

Zustand der Bauruine in der Meistersingerstraße 26

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02315 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen am 24.10.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 16127

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02315
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen vom 08.04.2025

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen hat am 24.10.2024 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02315 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung wird beantragt, dass die Lokalbaukommission veranlasst, dass die Bauruine (Meistersingerstr. 26) in einen sicheren, ordentlichen und visuell akzeptablen Zustand versetzt wird und die Schutzzäune um die Bäume abgebaut werden. Zudem wurde beantragt, dass die Anwohner informiert werden, wie es mit der Bauruine weitergeht.

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 13 – Bogenhausen, 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 (Vollzug der baurechtlichen Vorschriften – BayBO) und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Für das Anwesen Meistersingerstr. 26 wurde mit Bescheid vom 25.09.2017 die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage erteilt. Das Bauvorhaben befindet sich im Rohbauzustand; die Fassade ist nicht verputzt, Fenster sind eingebaut (teilweise fehlen die Scheiben); die Tiefgaragenabfahrt ist offen (kein Tor). Das gesamte Bauvorhaben ist sowohl straßenseitig (zur Cosima-/Meistersingerstraße), wie auch gartenseitig zu den angrenzenden Nachbarn mit einem Bauzaun gesichert. Die straßenseitigen Baumschutzzäune sind vorhanden.

Richtig ist, dass auf der Baustelle bereits seit längerer Zeit (über zwei Jahre) keine Bauarbeiten mehr stattfinden; auch bei der letzten Kontrolle konnten keine (baulichen) Veränderungen festgestellt werden. Es ist bekannt, dass ein Stillstand auf einer Baustelle zu verschiedenen Verschlechterungen führen kann, sowohl finanziell, als auch baulich. Unvollendete Bauwerke sind Wind, Regen und Frost ausgesetzt, was zu Schäden an Materialien und Strukturen führen kann. Unbenutzte Baustoffe können durch Feuchtigkeit, Temperaturschwankungen etc. unbrauchbar werden und Baustellen ohne regelmäßige Wartung oder Überwachung können ein Sicherheitsrisiko darstellen; darüber hinaus könnten bei Bauverzögerungen auch Genehmigungen ablaufen.

Grundsätzlich wird es deshalb behördlicherseits begrüßt, wenn sich die Bürgerinnen und Bürger der Stadt für den Zustand einer Baustelle interessieren und auf Mängel hinweisen.

Ob man im vorliegenden Fall aber schon von einer Bauruine sprechen kann, nur weil ein Bauprojekt über einen längeren Zeitraum hinweg unvollendet bleibt und keine Bauarbeiten mehr stattfinden, muss dahingestellt bleiben. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass der Gesetzgeber in Art. 69 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt hat, dass eine Baugenehmigung erst erlischt, wenn die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahren verlängert werden. Damit stellt der Gesetzgeber klar, dass eine Unterbrechung von Bauarbeiten auch über einen längeren Zeitraum möglich ist und insofern eine Baustelle nicht nur der Baubehörde, sondern in der Konsequenz, auch den Bürgerinnen und Bürgern zuzumuten ist.

Wenn eine Baustelle über längere Zeit stillsteht und dadurch Gefahren oder erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, hat die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, bauaufsichtlich einzugreifen und Maßnahmen anzuordnen. Eine solche Gefahrenlage wird derzeit aber (noch) nicht gesehen. Sofern dies notwendig werden sollte, wird aber mit den geeigneten bauaufsichtlichen Mitteln reagiert werden.

Insoweit besteht aber darüber hinaus keine rechtliche Handhabe, einen „ordentlichen und visuell akzeptablen Zustand der Baustelle“ zu verlangen.

Auch was das Thema Schutzzäune betrifft, wird derzeit keine Möglichkeit gesehen, dem Wunsch auf Abbau nachzukommen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es in der derzeitigen Krise in der Immobilienbranche in nicht wenigen Fällen zu deutlichen Bauverzögerungen kommt. Auf

die mediale Berichterstattung hierzu wird Bezug genommen (Stichwort „Sendlinger Loch“, „Baustelle an der Alten Akademie in der Fußgängerzone“ etc.). Diese ruhenden Großbaustellen schnellstmöglich abzuwickeln, ist auch ein Anliegen des Oberbürgermeisters.

Der Wunsch, über den Fortgang des Bauvorhabens informiert zu werden, ist natürlich nachvollziehbar. Die Verwaltung hat jedoch keinen Einfluss auf privatwirtschaftliches Handeln. Da zwischen der Stadt München und dem Bauherrn kein zivilrechtliches Vertragsverhältnis vorliegt, kann die Lokalbaukommission auch keine Angaben zur weiteren Entwicklung einfordern bzw. zur Verfügung stellen.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02315 der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen am 24.10.2024 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, 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 die Lokalbaukommission (weiterhin) dafür einsetzt, dass sich die Baustelle in einem baulich sicheren Zustand befindet und zu keiner Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung führt. Ggf. werden geeignete bauaufsichtliche Maßnahmen veranlasst. Darüber hinausgehende Anordnungen können aber aus rechtlichen Gründen nicht veranlasst werden.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02315 der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen am 24.10.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen 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 den Bezirksausschuss 13 - Bogenhausen
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (1x)
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
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
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/30V

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 05.03.2025

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/30V

i. A.