Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

I. An die Fraktion Die Linke

II. Die PARTEI
Rathaus

30.06.2026

Baustelle am Skandalhaus Klenzestraße 15
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 01410 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 02.12.2025, eingegangen am 03.12.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 02.12.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.
Aufgrund der erforderlichen Klärungen, Einbindung des Sozialreferats sowie des Mobilitätsreferats und weiterer dringlicher Erledigungen konnte die Anfrage nicht in der geschäftsordnungsgemäßen Frist erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:
Seit August 2025 finden im Gebäude Klenzestraße 15 Renovierungsarbeiten statt, die erhebliche Belastungen für die Nachbarschaft darstellen. Das Haus war mehrfach in der Presse, vor allem wegen Entmietungen und jahrelangem Leerstand. Während der Bauarbeiten kommt es immer wieder zu Belastungen durch Baustaub, fallendem Bauschutt vom Baugerüst, langwierigem Blockieren der Straße durch Schuttcontainer und Baumaterialien. Trotz Kontaktaufnahme der Anwohnenden zu verschiedenen Stellen hat sich die Situation nicht verbessert.

Frage 1:
„Welche konkreten Kontrollen fanden seit Beginn der Bauarbeiten an der Klenzestraße 15 statt (bitte mit Datum, beteiligten Stellen und Ergebnissen)?“

Antwort:
Mobilitätsreferat (nachfolgend MOR): Seit Beginn der Bauarbeiten an der Klenzestraße 15 wurden durch den Baustellenkontrolldienst des Kreisverwaltungsreferats in Zusammenarbeit mit dem Mobilitätsreferat mehrere Kontrollen durchgeführt. Eine Erstkontrolle erfolgte am 25.07.2025. Infolge der dabei festgestellten Mängel wurden am 05.08.2025 sowie am 08.08.2025 Nachkontrollen durchgeführt. Die beanstandeten Mängel wurden im Anschluss beseitigt. Am 01.09.2025 wurde anlässlich einer eingegangenen Bürgerbeschwerde am selben Tag eine weitere Kontrolle vor Ort durchgeführt. Die Ergebnisse der Kontrollen sind unter Ziffer 2 dargestellt.

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission (nachfolgend PLAN-LBK):
Es wurde auf jede eingehende Beschwerde mit einer Ortskontrolle reagiert, jedoch ist anzumerken, dass auch die Bauaufsicht mit Augenmaß zu erfolgen hat.

Im Folgenden werden die umfangreichen Maßnahmen wie gewünscht mit Datum und Ergebnis aufgeführt und mit Frage 2 gemeinsam beantwortet.

31.05.2023 / 02.06.2023 Ortskontrolle - Vordergebäude
Herabfallende Putzteile, hohle Putzstellen an der Fassade, unsachgemäße Lagerung von Dämmung und unzureichende Abdeckungen der Kaminzüge => Verfügung mit Auflagen zur Sicherung der Bereiche, die durch herabfallende Putzteile beeinträchtigt werden => Gefahr beseitigt

Lagerung von ungeschützten Dämmstoffen, unzureichende Abdeckung von Öffnungen = Anhörung => ordnungsgemäße Zustände hergestellt

28.06.2023 Kontrolle - Vordergebäude
Kontrolle aufgrund Arbeiten Außenfassade mit hoher Staubentwicklung
Anweisung Arbeiten sind ohne Beeinträchtigung der Nachbarn auszuführen => Arbeiten abgeschlossen

06.12.2023 Ortskontrolle - Vordergebäude
Gerüst straßenseitig, Abbruch Brüstungen - Baubeginn noch nicht angezeigt => Baueinstand

08.01.2024 Kontrolle zu Gegenständen auf Gerüst - Vordergebäude
Aufforderung der Räumung sowie Nachweis zu Ankerprotokoll Gerüst => Nachweis erbracht

11.06.2024 Kontrolle der Rauchmelder Klenzestraße 15 - Vordergebäude
Anforderung Funktionsprüfung Rauchwarnmelder => Nachweis erbracht

12.08.2024 Anzeige Baubeginn

25.09.2024 Ortskontrolle - Vordergebäude
Baubeginn angezeigt, Abbrucharbeitein im Vordergebäude => ohne Einwand

09.10.2024 Ortskontrolle - Vordergebäude
Beschwerde Nachbar Staubentwicklung
ordentliche Führung der Baustelle, lediglich 4 Deckenöffnungen nachträglich abzudecken, keine Staubentwicklung vor Ort feststellbar
Im Nachgang Mitteilung an Bauleitung, dass Staub entsprechend zu reduzieren ist bzw. Schuttrutsche verwendet werden muss. => Arbeiten abgeschlossen

05.11.2024 Kontrolle - Vordergebäude
Beschwerde gesperrter Gehweg
Mitteilung an Bauleitung - Nachweis, dass Gehweg wieder frei ist => Nachweis erbracht

Abbruch Garagenanlage - Baubeginn 28.02.2025 (nur Garagenanlage) - RGB

23.05.2025 Ortskontrolle IV/12 - Rückgebäude / Garagenanlage
Momentan keine Maßnahmen erforderlich.
Weitere Maßnahmen sind bei Baubeginn des Rückgebäudes umzusetzen.

15.10.2025 Ortskontrolle - Vordergebäude
Kontrolle Wohnung 2. OG Mitte
Wohnung nicht mehr verkehrssicher - Schreiben an Mieter sowie Vermieter
Mieter: Betreten der Einheit bis zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit nicht gestattet => Anhörung
Vermieter: Verkehrssicherheit der Wohnung ist wieder herzustellen. => Anhörung
Vermieter hat Maßnahmen umgesetzt im Rahmen seiner Möglichkeiten, da er nicht in die Wohnung durfte. Mittlerweile besteht kein Mietverhältnis mehr.

Frage 2:
„Welche Verstöße wurden dabei festgestellt und welche Konsequenzen wurden daraus gezogen (z. B. Bußgelder, Baustopp, Auflagen)?“

Antwort:
MOR: Im Rahmen der Kontrollen wurden verschiedene Mängel festgestellt. Diese betrafen insbesondere eine fehlende bzw. fehlerhafte Absicherung der Baustelle, eine große räumliche Ausdehnung der Inanspruchnahme des öffentlichen Raums sowie Abweichungen von der genehmigten Sondernutzung. Die festgestellten Mängel wurden in einem Baustellenkontrollbericht dokumentiert und den Verantwortlichen im Rahmen einer schriftlichen Mängelanzeige mitgeteilt. Zusätzlich erfolgten telefonische sowie mündliche Hinweise an die jeweiligen Ansprechpartner*innen vor Ort. Die daraus resultierenden Konsequenzen sind unter Ziffer 4 dargestellt.

PLAN-LBK: Auf die bei Frage 1 dargestellten Maßnahmen wird verwiesen.

Frage 3:
„Welche weiteren Maßnahmen sind seitens der Stadt geplant, um die anhaltenden Belastungen für die Nachbarschaft zu beenden?“

Antwort:
MOR: Zur weiteren Reduzierung der Belastung für die Anwohner*innen wird die Baustelle auch künftig durch die zuständigen Dienststellen kontrolliert. Maßgeblich ist hierbei die Einhaltung der Auflagen der erteilten Sondernutzungserlaubnis nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sowie der verkehrsrechtlichen Anordnung nach der Straßenverkehrsordnung. Diese Regeln betreffen insbesondere Umfang und Dauer der Inanspruchnahme des öffentlichen Raums sowie die Art der verkehrlichen Absicherung der Baustelle.
Bei Bekanntwerden von konkreten Missständen werden kurzfristig weitere Kontrollen durchgeführt. Werden dabei Abweichungen von den genehmigten Sondernutzungsflächen oder von den Vorgaben der verkehrsrechtlichen Anordnung festgestellt, werden entsprechende Maßnahmen gegenüber den Verantwortlichen veranlasst.

Aufgrund fortlaufender Beschwerden zur Verschmutzung und Staubentwicklungen wurde am 02.12.2025 durch das Mobilitätsreferat zuständigkeitshalber mit der Lokalbaukommission Kontakt aufgenommen.

PLAN-LBK: Die Bauaufsicht wird verhältnismäßig sowie mit Berücksichtigung der konkreten Umstände weiter vollzogen. Auf Nachbarbeschwerden wird nach wie vor zeitnah reagiert.

Frage 4:
„Wurden die Eigentümer*innen oder die ausführenden Firmen bereits schriftlich verwarnt oder mit Auflagen belegt – wenn ja, wann und mit welchem Inhalt?“

Antwort:
MOR: Aufgrund mehrere Auflagenverstöße wurde am 16.09.2025 beim Kreisverwaltungsreferat ein Bußgeldverfahren eingeleitet. Die Bußgeldstelle ist mit dem Verfahren befasst. Zwischenzeitlich wurde mit dem Verantwortlichen der Baustelle ein persönliches Gespräch über seine Pflichten geführt.

PLAN-LBK: Nach Kontrollen wurde durch die Bauaufsichtsbehörde eine direkte Rückmeldung an den Antragsteller bzw. Eigentümer gegeben, siehe Beantwortung Frage 1 mit 2

Frage 5:
„Wie bewertet die Stadt die Situation im Lichte der bisherigen Entmietungspraxis der K47 Immobilien GmbH, und sieht sie rechtliche Möglichkeiten, gegen fortgesetzte sozialwidrige Entmietungen und missbräuchliche Leerstände vorzugehen?“

Antwort:
PLAN-LBK: Die Bewertung der Situation kann nur durch die Lokalbaukommission erfolgen, soweit es sich um Baurechtsverstöße handelt. Ansonsten wird auf die umfassende Stellungnahme des Sozialreferats bei Frage 7 verwiesen.

Frage 6:
„Welche zusätzlichen Handlungsspielräume bestehen, um Eigentümer*innen, die wiederholt durch rücksichtsloses Verhalten auffallen, künftig stärker zu kontrollieren und sanktionieren?“

Antwort:
PLAN-LBK: siehe Frage 3 - Die Bauaufsicht wird weiterhin verhältnismäßig sowie mit Berücksichtigung der konkreten Umstände vollzogen.

Frage 7:
„Welche konkreten rechtlichen oder verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten haben Anwohnende und Gewerbetreibende an und um Baustellen, wenn trotz wiederholter Meldungen an die zuständigen Fachstellen (z. B. Baustellenkontrolldienst, Bezirksverwaltung, Polizei) wie in diesem Fall zu keiner Verbesserung der Situation beitragen? Wie stellt die Stadt sicher, dass Beschwerden in solchen Fällen nicht folgenlos bleiben und Missstände tatsächlich abgestellt werden?“

Antwort:
MOR: Anwohnende und Gewerbetreibende haben die Möglichkeit, festgestellte Missstände im Zusammenhang mit Baustellen an die zuständigen städtischen Stellen zu melden. Eingehende Hinweise und Beschwerden werden geprüft und können Anlass für kurzfristige Kontrollen vor Ort sein. Bei festgestellten Verstößen werden die erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass Beschwerden nicht folgenlos bleiben und erkannte Mängel im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten abgestellt werden.

PLAN-LBK: Eingehende Beschwerden werden geprüft. Begründete Beschwerden werden weiterverfolgt. Ordnungswidrigkeiten werden weiterverfolgt, soweit im bauaufsichtlichen Verfahren durchführbar (Baueinstand, Anhörung, etc.)

Das Sozialreferat hat zusammengefasst auf die Fragen folgende Stellungnahme abgegeben:

„Herr Oberbürgermeister Reiter hat bereits in einem Schreiben vom 05.04.2024 an die Mietergemeinschaft Klenzestraße 15 darauf hingewiesen, dass die Vorgehensweise der Vermieter*innen, die Wasser- und Heizungsversorgung monatelang nicht instand zu setzen, in erheblicher Weise gegen mietvertragliche Verpflichtungen verstößt. Allerdings kann weder die Stadtspitze noch die Stadtverwaltung Vermieter*innen von frei finanziertem Wohnraum dazu zwingen, ihren Verpflichtungen aufgrund eines privatrechtlichen Mietvertrags nachzukommen. Die berechtigten Anliegen von Mieter*innen, z.B. der Schutz vor rücksichtslosen Entmietungspraktiken, müssen im Streitfall auf gerichtlichem Weg durchgesetzt werden.

Um sich über ihre rechtlichen Möglichkeiten zu informieren, können sich Mieter*innen an die städtische Beratungsstelle für Miet- und Wohnungsfragen im Amt für Wohnen und Migration wenden.

Im Anwesen Klenzestraße 15, das sich im Umgriff der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“ befindet, waren grundsätzlich alle geplanten Modernisierungsmaßnahmen genehmigungspflichtig. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben musste für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen und Grundrissänderungen in den Wohnungen die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, da die geplanten Modernisierungsmaßnahmen dem üblichen Standard von Wohnraum in der Landeshauptstadt München entsprechen.

Auch die Leerstände, die vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, geprüft und auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften überwacht werden, sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Vollzug der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) gerechtfertigt und nicht zu beanstanden, wenn Wohnraum aufgrund geplanter Umbaumaßnahmen vorübergehend leer steht.“

Mit freundlichen Grüßen

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