



An den Vorsitzenden des  
BA 16 – Ramersdorf-Perlach  
Herrn Thomas Kauer  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Friedenstr. 40  
81660 München

Az. 0262.2-16-0016 Datum  
20.05.2020

**Erwerb der Gebäude an der Maximilian-Kolbe-Allee/Therese-Giehse-Allee durch die Stadt München;**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02622 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 –  
Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15989**

Sehr geehrter Herr Kauer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 dem Antrag der Referentin zu o.g. Thematik grundsätzlich zugestimmt, allerdings bittet der Bezirksausschuss 16 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, „beim aktuellen Antrag auf Aufstockung eines Gebäudes für Wohnnutzung in der Maximilian-Kolbe-Allee 8-14 alle sich bietenden Möglichkeiten auszunutzen, um die bestehenden Mieterstrukturen in den Gewerberäumen soweit wie möglich zu erhalten und den Mietern eine Fortführung der Gewerbebetriebe, ungestört durch jegliche Aufstockungsarbeiten, zu ermöglichen.

Hierbei ist eine der Anregungen des Bezirksausschusses die Überlegung, ob möglicherweise die Aufstockung und auch die Modalitäten der Aufstockung in einem Bebauungsplan geregelt, von Voraussetzungen (keine Beeinträchtigung der Räumlichkeiten im Bestand) abhängig gemacht, bzw. auch in einem geänderten Bebauungsplan ausgeschlossen werden könnten, so dass dadurch die baulichen Eingriffe durch die Aufstockung und in der Folge auch die Nichtnutzbarkeit der Gewerberäume für die Gewerbetreibenden verhindert würde.“

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat, da es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung handelt, lediglich empfehlenden Charakter.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mich um Entscheidung gebeten und mir Folgendes mitgeteilt:

Bei der geplanten Aufstockung handelt es sich um eine städtebaulich gewünschte Form der Nachverdichtung, die auch mit den vom Stadtrat beschlossenen Grundsätzen der langfristigen Siedlungsentwicklung im Einklang steht.

Zudem bittet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu bedenken, dass auch ohne eine Aufstockung im Falle einer grundlegenden Gebäudesanierung eine Entmietung und Neuvermietung der Gewerbeflächen erfolgen könnte. Die Kündigung der gewerblichen Mietverträge stünde alleine im Ermessen des Eigentümers.

Die Idee des Bezirksausschusses, die Verlängerung der städtebaulich motivierten Befreiung von noch weitergehenden zivilrechtlichen Zugeständnissen abhängig zu machen, verstößt gegen das Kopplungsverbot nach Art. 56 Abs. 1 S. 2 BayVwVfG und würde zur Nichtigkeit des Konstrukts führen.

Im Rahmen geführter Verhandlungen mit dem Bauherren hat sich dieser jedoch bereit erklärt, dauerhaft eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss grundbuchlich zu sichern.

Damit entspricht er dem im Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2019 formulierten Ziel der Sicherung dieser Nutzung. Der Beschluss hat folgendes Ziel: „Um die Unterbringung der im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestehenden und möglichen Laden-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und andere mit Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen zu sichern und zu fördern, werden im Erdgeschoss entlang des Anwesens Maximilian-Kolbe-Allee 8 – 14 vorwiegend gewerbliche Einrichtungen zugelassen“. Der Bauherr hat mit dieser Dienstbarkeit auf die vor Ort artikulierten Befürchtungen reagiert.

Im Ergebnis stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung damit fest, dass sowohl die Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums, wie auch die Sicherung einer gewerblichen Nutzfläche und eine Stabilisierung der Funktionsfähigkeit der Maximilian-Kolbe-Allee als Geschäftsbereich möglich wird.

Der ursprüngliche Antrag aus der Empfehlung der Bürgerversammlung vom 28.05.2019 ist damit erledigt.

Ich bitte um Verständnis, dass bei dieser Sachlage dem Wunsch des Bezirksausschusses nur im Rahmen der obigen Ausführungen entsprochen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dieter Reiter  
Oberbürgermeister