



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

SPD / Volt - Fraktion  
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste

Rathaus

Datum 09.06.2022

### **Wohnungsleerstand in Hartmannshofen beenden!**

Antrag Nr. 20-26 / A 01612 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 30.06.2021, eingegangen am 30.06.2021

Az. D-HA II/V1 6842-2-0163

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen, das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, mit dem Freistaat Bayern Kontakt aufzunehmen, um die z. T. schon seit längerer Zeit leerstehenden Wohnhäuser in Hartmannshofen im 10. Stadtbezirk wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei soll versucht werden, unter Zuhilfenahme von Fördermitteln des Freistaats die entsprechenden Häuser vor allem für soziales Wohnen (z. B. Seniorenwohngemeinschaften o. ä.) nutzen zu können. Eine Veräußerung zum Höchstgebot soll verhindert werden.

Dem Sozialreferat obliegt der Vollzug des bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung, ZeS).

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Für die bisher gewährte Fristverlängerung zur Bearbeitung Ihres Antrags bedanke ich mich ausdrücklich.

Zu Ihrem Antrag vom 30.06.2021 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, hat in der Vergangenheit bezüglich der leerstehenden Wohnhäuser in Hartmannshofen im 10. Stadtbezirk bereits mehrfach Kontakt zum Freistaat Bayern aufgenommen.

Aktuell führt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, für alle Anwesen zweckentfremdungsrechtliche Verfahren gemäß der Zweckentfremdungssatzung (ZeS) durch, damit diese Wohnhäuser des Freistaats Bayern wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Sozialreferat hat den Freistaat Bayern wiederholt daran erinnert, dass dieser eine Vorbildwirkung einnimmt und die Verfahren und Planungen zügig durchzuführen sind.

Aufgrund dessen hat der Freistaat Bayern, vertreten durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, mitgeteilt, dass für die Anwesen eine Gesamtstrategie zum Abbau der Leerstände erarbeitet werden soll. Das Bayerische Staatsministerium wurde zur bauplanerischen Machbarkeit vom Sozialreferat an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verwiesen.

Am 23.11.2021 und erneut am 19.05.2022 hat im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Gespräch über die im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes möglichen baurechtlichen Potentiale stattgefunden. Das weitere Vorgehen hierzu wurde von den Beteiligten geprüft, mit dem Ergebnis, dass die vom Freistaat Bayern angestrebte umfangreiche bauliche Verdichtung in Hartmannshofen aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit Grünordnung nicht möglich ist.

Da Leerstände in einer Stadt wie München nur schwer nachvollziehbar und nicht akzeptabel sind und aktuell keine rechtlichen Gründe ersichtlich sind, die im Einzelfall gegebenenfalls einen Leerstand gemäß der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS) weiter rechtfertigen könnten, wirkt das Sozialreferat nun durch Erlass von Anordnungen auf den Freistaat Bayern ein, die Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt wieder zuzuführen.

Vor Erlass dieser kostenpflichtigen, zwangsgeldbewehrten und sofort vollziehbaren Anordnungen wurde dem Freistaat Bayern gemäß Art. 28 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) die Gelegenheit gegeben, sich zum Sachstand zu äußern. Die Antworten des Freistaats Bayerns stehen noch aus.

Ihr Vorschlag, die entsprechenden Häuser vor allem auch für soziales Wohnen (z. B. Seniorenwohngemeinschaften o. ä.) zu nutzen, ist aus Sicht des Sozialreferates sehr zu begrüßen. Die Zahl der registrierten Haushalte steigt kontinuierlich an. Aktuell sind 22.841 Haushalte wohnungssuchend gemeldet (Stand 30.04.2022). Demgegenüber stehen jährlich rund 3.400 Wohnungsvergaben.

Wenn die baulichen Voraussetzungen gegeben sind, ist die Nutzung für besondere Zielgruppen wie Wohngemeinschaften für Senior\*innen oder auch junge Menschen in Ausbildung oder wohnungslose Familien sicherlich denkbar. Der angespannte Münchner Wohnungsmarkt kann auf keine bezahlbare Wohnung für sozial benachteiligte Haushalte verzichten. Die Erschließung der Häuser für bedürftige Münchner\*innen wäre sehr positiv. Jedoch muss vor einer konkreten Nutzungsaussage zu den Häusern im Rahmen einer Projektplanung unter anderem das Baurecht, die Überlassung und dergleichen geklärt werden.

Diese Projektplanung geht von Seiten des Freistaates Bayern leider nur sehr schleppend voran. Die behördeninternen Abläufe beim Freistaat lassen leider bisher keine priorisierte Bearbeitung dieser Thematik erkennen.

Das Sozialreferat wird deshalb nicht nachlassen, den Freistaat Bayern mit den rechtlich möglichen Instrumentarien zu motivieren, den Wohnraumbestand so schnell wie möglich wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin