

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 27.10.2026

Anfrage:

Alte Akademie: 53 Wohnungen gestrichen, 120 Apartments geplant. Welche Einflussmöglichkeiten hat die Stadt?

Die Alte Akademie an der Neuhauser Straße soll nach jahrelangem Baustopp bis 2029 fertiggestellt werden. Die OPES Immobilien Gruppe hat sowohl das bisherige Erbbaurecht als auch das Grundstück vom Freistaat Bayern erworben. Damit befindet sich das traditionsreiche Gebäude nun vollständig in privater Hand.

Mit dem Eigentümerwechsel ändern sich offenbar auch die Nutzungspläne. Statt der ursprünglich vorgesehenen 53 Wohnungen sollen nach aktuellen Medienberichten bis zu 120 möblierte Apartments entstehen, die im Rahmen eines sogenannten „Long-Stay-Konzepts“ gewerblich betrieben werden sollen. Die Alte Akademie würde also das Ungleichgewicht zwischen Hotelzimmern und Wohnraum weiter verschärfen.

Nach Medienberichten hat die Lokalbaukommission eine entsprechende Bauvoranfrage bereits positiv beschieden. Es besteht für das Areal ein rechtskräftiger Bebauungsplan und frühere städtebauliche Vereinbarungen. Bereits im September 2025 hatten wir mit einer Anfrage auf die möglichen Folgen des vollständigen Verkaufs für die Arkaden hingewiesen.

In ihrer Antwort vom 2. Dezember 2025 erklärte die Stadtverwaltung, dass der ursprüngliche städtebauliche Vertrag nicht automatisch gegenüber einem neuen Erwerber gelte. Die Stadt bemühe sich deshalb darum, die vereinbarten Gehrechtsdienstbarkeiten auf dem Grundstück selbst zu sichern.¹ Auch die ursprünglich angekündigte öffentliche Zugänglichkeit des historischen Schmuckhofs ist nun fraglich. Im Zusammenhang mit der teilweisen Reduzierung der Arkaden sollten neue öffentlich zugängliche Bereiche geschaffen werden.

Es muss geklärt werden, welche rechtlichen Verpflichtungen nach dem Eigentümerwechsel bestehen, ob die zugesagten öffentlichen Nutzungen dauerhaft gesichert sind und welche Möglichkeiten die Stadt hat, auf die geänderte Nutzung Einfluss zu nehmen.

Wir fragen deshalb den Oberbürgermeister:

1. Welche Nutzung wurde für die Alte Akademie ursprünglich genehmigt? Welche Nutzungsänderung ist nun beantragt und wie viele Quadratmeter ursprünglich geplanter Wohnfläche würden dadurch dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen?

¹ <https://ru.muenchen.de/2025/230/Alte-Akademie-Was-passiert-mit-den-Arkaden-121727>

2. Welche konkreten Fragen wurden im Rahmen der Bauvoranfrage des neuen Eigentümers positiv beschieden? Welche Aspekte sind damit bereits verbindlich geklärt und welche müssen im weiteren Genehmigungsverfahren noch geprüft werden?
3. Wie stuft die Lokalbaukommission das geplante „Long-Stay-Konzept“ bauplanungsrechtlich ein? Handelt es sich um Wohnnutzung, einen Beherbergungsbetrieb oder eine sonstige gewerbliche Nutzung? Welche Kriterien sind für diese Einstufung ausschlaggebend?
4. Auf welcher rechtlichen Grundlage ist die geplante Nutzungsänderung nach dem Bebauungsplan Nr. 1975a zulässig? Sind hierfür Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen erforderlich?
5. Wurde geprüft, ob die Umwandlung der ursprünglich genehmigten Wohnungen in gewerblich betriebene Apartments unter die Münchner Zweckentfremdungssatzung fällt? Falls diese nicht anwendbar ist, aus welchen rechtlichen Gründen?
6. Welche rechtlichen, planerischen oder vertraglichen Möglichkeiten sieht die Stadt, um die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung ganz oder teilweise zu erhalten? Wurden entsprechende Gespräche mit dem neuen Eigentümer geführt und mit welchem Ergebnis?
7. In ihrer Antwort auf die Stadtratsanfrage vom 11. September 2025 erklärte die Stadtverwaltung, dass sie sich um die Sicherung der Gehrechtsdienstbarkeiten auf dem Grundstück selbst bemühe. Ist diese Sicherung inzwischen erfolgt? Falls nein, welche Hindernisse bestehen und wie soll die dauerhafte öffentliche Nutzung der betreffenden Flächen gewährleistet werden?
8. Durch die genehmigte teilweise Reduzierung der Arkaden wurde eine öffentliche Zugänglichkeit des historischen Schmuckhofs in Aussicht gestellt. Welche konkreten Flächen sollen nach den aktuellen Planungen öffentlich zugänglich sein und in welchem Umfang entspricht dies den ursprünglichen Vereinbarungen?
9. Ist die öffentliche Zugänglichkeit des Schmuckhofs rechtlich verbindlich und dauerhaft gesichert? Welche Öffnungszeiten und Nutzungsbedingungen sind vorgesehen? Kann der Eigentümer den Zugang künftig einschränken oder von der Nutzung gastronomischer Angebote abhängig machen?
10. Hat die geplante Umwandlung der Wohnungen in gewerblich betriebene Apartments Auswirkungen auf die öffentliche Zugänglichkeit des Schmuckhofs oder auf die ursprünglich vereinbarten öffentlichen Nutzungen?

Initiative:

Johann Sauerer, planungspolitischer Sprecher, stellv. Fraktionsvorsitzender
Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender

Gezeichnet:

Kathrin Schäfer, Stadträtin
Dirk Höpner, Stadtrat, stellv. Fraktionsvorsitzender