



München, den 21.11.2020

### **Antrag: Konkretisierung und weiterführende Fragen zur Zweckentfremdung**

Bezugnehmend auf das Antwortschreiben des Sozialreferats auf den BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00603 fordert der BA 3 die Landeshauptstadt München (LHM) auf, zu folgenden Punkten eine Konkretisierung vorzunehmen, bzw. auf die weiterführenden Fragen in der Thematik zu antworten, ggf. unter Einbeziehung weiterer Referate:

#### Generelle Fragen zur Zweckentfremdung

- 1) In dem Schreiben ist wiederholt von „soll“-Regelungen die Rede. So ist ein Leerstand dann zulässig, wenn saniert oder umgebaut werden „soll“.  
Wie sind ein Umbau und eine Sanierung definiert, die einen Leerstand für zulässig erklärt?  
Welche Konkretisierung des Begriffes „soll“ muss vorliegen, wie ist der gesetzliche Spielraum, und gibt es konkrete juristische Beispiele hierfür?  
Im Fall von § 4 (2) cif 2. Zweckentfremdungssatzung haben Bauvorhaben "zügig" und Verkaufsabsichten "alsbald" umgesetzt zu werden. Was heißt das nach Auffassung der Stadtverwaltung konkret in Wochen bzw. Monaten ausgedrückt? Nach welchen Zeiträumen hat die Stadtverwaltung bis jetzt reagiert und mit welchen Sanktionen?
- 2) Wie überprüft die LHM im Einzelnen, ob in Fällen von § 4 (2) cif 2. Zweckentfremdungssatzung Bauvorhaben "zügig" bzw. Verkaufsabsichten "alsbald" umgesetzt werden, wie es die Zweckentfremdungssatzung vorsieht?
- 3) Das Sozialreferat schreibt in seiner Antwort, dass es „in jedem Einzelfall den Fortgang der Baumaßnahmen“ überwacht. Was heißt das konkret? Wann werden hier Konsequenzen gefordert und welche Möglichkeiten hat die Stadt hier überhaupt auf ein zügiges Verfahren hinzuwirken?
- 4) Mit welchen Sanktionen reagiert die Stadtverwaltung, wenn dies nicht erfolgt? Wie oft hat die Stadt in der Türkenstraße bereits zu solchen Maßnahmen gegriffen?

### Fragen zu Leerstand

- 5) Wie werden Leerstände gemessen und von wem? Welche Daten liegen hier konkret vor (Straßennamen, Hausnummern, Zeiträume)? Das Sozialreferat hat zuletzt auch in der Presse darauf hingewiesen, dass keine Stadtgebietsunterteilungen möglich sind und hier Daten fehlen. Wir möchten wissen, wie die akkumulierten Daten zustande kommen, wo sie gemeldet sind und in welcher Form.
- 6) Zu den Objekten Türkenstraße 52/54, Türkenstraße 50 und Türkenstraße 66/Schellingstraße 25/27 – was hätte eine frühere Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung für diese Gebäude bedeutet? Wären damit die Abrissgenehmigungen nicht oder unter welchen Auflagen erteilt worden? Inwiefern gilt die verschärfte Zweckentfremdungssatzung im Fall des abermaligen Weiterverkaufs an einen neuen Investor?
- 7) Wie viele Wohneinheiten stehen nach Informationen des Sozialreferats und des Baureferats in der Türkenstraße zwischen Oskar-von-Miller Ring und Akademiestraße derzeit leer?
- 8) Für wie viele von diesen Wohneinheiten liegt ggf. eine Zweckentfremdungsgenehmigung vor, wann wurden diese beantragt und wann wurden diese mit jeweils welcher Begründung genehmigt?

### Frage zur Barer Str. 77

- 9) Interpretieren wir die Antwort des Sozialreferats auf die Stadtratsanfrage „Leerstand und Zweckentfremdung in München VIII: Barer Straße 77“ dahingehend korrekt, dass die Zweckentfremdung im Vorderhaus erst durch die Meldungen bekannt, aber nicht durch den Eigentümer angezeigt wurde? Inwiefern ist der Eigentümer selber für die Meldung verantwortlich und wie werden dahingehende Versäumnisse geahndet?

### Fragen zum Objekt Türkenstraße 66/Schellingstraße 25/27

- 10) Bei dem Objekt Türkenstraße 66/Schellingstraße 25/27 wurde keine Antwort auf die Frage nach dem entfernten Treppenhaus gegeben. Aus Sicht des BA3 hat durch die Beseitigung des Treppenhauses eine schnelle Faktenschaffung stattgefunden, die in keiner Weise im Nachgang untersucht wurde, geschweige denn Folgen hatte. Wie gedenkt die Stadt hier in Zukunft vorzugehen um dieser Form der Faktenschaffung entgegenzuwirken?
- 11) Bei dem Objekt Türkenstraße 66/Schellingstraße 25/27 heißt es in der Antwort, dass mehr Ersatzwohnraum durch Neubau geschaffen wird. Wie ist dies definiert? Werden hier die m<sup>2</sup> verglichen? Die Zahl der Wohnungen? Inwiefern werden Wohnungsschnitte einbezogen? Oder die Mischung der Art der Wohnungen verglichen (Wohnungsgrößen, Anzahl Räume etc.)?

### Fragen zum Objekt Türkenstraße 50

- 12) Zu dem Objekt Türkenstraße 50 heißt es, dass „einige Wohnungen leer [stehen]“. Als Grund wird die Renovierung angeführt. Eine Renovierung ist aber auch mit Mieter\*innen möglich. Wie wird zwischen einem „es ist für den Investor einfacher ohne Mieter\*innen“ und einer wirklichen Notwendigkeit unterschieden?

- 13) In dem Haus Türkenstraße 50 wird bereits seit mindestens Ende 2018 Leerstand gemeldet. Gibt es überhaupt einen Fall, in dem ein Investor eine Renovierung angibt und dennoch vermieten muss?
- 14) Im Haus Türkenstraße 50 wird vermierterseitig ein Abrissvorhaben als Grund für befristete Mietverträge angegeben. Ab wann gilt ein solches Vorhaben als Grund für Befristung oder auch Leerstand – bereits ab dem Vorbescheid, oder muss hier eine Baugenehmigung vorliegen?
- 15) In der Antwort des Sozialreferats auf die Stadtratsanfrage „Leerstand und Zweckentfremdung in München X: Türkenstraße 50“ steht, dass 4.000m<sup>2</sup> Wohnraum geschaffen werden, die „teilweise als Ersatzwohnraum“ dienen. Was bedeutet „teilweise“?

#### Frage zum Objekt Türkenstraße 52/54

- 16) In der Türkenstraße 52/54 steht noch das Vorderhaus 54. Auch in diesem ist ein massiver Leerstand zu verzeichnen. Die Zweckentfremdung wird mit den Baumaßnahmen begründet, die eine Unzumutbarkeit des Wohnens nach sich ziehen. Nachdem auch angrenzende Gebäude durch das große Bauvorhaben betroffen sind, diese aber offensichtlich keine unzumutbaren Zustände haben, ist diese Entscheidung nicht nachvollziehbar. Sicher ist es nicht angenehm in ein Haus zu ziehen, an dem direkt nebenan gebaut wird. Allerdings kann auf das Thema im Rahmen des Mietvertrags hingewiesen werden. Nachdem auch andere Mieter\*innen noch im Haus sind, wären in der angespannten Mietsituation Münchens sicher auch weitere Menschen froh über Wohnraum. Welchen Spielraum hat die Stadt in dieser Entscheidung?  
Zudem ist diese Begründung unzutreffend für die 5 Jahre Leerstand vor Beginn der Baumaßnahmen. Wie ist dies legitimiert?

#### **Begründung**

Die Bürger\*innen und der Bezirksausschuss der Maxvorstadt begrüßen es sehr, dass sich die LHM und insbesondere das Sozialreferat immer stärker gegen die Zweckentfremdung und den Leerstand von Wohnungen in München einsetzen. Gerade in der Maxvorstadt ist die Lage besonders schlimm, wie zahlreiche Medienberichte zeigen, Stadtratsanfragen und insbesondere die Meldungen der Bürgerinnen und Bürger immer wieder zeigen.

#### **Antragsteller**

Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CSU, FDP, Freie Wähler/ÖDP des BA3