

Telefon: 233 - 24426
Telefax: 233 - 25831

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
HA IV
Bezirk Ost

Erhalt der Menterschwaige sichern !

Antrag Nr. 20-26 / A 01336 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 20.04.2021, eingegangen am 20.04.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06020

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A01336 der Fraktionen SPD/Volt, Die Grünen - Rosa Liste
2. Lageplan Nr. 2021 - 024444 mit geplanter Neubebauung
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.05.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktionen der SPD/Volt und Die Grünen – Rosa Liste haben am 20.04.2021 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 01336 (Anlage 1) gestellt.

Einer mit Schreiben vom 10.09.2021 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 20-26 / A 01336 wurde zugestimmt. Einem weiteren Antrag auf Fristverlängerung vom 07.12.2021 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i. V. m. § 22 Ziffer 30 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet (Vollzug der Baugesetze), aber in Bezug auf die Rechtsanwendung der §§ 35 und 34 BauGB und insbesondere die Auswirkungen auf die im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.03.1983, einstimmig beschlossen in der Stadtratssitzung vom 09.03.1983, geforderte und zugunsten der Landeshauptstadt München eingetragene, beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) von besonderer Bedeutung ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 01336 wie folgt Stellung:

Mit dem Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, sich für den Erhalt des Münchner Traditionslokals „Menterschwaige“ einzusetzen und dem Stadtrat über ihre Bemühungen zu berichten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll sich insbesondere bezüglich der für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Kernsanierung des Haupthauses mit Eigentümern und Pächtern ins Benehmen setzen.

Der Gutshof Menterschwaige auf dem Grundstück Menterschwaigstr. 4, Fl.Nr. 12858 samt dem mit Bäumen überstandenen Wirtsgarten ist als Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 1

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unter der Nummer D-1-62-000-4506 in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

2019 erwarb die derzeitige Eigentümerin das Grundstück. Am 13.10.2020 stellte sie einen Bauantrag, der neben der Modernisierung und dem Umbau der Bestandgebäude auch die Errichtung eines Neubaus für die Nutzung als Biergartenservice, als Veranstaltungsräume und als Beherbergungsstätte mit 22 Zimmern zum Gegenstand hatte. Mit Bescheid vom 19.03.2021 wurde der Antrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse und im Weiteren auch aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen, insbesondere aus Gründen des Denkmal- und Naturschutzrechts abgelehnt.

Das fehlende Sachbescheidungsinteresse lag begründet in der im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München (sog. Baubeschränkung), wonach jegliche Bebauung auf den damaligen Grundstücken Fl.Nrn 12857, 12858 und 12859 unterbleibt, die von der Konzeption des Vorbescheidsantrags nach Plan-Nr. 82/08493/2 abweicht und über ein Nutzungsmaß von 8.700 m² hinausgeht.

Die damalige Bestellung der Dienstbarkeit stand im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zulassung von acht Mehrfamilienhäusern auf den damaligen Flurstücken 12857 und 12859 gemäß der o.g. Konzeption des Vorbescheids. Mit der Dienstbarkeit, mit der der zum Gasthof zugehörige Wirtsgarten/Biergarten dauerhaft gesichert werden sollte, hat sich auch der Stadtrat der Landeshauptstadt München befasst. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 02.03.1983 beschlossen, dass mit der Zulassung der Bebauung von acht Mehrfamilienhäusern nach der entsprechenden Planungskonzeption und der gleichzeitigen Sicherung des Wirtsgartens und der darauf stehenden Bäume, für die im Fall des Abgangs Ersatzpflanzungen vorzusehen seien, eine städtebaulich befriedigende Lösung erzielt werden konnte, die eine weitere Überplanung des Bereichs entbehrlich macht. Voraussetzung dafür ist die Verpflichtung des Antragstellers, diese benannte Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München zur Eintragung im Grundbuch zu bringen. Dieser vorbereitende Beschluss wurde sodann in der Vollversammlung vom 09.03.1983 einstimmig bestätigt. Die Dienstbarkeit wurde im März 1983 gemäß Urkunde Nr. 709 bestellt und in der Folge in das Grundbuch eingetragen. Die Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser wurden sodann weggemessen und die neuen Flurstücke 12858/1, 12858/2, 12858/3 und 12858/4 und 12858/5 gebildet.

Dem am 13.10.2020 beantragten Neubau steht die durch die Dienstbarkeit gesicherten Baubeschränkung entgegen. Der Biergarten würde dabei zu gut einem Drittel in seiner Größe beschnitten und situationsprägende Bäume müssten gefällt werden. Ließe man den Neubau nach dieser Eingabeplanung zu, wäre der traditionelle Biergarten in seinem Wesen zerstört und unwiederbringlich verloren. Damit würde auch das mit der Dienstbarkeit verfolgte Ziel, den Wirtsgarten in der 1983 vorhandenen Größe von Bebauung frei zu halten und die darauf stehenden Bäume zu erhalten bzw. im Fall des Abgangs nachzupflanzen, verletzt.

Gegen die Ablehnung vom 19.03.2021 wurde am 15.04.2021 fristwährend Klage zum Verwaltungsgericht München erhoben, die unter dem Aktenzeichen M 8 K 21.2074 geführt wird und über die noch nicht entschieden ist.

Unter Würdigung der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der Ablehnung genannten planungsrechtlichen sowie denkmal- und naturschutzrechtlichen Gründe und im Hinblick auf die eingetragene Dienstbarkeit zur Überbauung des Wirtsgartens/Biergartens haben inzwischen mit der Eigentümerin mehrere konstruktive Gespräche stattgefunden, mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung zum Erhalt der Menterschwaige.

Der Anbau fällt nun um ein Drittel kleiner aus und ist als eingeschossiger Pavillon geplant, in dem die Schänke und die Verkaufsstände gebündelt werden. Die Gesamteinigung sieht vor, dass die Hotelnutzung im bereits vorhandenen Gebäudebestand untergebracht wird und sich die Überbauung des Wirtsgartens/ Biergartens auf das für die Außengastronomie unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Eine Bebauung über das im Lageplan (Anlage 2) dargestellte Maß der baulichen Nutzung hinaus soll auf der Wirtsgartenfläche auch künftig unterlassen, abgehende Bäume sollen auch künftig nachgepflanzt werden.

Auf Basis der Gespräche hat die Eigentümerin am 27.12.2021 einen überarbeiteten Bauantrag eingereicht, der nach Prüfung aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung akzeptabel, mit denkmalschutzrechtlichen Belangen vereinbar und dazu geeignet ist, den Erhalt der Menterschwaige und deren Betrieb zu sichern.

Dazu ist es erforderlich und Voraussetzung, die existierende Baubeschränkung den aktuellen Gegebenheiten entsprechend anzupassen bzw. zu erneuern. Inhalt der neuen bzw. modifizierten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München ist, dass für die Zukunft eine über das im Lageplan gemäß Anlage 1 hinausgehende Bebauung auf der Wirtsgartenfläche unterlassen wird und im Veräußerungsfall die Rechtsnachfolger über diese Baubeschränkung entsprechend zu informieren sind. Zug um Zug mit der Genehmigung bzw. Realisierung des Bauvorhabens soll die neue bzw. modifizierte Dienstbarkeit grundbuchamtlich zum Vollzug gebracht werden. Für die 1983 eingetragene Dienstbarkeit könnte dann eine Löschungsbewilligung erteilt werden.

Außerdem verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin für den Fall der Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung auf der Grundlage der jetzt als Gegenstand des aktuellen Baugenehmigungsverfahrens in Prüfung befindlichen Planung, den Baumbestand, soweit er durch die Baumaßnahme nicht betroffen wird, auf Dauer zu erhalten. Die im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten und planerisch dargestellten Ersatzpflanzungen werden unverzüglich bzw. innerhalb der in der Baugenehmigung benannten Fristen nach Nutzungsaufnahme vorgenommen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01336 der Stadtratsfraktionen der SPD/VOLT und Die Grünen – Rosa Liste vom 20.04.2021 wird entsprochen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Eine Beschlussvollzugskontrolle ist im Hinblick auf die Thematik nicht angezeigt.

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 sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für den Erhalt des Münchner Traditionslokals „Menterschwaige“ eingesetzt hat bzw. weiterhin einsetzt und sich dabei insbesondere bezüglich der für den wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Kernsanierung des Haupthauses in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege mit Eigentümerin und Pächter ins Benehmen gesetzt hat.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Überbauung des Wirtsgartens/Biergartens auf das für die Außengastronomie unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Um den Erhalt der Menterschwaige sicher zu stellen, wird die zugunsten der Landeshauptstadt München existierende, beschränkt persönliche Dienstbarkeit von 1983 (Baubeschränkung), die derzeit eine jegliche Bebauung auf dem Areal Menterschwaige ausschließt, inhaltlich neu gefasst, in der Form, dass eine über das Maß der baulichen Nutzung der im Plan Nr. 2021 - 024444 (Anlage 2) eingeschossige dargestellte Bebauung auf der Wirtsgartenfläche auch künftig unterlassen wird.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01336 der Stadtratsfraktionen der SPD/VOLT und Die Grünen – Rosa Liste vom 20.04.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (2 x)
3. An den Bezirksausschuss 18
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
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
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/33 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3