

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Nicole Gohlke, Dr. Petra Sitte, Susanne Ferschl, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/26333 –**

Nutzung, Sanierung und möglicher Verkauf von Bundesliegenschaften am Perlacher Forst in München

Vorbemerkung der Fragesteller

Laut Medienberichten will die Stadt München mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Verhandlungen über den Ankauf von bundeseigenen Wohnhäusern u. a. in der Cincinnatistraße am Perlacher Forst in München treten. Mittlerweile soll die BImA aber einen Verkauf abgelehnt haben (vgl. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/fasangarten-zum-schutz-der-am-i-siedlung-1.5120908>, <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/fasangarten-na-chverdichtung-statt-verkauf-1.5156788>). In der Vergangenheit gab es angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in der bayerischen Landeshauptstadt wiederholt Kritik daran, dass eine Sanierung der stark abgenutzten Immobilien in der Cincinnatistraße nur schleppend voranschreite und bereits seit dem Jahr 2013 Wohnungen leer stehen (vgl. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/fasangarten-leerstand-staatlich-geduldet-1.4516251>, <https://www.merkur.de/lokales/muenchen/ramersdorf-perlach-ort43348/muenchen-miet-aerger-in-amisiedlung-mehr-als-30-wohnungen-stehen-leer-12202611.html>). Im Jahr 2019 hatte die Stadt München daher wegen mutmaßlicher Zweckentfremdung zwischenzeitlich ein Bußgeldverfahren gegen die BImA eingeleitet (vgl. Landeshauptstadt München, Anfrage Nummer 14-20/F 01523 vom 8. August 2019).

Die bundeseigenen Liegenschaften am Auguste-Kent-Platz in München hat die BImA für den Neubau einer „Europäischen Schule“ bereitgestellt, die 2019 eröffnete und i. d. R. nur von Kindern des Bundes- und EU-Personals besucht werden kann. Außerdem wurde an dem Platz ein Gebäudekomplex mit Hotel und Supermarkt errichtet.

1. Wie weit sind nach Kenntnis der Bundesregierung die Verhandlungen zwischen der Stadt München und der BImA über einen möglichen Verkauf von Wohnhäusern am Perlacher Forst in München vorangeschritten?
2. Wie steht die Bundesregierung einem möglichen Verkauf von Bundesliegenschaften am Perlacher Forst in München an die Stadt München oder an den Freistaat Bayern gegenüber?
3. Wie steht die Bundesregierung einem möglichen Verkauf von Bundesliegenschaften am Perlacher Forst in München an private Unternehmen gegenüber?

Die Fragen 1 bis 3 werden zusammen beantwortet.

Die Wohnanlage am Perlacher Forst ist für die Wohnungsfürsorge des Bundes im Ballungsraum München nicht entbehrlich. Die Liegenschaft steht nicht zum Verkauf. Dies wurde der Landeshauptstadt München auf Anfrage mitgeteilt.

4. Wie viele Wohnungen in welchen bundeseigenen Wohnhäusern am Perlacher Forst in München stehen nach Kenntnis der Bundesregierung zum jetzigen Stand leer?
5. Wie weit ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Beseitigung des Leerstandes der bundeseigenen Wohnungen am Perlacher Forst in München fortgeschritten, und bis wann werden die betreffenden Wohneinheiten voraussichtlich wieder vollständig der Vermietung zugeführt?

Die Fragen 4 und 5 werden zusammen beantwortet.

Aktuell stehen von insgesamt 1 230 Wohneinheiten in der Wohnanlage Perlacher Forst 22 Wohnungen leer. 10 dieser Wohnungen in den Gebäuden Cincinnatistraße 44 – 48 und 50 – 54 werden derzeit renoviert. Die Neuvermietung ist hier für das 1. Halbjahr 2021 vorgesehen.

Die Doppelhaushälfte Marklandstraße 23 wurde generalsaniert. Die Maßnahme ist seit kurzem abgeschlossen, so dass diese Doppelhaushälfte zeitnah neu vermietet werden kann. Der restliche Leerstand betrifft gewöhnliche Mieterfluktuation und ist von kurzer Dauer.

6. Welche Baumaßnahmen (beispielsweise Sanierung, Wohnraumertüchtigung, Nachverdichtung etc.) werden in den Liegenschaften des Bundes am Perlacher Forst in München gegenwärtig umgesetzt (bitte jede Baumaßnahme einzeln mit geplantem Fertigstellungsdatum auflisten)?

Seit 2014 wurden in der Wohnanlage fünf Gebäude mit neuer Fassaden- und Sockeldämmung versehen. In zwei weiteren Gebäuden fand ein Austausch der Fenster statt. Bei mehreren Gebäuden erfolgte eine malermäßige Instandsetzung der Fassade. Weitere größere bauliche Maßnahmen (Fassadensanierungen einschließlich der Erneuerung der Wärmedämmung) befinden sich derzeit in Planung. Ein Zeitplan für die Durchführung liegt noch nicht vor.

Ansonsten werden Wohnungsertüchtigungen regelmäßig bei Mieterwechsel durchgeführt, damit die Wohnungen zeitnah neu vermietet werden können. Die jeweils notwendigen Maßnahmen sind einzelfallbezogen.

7. Welche Bauplanungen (beispielsweise Sanierung, Wohnraumertüchtigung, Nachverdichtung etc.) hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum gegenwärtigen Stand für die Liegenschaften des Bundes am Perlacher Forst in München getroffen (bitte jede Bauplanung bzw. jeden Bauantrag einzeln mit veranschlagtem Beginn- und Fertigstellungsdatum auflisten)?
 - a) Welche Bauanträge wurden der Stadt München wann vorgelegt?

Die Fragen 7 und 7a werden gemeinsam beantwortet.

Im Juli 2010 wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides im Zustimmungsverfahren (Artikel 73 Bayerische Bauordnung – BayBO) für die Modernisierung eines Wohngebäudes in der Cincinnatistraße 57 – 61 eingereicht. Im Dezember 2016 wurde ein Antrag im Rahmen des Zustimmungsverfahrens (Artikel 73 BayBO) zum Abbruch und Neubau von drei Wohngebäuden (Cincinnatistraße 44 – 48 und 50 – 54 sowie Pennstraße 1 – 5) eingereicht.

- b) Welche dieser Bauanträge wurden bisher bewilligt?

Für das Wohngebäude Cincinnatistraße 59 (ehemals 57 – 61) wurde im Juli 2011 die Genehmigung für eine Generalsanierung mit Aufstockung auf drei Geschosse und barrierefreie Laubengangerschließung erteilt.

- c) Welche dieser Bauanträge wurden bisher mit welcher Begründung abgelehnt?

Der Antrag von Dezember 2016 wurde im Juni 2017 von der Landeshauptstadt München aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) füge sich das abgefragte Bauvorhaben nicht in die Umgebung ein, zunächst müsse eine einheitliche strukturierte Entwicklung gesichert sein.

Aufgrund dessen haben sich die Landeshauptstadt München und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) darauf verständigt, hinsichtlich noch vorhandener sanierungsbedürftiger Gebäude eine Machbarkeitsstudie auf den Weg zu bringen. Die Machbarkeitsstudie soll die Grundlage für eine strukturierte Entwicklung für die weitere Bebauung, Neu- und insbesondere Ersatzbebauung nach Abriss und Schaffung von zeitgemäßem, bezahlbarem und nachfragegerechten Wohnraum bilden. Sie soll aufzeigen, wie die zukünftigen Gebäudetypologien und die städtebaulichen Strukturen der Siedlung aussehen könnten. Die Landeshauptstadt München legt großen Wert darauf, dass der weitläufige und ursprüngliche Charakter der ehemaligen US-Siedlung dabei erhalten bleibt.

8. Wie viele befristete Mietverträge hat die BImA nach Kenntnis der Bundesregierung mit Mieterinnen und Mietern von bundeseigenen Wohnungen am Perlacher Forst abgeschlossen?
 - a) Wie viele befristete Mietverträge existieren seit 2010 (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
 - b) An welchen Anschriften existieren aktuell befristete Mietverträge (bitte nach Straßen und Hausnummern aufschlüsseln)?
 - c) Mit welcher Begründung wurden bzw. werden in den genannten Fällen von Seiten der BImA keine unbefristeten Mietverträge angeboten?

Die Fragen 8 bis 8c werden gemeinsam beantwortet.

Die BImA hat in der Wohnanlage Perlacher Forst keine befristeten Mietverträge abgeschlossen.

9. Mit welcher Begründung wurden die bundeseigenen Liegenschaften am Standort Auguste-Kent-Platz in München nach Kenntnis der Bundesregierung u. a. für den Betrieb eines Hotels und Supermarktes sowie einer europäischen Schule, die i. d. R. nur von Kindern der Bundes- und EU-Beschäftigten besucht werden können, bereitgestellt, statt diese Standorte der Stadt München für den Bau und Betrieb einer öffentlich zugänglichen Schule oder Kindertagesstätte bereitzustellen (vgl. <https://www.bmbf.de/de/europaeische-schulen-5913.html>, <https://www.tz.de/muenchen/stadt/untergiesing-harlaching-ort43350/giesing-tut-sich-2019-im-stadtteil-mit-starker-us-praegung-10991594.html>)?

Nach dem Gesetz zur Vereinbarung über die Satzung der Europäischen Schulen (BGBl. II 1996 S. 2558 ff.) sowie dem Zusatzprotokoll zur Gründung der Europäischen Schule München (BGBl. II 1978 S. 993 ff.) und auf deren Basis geschlossener Abkommen mit dem Obersten Rat der Europäischen Schulen ist die Bundesregierung dazu verpflichtet, der Europäischen Schule München die für den Schulbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der steigenden Schülerzahl musste zur notwendigen Erweiterung der Schule ein neuer Standort gefunden werden, der sich im Eigentum der BImA befindet und sofort verfügbar war. Die Wahl des Standorts erfolgte nach strukturellen und funktionalen Gesichtspunkten. Der Bau der Schule erforderte eine Neustrukturierung der Umgebung. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, erließ die Landeshauptstadt München den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2037. Dieser sieht Flächen für den Annex der Europäischen Schule, einen zentralen öffentlichen Platz (Auguste-Kent-Platz) mit S-Bahn Zugang und ein Kerngebiet vor. Letzteres weist zur Sicherung der Nahversorgung des Quartiers ein Angebot von je 3 000 m² für Einzelhandel, Dienstleistungen (inklusive Boardinghouse) und Wohnen aus, wobei davon wiederum 40 Prozent der zulässigen Geschossfläche für den Sozialen Wohnungsbau vorzusehen waren.

Ein noch aus der Zeit der US-Streitkräfte stammender Vollsortimenter mit Nebenflächen für Dienstleistungen war auf dem Gelände vorhanden und musste der Baumaßnahme für den Annex der Europäische Schule weichen.

10. In welcher Weise und in welchem Umfang wurden nach Kenntnis der Bundesregierung bisher Sportplatz, Turnhalle und andere Räumlichkeiten der Europäischen Schule am Standort Auguste-Kent-Platz in München für Schülerinnen und Schüler anderer Bildungseinrichtungen, Sportvereine, Anwohnerinnen und Anwohner, Träger für Kinder- und Jugendhilfe etc. bereitgestellt (bitte Nutzung einzeln auflisten, vgl. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/europaeische-schule-das-offene-klasse-nzimmer-1.4178522>)?

Bislang erfolgt keine Fremdnutzung der Liegenschaft.

11. Wie viele Kinder von Bundes- oder EU-Beschäftigten besuchen aktuell die Europäische Schule München am Standort Auguste-Kent-Platz?

Im Schuljahr 2020/2021 sind insgesamt 619 Kinder von EU-Beschäftigten oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Europäischen Patentamts (so genannte Kategorie I) am Standort Auguste-Kent-Platz der Europäischen Schule München eingeschrieben.

12. Wie viele Kinder von Eltern, die nicht Beschäftigte von Bundes- oder EU-Einrichtungen sind, besuchen aktuell die Europäische Schule München am Standort Auguste-Kent-Platz?

Im Schuljahr 2020/2021 besuchen derzeit 92 Privatschülerinnen und -schüler (so genannte Kategorie III) die Europäische Schule am Standort Auguste-Kent-Platz.

13. Wie viel Schulgeld müssen Eltern entrichten, deren Kinder diese Europäische Schule besuchen?

Die jährlichen Schulgebühren der Europäischen Schule München für Schülerinnen und Schüler der Kategorie III betragen derzeit für den Kindergarten 3 958,40 Euro und für die Grundschule 5 442,86 Euro.

14. Wie beurteilt die Bundesregierung die Parkraum- und Verkehrsbelastung durch die Europäische Schule München am Standort Auguste-Kent-Platz (vgl. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/fasangarten-angst-vor-der-autolawine-1.4386998>)?

Welche Maßnahmen sind geplant, um diese Parkraum- und Verkehrsbelastung zu vermeiden?

Die Verkehrssituation im Umfeld der Europäische Schule und des Auguste-Kent-Platzes befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Nach Auskunft der Europäischen Schule München untersucht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München derzeit die Randbedingungen der Lärmsituation und plant, in Zusammenarbeit mit der Europäischen Schule München den Schulbusverkehr zu optimieren. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Planungsvorhabens wurde ein externes Verkehrsgutachten erstellt, dessen Empfehlungen teilweise in den Regelungen des Bebauungsplans als auch im Rahmen der Verkehrsordnung umgesetzt wurden. Die Auflagen, die der BImA als Eigentümerin der Liegenschaft von baubehördlicher Seite bzw. durch den städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt München auferlegt wurden, sind von ihr im Zuge der Errichtung der Europäischen Schule und der vorläufig provisorischen Bebauung des Auguste-Kent-Platzes vollumfänglich erfüllt worden. Die Fertigstellung des Auguste-Kent-Platzes ist für das 1. Quartal 2022 avisiert. Eine Anfrage des Kreisverwaltungsreferates bei der örtlichen Polizeidienststelle im Jahr 2020 ergab eine unauffällige Verkehrssituation für den Auswertungszeitraum Januar bis August 2020. Maßnahmen zur Regulierung des vereinzelt erhöhten Verkehrs- und Parkaufkommens, wie z. B. zu Beginn des Schuljahres, werden im Einvernehmen zwischen den Vertretern der Europäischen Schule und der zuständigen Ordnungsbehörde vereinbart.

