

**Arbeiterwohnheim Kleinhaderner Straße  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02182  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 20 –  
Hadern am 16.10.2018**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13736**

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02182
2. Lageplan
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes Hadern vom 11.02.2019**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 20 - Hadern hat am 16.10.2018 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02182 (Anlage 1) beschlossen.

In der Empfehlung wurden Probleme, die durch ein bestehendes Arbeiterwohnheim im Anwesen Kleinhaderner Str. 2 für die umliegende Nachbarschaft auftreten, angesprochen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Hadern. Die Empfehlung beinhaltet ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates), da es sich bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Arbeiterwohnheims um eine baurechtlich zu behandelnde Thematik handelt und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 20 Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission hat das Arbeiterwohnheim erstmals 2014 bauaufsichtlich überprüft. Aufgrund dieser Überprüfung und der dabei festgestellten erheblichen brandschutztechnischen Mängel hat der Betreiber die Wohnnutzung im Dachgeschoss und Kellergeschoss unverzüglich aufgegeben. Im weiteren Verlauf hat dann der Betreiber einen Bauantrag für die Nutzungsänderung von Wohn- und Geschäftshaus in ein Wohnheim mit Tiefgaragenerweiterung eingereicht. Dieser beinhaltete insbesondere ein funktionierendes Brandschutzkonzept und einen ausreichenden Stellplatznachweis. Das Wohnheim wurde mit Bescheid vom 24.01.2017 genehmigt. Mit Datum vom 21.02.2018 erging aufgrund von Umplanungen eine Änderungsgenehmigung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission hat die Nutzung für das gesamte Gebäude nicht untersagt, da das Vorhaben grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilt und in den gefährdeten Bereichen die Nutzung sofort freiwillig aufgegeben worden ist. Des weiteren hat der Betreiber sehr zeitnah angekündigt, einen entsprechenden Bauantrag einzureichen, um dadurch rechtmäßige Zustände zu schaffen.

Die Regierung von Oberbayern hat die Zulässigkeit des Vorhabens, insbesondere die Art der Nutzung in dem maßgeblichen Geviert wegen einer fachaufsichtlichen Beschwerde aus der Nachbarschaft hierbei ausdrücklich bestätigt.

Die mit der zulässigen Wohnnutzung einhergehenden Immissionen sind nach Aussage der Regierung von Oberbayern als sozialadäquat hinzunehmen.

Bei mehreren Ortskontrollen konnte weder eine Überbelegung des Gebäudes über das genehmigte Maß hinaus, noch eine Wohnnutzung in der vorhandenen Tiefgarage festgestellt werden. Das Gebäude machte hierbei stets einen sauberen und hygienisch unbedenklichen Eindruck. Mit der Umsetzung der noch fehlenden Anforderungen, insbesondere der brandschutztechnischen Auflagen zur Sicherung der Rettungswege wurde begonnen. Mittlerweile sind die erforderlichen Rettungswege bereits benutzbar. Im Zuge dieser Baumaßnahme werden bei ordnungsgemäßer Ausführung dann sämtliche baurechtlich notwendigen Auflagen erfüllt.

Es konnten im Rahmen der Ortskontrolle auch keinerlei Anzeichen bezüglich einer bordellartigen Nutzung festgestellt werden.

Zu den von den Antragstellern geschilderten Zuständen auf dem Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zu dem Wohnheim teilte das zuständige Baureferat mit, dass sich grundsätzlich jeder auf einem Spielplatz aufhalten darf und es keine Personenbegrenzung gibt. Im Rahmen der turnusmäßigen Funktions- und Sicherheitskontrollen des Spielplatzes konnten zu keinem Zeitpunkt übermäßige Vermüllung oder gefährdende Zustände festgestellt werden. Im Übrigen werden Spielplätze in den Sommermonaten regelmäßig zweimal wöchentlich gereinigt.

Zur Forderung der Petenten, dem Betreiber die gewerberechtliche Erlaubnis zu entziehen teilte das Kreisverwaltungsreferat mit, dass die Überprüfung der gewerberechtlichen Zuverlässigkeit sowohl der Firma, als auch des Geschäftsführers keine Anhaltspunkte (Unzuverlässigkeitstatbestände) ergab, die eine Einleitung eines Gewerbeuntersagungsverfahrens zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtfertigen würde.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02182 der Bürgerversammlung des 20 Stadtbezirkes Hadern am 16.10.2018 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Das Kreisverwaltungsreferat und das Baureferat haben Abdrucke erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Stadtrat Zöllner, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach weder Gründe für eine baurechtliche Nutzungsuntersagung des Wohnheimes noch für ein gewerbliches Untersagungsverfahren vorliegen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02182 der Bürgerversammlung des 20 Stadtbezirkes Hadern am 16.10.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 20 -Hadern der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

#### **IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 20
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Baureferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/43V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3