



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An
Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Frau Stadträtin Verena Dietl
Herrn Stadtrat Christian Müller
SPD-Stadtratsfraktion
Rathaus

02.09.2019

Leerstand des Gebäudes
in der Quellenstr. 44

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01465 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Verena Dietl,
Herrn StR Christian Müller vom 15.04.2019, eingegangen am 15.04.2019

Sehr geehrter Herr Stadtrat Reissl,
sehr geehrte Frau Stadträtin Dietl,
sehr geehrter Herr Stadtrat Müller,

Ihre Anfrage vom 15.04.2019 begründen Sie wie folgt:

„Das Gebäude an der Quellenstraße 44 steht teils leer, da durch die Nähe zum Auer Mühlbach die Keller und Wohnungen feucht sind. Dieser Zustand ist durch den Leerstandsbericht seit einiger Zeit bekannt, jedoch ändert sich offensichtlich nichts an der Situation.“

Zu Ihren Fragen kann ich Ihnen wie folgt antworten:

Das Objekt wurde 2012 im Rahmen eines Verwaltervertrages zur Bewirtschaftung der GEWO-FAG Dienstleistungsgesellschaft (seit 01.09.2018 GEWOFAG Service GmbH) übertragen. Die GEWOFAG war uns bei der Beantwortung Ihrer Fragen behilflich.

Frage 1:

„Wie ist diese Lage planungsrechtlich zu bewerten?“

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26056
kristina.frank@muenchen.de

Antwort:

Die Quellenstraße 44 liegt nach Flächennutzungsplan in einer Allgemeinen Grünfläche. Das Gebäude genießt als Bestandsgebäude Bestandsschutz, welcher bei Abriss des Gebäudes vermutlich erlischt. Eine planungsrechtliche Bewertung des Objektes erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN).

Das PLAN hat zur planungsrechtlichen Bewertung Folgendes mitgeteilt:

„Das Grundstück Quellenstr. 44 liegt im Außenbereich inmitten einer Allgemeinen Grünfläche sowie im Landschaftsschutzgebiet. Bauvorhaben müssen demnach nach § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt werden. Das Gebäude besteht in seiner Form bereits seit 1832. Für die Nutzung als Wohngebäude liegt zuletzt eine Baugenehmigung von 1955 vor. Seinerzeit war das Gebäude allerdings Teil des Gesamtgrundstückes. Mittlerweile wurde für das Gebäude ein eigenes Binnengrundstück unmittelbar entlang der Außenwände gebildet.“

Frage 2:

„In welchem baulichen Zustand befindet sich das Gebäude?“

Antwort:

Das Anwesen wurde ca. 1832 nach damaligem technischen Stand errichtet. Aufgrund der Lage nahe des Auer Mühlbachs und des damit verbundenen hohen Grundwasserspiegels ist das Gebäude insbesondere im Keller und Erdgeschossbereich stark durchfeuchtet. Zur Sicherung einer dauerhaften Bewohnbarkeit ist eine umfangreiche Komplettsanierung erforderlich. Hierzu liegt dem Kommunalreferat seit April 2019 ein von der GEWOFAG erarbeitetes Konzept vor. Dieses soll nun dazu dienen, den Wohnraum dauerhaft durch bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen zu sichern und zu erhalten.

Das von der GEWOFAG erarbeitete Sanierungskonzept (geschätzte Kosten ca. 786.000 Euro brutto) wurde mittlerweile aus technischer Sicht geprüft und würde mir im nächsten Schritt zur Genehmigung vorgelegt werden. Eine Stadtratsbeteiligung wäre nicht erforderlich, da es sich bei der Sanierung um eine Maßnahme des Bauunterhalts handelt. Laut Auskunft der GEWOFAG wäre ab Freigabe mit 1 bis 2 Jahren Vorlaufzeit für die Planung und weiteren 1 bis 2 Jahren Ausführungszeit zu rechnen.

Die GEWOFAG hat zum baulichen Zustand wie folgt Stellung genommen:

„Der Keller sowie die beiden Erdgeschosswohnungen sind aufgrund fehlender Abdichtungen und Drainagen dauerhaft durchfeuchtet. Die Wohnungen in den oberen Geschossen, die Speicherflächen und die sonstigen Gebäudeteile befinden sich in einem akzeptablen Zustand. Das Mauerwerk des Kellergeschosses sowie die beiden Erdgeschosswohnungen sind aufgrund fehlender Außenabdichtungen mittlerweile so stark durchfeuchtet, dass zum einen eine Vermietung der Räumlichkeiten aufgrund von massivem Schimmelbefall nicht möglich ist, zum anderen die Bausubstanz erheblich in Mitleidenschaft gerät.“

Hier liegen dem Eigentümerversorger, dem Kommunalreferat, bereits budgetierte Sanierungskonzepte zur weiteren Entscheidung vor.“

Frage 3:

„Ist eine Übertragung des Eigentums möglich?“

Antwort:

Einer Übertragung des Anwesens an eine der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften steht der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.07.2011 zur Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes entgegen. Das Gebäude Quellenstraße 44 liegt inmitten einer ausgewiesenen Grünfläche. Es steht unter Bestandsschutz und würde heute so nicht mehr genehmigt werden. Dies war der Grund, warum es im Rahmen der Wohnungsübertragung nicht auf die Gesellschaften übertragen wurde sondern gemäß Ziffer 2.4 des Beschlusses nur zur Verwaltung an die GEWOFAG gegangen ist.

Sollte das Anwesen entgegen der bisherigen Beschlusslage an die GEWOFAG übertragen werden, hätte hierüber der Stadtrat zu entscheiden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die GEWOFAG angesichts des hohen Sanierungsaufwands einen Wertminderungsansatz geltend machen dürfte.

Der Verkauf an einen Dritten kommt nicht in Betracht, weil die Stadt grundsätzlich keine Immobilie aus rein fiskalischen Gründen verkauft. Ich verweise hier auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 15.03.2017 „Bilanz und Strategien für nachhaltiges Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferates.“

Frage 4:

„Wären grundsätzlich Zwischennutzungen jeglicher Art denkbar?“

Antwort:

Aufgrund des massiven Schimmelbefalls im Keller- und Erdgeschossbereich ist eine Zwischennutzung schon aufgrund der möglichen Gesundheitsgefährdung nicht denkbar.

Die GEWOFAG hat zur Frage der Zwischennutzung wie folgt Stellung genommen:

„Eine Zwischennutzung zu Wohnzwecken ist im derzeitigen Zustand nicht möglich. Anträge auf Erteilung eines Negativattestes beziehungsweise zur Zweckentfremdung wurden durch das Sozialreferat 2016 abgelehnt.“

Mit besten Grüßen

gez.
Edwin Grotdeke
Vertreter der Referentin