

Gebäude Agnesstr. 48: Leerstand beenden und wieder bewohnbar machen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00802 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 14.09.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V08752

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00802
2. Übersichtsplan
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses Stadtbezirk 04 Schwabing-West vom 29.03.2023
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing-West hat am 14.09.2022 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00802 (Anlage 1) beschlossen.

In der Empfehlung wird vorgebracht, dass das denkmalgeschützte Gebäude im Bestand renoviert werden sollte. Die Antragsteller*innen bemängeln den Leerstand des Gebäudes, der seit 3 Jahren vorliegt.

In diesem Zusammenhang wird angefragt, was die Stadt gegen den Leerstand unternimmt. Wurden die Vorgaben der Erhaltungssatzung eingehalten? Was gibt es für Möglichkeiten (Gesetze), um die Handlungen des Investors zu unterbinden? Wie ist der Stand der Verhandlungen der Stadt mit dem Investor, um die Leerstand Situation zu beenden, hinsichtlich Erhaltungssatzung, Denkmalschutz und Wohnraummangel?

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 04 - Schwabing-West, 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 und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Es handelt sich hier um eine Anfrage, die laufende Verfahren im Bereich der Stadtverwaltung betrifft.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 - Schwabing-West führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, in Absprache mit dem Sozialreferat, Folgendes aus:

Bezüglich den Vorgaben der Erhaltungssatzung wird auf folgendes hingewiesen:

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, hat im Oktober 2020 die Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch des Anwesens Agnesstraße 48 erteilt. Dieser Antrag musste genehmigt werden, da die Eigentümerin ausreichend Ersatzwohnraum angeboten hat und somit die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Als Ersatzwohnraum wurde der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2-geschossiger Tiefgarage in Pasing angeboten.

Von der Genehmigung auf Abbruch konnte jedoch kein Gebrauch gemacht werden, da das Gebäude Agnesstraße 48 zwischenzeitlich in die Bayerische Denkmalschutzliste aufgenommen war.

Durch die Neuschaffung von Wohnraum in Pasing wird ausreichend Ersatz für die Agnesstraße 48 geschaffen. Daher liegt keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vor. Der Wohnungsbestand ist durch den Ersatzwohnraum wieder ausgeglichen. Eine Wiederbelegung der nunmehr seit drei Jahren leerstehenden Wohnungen in der Agnesstraße 48 kann vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, daher leider nicht mehr angeordnet werden. Derzeit besteht lediglich die Möglichkeit an, die Eigentümerin zu appellieren, damit diese den bestehenden Leerstand schnellstmöglich beendet und die Räumlichkeiten somit wieder bewohnt werden können.

Durch die erteilte Abbruchgenehmigung – mit der bereits erfolgten Schaffung des Ersatzwohnraumes – hat das Sozialreferat auf das Anwesen Agnesstraße 48 keinen zweckentfremdungs- und erhaltungsrechtlichen Zugriff mehr. Daran ändert auch der erst ab 31.12.2020 gültige neue Umgriff der Erhaltungssatzung nichts.

Anstehende Modernisierungsmaßnahmen werden daher nicht mehr durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, geprüft. Zum Zeitpunkt der Abbruchgenehmigung lag das Anwesen Agnesstraße 48 nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Daher war die Prüfung des Zieles, Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken, nicht relevant.

Zusammengefasst ist ein Einschreiten in zweckentfremdungs- und erhaltungssatzungsrechtlicher Sicht durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration nicht mehr möglich.

Zu den Möglichkeiten, die Handlungen des Investors zu unterbinden und, welche Verhandlungen seitens der Stadt mit dem Investor statt finden, um den Leerstand zu beenden, wird folgendes angemerkt:

Der Bauantrag bzw. der Vorbescheid für die Balkonanbauten und die Aufstockung des Gebäudes wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes abgelehnt.

Die jeweiligen Klagen gegen die o. g. Bescheide befinden sich im laufenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Die Entscheidung steht hier noch aus.

Das Anwesen Agnesstraße 48 ist mittlerweile als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Laut Denkmalschutzgesetz haben Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern ihre Baudenkmalern instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen (BayDSchG Art. 4). Ferner bedarf es einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz, wenn ein Baudenkmal in irgendeiner Art verändert werden soll (Art.6 BayDSchG).

Über die grundsätzliche Instandhaltungspflicht sowie die Erlaubnispflicht ist der Eigentümer informiert. Wegen des anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind derzeit Modernisierungsgebote oder Instandsetzungsgebote nicht erfolgversprechend, da der Eigentümer auf laufende Klärungsprozesse verweisen kann.

Der Empfehlungen Nr. 20-26 / E 00802 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing-West am 14.09.2022 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Sozialreferat hat die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin 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 ein Einschreiten aus erhaltungssatzungsrechtlicher Sicht durch das Sozialreferat nicht mehr möglich ist, die Klagen gegen den abgelehnten Bauantrag und Vorbescheid für die Aufstockung sich derzeit im verwaltungsgerichtlichen Verfahren befinden und der Investor über die Instandhaltungspflicht des Denkmals informiert wurde.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00802 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 04 - Schwabing-West am 14.09.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. **Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 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.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Mitte
3. An das Sozialreferat
4. An das Revisionsamt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
10. An das Sozialreferat
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat
Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.
2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/Team

Der Beschluss vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 kann vollzogen werden
 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann vollzogen werden**
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)**
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)**

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/22 V
i. A.

Antrag auf
**Vorlage im Stadtraut auf Ablehnung des Antrags auf
Nutzungsänderung Angererstraße 7d (ehemalige
Post) zu Gorillas-Warenlager mit Lieferdienst**



Sehr geehrte Damen und Herren,

- seit August 2021 geschah Folgendes bzgl einer neuen Nutzung der ex-Post Angererstr 7d:
- August 2021: Start Umbauarbeiten, Auskunft: „Gorillas“, Umbau Anfang Nov 21 beendet
 - Sept 2021: Antrag beim BA4 auf Nutzungsuntersagung von 7d als Gorillas-Warenlager. Zu früh, es kann nicht geschlossen werden, was nicht eröffnet wurde. Immerhin wurde die LBK auf die geplante Eröffnung aufmerksam, zum Lager gab es zuvor keinen Antrag auf Nutzungsänderung. Mein persönl. Eindruck: der BA4 unterstützt die Anwohnerforderung.
 - Jan 2022: Die LBK erhält einen entsprechenden Antrag von den Gorillas
 - Feb 2022: Nachbarn angrenzender Flurstücke werden gemäß öffentlichem Recht zur Nutzungsänderung befragt, lehnen sie mit deutlicher Mehrheit ab
 - März 2022: 300 Unterschriften von Bewohnern der Angererstraße gehen an OB Reiter, die Bürgermeisterinnen, die Stadtbaurätin, die LBK-Leitung: mit großer Mehrheit votieren die Bürger gegen die Gorillas.
 - Ende Mai/Anfang Juni 2022: Die LBK lehnt die Nutzungsänderung wegen der Öffnungszeiten Mo-Sa 6h-24 h (Lager) bzw. Mo-Do bis 23 h, Fr+Sa bis 23.45 h (Auslieferungsverkehr) ab, Konflikt mit dem Ladenschlussgesetz.
 - Zeitraum Juni-Aug 2022: Geänderter Antrag der Gorillas an die LBK mit neuen Öffnungszeiten 8-20h, angepasst an die gesetzlichen Ladenschlusszeiten. Versprechen, die eBikes im Lager zu halten und auf privatem sowie öffentlichem Grund vor 7d rücksichtsvoll zu schieben. Keinerlei Information von Nachbarn über diese Wendung im Geschehen.
 - 24. Aug 2022: Der BA4 stimmt der neuen Nutzungsänderung in Ferienbesetzung mit einer Stimme Mehrheit zu, Presseberichte machen dies publik.

Die Wohnanlage Angererstraße 7-9 liegt in einem Wohngebiet WA: 116 Wohnungen, 1 Kinderkrippe (Stadt München), 4 Gewerbeeinheiten im Besitz von BVG / Brandl.

Der Eingang zu 7d (Post/Gorillas) liegt zwischen den Räumen einer Arztpraxis und dem Hauseingang 7c (Wohnungen). Die Arztpraxis hat keine Räume nach hinten hinaus.

Direkt über dem geplanten Gorillas Auslieferungszentrum befinden sich in 4 Etagen die Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen. Betroffen sind Familien mit Kindern im Kindergarten- und Schulalter, allein 6 Kinder in Nr 7c, eine Anästhesistin im Schichtdienst, zwei Menschen mit hochgradigen Geh-Einschränkungen, u.a. Rollstuhl, sowie ein junger Mann mit besonderen Einschränkungen, letztere in Wohnungen ohne Zimmer zur straßenabgewandten Seite.

Zu erwarten ist

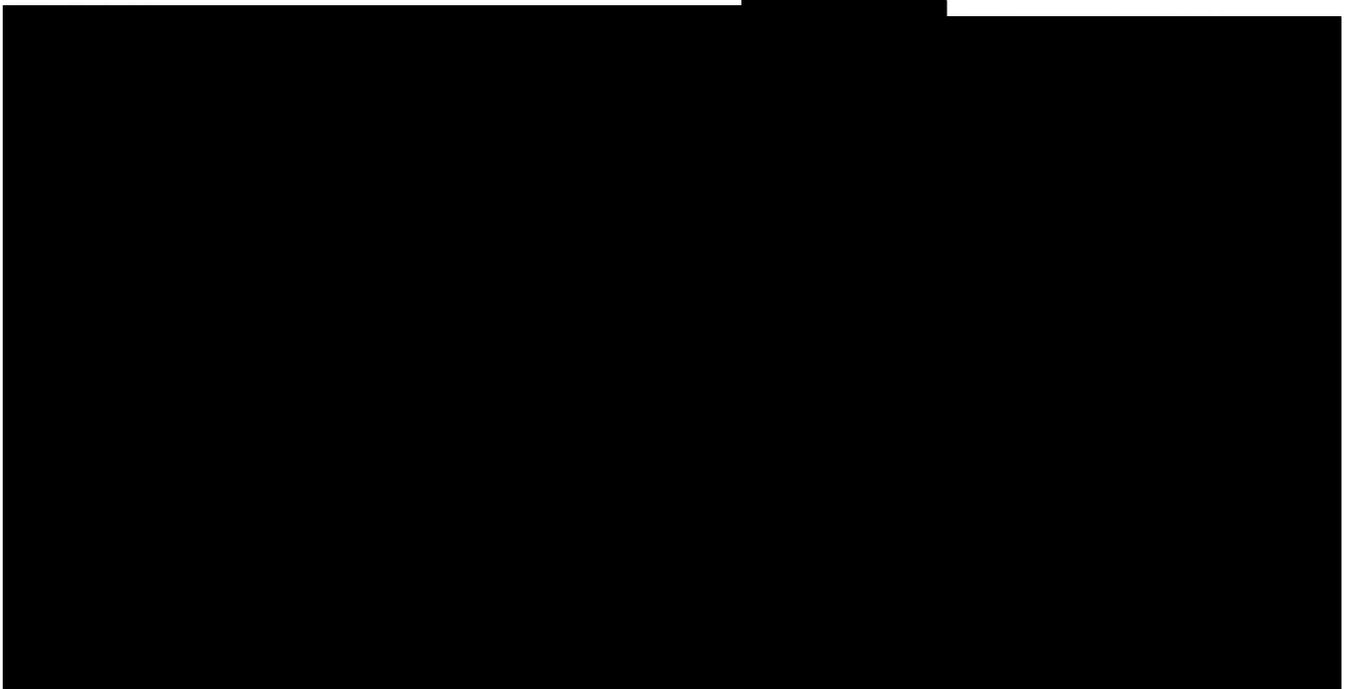
- Gefährdung der Anwohner durch die Gorillas-Auslieferer – schnell und zahlreich („Bienenschwarm“), auch den Geh-/Radweg Unertlstraße nutzend, denn die verwendeten Pedelecs sind dort zugelassen. Der schon jetzt viel genutzte Fuß- u Radweg Unertlstraße ist wichtige Verbindung zwischen Ost- und Westseite der Belgradstraße, in der die Tramlinien 12 u 28 verkehren, ist Weg zur U-Bahn Bonner Platz.
- Gefährdung von Kindern: 2 Kinderkrippen, 3 Kindergärten, 4 Schulen, 2 Kinderhorte im nahen Umfeld
- 2 Eingänge zum Bayernpark in der Nähe, nahe Fuß-u Radweg Erich-Kästner-Straße
- Konkurrenz auf der Fahrradstraße Erich-Kästner-Str (Fuß- u Radweg)/ Angererstraße West, zu Stoßzeiten voller Jugendlicher mit Rad auf dem Schulweg
- Versperren der wichtigen Fußsteigabsenkung vor 7d, unerlässlich für Menschen mit Rolli oder Rollstuhl, Kinderwagen, Kindertransport-Rädern
- Anlieferungschaos für die beiden Gewerbe: Rewe und Gorillas müssen sich die Liefertasche in 9a teilen, anders ist laut BBP keine Warenanlieferung erlaubt.
- Aufenthalt der Rider auf dem privaten Grundstück vor den Wohnungen, Rauchen, Sprechen, Klacken von Radständern – trotz aller gegenteiligen Zusicherungen ist das zu erwarten.

Ich empfinde es als zynisch von der LBK zu sagen, sie könne nichts machen, sprich Gorillas-Antrag ablehnen, die Anwohner könnten später privatrechtlich klagen. Das mag juristisch korrekt sein, eine derartige Aussage zeigt mir jedoch ein mangelndes Interesse der Stadt an den menschlichen und sozialen Bedürfnissen der Anwohner.

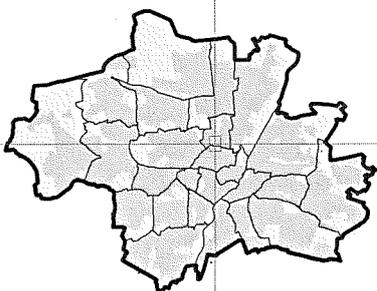
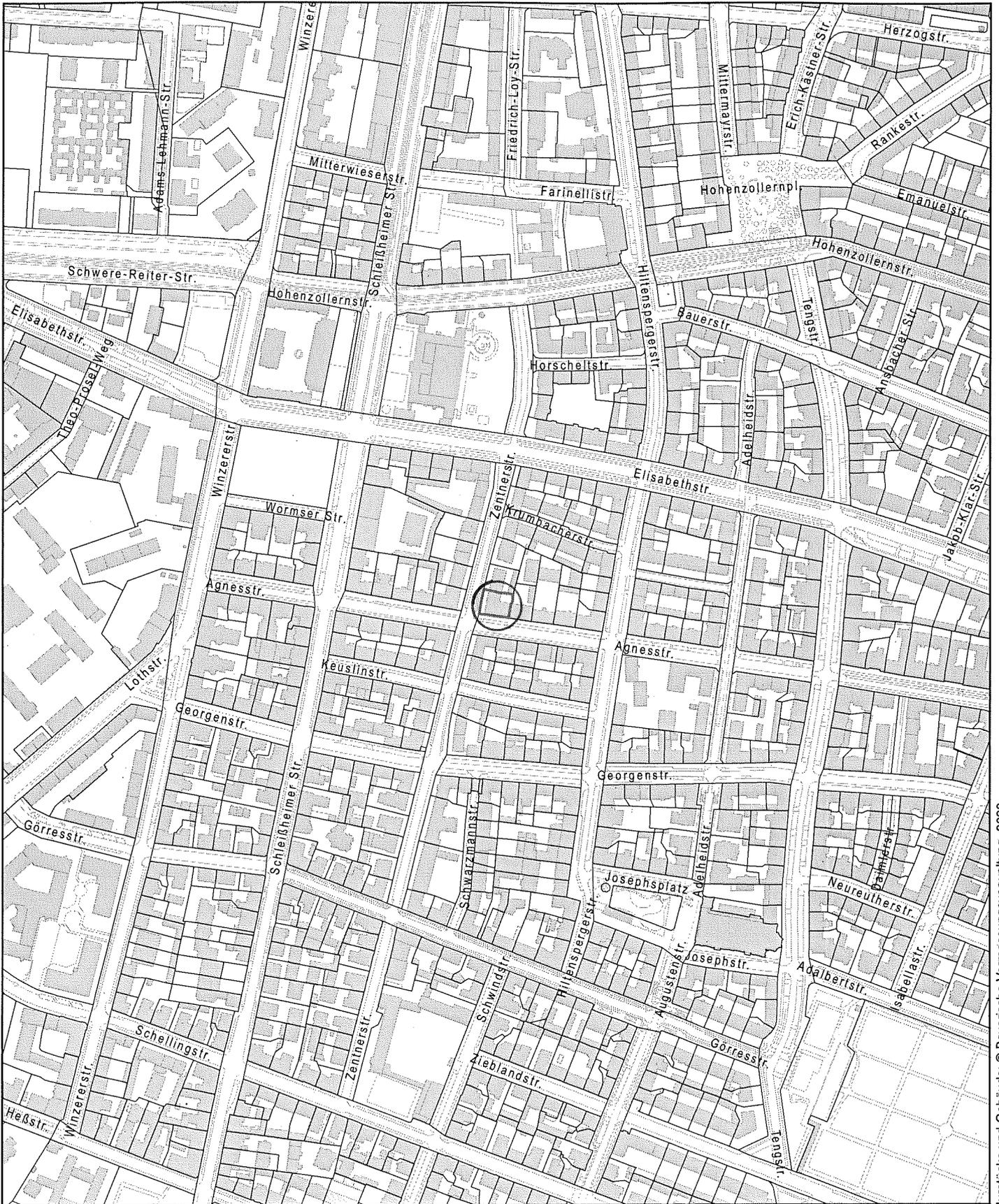
Gerade vor wenigen Tagen wurden in Frankreich die Eröffnung sogenannter „Dark Rooms“ durch die Regierung sehr erschwert, Flink entmietet Lagerflächen wegen zahlreicher Probleme.

Es ist nicht vorstellbar, wie in der Angererstraße ein Lieferverkehr von Gorillas ohne erhebliche Beeinträchtigungen für alle Anwohner stattfinden soll, teilweise herrscht Angst vor den „wilden Ridern“. Es werden ähnliche Probleme entstehen, die in anderen Stadtbezirken bereits vorhanden sind und zur Gefährdung von Bewohnern führen.

Wir bitten Sie dringend darum: Lehnen Sie die Nutzungsänderung der Gorillas in der Angererstraße 7d ab!



Anlage 2



Datenauszug

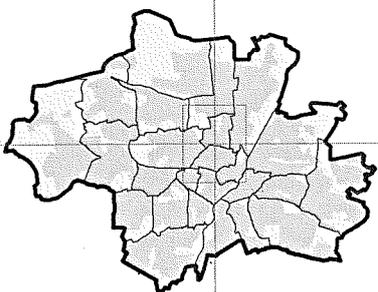
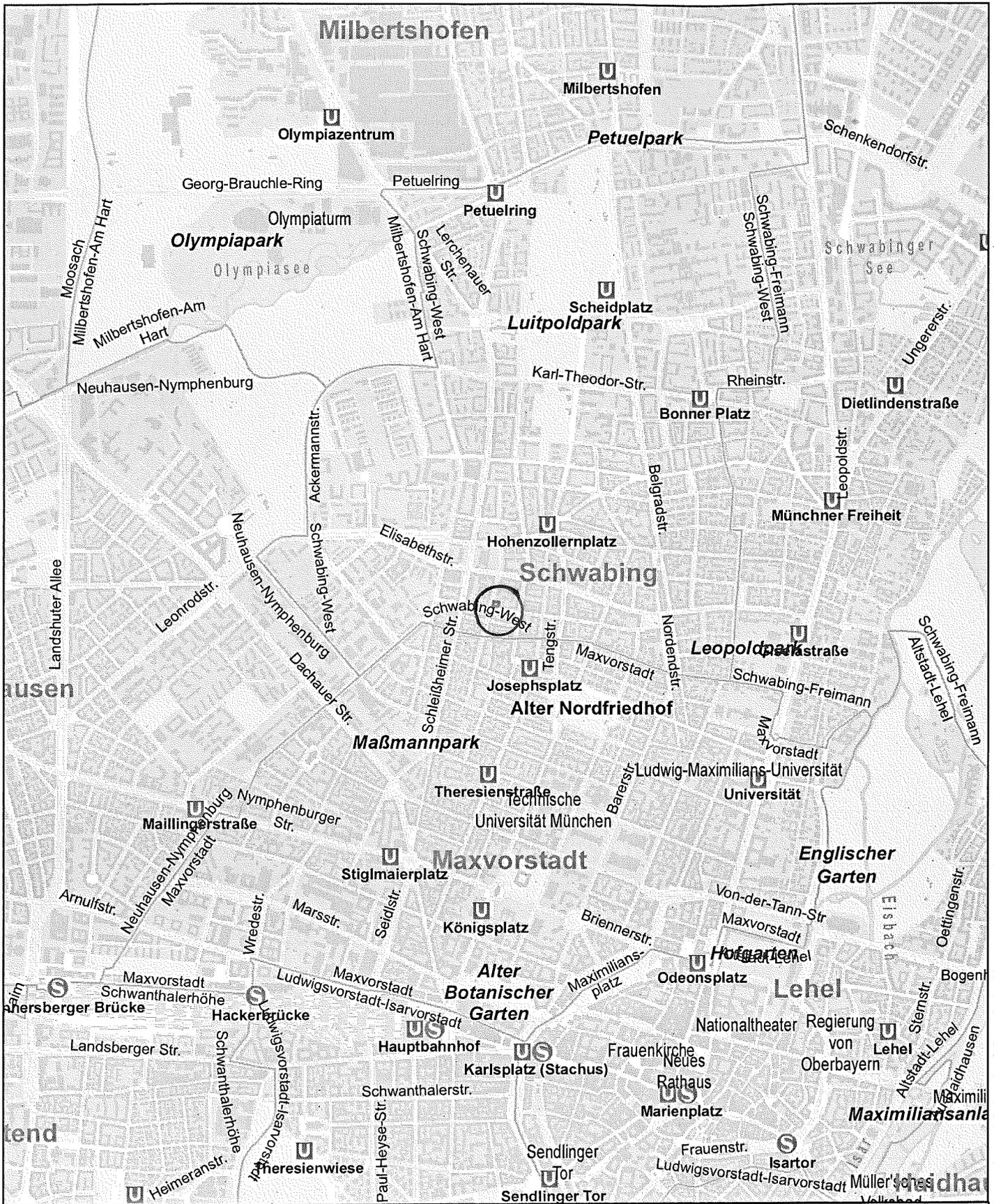
Erstellt für Maßstab 1:5 000
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Ersteller [REDACTED]
Erstellungsdatum 10.01.2023





Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:25 000
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Ersteller [REDACTED]
Erstellungsdatum 10.01.2023

