



Zukunft des Anwesens Wagnerstraße 3

**Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von
Herrn Stadtrat Dr. Mattar, Frau Stadträtin Neff,
Herrn Stadtrat Dr. Heubisch, Herrn Stadtrat Zeilnhofer-Rath
und Herrn Stadtrat Ranft vom 05.11.2014**

**Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar, Rathaus
Frau Stadträtin Gabriele Neff, Rathaus
Herrn Stadtrat Dr. Wolfgang Heubisch, Rathaus
Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhofer-Rath, Rathaus
Herrn Stadtrat Thomas Ranft, Rathaus**

Sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Mattar,
sehr geehrte Frau Stadträtin Neff,
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Heubisch,
sehr geehrter Herr Stadtrat Zeilnhofer-Rath,
sehr geehrter Herr Stadtrat Ranft,

mit Schreiben vom 05.11.2014 haben Sie gemäß § 68 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) eine Anfrage bezüglich der Zukunft des Anwesens Wagnerstraße 3 an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Eine entsprechende Terminverlängerung wurde beantragt.

In Ihrer Anfrage vom 05.11.2014 stellen Sie fest, dass das Anwesen Wagnerstraße 3 seit rund 10 Jahren überwiegend leer steht. Der Zustand des Anwesens könne nur als beklagenswert bezeichnet werden. Die GEWOFAG als neuer Eigentümer werde vermutlich das Bestandsgebäude abreißen und einen Neubau errichten, wodurch der Verlust von Qualität und Identität des Quartiers Altschwabing drohe.

Zu Ihren Fragen im Einzelnen:

Frage 1:

„Wie hoch sind die Kosten einer Sanierung des Anwesens Wagnerstraße 3 und wie hoch würden der Abbruch und Neubau kosten?“

Antwort:

Bisher liegt noch keine verlässliche Kostenschätzung vor. Ein seriöser, belastbarer Vergleich ist daher derzeit nicht möglich.

Frage 2:

„Wie viele Wohnungen mit entsprechenden Wohnflächen würden einerseits bei einer Sanierung oder andererseits bei einem Neubau entstehen?“

Antwort:

Das heutige Anwesen besteht aus acht Wohneinheiten auf insgesamt etwa 470 qm Wohnfläche sowie einer Gewerbefläche mit einer Nutzfläche von etwa 70 qm.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430, "Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern") das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, auf Basis eines vom Personal- und Organisationsreferat zu entwickelnden Gesamtkonzeptes gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG die Pilotprojekte in der Thierschstraße 10 und der Wagnerstraße 3 zur Realisierung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte, vor allem in sozialen Berufen, weiter zu verfolgen. Auf der Basis des Planungsstandes des Modellprojektes vom Februar 2014 kann im Neubau voraussichtlich ein Zuwachs auf 630 qm Wohnfläche bzw. neun bis zehn Wohneinheiten sowie eine Nutzfläche mit etwa 100 qm für eine Gewerbenutzung – Großtagespflege – erzielt werden.

Im weiteren Planungsverlauf können sich diese Werte noch ändern.

Frage 3:

„Wie lange dauert die Sanierung im Vergleich zu einem Abriss plus Neubau?“

Antwort:

Nach heutiger Planung wird ein Neubau in der Wagnerstraße 3 Mitte 2017 abgeschlossen sein. Ein positiv verbeschiedener Antrag auf einen Bauvorbescheid liegt vor.

Nach Einschätzung der GEWOFAG beliefte sich bei einer Sanierung inklusive Baugenehmigung die Gesamtzeit für die Planung, das Genehmigungsverfahren und die Umsetzung der Baumaßnahme auf circa 3 Jahre.

Frage 4:

„Besteht die Möglichkeit einer teilweisen Sanierung, um entsprechend eine schnellere Bewohnung zu ermöglichen (z.B. während in einem Teil des Hauses noch saniert wird)?“

Antwort:

Aufgrund von baulichen Abhängigkeiten zwischen den Geschossen sowie den einzelnen Wohnungen ist eine Teilsanierung des Gebäudes im bewohnten Zustand nicht möglich. Da die gesamte haustechnische Infrastruktur erneuert werden muss, können die Wohnungen während der Arbeiten nicht bewohnt werden.

Allerdings ist eine Zwischennutzung auf niedrigem Wohnstandard möglich. Hierzu darf auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2014 „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München, Bericht zu Wohnungsleerständen zum 30.09.2014, Entwicklung der Wohnungsleerstände seit dem 31.03.2014, Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013, Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 02045) verwiesen werden.

Frage 5:

„Wie beurteilt die Verwaltung die Ensemblewürdigkeit des Hauses auch im Hinblick des Anwesens Wagnerstraße 1?“

Antwort:

Nach Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DschG) sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung während ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Zu den Baudenkmalern kann laut Art. 1 Abs. 3 DschG auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

Nach Einschätzung des für eine ensablerechtliche Beurteilung zuständigen Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bilden die Anwesen Wagnerstraße 1 und 3 kein Baudenkmal-Ensemble im Sinne des Art. 1 DschG.

Die Anwesen Wagnerstraße 1 und 3 stehen weder baugeschichtlich noch in der Fassadengliederung miteinander in Beziehung. Der Straßenzug Wagnerstraße erfüllt aufgrund der späteren Veränderungen und Neubauten nicht die Voraussetzungen der vorgenannten gesetzlichen Vorschriften als Baudenkmal-Ensemble.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin