



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Frau Stadträtin
Brigitte Wolf

Herrn Stadtrat
Cetin Oraner

Rathaus

Datum 08.08.19

Fortwährender Wohnungsleerstand in der Siedlung am Perlacher Forst

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01523 von der DIE LINKE
vom 06.06.2019, eingegangen am 07.06.2019

Az. D-HA II/V1 6842-2-0117

Sehr geehrte Frau Stadträtin Wolf,
sehr geehrter Herr Stadtrat Oraner,

in Ihrer Anfrage vom 06.06.2019 führen Sie Folgendes aus:

„Schon seit langem gibt es Zeitungsberichte darüber, dass in der Siedlung am Perlacher Forst, auch amerikanische Siedlung genannt, über 30 Wohnungen leerstehen, dies teilweise bereits seit Jahren. Der Eigentümer ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Allein in den drei Häuserblöcken Cincinnatistraße 44 bis 48, 50 bis 54 und 56 bis 60 sind es aktuell 25 Wohnungen, die offensichtlich nicht genutzt werden. In der Umgebung finden sich weitere leerstehende Wohnungen. Anwohner bestätigen, dass dieser Zustand beständig anhält.

Da Wohnungssuchende und die Öffentlichkeit kein Verständnis mehr dafür haben, wenn Wohnungen gerade in München leerstehen, insbesondere solche, die im Besitz der öffentlichen Hand sind, bitten wir den Oberbürgermeister folgende Fragen zu beantworten:“

Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt
Bestandssicherung (S-III-W/BS-113)
bestandssicherung.soz@muenchen.de
Telefon: (089) 233-67191
Telefax: (089) 233-67203
Franziskaner Str. 8, 81669 München

Zu Ihrer Anfrage vom 06.06.2019 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1.:

Ist der Landeshauptstadt München dieser Missstand bekannt? Wurden die betreffenden Wohnungen bereits der städtischen Online-Meldeplattform gegen Zweckentfremdung gemeldet?

Antwort:

Die von Ihnen genannten Wohnungsleerstände in der Siedlung am Perlacher Forst sind dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Bestandssicherung bekannt. Bei der städtischen Online-Meldeplattform wurden die Wohnungen in der Cincinnatistraße 44-54 und in der Pennstr. 1-5 bereits gemeldet. Daraufhin wurden für die betreffenden Räumlichkeiten Zweckentfremdungsverfahren eröffnet. Die Bearbeitung der laufenden Fälle dauern derzeit noch an.

Für die neu hinzugekommen Hinweise für die Wohnungsleerstände in der Cincinnatistraße 56-60 wurden ebenfalls zweckentfremdungsrechtliche Verfahren eingeleitet.

Frage 2.:

Wie oft und in welcher Form hat die Verwaltung bereits auf den Eigentümer eingewirkt, um den Leerstand zu verringern?

Antwort:

Im Jahr 2013 wurde die Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, erstmalig durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, angeschrieben und zu den damals bestehenden Leerständen befragt. Danach wurde mehrfach an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben appelliert, die vorhandenen Leerstände, die dem geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Siedlung geschuldet sind, schnellstmöglich zu beenden. Es konnte damals jedoch nur ein Appell an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt von einem gerechtfertigten Leerstand im Sinne der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [ZeS]) ausgegangen wurde. Die Sanierung der Gebäude sowie die Wiederbelegung der vormals leer stehenden Wohnungen wurden durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration überwacht.

Auf das letzte Schreiben vom 29.05.2019 und auf das zwischenzeitlich eingeleitete Bußgeldverfahren hin, teilte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Folgendes mit: „In der Wohnanlage Perlacher Forst hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein Gebäude bereits komplett grundsaniert. Dafür wurde es entkernt und barrierefrei umgebaut. Während dieser Bauphase hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zusammen mit dem Staatlichen Bauamt München weitere Gebäude identifiziert, deren Bauzustand ebenfalls eine umfassende Grundsanierung, gegebenenfalls sogar einen Abbruch und Neubau, erfordert. Ziel

ist es dabei, durch den Neubau mit vier Vollgeschossen zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Die Gespräche mit der Stadt München hierzu dauern an.

Durch das Bündnis für Wohnen und Mieterschutz ist es zum Gespräch zwischen dem Oberbürgermeister Reiter und dem Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Dr. Krupp gekommen. Hier ist diese Thematik auch aufgegriffen worden und es bleibt zu hoffen, dass es ein positiver Impuls in Richtung zusätzlicher Wohnraum, auch im Perlacher Forst, ist.

Die angesprochenen Arbeiten werden sukzessive erfolgen, damit Mieter sozial verträglich im Quartier umziehen können. Aufgrund der vorhandenen Biotopflächen kann kein Neubau auf „grüner Wiese“ erfolgen. Daher werden derzeit leerstehende Wohnungen in den betreffenden Gebäuden (Cincinnatistraße 44-48, Cincinnatistraße 50-54 und Pennstr. 1-3, 81549 München) im Hinblick auf die Fortführung der Sanierung nicht weiter vermietet.“

Frage 3.:

Gab es seitens der BlmA Bauvoranfragen für Neubau oder Umbau bzw. Sanierungen für dieses Areal?

Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

In Bezug auf das Grundstück Cincinnatistraße 57-61 (Gebäude 327) in der Wohnanlage "Am Perlacher Forst" war das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits im Jahr 2014 im Rahmen eines Bauantrags im sogenannten Zustimmungsverfahren nach Art. 73 Bayerische Bauordnung (BayBO) zur „Modernisierung eines Wohngebäudes“ eingebunden. Diesem wurde seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt; das Vorhaben ist bereits ausgeführt. Es gilt als Pilotprojekt zur Mustersanierung der bestehenden Gebäude, um eine zeitgemäße Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz vorzunehmen.

Des Weiteren wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den Jahren 2016/2017 im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid im sogenannten Zustimmungsverfahren nach Art. 73 der BayBO für den Abbruch und Neubau von drei Wohngebäuden (Gebäude 330 - Cincinnatistraße 50-54, Gebäude 331 - Cincinnatistraße 44-48, Gebäude 332 - Pennstraße 1-5) eingebunden. Diesem Vorbescheidsantrag wurde nicht zugestimmt. Die negative Einschätzung wurde damit begründet, dass sich die beabsichtigten Neubauten nicht im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aus der städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung herleiten lassen.

Daraufhin wurden seitens der Grundstückseigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, im Jahr 2019 Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung initiiert, um die Möglichkeiten einer großflächigen Sanierung, ggf. auch moderaten Nachverdichtung, der Siedlung am Perlacher Forst zu klären. Diese Gespräche sind bisher nicht abgeschlossen.

Frage 4.:

Welche Möglichkeiten sieht die Stadt, sich zumindest für Zwischennutzungen des

leerstehenden Wohnraums einzusetzen?

Antwort:

Eine Zwischennutzung ist nicht möglich, da die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die noch in den Objekten verbliebenen Mieterinnen und Mieter ohne das Instrument der Kündigung einvernehmlich innerhalb der Wohnanlage umsetzt.

Frage 5.:

Könnte die Stadt, die Wohnungen von der BImA ankaufen? Wenn ja, gibt es bereits Verhandlungen?

Antwort des Kommunalreferates:

Die Stadt kann die Wohnungen derzeit leider nicht von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ankaufen, da diese nicht zum Verkauf stehen. Dementsprechend gibt es diesbezüglich derzeit auch noch keine Verhandlungen seitens des Kommunalreferates mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben plant einen Abbruch und verdichteten Neubau der Siedlung am Perlacher Forst, mit vier Vollgeschossen, da die vorhandene Bausubstanz sehr schlecht sei. Die Frage der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist allerdings noch nicht abschließend geklärt. Die Umsetzung solle anschließend sukzessive erfolgen, damit die Mieterinnen und Mieter sozial verträglich im Quartier umziehen können. Hierfür werden Ersatzwohnungen benötigt. Deshalb werden leerstehende Wohnungen seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bis auf Weiteres nicht vermietet.

Sollte sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zukünftig entscheiden, die Wohnungen zu veräußern, hätte die Stadt ein Erstzugriffsrecht nach der geltenden Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (VerbR). Im Rahmen dieses Erstzugriffsrechts könnte die Stadt die Wohnungen zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert, ohne Bieterverfahren, erwerben. Das Kommunalreferat wird dann einen Erwerb prüfen und in konkrete Ankaufsverhandlungen eintreten, um dringend benötigte Mietwohnungen für die Stadt zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin