



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks
vertr. durch die Vorsitzende Frau Dr. Svenja
Jarchow-Pongratz
BA-Geschäftsstelle Mitte
Marienpl. 8
80331 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-60V**

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
plan.ha4-60@muenchen.de
Dienstgebäude: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung: [REDACTED]

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
16.12.2025

Steinheilstr. 1, [REDACTED]
Denkmal
Eilantrag des UA zur Steinheilstr. 1
BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 08282 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 14.10.25

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,
sehr geehrte Damen und Herren,

der im Betreff bezeichnete Antrag des Bezirksausschusses 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025 wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung (UDB) zur federführenden Behandlung übergeben. Gerne nehmen wir hierzu nachfolgend Stellung.

Zu Forderung Nr. 1:

Die UDB wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt, mit welchem u.a. die Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Einheiten zu Wohnbereichen im Baudenkmal Steinheilstr. 1 begehrt wird. Auf Grundlage der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegten Planung konnte die Zustimmung zum Bauvorhaben aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erteilt werden.

Die UDB hat Kenntnis vom Leerstand des gegenständlichen Anwesens und beobachtet dieses entsprechend. Gleichwohl können mangels bestehender Rechtsgrundlage im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) keine Maßnahmen gegen den Leerstand selbst vonseiten der UDB eingeleitet werden. Anders gestaltet sich die Lage bei einer Schädigung des Baudenkmals,

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße
Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten der Abteilung
Denkmalschutz und Stadtgestalt:
Di und Do: 10:00 bis 12:00 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung

Internet:
www.muenchen.de

wobei ein vorübergehender Leerstand regelmäßig keinen Eingriff auf Grundlage des Art. 4 BayDSchG rechtfertigt. Der UDB sind derzeit keine Anhaltspunkte bekannt, wonach das Anwesen einen ernsthaften substanziellen Schaden nimmt oder eine konkrete Gefahr droht, dass dieser unmittelbar eintreten wird. Bei Bekanntwerden des Vorliegens einer solchen Situation werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um eine Schädigung des Baudenkmals zu verhindern bzw. zu unterbinden.

Zu Forderung Nr. 2:

Diesbezüglich wurde das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration um Rückmeldung gebeten. Dieses ließ der UDB mit Mitteilung vom 16.12.2025 die nachfolgende Stellungnahme zukommen:

„Wir verweisen hinsichtlich der Sach- und Rechtslage auf unsere Ausführungen zur letzten Anfrage des BA vom 14.01.2025.

Das für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständige Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, schreitet stets und konsequent gegen Leerstände von Wohnraum ein, wenn diese zweckentfremdungsrechtlich nicht gerechtfertigt sind.

Ein länger als drei Monate dauernder Leerstand von Wohnraum stellt grundsätzlich eine Zweckentfremdung dar (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [ZeS]).

Eine Zweckentfremdung liegt jedoch wiederum nicht vor, wenn der Wohnraum leer steht, weil dieser z. B. saniert, modernisiert oder veräußert werden soll (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 ZeS).

Darüber hinaus können den Umständen des jeweilig zugrunde liegenden Einzelfalls weitere, einen Leerstand rechtfertigende Gründe, vorliegen (z. B. unklare Eigentumsverhältnisse aufgrund einer erbrechtlichen Auseinandersetzung).

Da insbesondere bei umfangreicheren Bauvorhaben oder bei geplantem Abbruch des Bestandswohnraums der Wohnraum bzw. das Anwesen aus Praktikabilitätsgründen im Regelfall leer bzw. unbewohnt sein muss, können hier auch längere Leerstände entstehen.

Letztlich liegt es primär in der Hand und im Interesse der/des Verfügungsberechtigten, die Baumaßnahmen zügig durchzuführen. Für Verzögerungen ist das Amt für Wohnen und Migration nicht verantwortlich.

Aus der Verantwortung wird der Eigentümer nicht entlassen.

Eine Wiederbelegungsanordnung wäre allenfalls die letzte Möglichkeit, falls ein vorsätzlicher und unbegründeter Leerstand gegeben ist. Auch wenn es bisher Verzögerungen gab, liegen jedoch noch keine Anhaltspunkte dafür vor.

Im Übrigen hat das Amt für Wohnen und Migration keine rechtliche Handhabe, Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz zu ergreifen.

Ein Leerstand ist nach derzeitigem Stand wegen der geplanten Arbeiten zunächst noch unvermeidbar. Wie bereits in unserer früheren Stellungnahme ausgeführt, handelt es sich vom Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss des Hauses bisher nicht um Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung. Lediglich im Dachgeschoss befindet sich eine Bestandswohnung, die aber Bestandteil der gesamten Baumaßnahme ist. Ein Vorgehen gegen den Leerstand dieser einen Wohnung wäre daher nicht zielführend, zumal zu berücksichtigen ist, dass nach Abschluss der Baumaßnahme fast das gesamte Anwesen zu Wohnraum umgewandelt werden soll.

Unabhängig davon haben wir die Eigentümerin aktuell angeschrieben und um Stellungnahme zum weiterhin andauernden Leerstand gebeten. Eine Antwort liegt bisher noch nicht vor.

Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkte ergeben, dass der Leerstand nicht mehr gerechtfertigt ist, werden selbstverständlich alle rechtlichen Möglichkeiten konsequent genutzt, um den Leerstand zu beenden.“

Wir hoffen, mit vorstehenden Ausführungen gebührend auf den Antrag des Bezirksausschusses 03 - Maxvorstadt vom 14.10.2025 eingegangen zu sein, womit dieser als behandelt angesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Abteilungsleiter