

**Erhalt des sozial-kulturellen Zentrums Tulbeckstr. 4f
– Rücknahme der Räumungsklage
Antrag Nr. 14-20 / A 03041 der Stadtratsfraktion Die Grünen
– rosa liste, DIE LINKE vom 18.04.2017**

**Erhalt des "Hauses mit der Roten Fahne" (Tulbeckstr. 4f)
in seiner jetzigen Form
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09265

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03041 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste, DIE LINKE vom 18.04.2017
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.11.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 20 Buchstabe c) der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

Die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste und DIE LINKE haben am 18.04.2017 den Antrag Nr. 14-20 / A 03041 gestellt (siehe Anlage 1), den mehrheitlich gefassten Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017 aufzuheben. Darüber hinaus wurde beantragt, die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) und ggf. die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) anzuweisen,

- die Kündigung des Mietverhältnisses Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) und die Räumungsklage zurückzunehmen;
- erneut mit der bisherigen Mieterin in Verhandlungen zu treten über einen langfristig gesicherten Miet- oder Erbbaurechtsvertrag, in dessen Rahmen auch Auflagen und/oder die Beseitigung eventueller Mängel im Bereich des Brandschutzes zu regeln sind.

Einer zuletzt mit Schreiben vom 21.12.2017 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 14-20 / A 03041 vom 18.04.2017 wurde am 11.01.2018 nicht zugestimmt. Zudem hat sich DIE LINKE am 07.03.2018 mit einer schriftlichen Beantwortung des Antrages Nr. 14-20 / A 03041 vom 18.04.2017 nicht einverstanden erklärt.

In vorliegender Angelegenheit hat darüber hinaus die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 beschlossen (siehe Anlage 2) mit den Forderungen

- Aufhebung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017;
- Erhalt des „Hauses mit der roten Fahne“ als kulturelles und soziales Zentrum der Arbeiterbewegung;
- Erwerb des Grundstücks und Hauses Tulbeckstraße 4f durch den bisherigen Verhandlungspartner oder durch die „Stiftung für die unliterarische Verwendung der Literatur – Hiobs Vermächtnis“;
- Alternativ: Langfristig geschütztes Mietverhältnis mit der bisherigen Mieterin zur Fortführung des bisherigen Nutzungskonzepts.

Den Antragstellern der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017 wurde am 26.07.2017 jeweils eine Zwischennachricht zugesandt.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 2 Abs. 4 Satz 1 der Satzung über die Abhaltung von Bürger- und Einwohnerversammlungen (Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung) vom Stadtrat behandelt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03041 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste, DIE LINKE vom 18.04.2017 sowie zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017 wie folgt Stellung:

Der Stadtrat hat sich bereits mehrfach mit der Frage der Nutzung des Grundstücks Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude), welches sich im Stadtteil Westend im Stadtbezirk 08 – Schwanthalerhöhe befindet (siehe Anlage 3), beschäftigt, letztmalig in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates am 15.02.2017 (öffentliche Vorlage, RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 08063). Dort war der damalige Sachstand zusammengefasst dargestellt.

So wurde am 30.09.2015 beschlossen, dass das benannte Grundstück nicht unter Beibehaltung der gewerblichen Nutzung an die Mieterin veräußert werden soll (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.09.2015; RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03009; nichtöffentliche Sitzung). Vielmehr sollte eine städtische Nutzung bzw. eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgen. Es erfolgte dementsprechend die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Mieterin zum 31.12.2016.

Des Weiteren hat sich der Stadtrat am 14.12.2016 mit der Frage einer etwaigen Verlängerung des Mietverhältnisses auseinandergesetzt und unter engen Voraussetzungen eine Verlängerung bis Ende 2017 für möglich erachtet (Beschluss der Vollversammlung des

Stadtrates vom 14.12.2016; RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394; nichtöffentliche Sitzung). Das Angebot wurde daraufhin umgehend der Mieterin unterbreitet, die dieses jedoch nicht angenommen hat. Es wurde zudem beschlossen, das Grundstück der GWG München zu übertragen mit der Maßgabe, auf dem Grundstück Wohnraum im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) zu realisieren.

Zuletzt hat sich die Vollversammlung des Stadtrates in öffentlicher und nichtöffentlicher Sitzung am 15.02.2017 mit der Beendigung des Mietverhältnisses und der Herausgabe des Mietobjekts Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) beschlussmäßig befasst (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017; RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08063; öffentliche Sitzung; sowie Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017; RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08092; nichtöffentliche Sitzung). Dabei wurde mehrheitlich zur Kenntnis genommen, dass eine unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses mit der bisherigen Mieterin des Objekts Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) nicht zielführend ist, da das Grundstück durch die GWG München einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages bis Ende 2017 war von der Mieterin abgelehnt worden.

2. Aktueller Sachstand

Seit der letzten Befassung des Stadtrates mit diesem Thema am 15.02.2017 haben sich keine neuen Tatsachen ergeben, die für eine Aufhebung der Kündigung und eine Verlängerung des Mietverhältnisses sprechen könnten.

Zwischenzeitlich wurde durch die Vermieterin ein Räumungsklageverfahren vor dem Landgericht München angestrengt, welches gegenwärtig noch nicht abgeschlossen ist. In der Sache fand am 20.10.2017 eine erste mündliche Verhandlung statt. In Fortsetzung der mündlichen Verhandlung hat das Landgericht München I, 41. Zivilkammer in einem weiteren Termin den Parteien dann am 28.09.2018 einen Vergleichsvorschlag unterbreitet, der gegenwärtig durch die Klageparteien geprüft wird (vgl. hierzu im Detail die nichtöffentliche Beschlussvorlage in heutiger Sitzung, RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11554).

Hinsichtlich der Art der zukünftigen Nutzung des Anwesens gibt es, gerade auch im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Objekts Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) mit knapp 600 qm-realizierbarer Geschossfläche neue Entwicklungen. So hat das Sozialreferat Interesse an einer sozialen Nutzung des Grundstücks Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) in Verbindung mit dem in der Nachbarschaft gelegenen Grundstück Westendstraße 35 angemeldet und die Errichtung einer sozialgewerblichen Einrichtung vorgeschlagen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstützt diesen Vorschlag des Sozialreferates und schlägt deshalb vor, abweichend von den Beschlussfassungen der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 und 15.02.2017, die eine Wohnnutzung im Förderprogramm Konzeptioneller Mietwohnungsbaus (KMB) vorsahen, auf dem Grundstück Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) eine soziale Einrichtung in Form einer neuen Einrichtung der niederschweligen langfristigen Wohnform für ältere Frauen „Lebensplätze“ zu errichten.

Das Sozialreferat wird den Stadtrat mit den Details des Vorhabens „Lebensplätze“ gesondert befassen. Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 im Rahmen der Auflösung des Treuhandvermögens der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) wird das Grundstück Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) übertragen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016; RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394; nichtöffentliche Sitzung).

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03041 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste, DIE LINKE vom 18.04.2017 und der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017 kann aufgrund der vorgenannten Beschlusslage des Stadtrates nicht entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) abgestimmt.

Das Sozialreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Das Kommunalreferat hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe wurde gemäß § 13 Abs. 1, 2 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) angehört. Aufgrund der Eilbedürftigkeit im Hinblick auf die vom Gericht gesetzte Frist zur Abgabe eines Vergleichsangebots in der Räumungsklage muss jedoch die Anhörungsfrist deutlich verkürzt werden.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahme des Bezirksausschusses noch nicht vor. Diese wird gegebenenfalls zur Sitzung nachgereicht. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts in der Sitzung des Planungsausschusses wurde hingewiesen.

Verkürzung der Vorlagefrist

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist aber erforderlich um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk sowie Herrn Stadtrat Pretzl (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach an der Beendigung des Mietverhältnisses und an der Herausgabe des Mietobjekts Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude), unter Berücksichtigung der etwaigen Einigung im Rahmen des Prozessvergleichs zum Rechtsstreit vor dem Landgericht München I (Az. 41 O 3996/17), festgehalten wird. Die Modalitäten zur Räumung und Herausgabe des Mietobjekts folgen im Einzelnen aus dem etwaigen Prozessvergleich zum Rechtsstreit vor dem Landgericht München I (Az. 41 O 3996/17). Nach erfolgter Räumung und Herausgabe des Mietobjekts soll auf dem Grundstück Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) eine soziale Nutzung realisiert werden, nach Möglichkeit in Form einer neuen Einrichtung der niederschweligen langfristigen Wohnform für ältere Frauen „Lebensplätze“. In Änderung der Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 und 15.02.2017 wird das Sozialreferat gebeten, mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH ein tragfähiges Konzept für eine sozialgewerbliche Nutzung zu erarbeiten (Konzepterstellung einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierung) und dem Stadtrat vorzustellen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03041 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste, DIE LINKE vom 18.04.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01455 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 27.04.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II Verwaltungsabteilung
3. An das Direktorium HA II Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe
5. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
6. An die MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
7. An das Kommunalreferat
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/02

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3