



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

I.

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Nord
Vorsitzende des BA 09
Frau Anna Hanusch
Ehrenbreitsteiner Str. 28 a
80993 München

Datum 07.02.2018

Zweckentfremdung von Wohnraum konsequent unterbinden

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04261 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 –
Neuhausen-Nymphenburg vom 04.09.2017

Sehr geehrte Frau Hanusch,

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

Zu Ihrer Anfrage vom 04.09.2017 hinsichtlich einer konsequenten Unterbindung einer
Zweckentfremdung von Wohnraum kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Ganz grundsätzlich kann ich Ihnen versichern, dass das Sozialreferat sich im Rahmen der
rechtlichen Möglichkeiten entschlossen für den Erhalt von Bestandswohnraum bzw. den
zügigen Neubau einsetzt. Selbstverständlich ist dabei jeder Fall einzeln zu betrachten und zu
bewerten.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der
Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) liegt eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn
Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald
veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht.

Zur Bewertung des Sachverhaltes ist gerade bei der Übertragung von Erbbaurechten mit
längeren Bearbeitungszeiten zu rechnen. Die Eigentümer der betroffenen Anwesen werden
daher in regelmäßigen Zeitabständen zum aktuellen Sachstand befragt. Erst wenn alle

Erbangelegenheiten geregelt sind, kann das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, weiter tätig werden.

Bei Neubauplanungen, die wie im Fall Klarastraße 10 auch das Kirchenrecht (z.B. kircheninterne Bauplanungsverfahren) betreffen, können nicht genau planbare Umstände beziehungsweise Umplanungen nötig werden, die im Vorfeld nicht sichtbar sind. Ebenso führen die Vergabe und die Verfügbarkeit von Baufirmen oft zu veränderten Vorbereitungs- und Planungszeiten. Sie sind individuell und abhängig vom jeweiligen Projekt. Auch hier wird in kurzen Zeitabständen der Sachverhalt hinterfragt. Ebenso werden Unterlagen angefordert, um die Fortschritte der Planungsarbeiten zu überwachen.

Bei der Südlichen Auffahrtsallee 46 und auch bei der Klarastraße 10 wurden die geforderten Unterlagen stets vorgelegt. Es ist daher bei beiden Anwesen von einem gerechtfertigten Leerstand auszugehen.

Zu den konkret angefragten Objekten kann ich Ihnen folgende Auskunft erteilen:

Südliche Auffahrtsallee 46

Nachdem die langwierigen Erbangelegenheiten geklärt werden konnten, wurde das Anwesen am 27.04.2017 verkauft. Die neuen Eigentümer beabsichtigen das Gebäude abzureißen und einen gleichwertigen Neubau zu erstellen. Ein entsprechender Zweckentfremdungsantrag wurde im Dezember 2017 im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, eingereicht. Sofern das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, das Neubauvorhaben für genehmigungsfähig erklärt, kann die Abbruchgenehmigung für die Südliche Auffahrtsallee 46 durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, erteilt werden. Dieser Neubau ist dann innerhalb einer Frist von drei Jahren bezugsfertig herzustellen. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, überwacht den Prozess der Neuvermietung in diesem Gebäude.

Klarastraße 10

Nach lange andauernden Verhandlungen hat die St. Antonius-Stiftung der Erzdiözese München und Freising das Grundstück Klarastr. 10 im Erbbaurecht von der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul übernommen. Die St. Antonius-Stiftung der Erzdiözese München und Freising plant den Abriss der Gebäude und den Neubau von wesentlich mehr neuen Mietwohnungen. Diese Planungen dauern derzeit noch an. Der Vorbescheid gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgaragen vom 09.04.2014 wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, am 01.09.2017 verlängert.

Die Einreichung des Bauantrages für den Neubau und des dazugehörigen Zweckentfremdungsantrages für den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes soll Anfang 2018 erfolgen. Im Frühjahr 2019 ist der Beginn der Neubaumaßnahme geplant, die Inbetriebnahme und der Bezug des Neubaus durch Mieter soll im März 2020 stattfinden.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04261 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirkes vom 04.09.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit besten Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin