

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6520 -02

Stuttgart, 26.03.2019

Beantwortung und Stellungnahme zu Anfrage und Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS
Datum 18.03.2019
Betreff Stadt Stuttgart soll das besetzte Mehrfamilienhaus in der Forststraße 140 kaufen

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Zu Fragen 1 und 2

Eine detaillierte Auflistung, seit wann und wie lange die einzelnen Wohnungen im Gebäude Forststraße 140 leer stehen bzw. gestanden haben, ist dem Baurechtsamt nicht möglich.

Zu den bau- und zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren betreffend dieses Gebäude ist zu sagen, dass 2017 eine Baugenehmigung für die Schaffung neuen Wohnraums in den Dachgeschossen (seither Bühne) und dem Erdgeschoß (seither Gewerbe) sowie die erstmalige Ausstattung der bestehenden Wohnungen mit Bädern gestellt und genehmigt wurde. Wegen des erstmaligen Einbaus der Bäder und der dafür erforderlichen komplett neuen Sanitärinstallation können diese Arbeiten nur durchgeführt werden, wenn das Gebäude völlig leer ist, da in der Bauphase Wasser- und -entsorgung nicht möglich sind. Die Baugenehmigung kann bis April 2020 genutzt werden.

Da die Wohnungen im Gebäude nicht gleichzeitig sondern sukzessive frei geworden sind, ergeben sich zwangsläufig für einzelne Einheiten längere Leerstände. Nachdem die letzte verbliebene Mieterin das Gebäude verlassen hatte wurden die genehmigten Sanierungsmaßnahmen ausgeschrieben und vergeben, die Bauarbeiten hätten Anfang April 2019 beginnen sollen. Eine aggressive "Entmietung" des Gebäudes, die zu einer kürzeren Leerstandszeit bereits unbewohnter Einheiten und einem früheren Baubeginn geführt hätte, hat im Gebäude Forststraße 140 nicht stattgefunden.

Da die Leerstände im Rahmen einer geplanten Sanierung des Gesamtgebäudes entstanden sind, die gegenüber der Behörde auch transparent kommuniziert und sogar baurechtlich genehmigt war, ist eine satzungswidrige Zweckentfremdung nicht entstanden.

Nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 ZwEVS bedeutet auch ein Leerstand von mehr als 6 Monaten keine Zweckentfremdung, wenn Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird.

Für die Instandsetzung/Modernisierung bedeutet das bei einer umfassenden Maßnahme, die das gesamte Gebäude betrifft und deshalb wie hier ein insgesamt leeres Gebäude voraussetzt, dass natürlich einige Wohnungen länger leer sind als andere und auch nicht sinnvoll zwischenvermietet werden können, weil ja für die Baumaßnahme eben das gesamte Haus leer sein muss und sonst praktisch immer irgendeine Wohnung noch oder wieder bewohnt wäre.

Der Begriff „zügig“ stellt dabei einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der auszulegen ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Notwendigkeiten:

- man kann erst ausschreiben oder frei beauftragen, wenn die möglichen Sanierungstermine sicher feststehen, also das Haus leer ist, weil sonst ggf. ein beauftragter Handwerker doch nicht arbeiten kann, weil das Haus doch noch nicht leer ist und deshalb Ersatzansprüche hat,
- in der Region besteht ein Mangel an verfügbaren Handwerkern, es kann aber dem Eigentümer nicht angelastet werden, wenn er kurzfristig keinen Handwerker findet, weil die alle ausgelastet sind.

Wenn der Eigentümer alles in seiner Macht Stehende tut um die Sanierung voranzutreiben, ist es eine „zügige“ Sanierung und damit kein strafbarer Leerstand.

Zum Antrag 1

Da der Eigentümer angekündigt hat, das Gebäude zu sanieren, mit den Arbeiten bereits im April begonnen und außerdem die Wohnnutzung ausgeweitet werden soll, sieht die Landeshauptstadt davon ab, das Gebäude zu erwerben.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>