



An die/den Vorsitzende/n des
Bezirksausschusses 2
BA-Geschäftsstelle Mitte
Stadtbezirk 2
Herr Benoît Blaser
Tal 13
80331 München

**Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-21V**

Telefon (089)
Telefax (089)

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 136
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Ihr Schreiben vom
26.05.2020

Ihr Zeichen
20-26 / B 00048

Datum
24.08.2020

Schubertstr. 8 , Fl.Nr. 9775/3, Gemarkung: Sektion V
Nutzung des Gebäudes
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00048 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 2 - Ludwigsvorstadt-
Isarvorstadt vom 26.05.2020
Aktenzeichen: 602-5.1-2020-12011-21

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Vorsitzender Blaser,

wir nehmen Bezug auf Ihren Antrag Nr. 20-26 / B00048 vom 28.05.2020 und nehmen wie folgt
Stellung:

a) Darstellung der Historie

Es traten in der Tat seit 2009 insg 3 Bauherrn auf, wobei ein Wechsel der Bauherreneigen-
schaft nicht stets mit einem Wechsel der Eigentümerstellung korrespondieren muss. Während
2009 der 1. Bauantrag noch von der Firma Tectaplan gestellt wurde, wurden die Bauanträge
seither abwechselnd von der in Vaduz ansässigen Firma Alcedo Limited und von Herrn Roland
Pecsenye gestellt

Der 1. Umbauantrag wurde am 11.02.2009 genehmigt, am 11.07.2012 hierzu eine Tekturge-
nehmigung erteilt. Da mit dem Bau bis 2013 nicht begonnen worden war, wurde ein zu spät ge-
stellter Verlängerungsantrag für die Baugenehmigung vom 11.02.2009 am 24.06.2013 abge-
lehnt.

Die 2.Umbaugenehmigung wurde am 28.02.2014 erteilt. Im Juli 2015 wurde der Baubeginn an-
gezeigt, dann aber nur schleppend begonnen. Am 24.05.2017 wurde der Bau wegen planab-
weichender Ausführungen eingestellt. Da der Einstellungsverfügung einige Wochen nicht nach-
gekommen wurde, wurden 2 Zwangsgeldvollstreckungen in insg. fünfstelliger Höhe vorgenom-
men. Danach wurde die Baueinstellungsverfügung eingehalten.

Die in der Folge eingereichten 2 Änderungsanträge zur Baugenehmigung vom 28.02.2014 wur-
den am 14.08.2017 zurückgezogen (Antrag vom 10.07.2017) und am 21.03.2019 überwiegend
aus denkmalschutzrechtlichen Gründen abgelehnt (Antrag vom 12.09.2017) .

Die danach eingereichten 2 weiteren Bauanträge, die wegen der verhältnismäßig gravierenden Änderungen zur Baugenehmigung vom 28.02.2014 nicht mehr als Änderungsanträge, sondern als Neuanträge konzipiert waren, wurden insg. am 30.09.2019 als somit 3. Umbaugenehmigung verbeschieden.

Nach Erlass der Baueinstellungsverfügung und der darauf folgenden Zwangsgeldbescheide gab es intensive Kontakte zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bauherrn, um das Anwesen soweit wetterfest zu gestalten, dass eine gravierende Schädigung der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeschlossen erschien. Nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das Gebäude derzeit soweit gesichert, dass Schädigungen nicht zu befürchten sind. Ein sturmbedingter Schaden an den Sicherungsmaßnahmen wurde kurzfristig behoben.

b) Derzeitiger Sachstand

Das Anwesen steht leer, Bauarbeiten finden derzeit nicht statt. Gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde ausgeführt, dass ein neuer Teilhaber gefunden sei, so dass wieder finanzielle Mittel zum Weiterbau zur Verfügung stünden. Es sei dennoch geplant, einen weiteren Änderungsantrag einzureichen, um durch Bündelung der Aufzüge zu Kostenersparnissen zu gelangen. Grundzüge dieses Änderungsantrages waren Gegenstand von Beratungen der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der geplante Änderungsantrag ist aber noch nicht eingereicht.

c) Mögliche Rechtsgrundlagen für die Anordnung eines Weiterbaus.

Grundsätzlich stellt das Baurecht primär Rechtsgrundlagen zur Verfügung, um ungenehmigte oder planabweichende Bauarbeiten zu unterbinden (Art. 75 Bayerische Bauordnung (BayBO)), um mit der Baugenehmigung verbundene Auflagen durchzusetzen (Art. 54 Abs. 2 BayBO) oder gefahrdrohende Zustände zu unterbinden (Art. 54 Abs. 2 und 4 BayBO).

Für die Anordnung eines Weiterbaus kommt als Rechtsgrundlage ebenfalls Art. 54 Abs. 2 BayBO sowie ein Instandsetzungsgebot nach § 177 Baugesetzbuch (BauGB) oder die denkmalrechtlich Anordnung von Erhaltungsmaßnahmen nach Art. 4 Abs. 2 des Bay. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) in Betracht.

Alle 3 Rechtsgrundlagen zielen aber nicht auf den vorliegenden Fall. Hier haben verschiedene Bauherren durch zahlreiche Bau- und Änderungsanträge dokumentiert, dass eine Bauabsicht besteht. Da der Bauherr aber zuerst wegen planabweichenden Bauens mit einer Baueinstellungsverfügung konfrontiert wurde und dann aufgrund nicht genehmigungsfähiger Unterlagen Änderungsanträge zurückgezogen und abgelehnt wurden, konnte er der Bauabsicht in dieser Zeit nicht nachkommen. Da erneute Umplanungen beabsichtigt sind und wahrscheinlich in der Zwischenzeit Finanzierungsprobleme bestanden, die aber nunmehr behoben sein sollen, besteht die Aussicht, dass in Zukunft der Bauabsicht doch wieder nachgekommen wird.

Art. 54 Abs. 2 BayBO zielt eher auf die Gefahrenabwehr, die von dem Bau für die Allgemeinheit ausgehen könnten. § 177 BauGB und Art. 4 Abs. 2 BayDSchG zielen eher auf Fälle, in denen ein Eigner das Gebäude ohne Bautätigkeit durch Witterungseinflüsse verwaarloßen lässt

Im Augenblick gehen wir davon aus, dass der Bauherr den mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorbesprochenen Änderungsantrag einreichen wird und im Falle von dessen Genehmigung dann zeitnah weiterbaut. Sollten Finanzierungsschwierigkeiten tatsächlich bestanden haben und entgegen den derzeitigen Aussagen nicht behoben werden können, so wird davon ausgegangen, dass das Gebäude dann veräußert wird.

Sollte sich diese Einschätzung nicht bewahrheiten, so kann im Laufe des nächsten Jahres vertieft geprüft werden, ob ein Weiterbau auf der Basis einer der genannten Rechtsgrundlagen an-

geordnet werden kann. Wir weisen aber prophylaktisch darauf hin, dass auch im Falle eines Bescheidserlasses dieser verwaltungsgerichtlich angefochten werden kann. Selbst im Falle einer Bestandskraft eines solchen Bescheides hat die Vollstreckung zunächst durch Zwangsgeldanordnungen zu erfolgen, was im Falle von tatsächlich vorliegenden Finanzierungsschwierigkeiten diese eher noch verschärfen würde.

Eine Ersatzvornahme, also ein Weiterbau durch die Stadt in einem Gebäude, das weiterhin dem bisherigen Eigner gehört, erscheint in der Praxis aufgrund der damit verbundenen Probleme so gut wie ausgeschlossen.

d) Stellungnahme des Referats für Wohnen und Migration zur Problematik der Zweckentfremdung:

„1. Darzulegen, welche Maßnahmen sie in der Vergangenheit ergriffen hat um den Leerstand und den Zerfall des denkmalgeschützten Gebäudes Schuberstrasse 8 zu beenden oder zu begrenzen.

In der Vergangenheit wurde das Anwesen Schubertstraße 8 saniert und umgebaut. Zudem fand ein Verkauf des Anwesens mit einhergehenden Planungsänderungen durch den neuen Eigentümer statt. Während der Baumaßnahmen handelt es sich um einen gerechtfertigten Leerstand im Sinne der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften. Demnach liegt gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht. Das Recht der Eigentümerin/des Eigentümers, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrer/seiner Immobilie vorzunehmen kann mangels Rechtsgrundlage nicht eingeschränkt werden.

2. Darzulegen welche Maßnahmen der Stadt in solchen Fällen grundsätzlich zur Verfügung stehen, um die Anliegen des Denkmalschutzes und die Verhinderung von Zweckentfremdung durch Leerstand gegen den Eigentümer durchzusetzen.

Steht Wohnraum, der bewohnbar ist, ohne rechtfertigenden Grund absichtlich leer, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Zudem kann mit einem zwangsgeldbewehrten Bescheid die Wiederbelegung des Wohnraumes angeordnet werden.

3. Ab sofort alle rechtlichen und administrativen Maßnahmen zu ergreifen um Leerstand und Zerfall des Gebäudes schnellstmöglich zu beenden.

Falls im Rahmen der regelmäßigen Überprüfungen ein ungerechtfertigter Leerstand von Wohnraum festgestellt wird, wird das Amt für Wohnen und Migration dafür sorgen, dass der Wohnraum zu Wohnzwecken genutzt wird. Bei Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung wird mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen vorgegangen.“

Mit freundlichen Grüßen