



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

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

Datum 25.08.2022

Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern – Wohnungsleerstand kontrollieren und die Zweckentfremdung verhindern und ahnden - Teilleerstand Mehrfamilienhaus Steinheilstr. 1

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04295 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 21.06.2022

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.

Zum Antrag bzw. zu den einzelnen Fragen nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Frage 1:

Welche Informationen liegen dem Amt für Wohnen und Migration zu den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vor?

Antwort:

Im Anwesen sollen umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt werden. Zuletzt wurde im Mai 2022 eine positive Stellungnahme nach der Erhaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an die Lokalbaukommission abgegeben. Danach ist vorgesehen, den Dachstuhl zu erneuern und die vorhandene Dachwohnung zu erweitern. Ferner sind unter anderem Grundrissänderungen, die Errichtung eines Außenaufzugs, der Anbau von Balkonen sowie die Wohnraumneuschaffung durch Umwandlung fast aller bisher beruflich/gewerblich nutzbarer Einheiten (mit Ausnahme einer Gewerbeeinheit im EG) im Haus beabsichtigt.

Nach Auskunft der Lokalbaukommission im Juli 2022 wurde die Baugenehmigung aber noch nicht erteilt.

Frage 2:

Mit welcher Begründung dauern die Umbau- und Renovierungsarbeiten am Gebäude bereits mehr als 2 Jahre?

Antwort:

Die Arbeiten dauern nach unserer Kenntnis nicht bereits 2 Jahre, jedoch beanspruchte auch die Planung und baurechtliche Klärung der umfangreichen Baumaßnahmen offensichtlich einen gewissen Zeitraum. Aufgrund des Umfangs ist in derartigen Fällen eine längere Zeitdauer nicht ungewöhnlich und damit nachvollziehbar. Gerade auch in Anbetracht der Schwierigkeiten in den letzten Jahren zügig verfügbare Bau- und Handwerksfirmen zu finden. Zudem wurde das Anwesen im Jahr 2021 verkauft, wodurch sich ebenfalls eine Verzögerung, auch hinsichtlich einer geänderten Bauplanung ergab.

Das Amt für Wohnen und Migration überwacht den Leerstand aber weiterhin und lässt sich bei Verzögerungen über den Sachstand informieren.

Frage 3:

Sieht das Amt für Wohnen und Migration aufgrund der vorliegenden Informationen eine Zweckentfremdung durch Leerstand?

Antwort:

Da der Leerstand bzw. die Sanierung des Anwesens überwacht wird, ist insoweit bereits ein Zweckentfremdungsverfahren anhängig.

Es wurde zudem, wie der Bezirksausschuss richtig erwähnt hat, festgestellt, dass vom Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss kein Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechts vorliegt.

Lediglich im Dachgeschoss besteht eine Wohnung, die aber Bestandteil der Baumaßnahme für das Gesamtanwesen ist.

Es wäre deshalb nicht zweckdienlich oder praktikabel, diese Einheit isoliert vom Rest des Hauses zu betrachten und wegen des Leerstandes dagegen vorzugehen, zumal keine Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Sanierung nicht durchgeführt, vorgeschoben oder bewusst verzögert wird.

Für alle anderen Einheiten im Gebäude besteht zweckentfremdungsrechtlich keine Handhabe für ein Einschreiten.

Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass fast das gesamte Haus wieder Wohnzwecken zugeführt werden soll.

Aus den genannten Gründen sieht das Amt für Wohnen und Migration derzeit den Leerstand noch als gerechtfertigt an.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 04295 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes vom 21.06.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin