



Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat
Ruppertstraße 19, 80466 München

**Hauptabteilung III
Gewerbeangelegenheiten und
Verbraucherschutz
Bezirksinspektion Ost
KVR-III/152**

Ruppertstraße 19
80466 München

An den
Vorsitzenden des Bezirksausschusses 05
Au – Haidhausen
Herrn Jörg Spengler
Friedenstr. 40
81671 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
KVR III/152

Datum
09.11.2022

Bespielung von Dachterrassen im Werksviertel und ihre Auswirkung nach Haidhausen ;
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04478 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-
Haidhausen vom 21.09.2022

Der Bezirksausschuss 05 hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 die Übermittlung mehrerer Fragen an das Kreisverwaltungsreferat beschlossen.
Die angesprochenen Punkte berühren die Zuständigkeit verschiedener städtischer Referate.
Das Kreisverwaltungsreferat hat deshalb die Lokalbaukommission und das Veranstaltungs- und Versammlungsbüro eingebunden und um Stellungnahmen gebeten.

Zu den aufgeworfenen Fragen kann folgendes mitgeteilt werden:

Frage 1:

Hat es bei der Genehmigung der Bauwerke im Werksviertel (Berg am Laim) Auflagen zur Nutzung der Dachterrassen für Events, dauerhafte gastronomische Nutzung gegeben ? Wenn ja, wie sehen diese aus?

Die Lokalbaukommission erläutert hierzu, es seien in der Baugenehmigung vom 11.05.2021 Lärmschutzaufgaben zur Dachterrassennutzung festgesetzt worden.
Nach Schallschutzgutachten und vorliegender Betriebsbeschreibung dürfe im Werk 3 die untere Terrasse im 6.OG mit 120 Personen und die obere Terrasse im 7.OG mit 80 Personen genutzt werden.
Bei Belegung nach Baugenehmigung sei nachweislich nicht mit unzulässigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Öffnungszeiten:

Mo, Mi, Fr 7.30-12.00 Uhr

Di 8.30-12.00 und 14.00-16.00 Uhr

Do 8.30-15.00 Uhr

Internet:

www.kvr-muenchen.de

Frage 2:

Wurden vor Baugenehmigung oder während dem Bau auch Schalluntersuchungen durchgeführt, bei Windstille oder keinem Wind ? Wie sind die Ergebnisse dazu ausgefallen, wenn diese durchgeführt worden sind ?

Die Lokalbaukommission teilte hierzu mit, dass Schallschutzuntersuchungen zum laufenden Betrieb der LBK nicht aktenkundig seien.

Sie fügt folgenden Auszug der Schallschutzaufgaben aus der Baugenehmigung vom 10.05.2021 an:

- Lärmschutz Gaststätten, Bars und Clubs im „Werk 3“. Die Vorgaben des § 19 „Lärmschutz“ des Bebauungsplans Nr. 2061 sind einzuhalten.
- Die Ausführung und Anordnung der Baulichkeiten, die Anordnung der Schallquellen sowie die schalltechnisch relevanten Eingangsdaten dürfen gegenüber der hier zugrunde gelegten Planungsgrundlagen (insb. Schalltechnisches Gutachten Nr. 0406-20b der Firma MPS-Akustik vom 28.12.2020 und Betriebsbeschreibungen der Stiftung Otto Eckart zum „Werk 3“) nicht wesentlich geändert werden. Etwaige bauliche Änderungen bedürfen der erneuten Prüfung aus schalltechnischer Sicht.
- Die Innenpegel der einzelnen Gaststätten, Bars und Clubs im Bereich des „Werk 3“ sind gemäß der Tabelle 5 (Lokale im Werk 3) des Schalltechnischen Gutachten Nr. 0406-20b der Firma MPS-Akustik vom 28.12.2020 zu begrenzen.
- Die Begrenzung der Innenpegel ist mit einem Lautstärkebegrenzer (Limiter) für die jeweilige Tonträgeranlage festzustellen und zugriffssicher zu versiegeln. Die Nachweise für die Lautstärkebegrenzungen und Versiegelungen sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung spätestens 8 Kalenderwochen nach Inbetriebnahme der jeweiligen Gaststätte schriftlich vorzulegen.
- Der Betrieb der einzelnen Gaststätten, Bars und Clubs im Bereich des „Werk 3“ ist nur innerhalb der in Tabelle 5 (Lokale im Werk 3) des Schalltechnischen Gutachten Nr. 0406-20b der Firma MPS-Akustik vom 28.12.2020 genannten Zeiträume zulässig.
- Die Anzahl der Sitzplätze auf den Freischankflächen ist auf die in Tabelle 5 (Lokale im Werk 3) des Schalltechnischen Gutachten Nr. 0406-20b der Firma MPS-Akustik vom 28.12.2020 genannte Höchstzahl zu begrenzen.
- Ton- und Musikdarbietungen im Freien oder Übertragungen von Ton- und Musikdarbietungen von Innen ins Freie sind nicht zulässig.
- Die Eingangsbereiche mit direkten Verbindungen ins Freie, die einen Innenpegel von 85 dB(A) oder mehr aufweisen, sind mit sog. Schallschleusen (i.d.R. 2-türige Konstruktion) auszustatten. Beim Betrieb ist darauf zu achten, dass mindestens immer eine Türe geschlossen bleibt, um die Ausbreitung von Gaststättengeräuschen ins Freie zu vermeiden.

Frage 3:

Liegen den Vermietern der Dachterrassen Beschwerden oder gar Anzeigen aus Haidhausen vor? Und wenn ja, kann man sagen auf welche Ecke des Stadtteils sich dies bezieht? In welcher Menge liegen diese gegebenenfalls vor?

Inwieweit Vermieter*innen Beschwerden/ Reklamationen vorliegen, kann von hier nicht

beurteilt werden.

Frage 4:

Wenn es Beschwerden/Reklamationen gibt, welche Überlegungen haben die Vermieter bzw. Mieter sich gemacht um die Ruhestörung in Wohngebieten wie in Haidhausen möglichst zu vermeiden ?

Der Bezirksinspektion Ost ist nicht bekannt, ob bei Vermieter*innen Beschwerden/Reklamationen bekannt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht Vermieter*innen, sondern grundsätzlich die Mieter*innen für die Einhaltung von Vorschriften im laufenden Betrieb verantwortlich sind.

Im Rahmen der Kontrollen ist die Bezirksinspektion Ost regelmäßig mit den Mieter*innen im Austausch, um im gegenseitigen Einvernehmen präventive Maßnahmen zum Lärmschutz zu erörtern.

Frage 5:

Gibt es in den Mietverträgen für die Dachterrassen festgelegte Nutzungsarten mit entsprechenden Öffnungszeiten ? Und wenn ja, wie sehen diese aus ?

Es gibt in den Mietverträgen – soweit diese der Bezirksinspektion Ost vorliegen - keine festgelegten Nutzungsarten oder entsprechende Öffnungszeiten für die Dachterrassen. Die erlaubten Öffnungszeiten ergeben sich aus den Gaststättenerlaubnissen, welche grundsätzlich auf Festlegungen in der Baugenehmigung Bezug nehmen.

Frage 6:

Welche Maßnahmen kann man ergreifen, um die Beschallung der Bürger*innen in Haidhausen zu vermeiden, so dass in warmen Nächten eine Belüftung des Schlafzimmers genauso möglich ist, wie der Schlaf ?

Die Lokalbaukommission hat im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt, um Lärmbelästigungen auszuschließen.

Die Gaststättenerlaubnisse enthalten die Auflage, dass im Wirtschaftsgarten (in diesem Fall Dachterrasse) keine lärmende Beschallung stattfinden darf. Durch die Bezirksinspektion Ost finden auch diesbezüglich regelmäßig Kontrollen statt.

Die Einsatzzahlen der zuständigen Polizeiinspektion 21 im Hinblick auf Anwohnerbeschwerden sind im Werksviertel nicht über dem Durchschnitt anderer Gebiete.

Die PI 21 führte hierzu im Rahmen einer anderweitigen Anfrage aus, eine für den Zeitraum 01.07. bis 23.08.22 durchgeführte ZEUS-Recherche habe für die in Frage kommenden Fahndungsräume 020104 (Bereich Kustermannpark/ St.-Cajetan-Str.) und 020114 (Bereich Werksviertel) insgesamt 27 Ruhestörungseinsätze ergeben.

Davon seien 14 Einsätze auf den Betrieb im Werksviertel Mitte entfallen, wobei hier überwiegend die Verursacher weder von den Mitteilern benannt, noch im Rahmen der Einsätze von den Kräften lokalisiert werden konnten. In 4 Fällen sei ein konkreter Club als Lärmquelle ausgemacht worden. Hier sei bereits eine Sofortmitteilung über Gewerbetreibende

an das Kreisverwaltungsreferat der LH München erfolgt; ein Bußgeldverfahren sei eingeleitet worden.

In 2 Fällen sei ein Discothekenbetrieb außerhalb des Werksviertelgeländes als Verursacher von ruhestörendem Lärm benannt bzw. festgestellt worden, wobei es sich einmal um eine genehmigte Veranstaltung im Außenbereich in den frühen Abendstunden gehandelt habe und in einem weiteren Fall wegen einer anonymen Meldung und keinen weiteren Beschwerden keine Anfahrt durch ein Einsatzmittel erfolgt sei.

Die weiteren 13 Einsätze seien nicht durch gastronomische Betriebe ausgelöst worden, sondern seien dem privaten Bereich (auf Dachterrassen, Balkonen, Hinterhöfen etc.) zuzuordnen. Diese Anzahl stelle auch keine Häufung im Vergleich zu anderen Stadtvierteln im Zuständigkeitsbereich der Polizeiinspektion 21 dar und sei auf das seit Wochen andauernde sommerliche Wetter, das die Menschen zu Freizeitaktivitäten im Freien animiere, zurückzuführen.

Das Veranstaltungs- und Versammlungsbüro stellte auf Anfrage fest, dass weder Beschwerden im Hinblick auf das Anotherday Festival am 16.+17.07.22 eingegangen seien, noch generell diesen Sommer in Berg am Laim. Auch aus dem Stadtbezirk Haidhausen hätte es generell diesen Sommer keine Beschwerden zu genehmigten Veranstaltungen gegeben.

Sofern konkrete Lärmbelästigungen auftreten, kann die zuständige Polizeiinspektion 21 informiert werden, welche dann im Rahmen der personellen Möglichkeiten versucht, die Lärmbelästigung zu unterbinden. Im Nachgang erfolgt dann eine Sofortmitteilung an die Bezirksinspektion Ost, welche gegebenenfalls verwaltungsrechtliche Maßnahmen ergreift.

Die Bezirksinspektion Ost wird auch weiterhin regelmäßig Kontrollen im Bereich Werksviertel durchführen und bei Verstößen verwaltungsrechtliche Maßnahmen ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen

Bezirksinspektion Ost