



Frau Stadträtin Dr. Manuela Olhausen
Herrn Stadtrat Michael Kuffer
Herrn Stadtrat Otto Seidl
Herrn Stadtrat Johann Stadler
CSU-Stadtratsfraktion
Rathaus

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

16.02.2016

Offene Fragen zur Flächenüberlassung an „OLGA“

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 00644 von Herrn Stadtrat Michael Kuffer,
Frau StRin Dr. Manuela Olhausen, Herrn Stadtrat Otto Seidl
und Herrn Stadtrat Johann Stadler vom 22.07.2016, eingegangen am 22.07.2016

Sehr geehrte Frau Stadträtin Dr. Olhausen,
sehr geehrter Herr Stadtrat Kuffer,
sehr geehrter Herr Stadtrat Seidl,
sehr geehrter Herr Stadtrat Stadler,

am 22.07.2016 haben Sie zwölf Fragen zur Flächenüberlassung an „OLGA“ gestellt. Herr
Oberbürgermeister Reiter hat mir Ihre Anfrage zur Beantwortung übergeben.

Zur vollständigen Beantwortung Ihrer Fragen mussten wir umfangreiche Informationen und
Sachstände bei den zuständigen Fachreferaten einholen. Für die Verlängerung der geschäfts-
ordnungsmäßigen Beantwortungsfrist bedanke ich mich.

Ihrer Anfrage schicken Sie die folgende Einleitung voraus:

*„Dem Vernehmen nach beabsichtigt der Kommunalreferent die Freifläche am Ratzingerplatz
(südlich der Boschetsrieder Straße, westlich der Aidenbachstraße; westliche Teilhälfte) nun
mehr doch den als sog. „STATTPARK OLGA“ firmierenden Wagenburg-Bewohnern
zukommen zu lassen – und damit die anderweitig beabsichtigte Zwischennutzung als Sport-
und Freizeitfläche für Kinder und Jugendliche (Antrag der CSU v. 05.07.2016) unmöglich zu
machen.*

Auffallend ist, dass „STATTPARK OLGA“ zwar unter der VR-Nr. 203677 im Vereinsregister des Amtsgerichtes München eingetragen ist und sich selbst darüber hinaus als „gemeinnützige Organisation“ bezeichnet, allerdings öffentlich ganz offensichtlich nicht mehr als „e.V.“ auftritt. Nach eigener Aussage von OLGA-Mitgliedern hätte man sich nach der Unterzeichnung des ersten Mietvertrages mit der Stadt und der Errichtung und Genehmigung des Wagenplatzes nach dem Juni 2011 „nicht mehr um den Verein usw. gekümmert“. Trotzdem beabsichtigt das Kommunalreferat nach eigenem Bekunden, den Mietvertrag mit der juristischen Person „Statt-park OLGA“ abzuschließen.

Weiterhin hat das Kommunalreferat bislang bei anderen für das Gelände angefragten Veranstaltungen die Auffassung vertreten, dass Veranstaltungen auf dem Gelände nur nach vorheriger Herstellung der Entwässerung auf Kosten des Veranstalters (Kosten: ca. EUR 60.000,00) möglich seien. Für OLGA wiederum wurde bis zuletzt behauptet, es handle sich hierbei um eine „rein private Nutzung“. Nunmehr hat sich das Kommunalreferat korrigiert und räumt ein, dass auch „verschiedene künstlerisch-kreative Veranstaltungen“ durch OLGA geplant seien. Trotzdem sollen dem Vernehmen nach die bis zuletzt noch „hochgehaltenen“ und an alle anderen Veranstalter gestellten Anforderungen für OLGA nunmehr plötzlich nicht mehr gelten.“

Sie bitten in diesem Zusammenhang um Beantwortung der folgenden Fragen:

Frage 1:

„Ist der Kommunalreferent wirklich der Meinung, dass die Überlassung eines städtischen Grundstücks, die faktisch zugleich eine planerische Entscheidung zugunsten einer möglichen Nutzung (Wagenburg) und zu Lasten einer anderen (ausdrücklich beantragten) Nutzungsart (Sport- und Freizeitfläche für Kinder und Jugendliche) darstellt, als Angelegenheit der laufenden Verwaltung abgewickelt werden kann? Wird damit gezielt das Antragsrecht von Stadträten ausgehebelt?“

Antwort:

Das Kommunalreferat sieht die Vermietung an den „Stattpark OLGA“ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung, da es sich hier nur um eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung des Grundstücks handelt. Daher wird das Antragsrecht von Stadträten nicht ausgehebelt.

Frage 2:

„Ist die Stadtverwaltung wirklich der Meinung, dass in dem Gebiet kein Bedarf für Flächen für Kinder und Jugendliche ist?“

Antwort:

Das Sozialreferat teilt in seiner Stellungnahme vom 07.09.2016 mit:

„Das Sozialreferat/Stadtjugendamt/Sachgebiet Jugendarbeit ist für den regionalen Bedarf und Betrieb von offenen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zuständig. Für die Versorgung der Kinder und Jugendlichen im Umgriff des Ratzingerplatzes ist eine Kinder- und Jugendfrei-

zeitstätte im „Jungen Quartier Obersendling“ (Anm.: südlich der Boschetsrieder Str.) geplant.“

Frage 3:

“Ist das Aufstellen von Wohnwägen in einem nach dem Flächennutzungsplan gekennzeichneten Kerngebiet (MK) ohne Weiteres zulässig?“

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt in seiner Stellungnahme vom 01.08.2016 mit:

„Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der befristeten Nutzung durch den „Stattpark OLGA“ wird planungsrechtlich kein Widerspruch zu dieser Regelung gesehen.“

Frage 4:

“Hat das Kommunalreferat die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit der von OLGA beabsichtigten Nutzung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgeklärt oder soll die Vermietung ins Blaue hinein erfolgen, ohne dass klar ist, ob das Grundstück überhaupt für den Mietzweck nutzbar ist?“

Antwort:

Das Kommunalreferat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbstverständlich im Vorfeld der Vermietung einbezogen.

Frage 5:

“Mit wem genau beabsichtigt das Kommunalreferat den Vertrag abzuschließen? In der BA-Anhörung wird „Stattpark OLGA“ als Mieter genannt. Warum nicht der „e.V.“? Warum werden nicht die handelnden Personen benannt?“

Antwort:

Der Vertrag wurde nicht mit dem Verein, sondern mit einzelnen natürlichen Personen geschlossen, welche dem „Stattpark OLGA“ angehören.

Frage 6:

“Hat das Kommunalreferat geprüft, inwieweit tatsächlich die Voraussetzungen für die angebliche Gemeinnützigkeit erfüllt sind? Ist dem Verdacht nachgegangen worden, dass der Verein evtl. nur deshalb „brach liegt“, weil mit dem „Projekt“ die Anforderungen des Vereins- bzw. des Gemeinnützigkeitsrechts gar nicht erfüllt werden? Steht evtl. doch eine schlicht private Wohnnutzung im Vordergrund?“

Antwort:

Das Kommunalreferat hält sich bei Vermietungen an Vereine grundsätzlich und ausschließlich an das Vereinsregister. Die Prüfung der Gemeinnützigkeit ist für die Vermietung nicht relevant. Das Grundstück wurde an einzelne natürliche Personen vermietet. Mietzweck ist die Nutzung

für ein soziokulturelles Wohnwagenprojekt sowie für nicht kommerzielle Veranstaltungen und Workshops.

Frage 7:

“Welche Aktivitäten hat die Stadtverwaltung bei der aktiven Suche eines Grundstückes für OLGA entfaltet? Ggf. welche besonderen Gründe gegenüber anderen Nutzungs-/Wohnformen rechtfertigen diese Aktivitäten?”

Antwort:

Das Kommunalreferat hat Flächenprüfungen im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt. Diese erbrachten jedoch für die Mietzeit keine anderen geeigneten Grundstücke.

Die Vermietung der Fläche an den „Stattpark OLGA“ wurde von der Stadt insoweit unterstützt, als damit die dringliche Freimachung der bisher vom „Stattpark OLGA“ genutzten Fläche in der Tumblingerstraße 62 erreicht werden konnte, wo seit Oktober 2016 ein Schulkomplex errichtet wird.

Frage 8:

“Wie stellt der Kommunalreferent sicher, dass die Vergabe der Fläche den Anforderungen der Transparenz und Chancengleichheit genügt – sprich: dass auch andere potentielle Interessenten für eine Zwischenanmietung Gelegenheit hatten, von der Möglichkeit einer Anmietung zu erfahren und sich auch um die Fläche zu bewerben?”

Antwort:

Sämtliche Mietanfragen werden zentral im Kommunalreferat bearbeitet. Bei Mehrfachbewerbungen erfolgt eine Klärung hinsichtlich der Notwendigkeit der Nutzungsarten. Im vorliegenden Fall war die dringliche Verlegung des „Stattparks OLGA“ vom bisherigen Grundstück maßgeblich. An den „Stattpark OLGA“ wurde lediglich eine Teilfläche des zur Verfügung stehenden Grundstücks zur Zwischennutzung vermietet. Die Restfläche steht währenddessen auch für andere Nutzungen zur Verfügung. Hier wird 2017 temporär wieder ein Kinderzirkus gastieren.

Frage 9:

“Zu welchen Konditionen erfolgt die Vermietung?”

Antwort:

Die Miethöhe bezüglich der Aufstellfläche für die Wohnwägen wurde anhand der aktuellen Rahmenliste des städtischen Bewertungsamtes für die Grundbenutzungsentgelte festgelegt. Die genaue Höhe der Miete ist schutzwürdiger Inhalt einer privatrechtlichen Vereinbarung. Der für öffentliche kulturelle Veranstaltungen genutzte Grundstücksteil wurde unentgeltlich überlassen.

Die Laufzeit des Mietvertrags ist befristet bis zur Inanspruchnahme des fraglichen Grundstücks 295/0 Gem. Thalkirchen zu Zwecken des Schulbaus.

Frage 10:

“Wie stellt der Kommunalreferent sicher, dass die Vermietung zu einem marktgerechten Preis erfolgt?“

Antwort:

Hierzu wird auf die Antwort in Frage 9 verwiesen.

Frage 11:

“Wird eine Kautions gefordert und in welcher Höhe? Wie wird das Ausfallrisiko abgesichert?“

Antwort:

Das Ausfallrisiko wird mittels Kautions abgesichert. Die Höhe orientiert sich an der Miete, inso- weit wird auf Frage 9 verwiesen.

Frage 12:

“Hält es der Oberbürgermeister für angezeigt, die Angelegenheit durch das Revisionsamt prüfen zu lassen?“

Antwort:

Das Revisionsamt erfüllt seine Aufgaben gemäß seiner gesetzlichen Verpflichtung. Da das Grundstück gemäß der Rahmenliste über Grundbenutzungsentgelte des Bewertungsamts der Stadt München ordnungsgemäß vermietet wurde, besteht keine Veranlassung zur Einschalt- ung des Revisionsamtes.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Axel Markwardt
Kommunalreferent