



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

An den Vorsitzenden  
des BA 21 - Pasing-Obermenzing  
Herrn Frieder Vogelsgesang  
Landsberger Str. 486  
81241 München

25.08.2020

Den Perlschneiderhof retten – die Ziele des ISEK endlich durchsetzen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00049 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 26.05.2020

Sehr geehrter Herr Vogelsgesang,

der Bezirksausschuss 21, Pasing-Obermenzing, fordert mit dem oben genannten Antrag die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, auf:

*„Die Verwaltung informiert den Stadtrat über den Stand der Kaufverhandlungen mit dem 50% Privateigentümer des Perlschneiderhofs, Manzingerstrasse 3, in Pasing. Gegebenenfalls sind die Verhandlungen zu forcieren. Die fehlenden 50 % Eigentumsanteile des Perlschneiderhofs sind von der Landeshauptstadt München zu erwerben. Die Sanierung des Gebäudes ist nach dem Erwerb zeitnah umzusetzen. Die öffentliche Nutzung ist nach den Zielen des ISEK zu realisieren. Vor allem muss es Ziel sein, dass die Landeshauptstadt München der Verantwortung ihrer schützenswerten Gebäude gerecht wird und den Perlschneiderhof keinesfalls dem Verfall preisgibt. Sturmschäden am Dach sind umgehend zu beheben. Das Kommunalreferat wird aufgefordert, den bestehenden Schaden am Dach zumindest provisorisch so schnell wie möglich zu beheben, um einen weiteren Verfall des Denkmals zu verhindern.“*

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26056  
kristina.frank@muenchen.de

Dieser Antrag betrifft eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil hier ein Sachstandsbericht an den Bezirksausschuss erteilt wird. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Zu Ihrem Antrag teile ich Ihnen Folgendes mit:

Das Anwesen Manzingerweg 3, sogenannter Perlschneiderhof, ist nur zu 50% im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM). Die Stadt versucht inzwischen seit rd. 40 Jahren, den zweiten Hälfteanteil zu erwerben. Nach jahrzehntelangen Verhandlungen konnten sich die Stadt und der Miteigentümer mit Urkunde aus dem Jahr 2017 auf die Übertragung seines Miteigentumsanteils an die Stadt einigen. Wegen der rechtlichen Stellung des Miteigentümers bedurfte der Vertrag der Genehmigung durch das Amtsgericht München. Dieses hat die Genehmigung versagt und ein Obergutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts gefordert, da das Gegengutachten des Miteigentümers einen erheblich höheren Verkehrswert für das Grundstück ausweist. Dessen Wert liegt ca. 640% über dem Gutachten des Bewertungsamtes der LHM. Im Gegengutachten wird zum Teil von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Um zu einer Lösung zu kommen, sieht es das Amtsgericht als „möglichen Weg für eine Entscheidungsfindung“ an, wenn der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LHM ein Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde auf Kosten der Stadt bereits beantragt. Mit einem Ergebnis ist etwa bis Ende 2020 zu rechnen. Erst nach Vorliegen dieses Gutachtens können die Verhandlungen weitergeführt werden.

Erst wenn die LHM tatsächlich Eigentümerin des Perlschneiderhofs ist, können mehr als absolut dringliche Maßnahmen vorgenommen werden. Um den Perlschneiderhof nicht dem Verfall preiszugeben, werden Schäden am Gebäude und an den Außenanlagen grundsätzlich im Rahmen des Bauunterhalts vom Kommunalreferat behoben, soweit es für die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht bzw. zum notdürftigen Erhalt der Bausubstanz erforderlich ist. Der aktuelle Sturmschaden an der Dacheindeckung wurde in der Woche vom 13. bis 17.07.2020 provisorisch behoben.

Das Grundstück Flst. 158 Pasing liegt im Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ im Grünzug an der Würm. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Es hat jedoch Bestandsschutz. Auf dem Grundstück ist kein Baurecht. Die Nichtbebaubarkeit des Grundstücks wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs München (BayVGH) vom 18.10.1990 rechtskräftig festgestellt.

Obwohl das Grundstück nicht vollständig im Eigentum der Stadt ist, werden Überlegungen unter Beteiligung aller betroffenen Referate wie Kommunalreferat, Kulturreferat, Sozialreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie Baureferat angestellt, wie, wann und mit welchen Mitteln das Gebäude nutzbar gemacht werden kann. Da das Gebäude in einem nicht durch die LHM verschuldeten sehr schlechten baulichen Zustand ist, entstehen erhebliche Sanierungskosten. Eine Sanierung wurde bisher nicht in Angriff genommen, da das Anwesen nur im Teileigentum der LHM steht.

Sobald das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LHM vorliegt, werden die Verhandlungen zum Erwerb weitergeführt.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing vom 26.05.2020 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

Kristina Frank  
Kommunalreferentin