



**An die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
im Rathaus**

28.07.2023

Anordnung eines Baugebots für das Wohnquartier am Candidplatz – Endlich geförderte Wohnungen bauen

Antrag Nr. 20-26 / A 03245 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 08.11.2022, eingegangen am 08.11.2022

Sehr geehrte Kolleginnen, sehr geehrter Herr Kollegen,

am 08.11.2022 haben Sie beantragt, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, für das Baugrundstück zwischen Candidstraße, Hans-Mielich-Straße, Krumpterstraße und Agilolfingerstraße ein Verfahren gemäß § 176 BauGB "Baugebot" einzuleiten und dem Stadtrat Zeitplan und Verfahrensschritte darzustellen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt teilen wir Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag folgendes mit:

Gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Stadt München den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 457, rechtsverbindlich seit dem 10.06.1969. Dieser setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Bauräumen, einer GFZ von 1,5, einer GR von insgesamt 3.777 m², geschlossene Bebauung und Satteldach fest.

Für das Areal wurde 2019 eine Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 187 Wohneinheiten, 1 Gewerbe, Tiefgarage, Kinderkrippe und 4 Ateliers mit Mobilitätskonzept

(Candidstr. 2 - 16/Hans-Mielich-Str. 38 + 40) erteilt, die unter anderem umfangreiche Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus am Standort enthält. Der Abbruch des Gebäudebestandes wurde ordnungsgemäß angezeigt und mit den Abbruch- und Bauarbeiten wurde in der Folge begonnen (die Baugrube für den fehlenden „Riegel“ entlang der Candidstraße ist bereits ausgehoben). Seit Mai 2021 ruht die Baustelle jedoch.

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist das Instrument des Baugebots nach § 176 BauGB für die vorliegende Fallgestaltung nicht geeignet, um die Bauherrin zu einer (abschließenden) Bebauung des Areals zu verpflichten. Weder gilt es, eine

„dahinschlummernde“ Brache städtebaulich zu korrigieren, noch könnte mit einem solchen Baugebot inhaltlich die Verpflichtung ausgesprochen werden, eine Bebauung exakt gemäß der vorliegenden Baugenehmigung zu bewirken. Ihnen geht es jedoch gerade darum, dass die im Wege der Befreiung vom Bebauungsplan gewährte Wohnbebauung aufgrund des 40%-Beschlusses des Stadtrats auch tatsächlich umgesetzt wird.

Zielführender ist es daher, die Inhaberin der Baugenehmigung mit den Mitteln des Bauordnungsrechts zur Weiterführung der Bauarbeiten zu bewegen. Deshalb hat sich die für die Bauüberwachung und den Vollzug der BayBO zuständige Lokalbaukommission, was den Stillstand bei der Bauausführung anbelangt, an die Bauherrin gewandt und um Information zur aktuellen Sachlage gebeten. Diese hat hierzu sinngemäß Folgendes mitgeteilt:

Das Vorhabensgrundstück sei zwar letztes Jahr verkauft worden, der frühere Eigentümer werde den Bau jedoch im Auftrag weiter ausführen. Die Baustelle ruhe derzeit, weil aufgrund von unvorhersehbaren Baugrundverhältnissen die Statik teilweise neu geplant werden müsse und dafür eine Tektur in Vorbereitung sei. Anschließend solle die Bautätigkeit fortgesetzt werden. Äußerlich wären keine großen Veränderungen zu erwarten, es gehe hauptsächlich um Verstärkungsmaßnahmen im Inneren mit geringfügigen Grundrissänderungen.“

Von Bauherrnseite wurde in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass die Vorwürfe der Entmietung der Mieter*innen nicht zutreffen. Allen Bestandsmieter*innen seien Ersatzwohnungen angeboten worden, das Projekt sei sauber vorbereitet und kommuniziert und die Modernisierungskosten regulär nach BGB umgelegt worden; im Saldo gab es kaum Mieterhöhungen wegen niedrigerer Heizkosten, die jetzige Miethöhe sei dem neuen, zeitgemäßen Wohnstandard angemessen. Ein Großteil der Aufstockungen der Bestandsgebäude ist im Rahmen des Gesamtprojekts bereits ausgeführt und bezogen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber, was den zeitlichen Rahmen für die Fertigstellung von Baustellen anbelangt, im Zusammenhang mit der Geltungsdauer der Baugenehmigung eine eher bauherrnfreundliche Regelung in der Bayerischen Bauordnung verankert hat. Gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO erlischt die Baugenehmigung erst, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Gemäß Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO kann sogar die Frist auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Bauherrn zur zeitnahen Umsetzung der Baugenehmigung bzw. zur Fertigstellung der Baustelle zu zwingen, kann deshalb nur unter Berücksichtigung dieses gesetzlichen Rahmens erfolgen. Nur in ganz begründeten Ausnahmefällen könnte eventuell aus der bauordnungsrechtlichen Generalklausel des Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO unter anderem eine Anordnung gestützt werden, eine bauliche Anlage zur Herstellung rechtmäßiger Zustände fertig zu stellen. Im vorliegenden Fall sehen wir jedoch die Voraussetzungen hierfür als „derzeit nicht gegeben“ an. Die Lokalbaukommission wird die Angelegenheit aber weiter im Blick behalten. Sollten die Bauarbeiten noch über einen längeren Zeitraum nicht fortgesetzt werden, dann wird die Lokalbaukommission eine solche „Fertigstellungsanordnung“ prüfen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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