




PLAN-HAIV-33V

I.

An die Vorsitzende des Bezirksaus-
schusses 17 - Obergiesing
Frau Carmen Dullinger-Oßwald
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-24426
Telefax: 089 233-25831
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 436
Sachbearbeitung:

plan.ha4-lbk-team33@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
21543-33

Datum
23.01.2018

Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes Obere Grasstr. 1

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04051 des Bezirksausschusses 17 - Obergiesing-Fasangarten
vom 12.09.2017

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten wurde dem Referat für
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Dem Antrag beigefügt ist ein Schreiben des Bezirksausschusses 17, Unterausschuss Bau,
Planung, Wohnen (UA BPW), mit einer Reihe von Empfehlungen und Forderungen im
Zusammenhang mit dem Abriss des denkmalgeschützten Hauses in der Oberen Grasstraße 1.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat eine baurechtliche Überprüfung der Sach-
und Rechtslage vorgenommen und kann zu den einzelnen Punkten Folgendes mitteilen:

Empfehlung 1:

- Die LBK wird gebeten, in der nächsten BA 17 Sitzung ihren Zeitplan und einen
Sachstandsbericht vorzustellen und fortführend regelmäßig Aktualisierungen zu übermitteln.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, Untere Denkmalschutz-
behörde steht in Kontakt zum Bezirksausschuss. Dazu gehört unter anderem auch die
Veranstaltung „SZ-Lesercafé“ in der alten Stadtbücherei am 27.09.2017, an der Vertreter der
Lokalbaukommission sowie Herr Generalkonservator Pfeil in Gesprächsrunden u.a. auch
Mitgliedern des Bezirksausschusses Rede und Antwort gestanden haben. Darüber hinaus
werden in unregelmäßigen Abständen die aktuellen Entwicklungen in Sachen
„Uhrmacherhäusl Giesing“ in der Rathaus-Umschau veröffentlicht. Zudem wird auf die

Mitteilung des Herrn Oberbürgermeisters und die hierzu ergangene Presseberichterstattung vom 12.10.2017 nach dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung verwiesen.

Eine darüber hinaus gehende Information in Form von regelmäßigen Sachstandsberichten ist zum einen nach der Bezirksausschuss-Satzung nicht vorgesehen und daher rechtlich bedenklich und zum anderen auch wegen dem damit verbundenen Personal- und Zeitaufwand sowie der möglichen Bezugsfallwirkung nicht sachgerecht. Gerne kann sich der Bezirksausschuss bei Bedarf direkt an die Lokalbaukommission wenden.

Empfehlung 2:

- Denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und ihre Mieterinnen und Mieter sind in Feldmüllersiedlung, Giesing und der Stadt München vor Wiederholungen und Nachahmern zu schützen.
- Der Originalzustand ist wieder herzustellen. Die Eingabeplanung auf Sanierung ist umzusetzen, wie eingereicht.
- Wohnfläche ist im Umfang der vor den widerrechtlichen Abrissarbeiten Vorhandenen zu genehmigen. § 34 BauGB darf in diesem widerrechtlich herbeigeführten Falle nicht zur Anwendung kommen.
- Baulücke, Leerstand und Bodenspekulation sind zu verhüten.
- Ökonomische Vorteile sind abzuwenden oder ersatzweise abzuschöpfen.
- Der Rechtsverstoß ist mit maximalen Strafen zu ahnden.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die fast vollständige Zerstörung eines Einzelbaudenkmals trotz einer tags zuvor verhängten Baueinstellung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde als ein außergewöhnlicher Vorgang zu sehen ist. Ein vergleichbarer Fall ist seit Inkrafttreten des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in München nicht bekannt. Art. 4 bzw. Art. 6 BayDSchG i. V. m. dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz bilden die Grundlagen, um denkmalgeschützte Häuser vor Verfall und Abriss zu schützen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um den Schaden für das Ensemble „Feldmüllersiedlung“ so gering wie möglich zu halten und ebenso ein deutliches Zeichen gegen potentielle Nachahmungen im Stadtgebiet München zu setzen.

Ein Verwaltungsverfahren mit dem Ziel eines ensemblegerechten Ersatzbaus in Anlehnung an die ursprüngliche Kubatur und Form des abgebrochenen Gebäudes ist bereits eingeleitet, ebenso ein Bußgeldverfahren mit Anhörungen der Beteiligten. Weitere Abstimmungen mit dem Polizeipräsidium und der Staatsanwaltschaft laufen.

Empfehlung 3:

- Falls es zutrifft, dass der Bauherr als Geschäftsführer einer namentlich benannten Rohrreinigungs-Firma fungiert, wird um Prüfung und Aussage gebeten, ob diese Firma Auftragnehmer der LH München ist.
- Der BA 17 bittet um Prüfung und Übermittlung der Ergebnisse zu den Vorgängen Fördermittel und anhängige Auflagen im Rahmen der Sanierung Feldmüllersiedlung u.Ä. und Vorkaufsrecht der LH München, angemeldete Zweckentfremdung, Abwendungserklärung u.Ä.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat das Baureferat und die städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) um eine Prüfung gebeten. Detaillierte Aussagen sind jedoch aus (datenschutz)rechtlichen Gründen nicht möglich. In diesem Zusammenhang

wird auch auf die Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO (Anfrage Nr. 14-20 / F 01032 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL) vom 03.11.2017 verwiesen.

Ein Vorkaufsrecht nach Art. 19 BayDSchG steht unter bestimmten Voraussetzungen nur dem Freistaat Bayern, bei beweglichen Denkmälern (z. B. geschützte, historische Ausstattungsstücke) zu. Ergänzend wird vom Kommunalreferat Folgendes festgestellt:

"Wenn die Ausübung eines Vorkaufsrechts gem. §§ 24 ff BauGB möglich ist, kann ein denkmalgeschütztes Gebäude, insbesondere im Erhaltungssatzungs- oder Sanierungssatzungsgebiet, grundsätzlich im gesetzlichen Rahmen von der Stadt München selbst oder zugunsten Dritter erworben werden. Im vorliegenden Fall lag das Anwesen "Obere Grasstraße 1" zwar im Gebiet der Erhaltungssatzung "Tegernseer Landstraße", da es sich aber um keinen Verkaufsfall handelte, der in der Regel vom Notariat bei uns angezeigt wird, sondern um einen illegalen Abriss, war die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen."

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Abteilung Denkmalschutz und Stadtgestalt wurde am 10.07.2017 ein denkmalschutzrechtlicher Erlaubnisantrag zur Sanierung des gesamten Gebäudes eingereicht und mit Bescheid vom 28.07.2017 die Erlaubnis erteilt. Es war danach damit zu rechnen, dass die Sanierung gemäß der Erlaubnis auch zeitnah umgesetzt wird. Die Frage der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand stellte sich daher nicht.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04051 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen