



Die LINKE im BA04 Schwabing-West

An die Vorsitzende
des BA04 Schwabing-West,
Gesa Tiedemann,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13,
80331 München

Die LINKE / ÖDP im
BA04 Schwabing-West

✉ rudi.knauss@gmx.de
✉ theo.glauch@dielinke-muc.de
✉ maria.mueller.basw@gmail.com

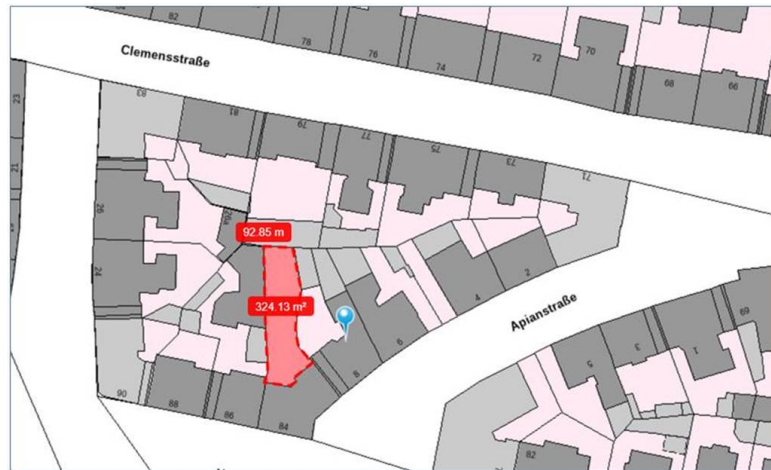
4. Juni 2020

Antrag der Fraktion Linke

Die unsinnige Nachverdichtung im Hinterhof der Herzogstr. 84/Apianstr. 8 ist zu verhindern

Im Hinterhof der Apianstr. 8/Herzogstr. 84, der auf 325 m^2 Fläche alten Baumbestand, einen bewachsenen Freisitz für die Bewohner, einen Sandkasten für die Kinder, sowie eine efeubewachsene Brandmauer zum Nachbargrundstück versammelt, plant der Hausbesitzer ein vierstöckiges Gebäude mit 8-9 Luxus-Apartments mit 97,5 m^2 Grundfläche zu errichten, angeblich Studentenwohnungen. Ein neuerlicher Bauantrag vom 18.5.2020 liegt der Lokalbaukommission (LBK) vor.

Anbei die uns vorliegende Stellungnahme der Bewohner Apianstr. 8/ Herzogstr. 84:



Die **Hofffläche von Herzogstr. 84 beträgt demnach ca. 325 m²** . Wenn man den Footprint des Neubaus abzieht (siehe EG nächste Aufstellung), fallen ca. 97,5 m² weg, die neue Hofffläche wäre dann also nur noch 227,5 m² , wenn man die Terrasse auch noch abrechnet, nur noch mickrige ~ 200 m² groß.

Zur Quadratmeteranzahl des geplanten Gebäudes: Ich habe das Bild der Zeichnung jetzt mal in die CAD übernommen. Leider ist jede Etage etwas anders, als die darunterliegende (ich sehe das als Absicht, um die Abstands- und sonstigen Flächen zu verschleiern). Trotzdem kann man das belastbar abschätzen (ich habe 2 Etagen nachgezogen): Das EG hat eine Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 97,5 m² und eine Terrasse von 24,1 m² (BGF) – was für ein doofer Footprint für ein Gebäude – das ist ja ein Witz. Das OG2 hat ca. 108,7 m² Gebäude und 14,4 m² Terrasse. Bei 5 Geschossen gehe ich von einer **Gesamtfläche von ca. 530 m² BGF Gebäude und 65 m² Terrassen/Balkone** aus.

Das geplante Gebäude ist 4-stöckig, wobei jetzt auch im EG anstelle des ursprünglich vorgesehenen Gemeinschaftsraums ein behindertengerechtes Apartment geplant ist. Dies ist bei der Anzahl von Geschossen nämlich Pflicht. Somit werden es neun Apartments.

Geplante Größe der weiteren Apartments laut Lageplan:

1. OG: Apartment links: 31,77 m² (inkl. Flur + Bad)
 Apartment rechts (Richtung Apianstr.): 35,40 m² (inkl. Flur + Bad)

2. OG: Apartment links: 31,38 m² (inkl. Flur + Bad)
 Apartment rechts (Richtung Apianstr.): 32,39 m² (inkl. Flur + Bad)

3. OG: Apartment links: 32,17 m² (inkl. Flur + Bad)
Apartment rechts (Richtung Apianstr.): 34,44 m² (inkl. Flur + Bad)
4. OG: Apartment links: 28,30 m² (inkl. Flur + Bad)
Apartment rechts (Richtung Apianstr.): 29,29 m² (inkl. Flur + Bad)

Wie wir bereits im Schreiben vom 01.03.2020 an die LBK angesprochen haben, hat mir nun auch eine Hausnachbarin (Stadtplanerin) bestätigt, **dass im Lageplan die südliche Abstandsfläche nicht korrekt eingetragen worden ist. Diese müsste auf einer Tiefe von 14,40 m gerade abgekippt werden und somit auch anteilig auf dem Nachbargrundstück (Apianstr. 8) liegen.**

Meine Nachbarin sagt: „Da die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung (BayBO) auf dem Grundstück selbst liegen müssen, <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-6> wäre hier eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn notwendig, die meist auch ins Grundbuch eingetragen wird.“

Laut unserer Nachbarn wäre ohne Abstandsflächenübernahmeerklärung das Bauvorhaben nicht zulässig, diese müsse für die Genehmigung vorliegen. Ohne dieses dürften die Bauarbeiten nicht beginnen.

Ein weiterer Punkt ist die geplante Höhe des Bauvorhabens: **Wenn der Bauantrag so genehmigt wird, haben die Eigentümer der derzeitigen erdgeschossigen, bzw. zweigeschossigen Nachbargebäude dann ebenfalls das Recht, viergeschossig hochzubauen (entsprechend dem Neubau). Ist dies tatsächlich stadtplanerisch beabsichtigt in dem ohnehin bereits sehr dicht bebauten Quartier?**

Die Mieter in der Apianstr. 8 berichten über Mauersegler und Fledermäuse im Hinterhof Herzogstr. 84. Markus Roithmaier hat in einem Schreiben an die LBK darauf aufmerksam gemacht. Ob die Untere Naturschutzbehörde dem nachgeht, wissen wir nicht.

Laut Freiflächengestaltungsplan sind übrigens **insgesamt 17 Bäume zur Fällung vorgesehen**, wovon mindestens einer jedoch auf dem Nachbargrundstück Apianstr. 8 steht!

Da selbst Mitarbeiter der LBK Zweifel hegen, dass das Gebäude tatsächlich an Studenten vermietet wird (wenn überhaupt, dann wohl nur kurzfristig, mit den laut Vorbescheid „befristeten“ Mietverträgen) stellt sich die **Frage, ob und wie die Stadt das eigentlich überprüfen und überwachen will – insbesondere hinsichtlich der für „Studentenapartments“ geringeren Anzahl erforderlicher Stellplätze (siehe Schreiben der LBK vom 18.05.2020, Seite 2)**

Erwähnen möchte ich auch noch einmal, dass **wir mehr als 2000 Unterschriften gegen das Bauvorhaben gesammelt haben**, bisher aber nicht recht wussten, wem wir sie wie übergeben sollen, ohne dass die Aktion sang- und klanglos versandet.

Markus Roithmaier und ich haben außerdem bei der letzten Bürgerversammlung zwei separate Anträge gestellt – der Antrag von M.R. war gegen das konkrete Bauvorhaben gerichtet, mein Antrag war allgemeiner Natur. Wir bekamen nach Monaten einen (gleichlautenden) Zwischenbescheid, das war es bis dato.

Im Übrigen wäre es sehr bemerkenswert, wenn die Untere Denkmalschutzbehörde die geplante Veränderung der Fassade (neuer Hofeingang) „durchwinken“ würde. Der Eigentümer der Apianstr. 8 möchte schon seit geraumer Zeit die Fenster der gewerblich vermieteten Räumlichkeiten im EG verändern, bekam dabei bisher offenbar nur Steine in den Weg gelegt.

Auf dieser Basis möge der Bezirksausschuss beschließen, dass die Nachverdichtung im Hinterhof der Herzogstr. 84/Apianstr. 8 nicht gestattet wird.

Theo Glauch

Rudi Knauss

Maria Müller