

Telefon: 089/233 – 45036  
Telefax: 089/233 – 45127

**Kreisverwaltungsreferat**  
Hauptabteilung I Sicherheit und  
Ordnung, Prävention  
Veranstaltungs- und  
Versammlungsbüro (VVB)  
KVR-I/233

## **Verminderung der Lärmbelästigung durch die Party-Location im ehemaligen Gesundheitsreferat**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01615 der Bürgerversammlung des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt am 15.11.2023

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13111**

**Beschluss des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt vom 04.06.2024**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt hat am 15.11.2023 anliegende Empfehlung beschlossen.

Die Bürgerversammlungsempfehlung zielt darauf ab, dass für zukünftige Musik-Veranstaltungen im Innenhof der Dachauer Str. 90 zusätzliche organisatorische und bauliche Maßnahmen zum Schutz der Anwohnenden in Bezug auf Lärm ergriffen werden. Weiterhin werden Ortsbegehungen von den zuständigen Behörden bei den Betroffenen / Anwohnenden gefordert.

Die Empfehlung betrifft damit einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, die in ihrer Bedeutung auf den Stadtbezirk beschränkt ist, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 der Bezirksausschusssatzung vom zuständigen Bezirksausschuss behandelt werden, zu dessen Information Folgendes auszuführen ist:

Das Kreisverwaltungsreferat, Veranstaltungsbüro ist als Sicherheits- und Genehmigungsbehörde für Veranstaltungen zuständig bzgl. des Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG). Insofern prüft es entsprechende Veranstaltungsanmeldungen in Bezug auf das allgemeine Sicherheitsrecht und erlässt die entsprechenden Bescheide. Dazu werden im Verwaltungsverfahren regelmäßig alle möglichen Beeinträchtigungen abgewogen und möglichst gering gehalten. Das

Kreisverwaltungsreferat (KVR) sucht in Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen nach einer für alle Beteiligten akzeptablen Lösung, wobei die Belange der Anwohnenden stets einen großen Stellenwert einnehmen.

In Abgrenzung hierzu ist die Lokalbaukommission (LBK) für bauliche Belange und die Genehmigung des Regelbetriebs für das Gebäude zuständig. Sie wurde bei Veranstaltungen im Innenhof der Dachauer Str. 90, welche dem KVR angezeigt wurden, stets beteiligt und äußerte dabei in der Vergangenheit keine Einwände.

Die LBK hat dem Kreisverwaltungsreferat folgende Stellungnahme bezüglich der in der Bürgerversammlung geforderten baulichen Maßnahmen für Musik-Veranstaltungen im Innenhof der Dachauer Str. 90 zukommen lassen:

*„Die Überprüfung des Vorgangs ergab, dass die beschriebene Nutzung nicht mit der genehmigten Nutzung übereinstimmt. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben liegt lediglich für eine Nutzung als Ausstellungs-, Atelier-, Büroräume und Gastronomie mit Freischankflächen, befristet bis 31.12.2025, vor.*

*Die LBK beabsichtigt diesbezüglich eine Anhörung zur Wiederherstellung der ordnungsgemäßen Zustände an den Nutzer und Eigentümer des o. g. Grundstückes zu erlassen.*

*Da der Eigentümer des o. g. Grundstücks die Stadt München ist, sollte evtl. bezüglich der zu erstellenden Beschlussvorlage bzw. des geschilderten baurechtlichen Missstandes, dass Kommunalreferat als Eigentümer um Stellungnahme zu den genannten Aspekten gebeten werden. Unabhängig hiervon wird die LBK auch gegenüber dem Kommunalreferat eine Anhörung bezüglich o. g. anordnen.“*

Das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) hat dem Kreisverwaltungsreferat folgende Stellungnahme bezüglich der Lautstärke der Veranstaltungen im Innenhof der Dachauer Str. 90 zukommen lassen:

*„Von Bürger\*innen im Umfeld der Dachauer Straße 90 wurde in 2023 auf diverse Lärmbelästigungen hingewiesen, die im kausalen Zusammenhang mit Veranstaltungen auf dem Gelände des ehemaligen Gesundheitshauses in der Dachauer Straße 90 stehen. Im Antrag zur Bürgerversammlung des 3. Stadtbezirks vom 15.11.2023 wurde gefordert, dass über bauliche Maßnahmen zum Schallschutz und durch organisatorische Maßnahmen Verbesserungen des Schallschutzes für die umgebende Bebauung bewirkt werden sollten. Vor einer weiteren Veranstaltungsgenehmigung sollten ferner Ortsbegehungen bzw. dahingehende Kommunikation mit den Lärmbetroffenen erfolgen, auch seitens der Genehmigungsbehörden.*

*Es existiert zur derzeitigen Nutzung eine Baugenehmigung (AZ: 602-1.1-2020-6856-22) v. 22.12.2020 für das ehemalige Gesundheitshaus Dachauer Straße 90. Für die baurechtliche Genehmigung der zunächst bis 2025 befristeten Nutzungsänderung als Atelier-, Ausstellungs-, Büroräume und Gastronomie mit Freischankflächen wurde seitens des RKU Stellung genommen. Hierbei wurden u.*

a. eine Betriebsbeschreibung des Nutzers vom 31.03.2020 sowie eine schalltechnische Stellungnahme (Ingenieurbüro) zur geplanten Nutzungsänderung vom 30.04.2020 berücksichtigt.

Die baurechtliche Genehmigung schließt unseres Erachtens auch die Innenhöfe sowie direkt an den bebauten Bereich angrenzende Freibereiche mit ein. Die lärmintensive Nutzung der Innenhöfe und Außenflächen war nicht Teil des Bauantrags.

Mit der Baugenehmigung liegt insgesamt eine allgemeine Gestattung für den damals festgelegten Nutzungsumfang vor. Dieser kann i. W. der Betriebsbeschreibung sowie der Annahmen der schalltechnischen Stellungnahme entnommen werden. Es wurde kein Konzept für eine Nutzung der Innenhöfe bzw. der Außenflächen als „Konzertfläche“ gegeben.

In der Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen und Auflagen aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausgewiesen, die u. a. in Ziff. 5.1.1 zulässige Beurteilungspegel (Lärm) für die umliegende Bebauung festsetzen und in Ziff. 5.1.3 und 5.1.4 die Nutzung der Betriebsflächen im Freien sowie der Außenbereiche der Gastronomie auf 10 - 22 Uhr beschränken sowie in Ziff. 5.1.6 das Schließen von Fenstern, Türen und Toren der Räumlichkeiten bei lärmintensiven Darbietungen fordern. Die Festlegung der zulässigen Beurteilungspegel erfolgte nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Da die Baugenehmigung keine Festlegung zu Veranstaltungen trifft bzw. die Nutzung der Innenhöfe sowie der Außenflächen von der Baugenehmigung in diesem Umfang nicht gedeckt ist, wurden Veranstaltungen in der Dachauer Straße 90 mit Schwerpunkt im Freien im Rahmen einzelner Veranstaltungsgenehmigungen gemäß den Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) bewertet. Die zulässigen Lärmpegel wurden in den immissionsschutzfachlichen Auflagen zur Veranstaltungsgenehmigung festgesetzt.

Aufgrund wiederholter Lärmbeschwerden fanden in 08/2023 Schallpegelmessungen statt. Für die Veranstaltungen wurden die Immissionsrichtwerte nach 18.BImSchV in den Auflagen zur Veranstaltungsgenehmigung festgelegt.

Bei der Dachauer Straße 90, in deren Innenhof die Veranstaltungen stattfanden, handelt es sich um ein Gebäude mit 6 Stockwerken zu der Seite, auf der die Beschwerdeführer/innen wohnen. Daher waren in den oberen Stockwerken in der umgebenden Bebauung höhere Lärmpegel zu erwarten als in den unteren Stockwerken, da die Musik über die „Dachöffnung“ des Innenhofs abgegeben wurde.

U. a. wurden am 19.08.2023 im Zeitraum von 20 Uhr bis 22 Uhr Messungen durchgeführt. Dabei wurde aufgrund seiner Lage die Dachterrasse eines Wohnraums in der Maßmannstraße 4 als der von der Veranstaltung stärker betroffene Immissionsort angesehen. Der Immissionsrichtwert im besonderen

Wohngebiet nach 18.BImSchV ist hier mit 60 dB(A) tagsüber bis 22 Uhr anzusetzen.

Aus den Messergebnissen – Mittelungspegel von 55 dB(A) - errechnete sich, unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ton- und Informationshaltigkeit (6 dB(A)) und Impulshaltigkeit (3 dB(A)) sowie eines Messunsicherheitsabschlags von 3 dB(A), ein Beurteilungspegel 61 dB(A).

Der berechnete Beurteilungspegel zeigt, dass der zulässige Immissionsrichtwert nach 18.BImSchV am Messort um 1 dB(A) geringfügig überschritten wurde. Dies wurde dem Veranstalter mitgeteilt, der daraufhin zusicherte, die Lautstärke entsprechend zu reduzieren.

Fazit:

1. Vom Betreiber des „Kunstlabor 2“ soll ein Konzept zur Nutzung der Innenhöfe sowie der Außenflächen angefordert werden. Auf Basis dieser Angaben sind erneute Ermittlungen der zu erwartenden Lärmpegel nötig, aus denen dann einzelne Maßnahmen (organisatorisch, baulich) abgeleitet werden. Diese können dann sowohl für einzelne Veranstaltungsgenehmigungen als auch für eine eventuelle Anpassung / Erweiterung der Baugenehmigung Verwendung finden.
2. Da nun bereits seit geraumer Zeit Veranstaltungen stattfinden, die von der Baugenehmigung nicht gedeckt sind und gleichzeitig zu teilweise massiven Anwohnerbeschwerden geführt haben, halten wir eine Prüfung und bedarfsgerechte Anpassung / Erweiterung der für die Versammlungsstätte erteilten Baugenehmigung für sinnvoll. Als Beurteilungsgrundlage soll die TA Lärm für den Gesamtbetrieb in der Dachauer Straße 90 benutzt werden.
3. Vor einer evtl. Erweiterung der Baugenehmigung auch für Veranstaltungen nach 22 Uhr im Freien sollte bei Beantragung bzw. Veranstaltungsanzeige ein gutachterlicher Nachweis (Ingenieurbüro) gefordert werden, dass die in der Baugenehmigung festgelegten Beurteilungspegel durch Konzerte etc. im Freien eingehalten werden können. Da aufgrund der zeitlichen Abfolge keine gutachterliche Bewertung ad hoc erfolgen wird, sollten alternative organisatorische Beschränkungen geprüft werden.
4. Bis zur Klärung durch eine gutachterliche Bewertung könnten bspw. Konzerte o. ä. im Freien in der Zeit von 6 – 22 Uhr nur zulässig sein, wenn über entsprechende Maßnahmen (z. B. Regelung der Lautstärke der Musikanlagen) eine Emissionsbegrenzung ermöglicht wird.

Unserer Auffassung nach wäre auf Basis der vorangegangenen Messung eine Untersagung der Veranstaltungen nicht begründbar. Unseres Erachtens ist die verhältnismäßige Maßnahme die Reduzierung der Betriebszeiten auf den Tageszeitraum, ggf. mit Beschränkung der Schallpegel der Musikanlagen.“

Das Kommunalreferat (KR) ist Grundstückseigentümer der Dachauer Str. 90 und hat dem Kreisverwaltungsreferat folgende Stellungnahme zukommen lassen:

*„Das KR erhielt im vergangenen Jahr indirekt von einem Bürger im Umfeld der Dachauer Str. 90 Beschwerden hinsichtlich der Lärmbelästigung auf dem Gelände des ehemaligen Gesundheitshauses in der Dachauer Str. 90. Am 15.12.2023 erging ein Antwortschreiben an einen Bürger seitens des KR.*

*Das KR weist darauf hin, dass es nur bei Verstößen gegen den mit dem Betreiber und Erbbauberechtigten des Anwesens Dachauer Str. 90 abgeschlossenen privatrechtlichen Erbbaurechtsvertrag tätig werden kann. Das Gebäude befindet sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München. Etwaige öffentlich-rechtliche Genehmigungen muss der Erbbauberechtigte selbständig einholen. Der Erbbauberechtigte darf und muss nach Gesetz wie ein Eigentümer handeln.*

*Die bisher im KR bekannten Lärmbelastungen am Standort stellen keinen Verstoß gegen den Erbbaurechtsvertrag dar, der eine Sanktionierung ermöglichen würde. Nach Aussage des RKU gäbe es in 18. BImSchV keine rechtlichen Vorgaben zur Bewertung von tieffrequenten Geräuschen (Bässen), so dass aus dem Erbbaurechtsvertrag keine rechtliche Grundlage für Veranstaltungsuntersagungen gegeben ist.*

*Der Erbbaurechtsnehmer (MUCA) wurde dennoch mit Schreiben vom 18.12.2023 auf die vorliegende Beschwerde, mit der Bitte um Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohnerschaft, hingewiesen.*

*Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Kommunalreferat KR zwar Grundstückseigentümer der Dachauer Str. 90 ist, der Erbbauberechtigte jedoch gemäß Erbbaurechtsvertrag wie ein Eigentümer handeln darf und alle erforderlichen Genehmigungen jeweils vom Erbbauberechtigten in eigener Verantwortung einzuholen sind.“*

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Da die LBK die zurückliegenden Veranstaltungen als nicht von der Baugenehmigung abgedeckt einstuft, dürften vergleichbare Veranstaltungen an der Örtlichkeit nicht mehr zulässig sein.

Sofern im Rahmen der baurechtlichen Prüfung der LBK doch noch eine baurechtliche Zustimmung für Musikveranstaltungen erfolgen würde, ist auf Basis der Stellungnahme des RKU eine grundsätzliche Untersagung durch das KVR von Musikveranstaltungen im Innenhof der Dachauer Str. 90 nicht begründbar. In diesem Fall wird das KVR und die weiteren betroffenen Fachdienststellen für jeden Vorgang individuell prüfen, welche Auflagen angemessen sind, damit eine Veranstaltung allgemeinverträglich durchgeführt werden kann. Das Anordnen von auf den Einzelfall angepassten Auflagen, Veranstaltungs- oder Musikzeiten ist mithin das mildere Mittel gegenüber einer vollständigen Untersagung.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01615 der Bürgerversammlung des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt am 04.06.2024 wird daher entsprochen.

Die Korreferentin des Kreisverwaltungsreferates, Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges und die Verwaltungsbeirätin für den Zuständigkeitsbereich Sicherheit und Ordnung. Mobilität, Frau Stadträtin Lux haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Von der Sachbehandlung als einem Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 22 GeschO) wird mit folgendem Ergebnis Kenntnis genommen:  
Inwieweit die Musikdarbietungen sicherheitsrechtlich einzuschränken sind, wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens stets neu geprüft.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01615 der Bürgerversammlung des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt vom 15.11.2023 ist damit satzungsgemäß behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Dr. Jarchow-Pongratz

Dr. Sammüller-Gratl  
Berufsmäßige Stadträtin

**IV. WV bei Kreisverwaltungsreferat – BdR - BW**  
zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 03 Maxvorstadt  
An das Direktorium – BA-Geschäftsstelle Mitte  
An D-II-V / Stadtratsprotokolle  
An das Referat für Klima- und Umweltschutz  
An das Planungsreferat  
An das Kommunalreferat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. An das Direktorium – HA II / BA**

- Der Beschluss des BA 03 Maxvorstadt kann vollzogen werden.

Mit Anlagen  
3 Abdrucke des Originals der Beschlussvorlage  
Stellungnahme Kreisverwaltungsreferat

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

- Der Beschluss des BA 03 Maxvorstadt kann/soll aus rechtlichen/tatsächlichen Gründen nicht vollzogen werden. Ein Entscheidungsspielraum besteht/besteht nicht. (Begründung s. Beiblatt)
- Der Beschluss des BA 03 Maxvorstadt ist rechtswidrig. (Begründung s. Beiblatt)

**VI. Mit Vorgang zurück zum**  
Kreisverwaltungsreferat – KVR-I/233  
zur weiteren Veranlassung.

Am.....

Kreisverwaltungsreferat – BdR - BW