



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

An die
Vorsitzende des Bezirksausschusses
8. Stadtbezirk, Schwanthalerhöhe
Frau Sibylle Stöhr
Meindlstraße 14
81373 München

28.03.2018

Gebäude Ligsalzstraße 9
Anfrage des Bezirksausschuss 8, Schwanthalerhöhe vom 26.02.2018

Sehr geehrte Frau Stöhr,

vielen Dank für die Anfrage des Bezirksausschusses 8, Schwanthalerhöhe vom 26.02.2018. Darin haben Sie um Auskunft gebeten, in welchem Zeitrahmen eine Sanierung des Anwesens Ligsalzstraße 9 vorgesehen ist und welche Ziele die Stadt mit dem Gebäude verfolgt und welche Optionen vorhanden sind.

Das Kommunalreferat kann Ihnen dazu folgendes mitteilen:

Das Anwesen Ligsalzstraße 9 wurde durch Ausübung des Vorkaufsrechts zum 28.11.2014 durch die Stadt erworben. Hierzu wird auf den Stadtratsbeschluss (Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Ferienausschuss) vom 10.09.2014 Nr. 14 – 20/V 01270 und die anliegenden Gutachten des Sozialreferates, Wohnraumerhalt, Fachbereich Technik, S-III-W/T vom 18.08.2014 sowie des Kommunalreferates-Bewertungsamt ebenfalls vom 18.08.2014 verwiesen. Der Beschluss wurde dem Bezirksausschuss zu Kenntnis zugeleitet. In den genannten Anlagen wird der Zustand des Anwesens vor Übernahme des Objekts durch die Stadt ausführlich geschildert. Auch wurden verschiedene kurzfristig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen für das Anwesen Ligsalzstraße 9 aufgeführt.

Ein Vorkaufsrechtsobjekt ist nach Gesetz in angemessener Zeit wieder zu reprivatisieren. In der Zeit, in der das Anwesen im Eigentum der Stadt steht, können nur Maßnahmen für unaufschiebbare Reparaturen und Sanierungen ergriffen werden. Das Anwesen Ligsalzstraße 9 wies bei Übernahme einen jahrelangen Unterhaltsrückstau auf. Das Rückgebäude wurde von der Stadt bereits in einem abgenutzten und sanierungsbedürftigen Zustand übernommen.

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

Auch die Tragkonstruktion der Hofdecke war mit stark korrodierten Stahlträgern stark geschädigt.

Einige Maßnahmen zur Sanierung des Anwesens konnten seit Übergang auf die Stadt umgesetzt werden. Die vordringlichste Maßnahme war das Abstützen der Innenhofdecke, die bei Übergang auf die Stadt akut einsturzgefährdet war. Ebenso wurden die Sanitär- und Elektroanlagen auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit geprüft. Eine Erhöhung der nach Bauvorschriften zu niedrigen Treppengeländer und Fensterbrüstungen wurde durchgeführt. Weiterhin waren Sicherungsarbeiten des Dachstuhls des Vordergebäudes erforderlich.

Die nach Auflagen der Branddirektion notwendige Entfernung der Holzvertäfelung in den Hausfluren im Vorder- und Rückgebäude wurde vorgenommen. Im Vordergebäude wurden die Wände wieder verputzt und neu gestrichen. Im Rückgebäude steht das Verputzen und Streichen der Wände im Treppenhaus noch aus. Weitere brandschutzrechtliche Mängel konnten zwischenzeitlich ebenfalls beseitigt werden.

Da es sich bei dem Objekt um ein Reprivatisierungsanwesen handelt, ist eine größere Sanierung des Gebäudes durch das Kommunalreferat jedoch nicht vorgesehen.

Die Reprivatisierung des Anwesens soll voraussichtlich 2019 erfolgen.

Bei der Reprivatisierung muss nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB (§ 89 Abs. 3) zunächst dem Erstkäufer ein Angebot gemacht werden. Erst wenn der Erstkäufer dieses ablehnt, erfolgt ein Angebot an eine Vereinigung der Mieterinnen und Mieter (z.B. Genossenschaft).

Lehnt auch die Mietervereinigung einen Erwerb des Anwesens ab, wird eine öffentliche Ausschreibung mit einem Preiswettbewerb durchgeführt. Die Bewerbung durch eine Genossenschaft (GWG, GEWOFAG etc.) ist hier möglich.

Der Erwerber, der ggf. eine umfassendere Sanierung durchführt, darf, solange sich die Ligsalzstraße 9 in einem Erhaltungssatzungsgebiet befindet, den bestehenden Wohnraum nicht anderweitig nutzen und er ist bei der Sanierung an die Vorgaben der Zweckentfremdungssatzung gebunden. Bei der Reprivatisierung gehen die bestehenden Mietverhältnisse auf den Erwerber über, der die bisherigen Vereinbarungen und die Schutzvorschriften des Mietrechts zu beachten hat.

Mit freundlichen Grüßen


Axel Markwardt
Kommunalreferent