



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Claudia Köhler, Katharina Schulze, Florian Siekmann, Christian Hierneis, Dr. Markus Büchler BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 11.09.2021

Leerstand staatlicher Immobilien in der Karlstraße in München

Zwei Häuser in der Innenstadt von München, Karlstraße 20 und 22, stehen nach Medienberichten seit mehreren Jahren leer. Angesichts hoher Grundstückspreise in Großstädten und Ballungsräumen sowie dringend benötigten Wohnraums ergeben sich Fragen zur Nutzung dieser Immobilien.

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) Sind die Immobilien in der Karlstraße 20 und 22 in München im Besitz des Freistaates Bayern? 2
b) Falls nein, waren sie im Eigentum/Besitz des Freistaates Bayern? 2
c) Bis wann waren sie gegebenenfalls im Besitz des Freistaates Bayern? 2
2. Wenn die Immobilien im Besitz des Freistaates Bayern sind oder waren: 2
a) Wie oder für welche staatlichen Stellen wurden sie genutzt? 2
b) Seit wann werden sie nicht mehr genutzt? 2
c) Weshalb wurde die Nutzung aufgegeben? 2
3. a) Wo ist gegebenenfalls die früher nutzende Stelle heute untergebracht? 2
b) Wie hoch sind die Kosten für Kauf oder Miete am neuen Standort? 2
c) In welcher Höhe sind für die Immobilien in der Karlstraße 20 und 22, gemessen an verfügbaren Daten wie Mietspiegel oder Bodenrichtwerte, für den Staat Einkünfte aus Vermietung als Wohn- oder Geschäftsräume zu erzielen? 3
4. a) Welche staatliche Stelle ist für die Verwaltung dieser Gebäude zuständig? 3
b) Wurden Anstrengungen unternommen, diese Gebäude zu veräußern oder zu vermieten? 3
c) Wenn nein, weshalb nicht? 3
5. a) Gibt oder gab es Pläne oder Anfragen zur Weiternutzung der Gebäude durch staatliche Stellen? 3
b) Weshalb wurden sie gegebenenfalls bis heute nicht umgesetzt? 3
c) Wurde Staatsbedarf abgefragt? 3
6. a) Welche Nutzung ist an diesem Standort zugelassen? 3
b) Wäre eine Nutzung als Wohnraum, auch als Unterkunft für Geflüchtete, rechtlich möglich? 3
c) Wäre eine Nutzung als Kulturraum rechtlich möglich? 3
7. a) Welche Anfragen zur Zwischen- oder Weiternutzung dieser Immobilien gab es von privater, gewerblicher oder kommunaler Seite? 3
b) Wie wurden diese Anfragen von staatlicher Seite behandelt? 3

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

8. a) Wie viele Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten haben sich seit dem Leerstand der Immobilien gemeldet? 3
b) Gab oder gibt es Verhandlungen zur Veräußerung dieser Immobilien? 3
c) Welche weiteren Immobilien des Freistaates Bayern in der Innenstadt von München stehen leer bzw. werden aktuell nicht genutzt (bitte Übersicht mit Adressen und vorheriger Nutzung)? 4

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 12.10.2021

1. a) **Sind die Immobilien in der Karlstraße 20 und 22 in München im Besitz des Freistaates Bayern?**
b) **Falls nein, waren sie im Eigentum/Besitz des Freistaates Bayern?**
c) **Bis wann waren sie gegebenenfalls im Besitz des Freistaates Bayern?**

Der Freistaat Bayern hat die Liegenschaft 1978 von der evangelisch-lutherischen Gesamtkirchengemeinde München für Zwecke der Steuerverwaltung erworben.

2. **Wenn die Immobilien im Besitz des Freistaates Bayern sind oder waren:**
a) **Wie oder für welche staatlichen Stellen wurden sie genutzt?**
b) **Seit wann werden sie nicht mehr genutzt?**
c) **Weshalb wurde die Nutzung aufgegeben?**

Die Steuerverwaltung nutzte die Objekte mit verschiedenen Einheiten, unter anderem die Informations- und Kommunikations-(IuK-)Abteilung des Landesamtes für Steuern. Ab dem 1. Dezember 2015 wurden die Objekte von der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) der Regierung von Oberbayern (ROB) für die vorübergehende Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen überlassen. Ab dem 23. März 2018 mussten die Objekte wegen eines Wasserschadens geräumt werden. Eine nochmalige Herrichtung für die Restnutzungszeit erfolgte durch die ROB nicht mehr. Seit dem 1. Januar 2021 befindet sich die Liegenschaft wieder in der Grundbesitzbewirtschaftung der IMBY und wird nicht genutzt.

3. a) **Wo ist gegebenenfalls die früher nutzende Stelle heute untergebracht?**
b) **Wie hoch sind die Kosten für Kauf oder Miete am neuen Standort?**

Die IuK-Abteilung des Landesamtes für Steuern wurde in die staatseigene Liegenschaft Katharina-von-Bora-Straße 6 bis 8 verlagert (Bestandsgebäude). Die Nutzung durch die ROB endete unter anderem aufgrund des zurückgehenden Bedarfs an vorübergehenden Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende und Flüchtlinge. Daher sind keine Kosten für Kauf oder Miete angefallen.

- c) **In welcher Höhe sind für die Immobilien in der Karlstraße 20 und 22, gemessen an verfügbaren Daten wie Mietspiegel oder Bodenrichtwerte, für den Staat Einkünfte aus Vermietung als Wohn- oder Geschäftsräume zu erzielen?**

Eine Vermietung für Wohn- sowie Verwaltungszwecke ist zum derzeitigen Stand nicht möglich, weil die Gebäude einer Kernsanierung unterzogen werden müssen.

4. a) **Welche staatliche Stelle ist für die Verwaltung dieser Gebäude zuständig?**

Die Grundbesitzbewirtschaftung für die Objekte obliegt der IMBY, Regionalvertretung München.

- b) **Wurden Anstrengungen unternommen, diese Gebäude zu veräußern oder zu vermieten?**
c) **Wenn nein, weshalb nicht?**

Nach erstmaliger Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen wurde eine Vermarktung vorbereitet, eine öffentliche Ausschreibung erfolgte wegen des Staatsbedarfes der ROB nicht.

5. a) **Gibt oder gab es Pläne oder Anfragen zur Weiternutzung der Gebäude durch staatliche Stellen?**
b) **Weshalb wurden sie gegebenenfalls bis heute nicht umgesetzt?**
c) **Wurde Staatsbedarf abgefragt?**

Für eine Verwendung bzw. Verwertung der staatlichen Liegenschaft nach Rückgabe durch die ROB hat die IMBY eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Dabei wurde untersucht, ob neben einer Verwaltungsnutzung auch eine Wohnnutzung mit Betrachtung des finanziellen Aufwands möglich ist. Es wird eine Wohnungsnutzung empfohlen. Diese Empfehlung wird nun weiterverfolgt.

6. a) **Welche Nutzung ist an diesem Standort zugelassen?**
b) **Wäre eine Nutzung als Wohnraum, auch als Unterkunft für Geflüchtete, rechtlich möglich?**
c) **Wäre eine Nutzung als Kulturraum rechtlich möglich?**

Der Flächennutzungsplan weist das Areal noch als Verwaltungsnutzung aus. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Wohn- sowie eine Verwaltungsnutzung sind an dem Standort vorstellbar. Eine Kulturnutzung wurde aufgrund der Umgebungsbebauung, in die sich ein Bauvorhaben einfügen muss, nicht geprüft.

Aufgrund der Denkmalschutzeigenschaften der Gebäude ist generell ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

7. a) **Welche Anfragen zur Zwischen- oder Weiternutzung dieser Immobilien gab es von privater, gewerblicher oder kommunaler Seite?**
b) **Wie wurden diese Anfragen von staatlicher Seite behandelt?**
8. a) **Wie viele Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten haben sich seit dem Leerstand der Immobilien gemeldet?**
b) **Gab oder gibt es Verhandlungen zur Veräußerung dieser Immobilien?**

Es gab verschiedene Anfragen, wie zum Beispiel von der Evangelischen Kirche. Die Anfragen wurden jedoch nicht weiterverfolgt, weil die Liegenschaft im derzeitigen Zustand nicht nutzbar ist und zudem ein staatlicher Bedarf näher untersucht wird.

- c) Welche weiteren Immobilien des Freistaates Bayern in der Innenstadt von München stehen leer bzw. werden aktuell nicht genutzt (bitte Übersicht mit Adressen und vorheriger Nutzung)?**

Im Bereich des Altstadtrings stehen neben den Objekten der Karlstraße 20/22 die Objekte Ledererstraße 3 (gastronomische Nutzung) und Seidlstraße 15 (behördliche Zwischennutzung für Büro und Lagerzwecke, wie auch in Teilbereichen eine gastronomische Nutzung) leer. Für beide Liegenschaften werden künftige Nutzungen derzeit geprüft.