



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost  
Vorsitzender des BA 05  
Herr Jörg Spengler  
Friedenstraße 40  
81660 München

Datum 29.01.2021

### **Kellerstraße 3 – Was wird gegen den jahrelangen Leerstand unternommen?**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01170 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 18.11.2020

Sehr geehrter Herr Spengler,

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

Zu den im o.g. Antrag aufgeworfenen Fragen nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und  
Migration wie folgt Stellung:

Frage 1:

2019 erteilte die Stadtverwaltung ein „Negativtestat“ für das Haus Kellerstraße 3. Was waren  
bzw. sind die Gründe für dieses Negativtestat?

Antwort:

Im Rahmen eines zweckentfremdungsrechtlichen Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht  
München im Jahre 2017 wurden zwei bautechnische Sachverständigengutachten erstellt.  
Daraus geht hervor, dass das über hundert Jahre alte Wohnhaus erhebliche bautechnische  
Mängel zeigt. Hervorgehoben wurden die sehr unsichere Gründung und die erheblichen  
massiven statischen Mängel an der Tragfähigkeit der Kellerdecke.

Auf Grund dieser Gutachten wurde am 02.10.2019 ein zweckentfremdungsrechtliches  
Negativattest erteilt. Damit wird bescheinigt, dass es sich bei dem Anwesen nicht mehr um  
Wohnraum im Sinne der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften handelt, weil der Raum  
einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit  
einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann.

Dies ist stets der Fall, wenn wie hier die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreicht werden (§ 3 Abs. 3 Nr. 5 ZeS).

Aus diesem Grund sind die zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften für dieses Anwesen nicht mehr anwendbar.

Frage 2:

Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und gammelt vor sich hin. Liegen der Stadtverwaltung aktuelle Planungen für eine Sanierung und/oder Neubau vor?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission teilt dazu mit: Es liegt weder ein Vorbescheid noch ein Bauantrag für eine Neubebauung vor. Allerdings gab es seit dem Jahr 2016 mehrere Bauberatungen, anfangs für die Sanierung des Gebäudes, ab 2018 für den Neubau.

Frage 3:

Lässt sich ein Abbruch des Gebäudes verhindern?

Antwort:

Ein Abbruch lässt sich weder auf der Basis baurechtlicher Vorschriften noch auf der Basis zweckentfremdungsrechtlicher oder erhaltungssatzungsrechtlicher Vorschriften verhindern.

Frage 4:

Wurde mit den Eigentümer\*innen über mögliche Zwischennutzungen oder den Erwerb des Hauses verhandelt?

Antwort:

Eine Zwischennutzung scheidet auf Grund der schlechten Bausubstanz aus. Das Anwesen steht nicht zum Verkauf. Eine Vorkaufsrechtsprüfung wird daher nicht durchgeführt.

Frage 5:

Ist sicher gestellt, dass an diesem Ort wieder bezahlbarer Wohnraum entsteht? Falls nicht, wie bzw. wo wird oder wurde entsprechender Ersatzwohnraum geschaffen?

Antwort:

Für das Anwesen wurde, wie bereits geschildert, ein zweckentfremdungsrechtliches Negativattest erteilt. Damit handelt es sich bei dem Gebäude nicht mehr um Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechts. Ein Abbruch ist daher ohne weitere Auflagen möglich, das heißt, der Neubau muss nur die bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfüllen. Ein zweckentfremdungsrechtlicher oder erhaltungssatzungsrechtlicher Ersatzwohnraum muss nicht geschaffen werden.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 01170 des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes vom 18.11.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin