



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

I.

An
Herrn Stadtrat
Dirk Höpner
Fraktion ÖDP / München-Liste
Rathaus

21.10.2025

Anfrage: Ruhige Lage an der Allacher Lohe: Warum kauft die Stadt dem Freistaat ein Grundstück für 8 Wohnungen nicht ab – geeignet für besondere Bedarfe?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01292 von Herrn Stadtrat Dirk Höpner
vom 03.09.2025, eingegangen am 03.09.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Höpner,

in Ihrer Anfrage teilen Sie uns mit, dass der Freistaat Bayern ein Grundstück in der Vorherstr. 21 in München-Allach zum Verkauf gegen Höchstgebot auf dem freien Markt anbietet. Letzter Termin für die Angebotsabgabe sei der 30.09.2025.

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Frage:

Frage:

„Warum kauft die Stadt München dieses Grundstück nicht? 8 Wohnungen wären doch eine ganze Menge. (...) eine einmalige Gelegenheit für Menschen mit besonderen Bedarfen (...).“

Antwort:

Auf dem angebotenen Grundstück in der Vorherstr. 21 mit einer Größe von 1.008 m² befindet sich derzeit ein Leerstandssobjekt in schlechtem baulichem Zustand. Nach dem von der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) veröffentlichten Exposé existiert für das Grundstück ein Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-722871
Telefax: 089 233-726057
r.kom@muenchen.de

Das Bestandsgebäude muss aufgrund seines Bauzustands abgebrochen werden. Auch kann nur durch die Räumung das vorhandene Baurecht ausgeschöpft werden.

Die Vergabe des Grundstücks durch den Freistaat erfolgt im Wege der **Ausschreibung gegen Höchstgebot**. Das Mindestgebot beträgt 1,5 Mio. €. Hinzu kämen noch die Abbruchkosten für das Bestandsgebäude sowie die Erwerbsnebenkosten. Die Landeshauptstadt München (LHM) müsste sich am Bieterverfahren beteiligen. Eine andere Ankaufmöglichkeit, wie z.B. ein Vorkaufsrecht, besteht nicht, da das Objekt nicht im Erhaltungssatzungsgebiet liegt.

Aufgrund der geringen Größe und des geringen potenziellen Bauvolumens fällt das Grundstück nicht in das Suchraster der LHM und auch nicht der städtischen Wohnungsgesellschaft Münchener Wohnen. Eine Bebauung des Grundstücks mit öffentlich gefördertem Wohnraum ist aufgrund des geringen Baurechts nicht wirtschaftlich darstellbar.

Die Erfahrungen mit der Verwertung von städtischen Grundstücken mit ähnlicher Größe und vergleichbarem Baurecht – insbesondere auch für die von Ihnen genannten Nutzungszwecke – haben außerdem gezeigt, dass die Umsetzung entsprechender Bauvorhaben auch für private Träger in aller Regel unwirtschaftlich ist und ein überhöhter Förderbedarf damit verbunden wäre. Gerade in der derzeit angespannten Haushaltsslage ist eine entsprechende Verwertung nicht darstellbar. Ohne zeitnahe Anschlussverwertung steht der Ankauf nicht mit den Regeln einer wirtschaftlichen Haushaltsführung im Einklang.

Dass der Freistaat dieses Grundstück meistbietend ausschreibt und nicht an eine seiner beiden staatlichen Wohnungsgesellschaften weiterreicht, um selbst günstigen Wohnraum zu schaffen, lässt vermuten, dass sogar vor dem Hintergrund, dass für das Grundstück keine Anschaffungskosten anfallen, eine wirtschaftliche Verwertung für diesen Zweck nicht gegeben ist.

Im Übrigen wäre eine qualifizierte Teilnahme an der Ausschreibung zeitlich nicht mehr möglich. Ein Angebot setzt zwingend die Bewertung des Grundstücks durch das städt. Bewertungsamt voraus. Gleichzeitig sind weitergehende Recherchen zu Altlasten und sonstigen Belastungen durchzuführen und eine Stadtratsentscheidung über die Teilnahme am Gebotsverfahren einzuholen. Für dieses Prozedere reicht die Angebotsfrist (30.09.2025) nicht aus. Anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2024 ist zu erkennen, dass das aufgerufene Mindestgebot über dem ortsüblichen Durchschnitt liegt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats