

07.12.2020

## Anfrage: Jahrelanger Leerstand in der Thalkirchner Straße 80

### Der Bezirksausschuss möge beschließen:

Die Landeshauptstadt München wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- Wurde der Leerstand in der Thalkirchner Straße 80 über den städtischen Leerstandsmelder angezeigt? Welche Kenntnisse hat die Stadt München über den bestehenden Leerstand?
- Wurde von Seiten der Stadt ein Zweckentfremdungsverfahren eingeleitet? Welche Maßnahmen hat die Stadt bisher ergriffen, um den Leerstand zu beenden? Falls keine Maßnahmen ergriffen wurden: weshalb nicht?
- Erwägt die Stadt eine Wiederbelegung oder eine Instandsetzung nach §13 der Zweckentfremdungssatzung für die Thalkirchner Straße 80 anzuordnen?
- Wann wurden jeweils für die Thalkirchner Straße 80 Bauanträge bei der Stadt gestellt? Wie und auf welcher Basis wurden diese entschieden?
- Ist der Stadt bekannt, dass durch irgendwelche Maßnahmen versucht wurde, die Mieter\*innen zu verdrängen? Welche Möglichkeiten hat die Stadt gegen solche Methoden vorzugehen?
- Wie hoch beziffert die Stadt München den Bodenwertzuwachs des gesamten Grundstückes vom Zeitpunkt des Kaufs 2016 bis heute?
- Wann kann damit gerechnet werden, dass dieses Anwesen wieder einer Nutzung zugeführt wird?

### Begründung:

Das sogenannte Künstlerhaus an der Thalkirchner Straße 80 war in den letzten Jahren oft in der Presse – die beiden unter Denkmalschutz stehenden Häuser (Vorder- und Rückgebäude) sind ein trauriges Beispiel dafür was passiert, wenn wir die Stadt München der Spekulation überlassen.

Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde das Anwesen das erste Mal verkauft, die Häuser liegen bisher nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Die Mieten wurden erhöht, eine Modernisierungsankündigung mit zukünftigen Mietpreiserhöhungen von bis zu 120% wurde den Mietern zugestellt. Kurz darauf wurden die Wohnungen direkt in Eigentumswohnungen umgewandelt, wodurch die Mieter des Anwesens vorkaufsberechtigt gewesen wären. Mitte 2017 wurden die umgewandelten Häuser – ohne das bestehende Vorkaufsrecht zu beachten – direkt an das Immobilienunternehmen Kiefer + Remberg (jetzt Remberg Bauträger GmbH & Co. KG) weiterverkauft.

Im November 2017 wurden im Vordergebäude denkmalgeschützte Türstöcke und Bodendielen herausgerissen, worauf das Denkmalamt einen Baustopp verfügte, der im April 2018 aufgehoben wurde. Es gab eine große Anzahl an „zufälligen Vorkommnissen“ (zeitweise kein Wasser, kein Strom, Diebstahl, Baumaßnahmen ohne Ankündigung und Absicherung), die auf eine aktive Entmietung schließen lassen – den Mietern also das Leben bewusst schwer gemacht werden sollte (detaillierte Chronologie im Anhang). Die Thalkirchner Straße 80 war aufgrund dieser Vorgehensweise eine der Initialzündungen zur Entstehung der Bürgerinitiative #ausspekuliert.

Seit nunmehr über zwei Jahren stehen die Arbeiten an und in den beiden Häusern praktisch still. Insgesamt stehen dort 17 Wohnungen leer, 16 davon schon seit fast drei Jahren. Im Vordergebäude ist nur noch eine Wohnung bewohnt (im EG befindet sich ein Kindergarten), das Hinterhaus steht mit 15 Wohnungen halb leer.

Im gleichen Zeitraum hat die Firma Kiefer + Remberg noch zwei weitere Häuser gekauft (Hoffmannstr. 22 und St.-Bonifatius-St. 18). Auch diese Häuser befinden sich seit über zwei Jahren im Baustellenzustand und stehen in etwa zur Hälfte leer (St.-Bonifatius-Str. 18 hat seit über zwei Jahren ohne Dach, nur mit einer Plane abgedeckt). Man kann diese Praktiken also durchaus als „Vorgehensweise“ oder Strategie dieses Immobilienunternehmens bezeichnen.

Trotz Wohnungsnotstands in München stehen Häuser leer und günstiger Wohnraum wird regelmäßig zerstört. Durch steigende Bodenpreise entstehen den Immobilienfirmen regelmäßig leistungslose Gewinne – und das auf Kosten der Mieter\*innen und der Allgemeinheit.



Initiative: Christian Modrow, Dagmar Modrow/Fraktion DIE LINKE.



10. April: Noch immer kein Fortgang der Bauarbeiten, der Baustopp hält an. Die leeren Container im Hof füllen sich mit Schutt, welcher mit Transportern angekarrt wird. Die Arbeiten in ‚Musterwohnung‘ Vordergebäude wurden wieder aufgenommen.

23. April: Der Bezirkskaminkehrer bekommt von K+R die Nachricht, dass das gesamte Anwesen Thalkirchner Str. 80 leer sei.

Do. 17. Mai (vor Pfingsten): Unangekündigt werden Fahrräder und Fahrradständer entfernt, ein Bagger wird auf den Hof transportiert, die Asphaltdecke aufgerissen und bis zu 3m tiefe Gräben entlang der Hausmauern gegraben. Arbeiten zur Trockenlegung der Keller, diese Maßnahmen müssen nicht angekündigt werden. Wenn man aber alles „im Einklang mit den Mietern“ machen möchte, handelt man anders. Nichts wird gesichert, niemand wird informiert, die Schulkinder müssen nach Hause „klettern“, nachts alles komplett dunkel wegen fehlender Beleuchtung (Hofbeleuchtung wurde anscheinend vorher demontiert).

Freitag 18. Mai: Der Schutt wird von dem Bagger auf einen LKW geladen, die voll beladene Baggerschaufel schwenkt dabei über die Einfahrt von Hausnr. 78, Nachbarn mit Kind laufen dort vorbei. Der LKW versperrt die Einfahrt, so dass kein Durchkommen ist.

Die Polizei sagt sie sei nicht zuständig, die Stadt ebenso. Grund: Privatgrund.

Sa. 19. - Mo. 21. Mai: Die ungesicherte Baustelle ruht und wird von uns ausgiebig dokumentiert. Die Gräben sind notdürftig mit Paletten verstellt, Stolperdrähte versperren den Weg.

Di. 22. Mai: Weitere Behörden werden informiert: Ordnungsamt und LBK kommen, alle Gräben (über 2m tief) müssen bis zum Abend wieder zugeschüttet worden sein. Arbeiten werden vorerst eingestellt, allerdings gibt es keine weitere Sicherung der Baustelle.

24. Mai: Müllabfuhr weigert sich den Müll zu leeren, da die Mülltonnen nicht über den Schotter zu bewegen sind (Zettel an die Mülltonnen geklebt).

Auf Hinweis, dass alles sehr gefährlich sei und wir einen Kindergarten im Vorderhaus haben lautet die Antwort von Auskunft von K+R der Kindergarten sei darüber informiert, dass sie nur die Türe zur Straße hinaus benutzen dürfen.

Auskunft vom Kindergarteneltern: Sie haben keinerlei Information oder Ankündigung erhalten, K+R sind nicht erreichbar.

25. Mai: Arbeiten gehen weiter.

29. Mai: Nach persönlicher Beschwerde beim Bauleiter wird die Zufahrt zum Anwesen durch mobile Absperrung und Absperrbänder gesperrt und ein Zaunelement zur Haus Nr. 78 entfernt: Das Rückgebäude ist ab jetzt nur über die Einfahrt von Hausnummer 78 zu erreichen. Grabungsarbeiten am Vorderhaus gehen weiter.

Die Eigentümergemeinschaft von Haus 78 wurde weder über die Entfernung des Zaunelements noch über die Nutzung der Zufahrt durch die Bewohner der Nr. 80 informiert, sie überlegt sich nun rechtliche Schritte einzuleiten. Alle Gräben sind inzwischen zugeschüttet, die Bauwüste bleibt uns jedoch bis jetzt erhalten.

Also entweder Hausfriedensbruch begehen (bei Hausnr. 78), oder durch Begehung einer ungesicherten und unbeleuchteten Baustelle einen Unfall riskieren.

14. Juni: Nach Arbeiten am Abfluss im Keller des Hinterhauses führt starker Regelfall zu großen Überschwemmungen im Eingangsbereich des äußeren Kellerzugangs.

14. August: K + R reagiert jetzt und lässt von einem LKW Schottermaterial anliefern, zwei nette Herren wird die Hoffläche nun doch in Handarbeit mit Schaufel und Rechen begradigt.

28. August: Seit den Arbeiten „zur Trockenlegung des Kellers“ riecht es im Treppenhaus des Rückgebäudes modrig, in Vorderhaus und am Rückgebäude werden vermehrt tote und lebendige Ratten gesichtet. In einigen Wohnungen im Vorderhaus liegt sehr viel Müll herum, vermutlich von Bauarbeiten. Die zuständige Behörde wird von den Anwohnern gerufen und kommt sofort. Jetzt reagiert K+R sehr schnell und beauftragt einen Kammerjäger. Laut anwesendem Bauleiter einer beauftragten Baufirma wollen sie am Folgetag mit Arbeiten im Vorderhaus beginnen.

Das Schloss der Haustüre zum Rückgebäude ist kaputt, K+R wurde um Behebung des Schadens gebeten.

**2019**

Januar: Das Türschloss Eingang Rückgebäude wurde nach mehrmaliger Erinnerung noch immer nicht repariert. Ein paar Junkies haben sich dadurch Zugang zum Keller verschafft, eine Party gefeiert, den Keller verwüstet und besprüht. Zerbrochene Schnapsflaschen und gebrauchte Spritzen wurden hinterlassen. Mitteilung an den Hauseigentümer.

März 2019

Das Türschloss wurde repariert.

\*\*\*\*\*

### **Weiterer Fall in diesem Haus: Kochstudio Sebastian Copien**

(Verbindungsbau zwischen Vorder- und Rückgebäude)

Ende 2017

Schriftlicher Vertrag, dass Herrn Copien im Keller Räumlichkeiten komplett trockengelegt und saniert und ausgebaut werden, Umzug zum 1. Februar 2018 vereinbart. Für Feb. 2018 + Umzugsphase wurde eine Ausfallsvereinbarung vereinbart, mit fortlaufender Schadenszahlung für jeden Monat der Verzögerung der Schlüsselübergabe.

Die Zahlungen für Feb/März 2018 sind erst nach mehrmaliger Aufforderung und Mahnung – auch durch einen Anwalt – erfolgt.

Ab dann keinerlei Informationen, warum nicht ausgebaut wird und nichts passiert, sowohl Weigerung der weiteren Zahlung.

2020

Der für Herrn Copien existenzbedrohende Fall (ausfallende Kochkurse, fehlender Raum für Rezeptentwicklung, Kochbuch, Events, Gastroberatung und Consulting, Probleme mit langjährigen Kooperationspartnern und Sponsoren) wird aktuell noch vor Gericht verhandelt.