

Telefon: 233 - 25020
Telefax: 233 - 25883

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN HA IV/23

Gentrifizierungsvorhaben Grasserstraße – Genehmigung für Aufwertungs-Sanierung widerrufen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00529
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe am 25.04.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06810

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00529
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe vom 19.07.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe hat am 25.04.2022 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00529 (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung fordert die Rücknahme der Baugenehmigung vom 28.12.2020, welche für die Sanierung und neue Teilung der Wohnungen, Ausbau KG + DG zu Wohnungen, Anbau je einer Aufzugsanlage und je zweier Balkonanlagen pro Haus erteilt worden ist. Die Empfehlung rügt formelle Mängel aufgrund fehlender Information der Mieter. Zudem sei das Vorhaben mit dem Ziel der Erhaltungssatzung an einem Erhalt der Bevölkerungsstruktur nicht vereinbar.

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 08 - Schwanthalerhöhe, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet, hier die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 08. Stadtbezirkes - Schwanthalerhöhe führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission prüft und entscheidet als untere Bauaufsichtsbehörde über eingereichte Bauanträge. Eine Entscheidung ergeht nach Prüfung des Antrags anhand der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine beantragte Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben die maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält. Die Antragstellenden haben hierauf einen Rechtsanspruch. Gemäß § 173 Abs.1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beinhaltet die Baugenehmigung auch eine notwendige Genehmigung nach einer Erhaltungssatzung. Die Entscheidung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde. Da das Vorhaben den maßgeblichen Vorschriften entspricht, war die Baugenehmigung zu erteilen. Für eine Rücknahme der Genehmigung liegen keine Rechtsgrundlagen vor.

Das Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration hat zur Bürgerversammlungsempfehlung folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erhielt das Amt für Wohnen und Migration vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 06.05.2020 und am 11.11.2020 Zuleitungen zur Beurteilung der erhaltungssatzungsrechtlichen Belange. Beantragt wurde u.a. die Sanierung der Wohnungen sowie der Dachausbau und der Anbau von Balkonen und eines Aufzuges. Hierzu erfolgten Stellungnahmen am 15.06.2020 und am 19.11.2020, mit denen die Genehmigung jeweils erteilt wurde, da die geplanten Maßnahmen die Ziele der Erhaltungssatzung nicht beeinträchtigen. Zudem wurde für das Anwesen Grasserstr. 5 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Eigentümerin geschlossen, dass eine Umlage der Aufzugskosten erst dann zulässig ist, wenn nach Ausbau des Dachgeschosses die erforderliche Gebäudehöhe von mindestens 13 m gemäß Art. 37 Abs. 4 Satz 1 Bayerische Bauordnung erreicht ist. Die erhaltungssatzungsrechtlichen Belange wurden in der angesprochenen Baugenehmigung vom 28.12.2020 durch einen entsprechenden Hinweis berücksichtigt. Leider wurde in unserem Verfahren die vorgesehene Information der Mieter/innen übersehen. Die Mieter/innen waren jedoch nach unserer Kenntnis trotzdem über das Bauvorhaben informiert. Im Übrigen stellt die Anhörung aber keinen gravierenden Mangel dar, der die Entscheidung im Rahmen der Erhaltungssatzung falsch oder rechtswidrig macht. Auch mit Beteiligung der Mieter/innen hätte keine andere Entscheidung getroffen werden können, da das Bauvorhaben im Rahmen des rechtlich Zulässigen bleibt und Belange oder Einwände der Mieter/innen dabei keinen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit haben.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00529 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe am 25.04.2022 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Das Sozialreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Frau Stadträtin Veronika Mirlach, 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 für eine Rücknahme der Baugenehmigung keine Rechtsgrundlage vorliegt.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00529 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe am 25.04.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 Schwanthalerhöhe der Landeshauptstadt München

Der/ die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth 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 08
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd (1x)
4. An das Direktorium Dokumentationsstelle
5. An das Revisionsamt
6. an das Sozialreferat
7. an das Kommunalreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/23V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3