



An Frau Stadträtin Sabine Pfeiler, Rathaus

**Obere Grasstraße 6 - Denkmalschutz
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01019 von Frau StRin Sabine Pfeiler
vom 10.10.2017, eingegangen am 10.10.2017**

Sehr geehrte Kollegin,

mit Schreiben vom 10.10.2017 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Mit Schreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.01.2018 wurde letztmalig um eine Fristverlängerung bis 15.02.2018 gebeten.

Frage 1:

„Die Stadtverwaltung wird gebeten, darüber aufzuklären, ob das Gebäude „Obere Grasstr. 6“ der Stadt bzw. einer der städtischen Gesellschaften gehört?“

Antwort:

Das Gebäude „Obere Grasstraße 6“ steht im Eigentum der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS). Es liegt in dem im Jahr 2005 aufgehobenen Sanierungsgebiet Giesing – Feldmüllersiedlung und gehört zum Treuhandvermögen der MGS.

Frage 2:

„Handelt es sich beim Gebäudes „Obere Grasstr. 6“ um ein Baudenkmal?“

Antwort:

Ja, beim Gebäude „Obere Grasstraße 6“ handelt es sich um ein Baudenkmal, das Bestandteil des Ensembles „Feldmüllersiedlung“ ist. Das Anwesen ist wie folgt in die Denkmalschutzliste eingetragen: „Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach und Putzgliederung, im Kern wohl um 1840/45, 1869 Aufstockung, bis 1939 weitere Umbauten“.

Frage 3:

„Ist derzeit ein Verkauf des Gebäudes „Obere Grasstr. 6“ von Seiten der Stadt bzw. einer städtischen Gesellschaft geplant?“

Antwort:

Das ehemalige Handwerkerhaus „Obere Grasstraße 6“ soll auf Grundlage der Beschlüsse des Stadtrates vom 23.01.2002 und 02.07.2003 zum vormaligen Sanierungsgebiet Giesing – Feldmüllersiedlung veräußert werden („Herbergenbeschlüsse“ des Stadtrates vom 23.01.2002 und 02.07.2003 – „Giesinger Herbergen in die Hand Giesinger Handwerker, Haidhausener Herber-

gen in die Hand Haidhausener Handwerker“). Bei der Veräußerung des Anwesens „Obere Grasstraße 6“ wird nach den in den Stadtratsbeschlüssen dargestellten Grundsätzen und der darin beschlossenen Stufenregelung verfahren.

So war das Herbergsanwesen in Giesing „Obere Grasstraße 6“ zunächst den jeweiligen Mieterinnen und Mietern anzubieten, sofern diese durch Eigenleistung oder Hilfe Dritter eine denkmalgerechte Restaurierung gewährleisten. Da die Veräußerungsbemühungen an diesen privilegierten Personenkreis nicht erfolgreich waren, ist das Herbergsanwesen entsprechend der folgenden, vom Stadtrat beschlossenen Stufenregelungen vorrangig an ortsansässige Handwerkerinnen und Handwerker, wiederum vorrangig an Giesinger Bauhandwerkerinnen und Bauhandwerker, mit denkmalgerechter Sanierungsverpflichtung in Eigenleistung zu vergeben:

1. Handwerker, die
 - a) einem Gewerbe nachgehen, das als Handwerk oder handwerksähnlich betrieben werden kann und auf Grund seines inneren Zusammenhangs mit dem Bereich Baugewerbe oder artverwandten Bereichen im Normalfall die Befähigung zur Restaurierung der Herberge gewährleistet und
 - b) ihren Hauptwohnsitz oder Betriebssitz in Giesing haben und zum Zeitpunkt der Ausschreibung seit mindestens einem Jahr dort gemeldet sind;
2. Handwerker im Sinne der Ziffer 1a mit Hauptwohnsitz oder Betriebssitz in anderen Stadtteilen Münchens;
3. Offene Ausschreibung, falls kein Vertragsschluss mit den unter Ziffern 1 und 2 genannten Personenkreisen möglich sein sollte.

Zudem hat innerhalb der Stufen 1 und 2 bei sonst gleicher Eignung eine Vergabe an „Handwerker mit Familie mit Kindern“ bevorzugt zu erfolgen, sofern die Wohn- und Nutzfläche des Herbergsanwesens die ordnungsgemäße Unterbringung der Familie ermöglicht.

Die Vergaberegulierung mit dem genannten kleinen Personenkreis und der denkmalgerechten Sanierungsverpflichtung in Eigenleistung ermöglicht somit eine denkmalgerechte und familienfreundliche (Eigen-)Nutzung des Herbergsanwesens durch die künftige Eigentümerin bzw. den künftigen Eigentümer.

Aufgrund der durchweg positiven Erfahrungen der bisherigen Veräußerungen auf Basis der dargestellten Stufenregelung der „Herbergenbeschlüsse“ des Stadtrates vom 23.01.2002 und 02.07.2003 wird die Veräußerung des Anwesens „Obere Grasstraße 6“ weiterhin befürwortet. Die Ausschreibung wird derzeit von der MGS in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorbereitet. Auch liegen der MGS nach eigener Aussage bereits mehrere schriftliche Interessenbekundungen an einem Erwerb des Herbergsanwesens vor.

Frage 4:

„Wann und welche Maßnahmen, die das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom Eigentümer fordert, wurden bisher beim Anwesen „Obere Grasstr. 6“ bzgl. Instandhaltung, Instandsetzung und sachgemäßer Behandlung sowie Schutz vor Gefährdung durchgeführt?“

Antwort:

Das Gebäude „Obere Grasstraße 6“ war bereits beim Erwerb im Jahr 2001 stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Ziel war und ist weiterhin, dass die Herberge gemäß den Vor-

gaben der „Herbergenbeschlüsse“ des Stadtrates vom 23.01.2002 und 02.07.2003 von der künftigen Erwerberin bzw. dem künftigen Erwerber in Eigenleistung denkmalgerecht saniert wird. Im Zeitraum 2012 – 2017 wurden durch die Verwalterin des Gebäudes „Obere Grasstraße 6“, die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München), laufend Kleininstandhaltungsmaßnahmen zur Gebäudesanierung vorgenommen (z.B. Maurer- oder Dachdeckerarbeiten). Durch diese Sanierungsarbeiten konnte erreicht werden, dass die Wohnbarkeit vorläufig weiter gegeben war.

Es wurden Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit, erste Sicherungsmaßnahmen der Bausubstanz und eine Bauforschung mit Befunduntersuchungen festgelegt, die zeitnah durch die Verwalterin GWG München durchzuführen sind. Der hierzu erforderliche Erlaubnis-antrag nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz wurde am 19.12.2017 von der GWG München eingereicht und am 22.12.2017 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission – Untere Denkmalschutzbehörde genehmigt.

In einem weiteren Schritt wird durch die Verwalterin GWG München (im Auftrag der Eigentümerin MGS) ein ebenfalls mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmendes Gesamt-sanierungskonzept erarbeitet, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz des Denkmals beschrieben werden. Aufbauend hierauf kann durch die Eigentümerin MGS eine erste wirtschaftliche Bewertung der erforderlichen denkmalgerechten Sanierungsmaßnahmen am Objekt erfolgen, welche zusammen mit einem noch durch das Kommunalreferat – Bewertungsamt zu erstellenden Bewertungsgutachten zum Grundstückswert als Grundlage für den vorgesehenen Verkauf des Objekts dient.

Frage 5:

„Falls hier die nötigen Instandhaltungsmaßnahmen nicht erbracht wurden, was ist der Grund dafür?“

Antwort:

Die derzeitige Eigentümerin erwarb das Anwesen im Jahr 2001. Das Gebäude war zu diesem Zeitpunkt bereits stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Bereits in dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.07.2003 war beschrieben, dass es sich bei der Oberen Grasstraße 6 um ein laufendes Verfahren zum Verkauf handelt. In der Folge zogen sich die Verkaufsverhandlungen dann jedoch in die Länge. Dabei war die Instandhaltung des Gebäudes, bzw. die etwaige Durchführung und Übernahme von Instandhaltungsmaßnahmen durch die ehemaligen Mietparteien selbst Gegenstand langjähriger Verkaufsverhandlungen mit den damaligen Mietparteien. Da ein Teil der Verkaufsverhandlungen mit einer Mietpartei eben auch die Instandhaltung war, wurde diese vom Verkäufer nicht mehr weiter betrieben. Die Verwalterin hat im August 2017 die außerordentliche Kündigung der Mietverhältnisse wegen mangelnder Verkehrssicherheit erklärt. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen, Befunduntersuchungen und Bauteilöffnungen können durch die Verwalterin GWG München mit der am 22.12.2017 erteilten denkmalpflegerischen Erlaubnis zeitnah begonnen werden.

Frage 6:

„Wie wird für den Fall eines geplanten Verkaufs sichergestellt, dass dieses Gebäude nicht nach einem Verkauf widerrechtlich abgerissen wird, wie es beim Gebäude „Obere Grasstr. 1“ geschehen ist?“

Antwort:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass auch bei einem Verkauf des Gebäudes „Obere Grasstraße 6“ die gesetzlichen Verpflichtungen gemäß Art. 4 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zur Instandhaltung, Instandsetzung und sachgemäßen Behandlung so-

wie zum Schutz vor Gefährdung einzuhalten sind. Zudem ist die Sanierung gemäß den Vorgaben der „Herbergenbeschlüsse“ des Stadtrates vom 23.01.2002 und 02.07.2003 durch die künftige Eigentümerin bzw. den künftigen Eigentümer durchzuführen. Dies wird durch explizite Regelungen in dem abzuschließenden Kaufvertrag sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

i.V.

Charlier

Stadtdirektorin