

Telefon: 233 - 20480
Telefax: 233 - 25810

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

PLAN-HAIV-43V

**Beendigung des systematischen
Wohnraumvernichtung (Leerstände und
Zweckentfremdung) in Obermenzing und in den
angrenzenden Münchner Nachbarstadtbezirken**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02540
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 -
Pasing-Obermenzing am 26.03.2019**

Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 00446

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 14 – 20/ E 02540
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing vom
07.07.2020**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing hat am 26.03.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20/ E (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung setzt sich ganz allgemein für den Erhalt privater und öffentlicher Grünflächen ein und wendet sich anhand von angeführten Beispielen gegen Leerstände von Wohngebäuden und die Umnutzung in gewerbliche Nutzungen. Insbesondere sollte aktuell der Bauantrag zu dem Gebäude Grandlstr. 3a zur Nutzungsänderung und Umbau eines Einfamilienhauses zu einer Pension abgelehnt werden.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing. Die Empfehlung beinhaltet ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates), da es sich z.T. um eine baurechtlich zu behandelnde Thematik handelt und

die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.
Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Soweit sich der Antrag für den Erhalt von privaten und öffentlichen Grünflächen ausspricht, sind keine konkreten Vorhaben angesprochen, so dass eher von einem Appell an die Bauaufsichtsbehörde auszugehen ist, im Rahmen ihrer Einflussmöglichkeiten darauf hinzuwirken. Die ansonsten im Antrag angeführten Bereiche und Einzelfälle beziehen sich auf Gebiete, die in baurechtlicher Hinsicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind. In solchen Gebieten sind Bauvorhaben und damit auch Nutzungsänderungen planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Soweit dies nach eingehender Prüfung der Fall ist und das beantragte Vorhaben auch im übrigen die zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung, d.h. die Lokalbaukommission kann im Sinne der Empfehlung aus der Bürgerversammlung keine weiter gehenden Forderungen stellen oder gar das Vorhaben wegen einer unerwünschten Nutzung ablehnen. So konnte bei dieser Sach- und Rechtslage auch die zur Nutzungsänderung bei dem Gebäude Grandlstr. 3a zwischenzeitlich am 14.08.2019 erteilte Genehmigung leider nicht verwehrt werden. Dieses Anwesen liegt nahe an der Verdistraße und damit in Nachbarschaft einer ganzen Reihe von bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, so dass sich die Pension nach § 34 BauGB einfügt. Die in der Empfehlung beanstandeten Pensions-, Arbeiterwohnheim- und Boardinghaus-Nutzungen dienen in den überwiegenden Fällen der Unterbringung von in München Berufstätigen während der Woche. Sie erfüllen damit eine wichtige Funktion innerhalb einer prosperierenden Stadt, womit u.a. auch der Pendlerverkehr reduziert, bzw. auch der Druck auf den regulären Wohnungsmarkt gemindert wird. Die Lokalbaukommission erhebt keine Statistiken zum Umfang der Genehmigung einzelner gewerblicher Nutzungen, so dass dazu keine konkrete Zahlen vorliegen.

Zur Information des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes führt das Sozialreferat Folgendes aus

Von den genannten Anwesen mit möglichen Wohnraumzweckentfremdungen bzw. Leerständen war die Mehrzahl der Fälle noch nicht bekannt und es wurden entsprechende Zweckentfremdungsverfahren eingeleitet, die größtenteils noch andauern. Einige Anwesen waren wiederum bekannt bzw. Gegenstand eines Verfahrens (Grandlstr. 3a), bei anderen handelt es sich nicht um eine Zweckentfremdung oder einen relevanten Leerstand, beispielsweise etwa weil das Haus wegen Erbenermittlung bzw. Verkauf, Sanierung oder beabsichtigtem Abbruch leer steht. Die Anwesen Steffanistr.3, Pläntschweg 25, Heerstr. 18A, Döbereinerstr. 13 und Packenreiterstr. 11 stehen wiederum nicht leer, sondern werden bewohnt.

Anzumerken ist ferner, dass in einigen Fällen die genannten Anwesen bzw. Hausnummern nicht existieren, z.B. Grandlstr. 1 bzw. Pfliegerstr. 2 oder keine Hausnummer genannt wurde. Eine konkrete Überprüfung ist in diesen Fällen äußerst schwierig oder sogar unmöglich, da teilweise nicht klar ist, welche Anwesen tatsächlich gemeint sind.

Grundsätzlich dürfen über laufende Verfahren aus Datenschutzgründen auch keine detaillierten Auskünfte an Dritte gegeben werden, das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration kann aber versichern, dass allen Hinweisen nachgegangen und bei Verstößen entsprechend dagegen vorgegangen wird.

Zum speziell angesprochenen Anwesen Grandlstr. 3a wird des Weiteren mitgeteilt, dass

die Zweckentfremdungsgenehmigung bereits 2018 erteilt worden ist, weil ein angemessener Ersatzwohnraum erstellt wird.

§7 Abs.2 Ziffer 1 der Zweckentfremdungssatzung (ZeS) legt fest, dass ein beachtliches Ersatzwohnraumangebot unter anderem vorliegt, wenn der Ersatzwohnraum auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen wird. Eine Möglichkeit, den Anspruch abzulehnen, gab es nicht, da aufgrund des Ersatzwohnraumangebotes ein Rechtsanspruch auf Genehmigung bestand.

Die Zweckentfremdungssatzung wurde inzwischen jedoch mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2019 geändert, so dass mit Gültigkeit der geänderten Satzung ab 01.01.2020 Ersatzwohnraum grundsätzlich nur noch im selben Stadtbezirk bzw. in räumlicher Nähe zu schaffen ist.

Die Frage, wie viele Wohnhäuser in Obermenzing und den Nachbarbezirken in den letzten Jahren in Pensionen, Arbeiterwohnheime oder Boardinghäuser umgewandelt wurden, kann nicht beantwortet werden, da diese Daten nicht gesondert erfasst werden. Es lässt sich jedoch mitteilen, dass nach eigener Einschätzung derartige Umwandlungen so gut wie nicht genehmigt worden sind. Es handelt sich bei den in der Empfehlung genannten Fällen also entweder um ungenehmigte Nutzungsänderungen oder um Nutzungsformen, die noch im legalen Bereich einer Wohnnutzung zu sehen sind. Nicht jede Form von zeitlich begrenztem oder möbliertem Wohnen stellt zwangsläufig auch eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar.

Der Empfehlung Nr. 14-20 /E 02540 der Bürgerversammlung des 21 Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing am 26.03.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach
 - (1.) hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungsänderungen (Umnutzung von Wohngebäuden in gewerbliche Nutzung) die Landeshauptstadt München- Lokalbaukommission keine rechtliche Handhabe hat, diese nur aufgrund einer unerwünschten Nutzung abzulehnen und
 - (2.) hinsichtlich der Zweckentfremdung die Landeshauptstadt München - Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt weiterhin allen Hinweisen nachgehen und bei Verstößen entsprechend dagegen vorgehen wird.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02540 der Bürgerversammlung des 21 Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing am 26.03.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

I. **Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21. Pasing-Obermenzing der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

II. **WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 21.
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle West (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3