



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte
Vorsitzende des BA 03
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Tal 13
80331 München

Datum 28.09.2020

Zweckentfremdungen in der Maxvorstadt

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00603 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 18.08.2020

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Zu den im Antrag einzeln angesprochenen Anwesen nimmt das Sozialreferat wie folgt
Stellung:

Das Anwesen Barer Str. 77, Vordergebäude steht berechtigt leer, da das Vordergebäude
saniert bzw. umgebaut werden soll. Die beabsichtigten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
halten alle den allgemein üblichen Standard und damit die Vorgaben der Erhaltungssatzung
ein. Ein Abbruch des Vordergebäudes ist nach derzeitigem Stand nicht geplant.
Für den Abbruch der Wohnfläche im Rückgebäude von ca. 200 m² werden als Ersatz im
Vordergebäude durch Dachausbau sowie Umwandlung von Gewerberäumen ca. 232 m²
Wohnfläche neu geschaffen. Auch dieser Ersatzwohnraum liegt im Rahmen des allgemein
üblichen Standards nach der Erhaltungssatzung. Die Abbruchgenehmigung nach der
Erhaltungssatzung sowie der Zweckentfremdungssatzung (ZeS) wurde am 27.06.2019 erteilt.
Ein Verstoß gegen die genannten Vorschriften liegt somit nicht vor.

Beim Anwesen Steinheilstr. 1 handelt es sich vom Erdgeschoss bis einschließlich
3. Obergeschoss nicht mehr um Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechts, da die
Räumlichkeiten bereits seit vor In-Kraft-Treten der (damals noch statt der ZeS bestehenden)

Zweckentfremdungsverordnung (01.01.1972) bis heute nicht mehr als Wohnraum genutzt wurden.

Dies wurde durch Unterlagen nachgewiesen, entsprechende Negativatteste wurden daher mit Bescheiden vom 18.10.2017 und vom 20.03.2018 erteilt. Der Bezirksausschuss 03 stimmte im Rahmen der Anhörungen den Anträgen damals zu.

Damit unterliegen die Räumlichkeiten in diesen Etagen auch nicht mehr der Erhaltungssatzung.

Lediglich im DG befindet sich noch eine Einheit, bei der es sich um Wohnraum handelt. Da das Haus aber saniert bzw. umgebaut sowie das Dach erneuert und ausgebaut werden soll, kann gegen den Leerstand derzeit zweckentfremdungsrechtlich nichts unternommen werden. Die für das Dachgeschoss beantragte Maßnahme wurde erhaltungssatzungsrechtlich genehmigt.

Das Anwesen wurde zudem inzwischen verkauft. Ein Abriss ist nach unseren Kenntnissen nicht geplant; derzeit finden im Haus Bauarbeiten statt.

Da die baurechtlich beantragte, künftig vorgesehene gewerbliche Nutzung aber teilweise von der Lokalbaukommission abgelehnt wurde, wird ein großer Teil des Hauses nach der Sanierung möglicherweise wieder zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für den Abriss der Anwesen Türkenstr. 66 sowie Schellingstr. 25 und 27 wird deutlich mehr Ersatzwohnraum durch Neubau erstellt. Daher bestand nach ständiger Verwaltungspraxis und Rechtsprechung ein Rechtsanspruch auf Genehmigung und somit keine Möglichkeit, den Abbruchantrag abzulehnen. Die Zweckentfremdungsgenehmigungen wurden deshalb mit Bescheid vom 24.03.2020 erteilt.

Denkmalschutzrechtliche Belange werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und verbeschieden.

Im Haus Türkenstr. 50 stehen im Rückgebäude einige Wohnungen leer, da die Renovierung beabsichtigt ist. Das Anwesen wurde inzwischen verkauft.

Ein gerechtfertigter Leerstand liegt vor, wenn Wohnraum renoviert, umgebaut oder verkauft werden soll und deshalb vorübergehend leersteht (§ 4 Abs. 2 Ziffer 2 ZeS).

Daher bestand hier bisher kein Anlass, wegen des Leerstands einzuschreiten.

Wegen der möglichen Nutzung einer Wohnung als Büro wird zweckentfremdungsrechtlich ermittelt.

Das Sozialreferat wird Kontakt zur neuen Eigentümerin aufnehmen, das Anwesen weiterhin überwachen und bei Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung dagegen vorgehen. Die weiteren Planungen der neuen Verfügungsberechtigten sind bisher noch nicht bekannt.

Zur Leerstandsquote in der Maxvorstadt insgesamt liegen uns keine Informationen vor, eine Auskunft hierüber ist daher nicht möglich. Es liegen jedoch auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich die Anzahl der Leerstände in der Maxvorstadt wesentlich von der im übrigen Stadtgebiet unterscheiden würde.

Leerstände sind aus Sicht des Sozialreferates stets bedauerlich, jedoch meistens in Anbetracht des Umfangs und der Unwägbarkeiten solcher Bauvorhaben nicht vermeidbar. Das Sozialreferat überwacht jedoch in jedem Einzelfall den Fortgang der Baumaßnahmen und dringt gegebenenfalls auf eine zügige Durchführung.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 00603 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 18.08.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. i. V. Groth

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin