



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL,
Frau StRin Gülseren Demirel,
Frau StRin Jutta Koller,
Herrn StR Oswald Utz,
Herrn StR Dominik Krause

04.09.2015

Aus der Heißstrasse lernen ?!
Antrag Nr. 14-20 / A 00761
der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 12.03.2015

Sehr geehrte Frau Stadträtin Demirel,
sehr geehrte Frau Stadträtin Koller,
sehr geehrter Herr Stadtrat Utz,
sehr geehrter Herr Stadtrat Krause,

am 12.03.2015 haben Sie zum stadt eigenen Anwesen Heißstr. 35, welches für die Stadt seit dem 01.01.2012 von der GWG betreut wird, Informationen in Bezug auf die vermeintlichen Verzögerungen des Projektes „ohne nachvollziehbaren Grund“ gefordert. Herr Oberbürgermeister Reiter hat mir Ihren Antrag zur Beantwortung übergeben. Ihr Antrag lautet wie folgt:

„Die Verwaltung stellt dem Stadtrat, innerhalb der vorgesehenen Frist von drei Monaten nach Antragstellung, die zukünftige unbürokratische Handhabung bei Leerstand-Situationen ähnlich dem gerade aktuellen Projekt in der Heißstrasse 35, dar. Dabei soll v.a. sicher gestellt werden, dass sich alle beteiligten Referate und Personen in einer solchen Situation mit höchster Priorität dafür einsetzen, die jeweils an dem leerstehenden Gebäude interessierten Träger/ Initiativen/Verbände intensiv bei dem raschen Bezug zu unterstützen. Dazu soll dem Stadtrat dargestellt werden, welche Beschleunigungsprozesse es künftig in solchen Situationen geben soll, wie sichergestellt wird, dass die Kommunikationswege kurz und effektiv funktionieren und wie geklärt wird, wer sich federführend um die Absprachen mit den verschiedenen Ämtern und Stellen kümmert.“

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
axel.markwardt@muenchen.de

Sie haben sich bereits in gleicher Angelegenheit am **06.11.2014** an den Herrn Oberbürgermeister Reiter gewandt und ebenfalls den Sachstand zur Instandsetzung abgefragt.

Bereits im Zuge der damals gestellten Fragen hat das Kommunalreferat die Umstände ausführlich erläutert, die für den Zeitbedarf ursächlich sind. Dennoch nehmen Sie auf diese Anfrage nun wieder ausdrücklich Bezug und äußern Kritik an der vermeintlichen Verzögerung des Projekts „ohne nachvollziehbaren Grund“. Diese Vorwürfe sind in keiner Weise gerechtfertigt.

Bezugnehmend auf Ihre Forderung im Rahmen der Beantwortung des Antrages gezielt auch „Beschleunigungsprozesse“ aufzuzeigen, möchte ich Ihnen nachfolgend unsere Möglichkeiten aufzeigen.

Bei der außerplanmäßigen Belegung der Räumlichkeiten durch die städtischen Wohnungsgesellschaften (WBG), z.B. insbesondere auch für Wohngruppen in bisher gewerblich genutzten Räumlichkeiten oder in für Abbruch vorgesehenen Anwesen, ist zunächst aus **Gründen der Sicherheit zwingend** in jedem Einzelfall zu klären,

- inwieweit die **baugenehmigungsrechtlichen** und **brandschutzrechtlichen** Voraussetzungen für die jeweils angedachte Nutzung vorliegen
- welche Umbauplanungen für die gewünschte Nutzung notwendig sind
- welche sonstigen technischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Unterkunft oder angemessenen Wohnnutzung geschaffen werden müssen und
- ob für diese Maßnahmen auch eine **wirtschaftliche** Finanzierung sichergestellt werden kann.

Diese (**gesetzlich**) **vorgeschriebenen Verfahren** (insbesondere z.B. das Baugenehmigungsverfahren) benötigen jeweils eine gewisse Zeit.

Das Kommunalreferat hat im Rahmen der Prüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Nutzung als Unterkunft zwingend die Sicherheitsinteressen der künftigen Bewohner zu wahren. Eine Betriebsaufnahme ohne vorherige Klärung der Einhaltung der sicherheitsrechtlich vorgeschriebenen baurechtlichen Bestimmungen kann aus haftungsrechtlichen Gründen nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden.

Im Übrigen sind bei der Beauftragung der Baumaßnahmen über 243.000,- € auch zwingend vergaberechtliche Bestimmungen (Ausschreibungen der einzelnen Baumaßnahmen) einzuhalten.

Lediglich im Hinblick auf die **stadtinternen Vorgaben gemäß der Geschäftsordnung des Stadtrates** (insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung von Baumaßnahmen oder gemäß der Geschäftsordnung vorgeschriebenen Stadtratsbefassungen bei Baumaßnahmen mit

investivem Charakter) bestehen ggf. zeitliche Optimierungspotentiale.

Die umfangreichen Aufgaben und notwendigen Schritte zur Belegung von leerstehenden Räumlichkeiten dürfen beispielhaft im Zusammenhang mit dem nachfolgenden **Sachstandsbericht** zur Heßstr. 35 aufgezeigt werden:

Das Anwesen in der Heßstr. 35 wird seit dem 01.01.2012 von der GWG für die Stadt verwaltet. Bei den nun im Antrag genannten Räumlichkeiten im EG und 1. OG handelt es sich **baugenehmigungsrechtlich** um eine **ehemalige Polizeidienststelle**, die in den letzten 20 Jahren vom Sozialreferat als Jugendhilfeeinrichtung genutzt wurde, ohne dass eine Nutzungsänderung beantragt worden war.

Im Rahmen des Beschlusses des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 03.07.2012 hatte sich das Sozialreferat, ohne nähere Untersuchung zum Bauzustand und zur Ausstattung, lediglich 10.000 Euro für eine Sanierung und Nachfolgenutzung der Jugendhilfeeinrichtung genehmigen lassen.

Ursprünglich wollte der Verein GPP e.V., als Träger der Einrichtung, die für die baulichen Maßnahmen notwendigen Mittel selbst finanzieren und die Maßnahme selber durchführen. Die Umbaukosten hätten mit der Miete verrechnet werden sollen. Der Träger ging hierbei von maximalen Kosten für eine Instandsetzung in Höhe von 100.000,- € aus. Nach Vorlage der Kostenschätzung des vom Verein beauftragten Architekten in Höhe von 205.012,93 €, machte dieser am 05.06.2014 geltend, dass die erheblichen Aufwendungen die finanziellen Möglichkeiten des Vereins übersteigen würden.

Für den ordnungsgemäßen Umbau bzw. die Instandsetzung der Räumlichkeiten (sowie der notwendigen baugenehmigungsrechtlichen Nutzungsänderung) wurde von der GWG ein **Kostenaufwand von 243.000 Euro** ermittelt. Aufgrund der bisherigen langen Nutzungsdauer waren die Räume abgewirtschaftet und entsprachen auch teilweise nicht mehr den aktuellen Sicherheitsstandards; insbesondere die Elektroinstallationen, der Brandschutz und die Rettungswege müssen dringend überarbeitet werden. Nachdem die Finanzierung sichergestellt werden konnte, wurde die GWG mit Schreiben vom 03.11.2014 mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt.

Zum aktuellen Stand der Baumaßnahme hat die GWG mit Schreiben vom 15.04.2015 folgenden Sachverhalt mitgeteilt:

„Derzeit ist die Fläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in der Heßstr. 35 als Polizeistation genehmigt. Für die neue geplante Nutzung ist eine Nutzungsänderungsgenehmigung durch die Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München erforderlich. Der Antrag zur Nutzungsänderung wurde am 18. Dezember 2014 bei der Lokalbaukommission eingereicht.

Neben den Brandschutzaufgaben fordert diese Nutzungsänderungsgenehmigung auch die Regelung der Zufahrt über das Nachbargrundstück zu den Stellplätzen und der Garage im Hinterhof. Die Lokalbaukommission hatte im Gespräch mit dem beauftragten Architekten

geäußert, dass für die Bearbeitung des Antrages, die erforderliche Zufahrt über das Nachbargrundstück im Grundbuch geregelt sein muss, so dass, das Brandschutzkonzept umgesetzt werden kann. Am 30. März 2015 fand ein gemeinsames Gespräch mit der Branddirektion statt, da der 2. Fluchtweg auch nicht ohne das Fahrrecht anerkannt wird und zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Fluchtbalkone erforderlich wären.

Hinsichtlich des Bauzeitenplans und der Umbaukosten können wir noch keine Aussage treffen, da die Nutzungsänderungsgenehmigung nicht vorliegt und die Ausschreibungen noch nicht abgeschlossen sind. Wir werden Sie selbstverständlich über neue Entwicklungen und Erkenntnisse informieren und hoffen, dass wir Ihnen mit diesen Informationen weiterhelfen konnten.“

Diese Ausführungen wurden anschließend mit Stellungnahmen der GWG vom 30.04.2015 und 13.05.2015 wie folgt (und auszugsweise dargestellt) ergänzt:

„Durch die positive Kommunikation mit dem Grundstücksnachbar sind wir zum derzeitigen Zeitpunkt zuversichtlich, dass die Dienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht voraussichtlich bis Mitte des Jahres 2015 in das Grundbuch eingetragen werden kann.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Kollegen aus der technischen Abteilung wäre eine Vermietung der Fläche voraussichtlich Ende des Jahres 2015 möglich. Voraussetzung ist hierfür aber dass von Seiten der Genehmigung nicht weitere Erschwernisse hinzukommen, keine Versicherungsschäden in der Umbauphase entstehen und bei den Ausschreibungen für alle Gewerke Angebote abgegeben wurden.“

Erfreulicherweise liegt die erforderliche Baugenehmigung für die Umbaumaßnahme seit dem 26.06.2015 vor und die GWG wird in Kürze mit den notwendigen Maßnahmen beginnen um die Räumlichkeiten schnellstmöglich für die gewünschte Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten; wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Vertreter des Referenten