



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

FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Rathaus

Nachverdichtung am Herzogpark – Keine nächste Genter Str. riskieren!

Antrag Nr. 20-26 / A 04084 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.08.2023,
eingegangen am 10.08.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 10.08.2023 haben Sie den oben genannten Antrag an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt. In Ihrem Antrag führen Sie aus, dass die Nachverdichtungspläne des Eigentümers der Mauerkircherstr. 17 und 19 im Hinterhof in Form eines fünfstöckigen Gebäudes mit Tiefgarage zu Grundwasserproblemen in den angrenzenden Gebäuden führen könnte. Beim Bau einer Tiefgarage und der dort vorhandenen natürlichen Hangkante sei zu befürchten, dass sich Grundwasser stauen könnte und die Keller der Nachbarn flutet. Um keine Situation wie in der Genter / Osterwaldstraße und am geplanten Hotelbau in der Schillerstraße zu riskieren, sollten die möglichen Folgen VORHER von Experten abgeklärt werden.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es um den Vollzug (bau)rechtlicher Vorschriften in einem Einzelfall ohne grundsätzliche Bedeutung geht. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 10.08.2023 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Aufgabe und Auftrag der Bauaufsichtsbehörde ist die Prüfung von Bauanträgen und die Überwachung von Bauvorhaben. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und seinen Nebengesetzen wie der Baunutzungsverordnung. Die Bauaufsichtsbehörde prüft, ob das geplante Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält. Die Behörde hat hierbei kein Ermessen. Hält ein Bauvorhaben sich in seinen Ausmaßen an die gesetzlichen Bestimmungen, dann ist die Baugenehmigung zu erteilen.

Eine präventive behördliche Prüfung über mögliche Auswirkungen auf angrenzende Bestandsbauten ist auch mit Blick auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Vorlage von bautechnischen Nachweisen bei der Genehmigung und Bauausführung nicht vorgesehen.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf das Prinzip der Subsidiarität hinweisen, wonach der zivilrechtlichen Klärung bei der Sorge über Schäden am eigenen Eigentum der Vorrang zu geben ist. Hierzu die aktuell geltende Rechtsprechung (Auszug, VGH vom 22.09.2021 Az.: 2 CE 21.2002):

"Vorliegend handelt es sich im Kern um eine zivilrechtliche Streitigkeit. Die Behörde kann dann von einem Einschreiten wegen rechtswidriger Zustände absehen, wenn der/die Betroffene zugleich in privaten Rechten verletzt wird und sich des störenden Zustands selbst zu erwehren vermag, vor allem dadurch, der er/sie die Hilfe der ordentlichen Gerichte gegen den Störer in Anspruch nimmt.

Im Bereich des Gefahrenabwehrrechts gilt der Grundsatz der Subsidiarität (vgl. BVerwG, B. .v. 10.12.1997 - 4 B 204/97 - BayVBI 1998, 219, BayVGH, U. v. 12.11.1987 - 2 B 86.01342 - juris; Dirnberger in Busse/Krauß, Bayerische Bauordnung, Stand Mai 2021, Art. 54 Rn. 103)."

Unabhängig von den baurechtlichen Vorschriften sind jedoch bei baulichen Anlagen weitere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu beachten bzw. zu erfüllen. Das Referat für Klima- und Umweltschutz hat zum Sachverhalt mit Schreiben vom 24.01.2024 Folgendes mitgeteilt:

Für das Einbringen von Gebäudeteilen und auch Baugrubensicherungen (wie zum Beispiel Spundwände, Bohrpfähle) in das Grundwasser und den dadurch verursachten Aufstau von Grundwasser ist zusätzlich zur Baugenehmigung auch eine wasserrechtliche Erlaubnis zwingend erforderlich.

Als Teil der Antragsunterlagen sind unter anderem hydrotechnische Angaben und Berechnungen zum Grundwasser-Aufstau im Bauzustand und auch im Endzustand bezogen auf den mittleren Grundwasserstand und den höchsten Grundwasserstand vorzulegen. Weiterhin müssen die Antragsunterlagen die Auswirkungen des Aufstaus auf die Nachbarbebauung und einen Nachweis der Reichweite des Aufstaus beinhalten.

Die hydrogeologische Situation im Herzogpark wird durch das Isaralluvium, einer postglazialen Terrasse, geprägt. Hier finden sich kiesige Aueablagerungen vor, welche von den Kiesen der Münchener Schotterebene unterlagert werden. Der hier vorhandene Grundwasserleiter ist nicht sehr mächtig, da bereits ab ca. 4 - 7 m Tiefe der Grundwasserstauer angetroffen wird. Dadurch liegt der örtliche Grundwasserspiegel aus natürlichen Gründen sehr oberflächennah. Bei Mittelwasserverhältnissen bewegt sich der Grundwasserstand in einer Tiefe von etwa 2 - 5 m, während bei einer Hochwassersituation der Grundwasserspiegel auf weniger als 1 m unter der Geländeoberkante ansteigen kann. Generell liegt der Grundwasserspiegel im südlichen Teil des Herzogparks etwas tiefer als im nördlicheren Teil. Die Grundwassermessstellen im Herzogpark zeigen für die letzten 10 Jahre keinen signifikanten Anstieg des Grundwasserstandes an. Tendenziell ist die Grundwasserstandsentwicklung an allen gemessenen Messstellen gleichbleibend oder sogar fallend (bis zu 1,7 cm pro Jahr). Der fallende Grundwasserspiegel liegt im Rahmen der stadtweiten Entwicklung und ist auf die verminderte Grundwassererneuerung der letzten 15 Jahre zurückzuführen.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist vom Antragsteller nachzuweisen, dass für bestehende Nachbargebäude durch den Aufstau keine nachteilige Situation entsteht. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Reduktion des Aufstaus zu planen und in den Antragsunterlagen zu erläutern.

Die Angaben und Berechnungen in den Antragsunterlagen werden durch den amtlich-technischen Sachverständigen (in der Regel das Wasserwirtschaftsamt München) überprüft. Für die Vorlage von vollständigen und prüffähigen Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis ist die Erstellung des im Antrag geforderten hydrogeologischen Gutachten daher schon jetzt eine Grundvoraussetzung. Der aktuelle Vollzug der Wassergesetze im Referat für Klima- und Umweltschutz entspricht somit aktuell bereits dem Antrag.

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