Reiter, Gespräche mit der bayerischen Staatsregierung aufzunehmen. Ziel dieser Gespräche soll es sein, zu erfahren, ob die Staatsregierung von der Möglichkeit des Heimfalls aufgrund der Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers Gebrauch machen wird, beziehungsweise welche weiteren Optionen sich für den Freistaat zur Nutzung des Gebäudekomplexes „Alte Akademie“ an der Neuhauser Straße nun ergeben. Des Weiteren ist in diesen Gesprächen zu klären, mit welcher Verzögerung der Fertigstellung der Baustelle gerechnet wird bzw. welcher Zeitpunkt für einen Abschluss der Bauarbeiten, die auch den öffentlichen Raum betreffen, avisiert wird. Auch der Punkt, ob Novartis trotz der bestehenden und noch zu erwartenden Verzögerungen weiterhin Ankermieter des Gebäudekomplexes sein wird, ist verbindlich zu beraten.

Darüber hinaus bittet der BA 01 den Oberbürgermeister Diester Reiter in Einvernahme mit den zuständigen Stellen darum, Informationen einzuholen bzw. Gespräche mit dem Galeria-Management aufzunehmen, um zu erfahren, wie es sowohl mit dem Galeria-Kaufhaus am Marienplatz als auch mit dem Neubauprojekt beim einstigen Kaut-Bullinger an der Rosenstraße weitergehen soll.

Ein Zeitplan, wann diese Gespräche geführt werden sollen sowie die Ergebnisse dieser Gespräche sind dem BA 01 bitte zeitnah mitzuteilen.

### **Begründung:**

Die Signa-Gruppe hat im Bereich des Bezirks Altstadt-Lehel bedeutsame Gebäude erworben und Bauprojekte begonnen, die nach der Insolvenz des

Unternehmenskonstrukts nun stillstehen. Die Bürgerinnen und Bürger unseres Stadtbezirks befürchten nun, dass künftig Bauruinen in ihrer Nachbarschaft ihren Alltag über Jahre beherrschen. Zudem führen die Baustelleneinrichtungen im öffentlichen Raum – gerade bei der Alten Akademie – zu starken Beeinträchtigungen der Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Radlerinnen und Radler. Hier ist es für unsere Anwohnerinnen und Anwohner sowie für alle Münchnerinnen und Münchner und auch unsere Gäste relevant zu erfahren, wie hiermit nun umgegangen werden soll.

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im BA 1

Ilga Fink, Peter Hörauf, Philippe Louis,  
Aaron Müller, Markus Stadler,  
Andrea Stadler-Bachmaier

SPD-Fraktion Im BA 1 Altstadt-Lehel

Julia Rothmayer, Wolfgang Püschel,  
Maria Kyriazopoulou

Stellvertretend für die Fraktionen:

Ilga Fink  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Julia Rothmayer  
SPD-Fraktion

06.12.2023

# **DIE LINKE.**

## **Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

München, 24. Oktober 2023

### **Anfrage**

#### **Pleite-Benko: Welche Auswirkungen haben finanzielle Schwierigkeiten der Signa Gruppe auf München?**

„[D]ie Zweifel am Signa-Gründer wachsen“ schrieb letzte Woche die WirtschaftsWoche.<sup>1</sup> Das Hamburger Abendblatt berichtete über den Baustopp am dortigen Signa-Projekt in der Hamburger City und in München verkauft Benko SportScheck.<sup>2</sup> Die Abendzeitung München berichtete in diesem Zusammenhang: „René Benko braucht Geld – und bietet viele Top-Immobilien in München zum Verkauf an“.<sup>3</sup> Über die Krise von Benko berichten seit April auch mehrere österreichische und überregionale Medien in Deutschland. Benko hat sich verzockt und dies auf Kosten der Beschäftigten und der Allgemeinheit.

Deutlich wird das am Galeria Karstadt Kaufhof Gebäude in der Schützenstraße. Zu Ende Juni haben die Beschäftigten dort ihren Arbeitsplatz verloren. Die Begründung: Es gäbe einen Abriss. Seit nun fast zwei Monaten steht das Gebäude leer. Bautätigkeit ist nicht zu erkennen. Zusätzlich gibt es laufende Korruptionsermittlungen in Österreich.<sup>4</sup> Wir wollen den aktuellen Stand der laufenden Projekte wissen. Weiter hat unsere Fraktion schon mehrfach gefordert, eine Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt zu erlassen. Angesichts der Entwicklung von Benko wäre dies mehr als angebracht und überfällig.

#### **Vor diesem Hintergrund bitten wir den Oberbürgermeister, folgende Fragen zu beantworten:**

1. Welche aktuellen Bau- und Planungsvorhaben der Signa Gruppe liegen gerade in der Verwaltung vor?
2. Wie sind die aktuellen Verfahrensstände jeweils bei diesen Vorhaben?
3. Hat René Benko oder die Signa Gruppe gegenüber der Verwaltung formuliert, dass es Baustopps, grundsätzliche Neuplanungen oder ähnliches gibt? Wenn ja, für welche Projekte?
4. Wurden in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen oder bei dessen Bekanntmachung

<sup>1</sup> <https://www.wiwo.de/my/unternehmen/dienstleister/signa-gruender-kassensturz-in-benkos-reich/29454256.html>

<sup>2</sup> <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article239848413/Gaensemarkt-Passage-Politik-in-grosser-Sorge-wegen-Baustopps.html>

<sup>3</sup> <https://www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/rene-benko-braucht-geld-und-bietet-viele-top-immobilien-in-muenchen-zum-verkauf-an-art-935422>

<sup>4</sup> <https://www.capital.de/wirtschaft-politik/die-krisensignale-mehren-sich--wie-eng-wird-es-fuer-ren%C3%A9-benko--33925940.html>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Planungsziele formuliert? Gelten diese Planungsziele weiter oder haben sich seitdem Änderungen ergeben?

5. Gab es Gespräche zwischen dem Oberbürgermeister oder der Verwaltung mit René Benko, der Signa Gruppe oder einer der zu Signa gehörenden Firmen? Wenn ja, wann, mit wem und mit welchem Inhalt der Gespräche.
6. Ist die Verwaltung der Ansicht, dass ein Investor wie René Benko, beziehungsweise die ihm mehrheitlich gehörenden Unternehmen, den Bau der jeweiligen Projekte wirtschaftlich sicher, ohne Skandale, unter menschenwürdigen und den bundesdeutschen Standard einhaltenden Arbeitsbedingungen umsetzen und Verträge zuverlässig und rechtssicher einhalten kann/können?
7. Wenn Frage 6 mit ja beantwortet, wird: Wie wird dies begründet, nachdem in zahlreichen führenden Wirtschaftsmagazinen und renommierten Publikationen sowie Zeitungen große Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit und Zuverlässigkeit Benkos und seiner Unternehmen geäußert werden?
8. Warum bringt die Verwaltung das besondere Vorkaufsrecht für Innenstädte zur Sicherung städtebaulicher Maßnahmen nicht wie andere Kommunen z.B. Darmstadt, Schweinfurt oder Hanau in den Stadtrat ein?

**Initiative:**  
**Stadtrat Stefan Jagel**

Gezeichnet:  
Stadträtin Marie Burneleit  
Stadträtin Brigitte Wolf  
Stadtrat Thomas Lechner

**Stadtratsfraktion**  
**DIE LINKE. / Die PARTEI**  
dielinke-diepartei@muenchen.de  
Telefon: 089/233-25 235  
Rathaus, 80331 München

## ANFRAGE

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



30.11.2023

### Konsequenzen aus dem „Signa-Drama“?

Der Immobilien- und Handelskonzern Signa Holding GmbH des Investors Rene Benko ist in einer schweren Krise und die beiden prominentesten Bauvorhaben der Signa Holding in München – die Alte Akademie und das Hertie- und Karstadt-Kaufhaus am Hauptbahnhof bzw. Schützenstraße – stehen offensichtlich still.

Bereits im November 2022 stellte die CSU-FW-Fraktion eine Anfrage an den Herrn Oberbürgermeister, inwieweit das Insolvenzverfahren für Galeria Karstadt Kaufhof u.a. Konsequenzen für das Münchner Stadtbild haben würde? Schon damals brauchte es nicht viel Phantasie, dass das Kartenhaus von Signa mit immensen Folgen für die Münchner Innenstadt zusammenkrachen könnte. Der Oberbürgermeister antwortete nicht selbst, die Antworten der Planungsreferentin waren von lakonischer Kürze geprägt (siehe Antwortschreiben vom 22.02.2023). Unsere weitere Frage „Wie beurteilt die Landeshauptstadt München die Immobilienstrategie der SIGNA Unternehmensgruppe in München insgesamt?“ wurde von der Referentin beantwortet, „die von der Signa-Unternehmensgruppe verfolgte Strategie kann nicht beurteilt werden.“

Die Stadtspitze wirkt in der Causa Signa passiv und auffällig still. Angesichts der städtebaulichen Dimension der sich anbahnenden Katastrophe sollten Angelegenheiten, die die Signa Holding betreffen, eigentlich Chefsache sein.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Oberbürgermeister:

1. Wie oft hat sich der Oberbürgermeister in den letzten 3 Jahren mit Herrn Benko bzw. Vertretern der Signa getroffen oder telefonisch bzw. digital ausgetauscht? Hätte der Austausch intensiver sein müssen?
2. Wie sah der Austausch des Planungsreferates mit Vertretern der Signa Holding konkret aus? Wie oft fanden Treffen statt?
3. Warum konnte von Seiten der Landeshauptstadt München „die von der Signa-Unternehmensgruppe verfolgte Strategie nicht beurteilt werden“ (Zitat aus dem Antwortschreiben der Planungsreferentin vom 22.02.2023)? Bestand auf Münchner Seite kein Interesse oder hielt die Signa Holding Informationen zurück?

4. Hätte die Landeshauptstadt München behördlichen Ermessensspielraum gegenüber der Signa Holding gehabt und diesen dahingehend nutzen können, den „Kaufrausch“ des Investors zu bremsen und Brandmauern für ein etwaiges Scheitern der Projekte einzuziehen?
5. Wie geht es aus Sicht der Landeshauptstadt München bei der drohenden Signa-Insolvenz konkret weiter? Welche nächsten Schritte plant der Oberbürgermeister? Haben bereits andere mögliche Investoren ihr Interesse bekundet?
6. Welche konkreten Konsequenzen bzw. Lehren zieht die Stadtspitze aus der aktuellen Situation für die Zukunft?

**Prof. Dr. Hans Theiss**

Stv. Fraktionsvorsitzender