



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 26b, 80331 München

Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-33V

An den Vorsitzenden des Bezirksaus-
schusses 18 – Untergiesing-Harlaching
Herrn Sebastian Weisenburger
Friedenstr.40
81660 München

Telefon: (089) 233 -
Telefax: (089) 233 -

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
15.05.2020

Leerstand der Häuser - Ecke Grödner / Grünwalder Straße

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07566 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 18.02.2020

19.05.20

Sehr geehrter Herr Weisenburger,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching wurde dem Referat für
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag wird zunächst festgestellt, dass die Häuser Ecke Grödner/Grünwalder Straße
seit einigen Jahren leer stehen. In diesem Zusammenhang stellen sich für den Bezirksaus-
schuss die beiden Fragen, wie lange die vor einiger Zeit dem Bezirksausschuss zur Kenntnis
gelangte Bauvoranfrage gilt und ob die Gebäude nicht zwischengenutzt werden könnten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bei dem vom Bezirksausschuss benannten Gebäudekomplex Ecke Grünwalder Straße/Grödner
Straße dürfte es sich um das Anwesen Grünwalder Str. 65 handeln. Das Grundstück ist mit
einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude besteht in seiner Form bereits seit ca. 1960.

Das Grundstück soll nach den vorliegenden Informationen einer Neubebauung zugeführt
werden. Entsprechende Anträge, die dies dokumentieren liegen vor.

Zum einen - wie vom Bezirksausschuss angesprochen - ein Vorbescheid vom 03.12.2018, der
die baurechtliche Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage abfragt bzw. zum Inhalt
hat.

Dieser Bescheid gilt drei Jahre, also noch bis Dezember 2021. Darüber hinaus könnte die Geltungsdauer auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO).

Zum anderen aber auch ein Bauantrag vom 11.03.2020 für den Neubau eines Wohnhauses mit 14 Wohnungen und Tiefgarage, für den mit Bescheid vom 07.05.2020 die Baugenehmigung erteilt worden ist. Und parallel dazu eine Anzeige auf Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes vom 05.02.2020.

Zunächst wird festgestellt, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich Zwischennutzungen bei geeigneten baulichen Anlagen befürwortet. Dabei berät die Lokalbaukommission die Interessenten im Verfahren und versucht, möglichst schnell die Genehmigungslage abzuklären. Ziel ist eine möglichst unbürokratische Unterstützung. Im jeweiligen förmlichen Antragsverfahren legt die Lokalbaukommission aber ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung bzw. Erfüllung der sicherheitsrechtlichen Mindestanforderungen; dzu gehören insbesondere die Themen Brandschutz, Standsicherheit und die nachbarlichen Belange. Dies umso mehr, wenn es um die Sicherheit schutzbedürftiger Personengruppen geht.

Auch wenn der Antragsteller/Bauherr baurechtlich nicht dazu verpflichtet werden kann, von einer erteilten Baugenehmigung Gebrauch zu machen, spricht doch Vieles dafür, dass nun zeitnah mit einer Neubebauung des Anwesens gerechnet werden kann. Eine Rücksprache beim Bauherrn ergab, dass derzeit Schadstoffuntersuchungen für den Abbruch und die Entsorgung stattfinden und voraussichtlich Mitte des Jahres die Arbeiten zur Gebäudebeseitigung beginnen werden.

Aus diesem Grund erscheinen eventuelle Zwischennutzungen wenig sinnvoll. Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass in der Regel für Zwischennutzungen, welche nicht durch die zuletzt erteilte Baugenehmigung abgedeckt sind, Nutzungsänderungsanträge gestellt werden müssten.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Bestandssicherung, das im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung unter anderem auch Ansprechpartner für länger leer stehende Gebäude und Wohnungen in München ist sowie die Fachstelle „Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft“ beim Referat für Arbeit und Wirtschaft, welche sich unter anderem auch mit dem Thema Zwischennutzungen von leer stehenden (Geschäfts- und Büro-)Räumen befasst, haben jeweils einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnisnahme erhalten.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07566 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

