Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

I. An die Stadtratsfraktion Die Linke
Rathaus

13.10.2026

Pfitznerstr. 13, Christoph-von-Gluck Platz 33: Wie unterstützt die Stadt die Mieter*innen gegen Capstone?
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 26-32 / F 00055 von der Die Linke Fraktion im Münchner Rathaus vom 30.07.2026, eingegangen am 30.07.2026

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 30.07.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Auf dem Grundstück Pfitznerstr. 13/Christoph-von-Gluck-Platz 33 hat der/die Eigentümer*in eine Baugenehmigung für einen Dachgeschoßausbau erhalten. Sie befürchten, dass die bestehende Mieterschaft verdrängt wird und fordern entsprechende Gegenmaßnahmen seitens der Stadt.

Frage 1
„Gibt es für die beiden Häuser Pfitznerstr. 13, Christoph-von-Gluck Platz 33 ein bestehendes Baurecht für zwei zusätzliche Etagen? Wenn ja, aus welchen Gründen wurde ein so hohes Baurecht erteilt, obwohl dies nicht mit der Nachbarschaft nach §34 BauGB begründet werden kann?“

Antwort
Maßgeblich zur Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben einfügt, ist die nähere Umgebung. Die nähere Umgebung umfasst hier das Geviert zwischen der Knorrstraße im Westen, der Pfitznerstraße (beidseitig) im Süden, der Milbertshofener Straße im Norden und dem Christoph-von-Gluck-Platz im Osten. Da sich die Bebauungsstruktur auch jenseits des Gevierts nach Norden und Süden ausdehnt, kann auch die Bebauung beidseitig der Königsteinerstraße mit in die Betrachtung einbezogen werden.
Im Ergebnis war festzustellen, dass sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Antrag war daher positiv zu bescheiden.

Frage 2
„Wurde die bei den Mieter*innen angekündigte Modernisierung und die Aufstockung beim Amt für Wohnen und Migration gemeldet und genehmigt, wie es in einem Erhaltungssatzungsgebiet Pflicht ist? Wie hat das Amt für Wohnen und Migration diese Maßnahmen beschieden?“

Antwort
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, in die Prüfung des Bauvorhabens eingebunden, um eine erhaltungssatzungsrechtliche Stellungnahme abzugeben.
Beantragt wurde der Abbruch des beheizten, aber nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Dachstuhls, Errichtung eines neuen Dachstuhls mit 13 Wohneinheiten im Dachgeschoss und neun Wohneinheiten im Dachspitz. Geplant war also der erstmalige Dachgeschossausbau in beiden Gebäuden. Da bei dieser Baumaßnahme kein bestehender Wohnraum betroffen ist und durch den Ausbau neuer Wohnraum entsteht, wurde festgestellt, dass es sich um eine erhaltungssatzungsrechtlich genehmigungsfreie Maßnahme handelt.

Frage 3
„Liegen der Stadt Informationen über den aktuellen Leerstand in den Häusern vor? Wenn ja, welche Maßnahmen hat die Stadt unternommen, um den Leerstand zu beenden?“

Antwort
Nach den Erkenntnissen des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, konnte durch eine örtliche Überprüfung festgestellt werden, dass derzeit keine Leerstände in den Häusern Pfitznerstraße 13 und Christoph-von Gluck-Platz 33 vorliegen.
Sollte sich künftig herausstellen, dass Wohnraum ungerechtfertigt leer steht, werden zweckentfremdungsrechtliche Verfahren eingeleitet und mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen vorgegangen.
Sollte Wohnraum aber aufgrund von beabsichtigten Sanierungs- oder Baumaßnahmen leer stehen, so ist dies im Regelfall meist berechtigt.

Frage 4
„Wird durch die Erhaltungssatzung Frankfurter Ring verhindert, dass es in den beiden Häuser Pfitznerstr. 13, Christoph-von-Gluck Platz 33 zu einer Luxusmodernisierung und somit zu einer Verdrängung kommt?“

Antwort
Beim Abbruch und der Neuerrichtung des Dachstuhls in den betreffenden Gebäuden wird neuer Wohnraum geschaffen. Die Erhaltungssatzung „Frankfurter Ring“ findet hier keine Anwendung, da sich diese nur auf bestehenden Wohnraum bezieht.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin