



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

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

Datum: 04.03.2024

**Schandfleck Brachfläche Falkenstraße 21 – Wann beginnt der Bau? Sind Kriterien für ein Zweckentfremdungsverfahren erfüllt? Bodenspekulation unterbinden! (Anfrage)**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05889 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 20.09.2023

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 Ihrem Antrag kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Die wohnungspolitischen Instrumente, welche die Gesetzgeber den Kommunen zur Gegensteuerung von städtebaulich unerwünschten Entwicklungen an die Hand gegeben haben, sind Erhaltungssatzungen und die Zweckentfremdungssatzung.

Bereits seit dem 01.01.1972 ist es in München verboten, Wohnraum ohne eine Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Aktuelle Rechtsgrundlage hierfür ist die auf Grundlage des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) erlassene städtische Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, die Zweckentfremdungssatzung (ZeS). In Haidhausen gilt die Erhaltungssatzung „Haidhausen“, die mehrfach verlängert wurde, den Umgriff änderte und ab 11.03.2021 unbefristet erlassen wurde. Oben genanntes Anwesen liegt im Umgriff dieser Erhaltungssatzung.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterliegen bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehendem Wohnraum einem besonderen Genehmigungsverfahren. So können Mieter\*innen insofern vor Vertreibung und Verdrängung geschützt werden, als dass Abbruch, bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen einer speziellen Genehmigung bedürfen.

Voraussetzung für eine Genehmigung eines Abbruchs von Wohnraum ist, dass der zu erstellende Ersatzwohnraum im allgemein üblichen Standard von Wohnraum der Landeshauptstadt München im selben Erhaltungssatzungsgebiet errichtet wird.

Für das Anwesen in der Falkenstraße 21 wurde eine Genehmigung zum Abbruch des Anwesens gegen Schaffung von entsprechendem Ersatzwohnraum erteilt. Die Baugenehmigung für den Ersatzwohnraum ist vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, auch bereits genehmigt.

Der ausbleibende Baubeginn ist dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, bekannt. Aufgrund eines Antrages musste die Abbruchgenehmigung geändert werden. Mit entsprechendem Änderungsbescheid vom 16.10.2023 wurde die Frist zur Errichtung des Ersatzwohnraumes verlängert. Grund hierfür war eine Änderungsgenehmigung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, wegen geänderter Planung des Neubaus. Mithin ist eine weitere planungstechnische Änderung des Ersatzwohnraumes durch den Eigentümer angezeigt, die zu einer zeitlichen Verzögerung führt und die Fertigstellung des Neubaus auf Ende des Jahres 2026 verschiebt.

Ich bedanke mich für die von Ihnen gemeldeten Hinweise und Informationen. Seien Sie versichert, dass die Landeshauptstadt München den Neubau weiterhin im Blick hat und wenn nötig einschreitet, damit Wohnraum möglichst bald wiederbelegt beziehungsweise entsprechender Ersatzwohnraum geschaffen wird. Derzeit liegen jedoch Umstände und Gründe vor, die den verzögerten Baubeginn rechtfertigen.

Der Antrag Nr.20-26 / B 05889 des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes vom 20.09.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt  
Stadtdirektor