

Telefon: 0 233-20516
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/85/O/05

Kommunalreferat
Immobilienervice

**Überprüfung der Verwertungsmöglichkeiten
eines städtischen Grundstücks
18. Stadtbezirk Giesing-Harlaching**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01460

Flst. 12124/2 Sektion VII
Sachsenstr. 6

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.10.2014 (SB)
öffentliche Sitzung

Stichwort	Sachsenstr. 6, ehemaliger Standort des Abfallwirtschaftsbetriebes München, Grünanlage.
Anlass	Verwertung des kleinen denkmalgeschützten Anwesens inmitten einer Grünfläche bei eindeutig fehlender Wirtschaftlichkeit einer Sanierung.
Inhalt	Daten des Anwesens, Darstellung der Handlungsoptionen im Rahmen der Fakten sowie der städtebaulichen wirtschaftlichen Ziele.
Entscheidungsvorschlag	Das Kommunalreferat wird beauftragt, die planerischen und denkmalpflegerischen Eckdaten und Ziele mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu konkretisieren und das Anwesen Sachsenstr. 6 mit einem Erbbaurechtsvertrag einer Nutzung zuzuführen.
Gesucht werden kann auch nach:	Denkmalgeschütztes Wohnhaus, AWM

**Überprüfung der Verwertungsmöglichkeiten
eines städtischen Grundstücks
18. Stadtbezirk Giesing-Harlaching**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01460

Flst. 12124/2 Sektion VII
Sachsenstr. 6

Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan
3. Baupläne von 1904 (Auszug)

Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.10.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Sachverhalt, Anlass

Das Gelände des Abfallwirtschaftsbetriebes München (AWM) in der Sachsenstrasse umfasste ursprünglich, neben dem noch heute existierenden Betriebshof Süd in der Sachsenstr. 25, auch das Betriebsgelände Sachsenstr. 4-6 auf dem städtischen Flst. 12124/2 Sektion VII Giesing. Das Grundstück wies zunächst eine Größe von ca. 1,2 ha auf. Im Zuge der Verlagerung der Zentrale des AWM an den Georg-Brauchle-Ring wurden im Jahr 2007 alle nicht mehr benötigten Gebäude abgerissen, das Gelände renaturiert und in die öffentlichen Isaranlagen einbezogen. Die Grünanlagen reichen heute direkt bis an die Sachsenstraße.

Auf dem mittlerweile mit 443 m² neu vermessenen Flst. 12124/2 Sektion VII befindet sich ein kleines denkmalgeschütztes Häuschen mit 71,42 m² Wohnfläche (WF), das bis Ende des Jahres 2011 an den Hausmeister des Betriebsgeländes des AWM vermietet war. Sowohl das Kommunalreferat, als auch die GEWOFAG, die das Anwesen seit Übertragung der Wohnungsbestände an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verwaltet, sind sich einig, dass das stark renovierungsbedürftige Häuschen im jetzigen Zustand keines-

falls mehr vermietet werden kann. Handlungsalternativen sind deshalb zu entwickeln und abzuwägen.

2. Grundstücks- und Gebäudesituation

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das 443 m² große Flst. 12124/2 Sektion VII ist im Flächennutzungsplan als „SoGE - Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf“ dargestellt. Diese Ausweisung gründet auf der früheren Nutzung des Geländes durch den AWM. Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob es sich baurechtlich um Innen- oder Außenbereich handelt (§34 oder § 35 BauGB). Dies ist im bauaufsichtlichen Verfahren noch zu ermitteln. Das Grundstück liegt in einem regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet Isarauen. Jede bauliche Verdichtung in dem Bereich widerspricht den Zielen des Landschaftsschutzes.

Ende der 90er Jahre wurde die Umsiedlung des AWM durch den Münchner Stadtrat beschlossen. Laut Auflage in der Baugenehmigung für den Neubau der Zentrale des AWM am Georg-Brauchle-Ring aus dem Jahr 1997 mussten die westlichen Grundstücksflächen des Betriebshofes Süd (Sachsenstr. 4-6), als Ausgleichsflächen einer Renaturierung zugeführt werden. Als der AWM den westlichen Teil der Betriebshofes Süd in der Sachsenstr. 4-6 im Jahr 2007 endgültig aufgegeben hatte, wurden die Flächen anschließend in Form einer Grünfläche für die Allgemeinheit zugänglich gemacht.

2.2 Gebäude

Das Gebäude ist auf einer Grundfläche von ca. 104 m² errichtet und hat exakt 71,42 m² WF (3 Zimmer, Küche, Bad). Die restlichen ca. 32,60 m² Grundfläche sind mit eingeschossig angebauten Abstellräumen bebaut und nicht zu Wohnzwecken nutzbar (Anlage 3). Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal einschließlich der zugehörigen historischen Nebengebäude und Ausstattungsstücke. Im Bayerischen Denkmal-Atlas des Landesamtes für Denkmalpflege sowie in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München ist das Anwesen als „Wohnhaus, eingeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach und Schopf, wohl von Richard Schachner, Anfang 20. Jahrhundert“ geführt. Ein Abbruch des Gebäudes ist nicht möglich.

Die GEWOFAG, die mit der Verwaltung beauftragt ist, hat festgestellt, dass sich das Anwesen in einem sehr schlechten Zustand mit zahlreichen baulichen Mängeln und Feuchteschäden befindet. Auch die technische Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Das Anwesen weist zudem starke Mängel bei der Verkehrssicherheit auf. Eine Renovierung müsste unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Belangen erfolgen. Für den Fall einer Totalsanierung mit zugehöriger Trockenlegung des Objektes schätzt die GEWOFAG Baukosten in Höhe von ca. 250.000 - 400.000 €; eine Planung existiert nicht.

3. Handlungsalternativen

3.1 Sanierung und Vermietung

Die Lage des Anwesens in der Nähe der Isarauen ist attraktiv. Die geringe Größe des Anwesens und die zu erwartende Miete stehen jedoch nach der bisherigen groben Baukostenschätzung der GEWOFAG in keinem vernünftigen Verhältnis, so dass die Sanierungs- bzw. Modernisierungsausgaben nicht wirtschaftlich darstellbar sind, vor allem vor dem allgemeinen Erfahrungshintergrund, dass die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten in aller Regel nur eher negative, selten positive Überraschungen bietet.

3.2 Verwertung

Im vorliegenden Fall liegt ein klassisches immobilienwirtschaftliches Dilemma der öffentlichen Hand vor:

- Ein Abbruch des Gebäudes kommt hier aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht in Frage.
- Auch der Verkauf des Anwesens ist aus planungsrechtlicher Sicht problematisch, da das Gebäude in einem als Grünzug hergestellten Gelände liegt. Im Übrigen wäre dabei aus einem relativ großen zusammenhängenden Areal im Eigentum der Stadt München ein kleines Grundstück zu verkaufen (vgl. Anlage 2, die städtischen Flächen sind grau hinterlegt).
- Eine Sanierung und Modernisierung mit anschließender Vermietung ist, wie bereits erörtert, völlig unrentabel.
- Für eine öffentliche Nutzung ist das Anwesen zu klein. Außerdem gelten die gleichen wirtschaftlichen Überlegungen, wie bei einer wohnwirtschaftlichen Nutzung, wenn auch vielleicht nicht mit der gleichen Stringenz hinsichtlich einer akzeptablen Refinanzierung der Ausgaben.

Die Auflösung derartiger Dilemmata – es gibt hier Referenzfälle, wie z. B. das Bamberger Haus im Luitpoldpark oder die Einkehr zur Schwaige in Fürstenried beim Waldfriedhof – ist mit einem Investorenmietvertrag oder hier, aufgrund der relativ hohen Investition, durch eine Vergabe im Erbbaurecht grundsätzlich möglich.

Im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind zunächst die planungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere das Baurecht, die Belange des Denkmalschutzes sowie die evtl. zu berücksichtigenden sonstigen baurechtlichen Instandsetzungs- oder Betriebsauflagen zu klären.

3.2.1 Langfristiger Investorenmietvertrag

Die Ausschreibung eines langfristigen Investorenmietvertrages wäre nur mit der maximalen gesetzlichen Mietlaufzeit von bis zu 30 Jahren möglich. Dabei wäre der künftige Mieter zu verpflichten, das Anwesen fachgerecht zu sanieren. Den hohen geschätzten Baukosten, die eine Totalsanierung verursachen würde, stünde eine entsprechende günstige Miete gegenüber. Die Angemessenheit müsste das Bewertungsamt überprüfen. Aufgrund

des hohen Investitionsbedarfs und der maximal möglichen Laufzeit von 30 Jahren kommt diese Lösung wohl nicht zum Tragen, es sei denn ein solventer Interessent ist bereit, sich auf solche Bedingungen einzulassen.

3.2.2 Bestellung eines Erbbaurechtes

Alternativ käme die Ausschreibung eines Erbbaurechts für das 443 m² große Flst. 12124/2 Sektion VII in Frage. Der Erbbauzins sollte unter Berücksichtigung des bestehenden Renovierungsrückstaus und den daraus resultierenden Kosten festgesetzt werden. Die sonstigen Konditionen, vor allem die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages, sollten mit den Interessenten entwickelt werden.

4. Entscheidungsvorschlag

Das Kommunalreferat schlägt vor, im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Frage des vorhandenen Baurechts zu klären. Außerdem sind die Belange des Denkmalschutzes und die darüber hinaus gehenden Instandsetzungsaufgaben für das Anwesen Sachsenstr. 6 zu klären.

Nach Klärung der Grundlagen wird für das Anwesen Sachsenstr. 6 die Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben.

5. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Beschlussvorlage mit Schreiben vom 18.09.2014 zugestimmt.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Eine fristgemäße Zuleitung war leider wegen der erforderlichen internen Abstimmungen nicht mehr möglich. Eine Behandlung in dieser Sitzung ist aber sinnvoll, um die baldige Verwertung des Anwesens Sachsenstr. 6 sicherzustellen.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Anwesen Sachsenstr. 6 nach Klärung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen (Baurecht, Denkmalschutz, Instandsetzungs- und Betriebsauflagen etc.) das Grundstück Flst. 12124/2 Sektion VII im Erbbaurecht auszuschreiben.

Die Konditionen des Vertrages werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - KD-GV-Ost

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Planungsreferat - HA I
das Planungsreferat - HA II/34B
das Planungsreferat - HA III-03
das Planungsreferat - HA IV/33
das Kommunalreferat - IS-ZA
das Kommunalreferat - IM-SO-GGV
z.K.

Am _____