



I.

Frau
Sylvia Bögl
Aberlestr. 11
81371 München

Az. 0262.2-6-0013

Datum
29.04.2025

Lösung zum Sendlinger Loch

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02487 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 06 Sendling am 21.11.2024

Beschluss des Bezirksausschusses 06 Sendling vom 10.03.2025
zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15898

Sehr geehrte Frau Bögl,

der Bezirksausschuss 06 befasste sich in seiner Sitzung am 10.03.2025 erstmals mit der o.g. Sitzungsvorlage zu der im Betreff genannten Bürgerversammlungsempfehlung, die Sie initiiert haben. Die Bürgerversammlung hat empfohlen, dass der Bezirksausschuss Druck auf die Stadtverwaltung ausüben soll, damit „endlich was passiert“ und das „Loch“ in Wohnraum umgestaltet wird. Es sollen alle rechtlichen Möglichkeiten überprüft werden.

Im Rahmen der o.g. Beschlussvorlage hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. Folgendes ausgeführt:

„Die Forderung der Bürgerversammlungsempfehlung, dass auf dem Anwesen Alramstr. 14 durch Erstellung von Wohnraum die Baugrube beseitigt wird, ist nicht neu. Gleichartige Forderungen sind in den letzten Jahren immer wieder durch die Bürgerschaft oder die Politik an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung herangetragen worden.

Von Amts wegen sowie auch im Zuge dieser Anträge wurde die rechtliche Situation aufgrund des Ruhens der Baustelle, und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Bürger*innen und Anwohner*innen eingehend geprüft und bewertet. Insbesondere wurden die

rechtlichen Befugnisse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als untere Bauaufsichtsbehörde in dieser Angelegenheit geprüft.

Im Ergebnis ist derzeit festzustellen, dass sich allein aus einem Ruhen der Baustelle kein rechtswidriger Zustand ergibt. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass eine Baugenehmigung erst dann erlischt, wenn die Bauausführung vier Jahre unterbrochen ist (Art. 69 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO)). Die Bauherrin besitzt für das Anwesen Alramstr. 14 eine gültige Baugenehmigung und hat mit dem Bau begonnen. Eine Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, die Bauherrin zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu verpflichten, liegt nicht vor.

Die Baugrube wird im Übrigen behördlicherseits regelmäßig überprüft. Für die Beseitigung hierbei festgestellter Mängel besteht die Möglichkeit, bauaufsichtliche Anordnungen zu erlassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat von dieser Möglichkeit in erforderlichem Umfang bereits Gebrauch gemacht und ist im Rahmen der Bauüberwachung mit dem Vorhaben befasst.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02487 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 21.11.2024 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.“

In der Sitzung am 10.03.2025 lehnte der Bezirksausschuss 06 den Antrag der Referentin mehrheitlich mit folgender Begründung ab:

„Das Gremium lehnt die Vorlage ab und stimmt dem Antrag des Bürgers zu bezahlbarem Wohnraum zu.“

Mit Schreiben vom 18.03.2025 legte mir das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Beschluss des Bezirksausschusses 06 vom 10.03.2025 mit der Bitte um abschließende Entscheidung vor. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat, da es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung handelt, lediglich empfehlenden Charakter.

Aufgrund der Ablehnung der o.g. Beschlussvorlage durch den Bezirksausschuss hat mir das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergänzend u.a. noch Folgendes mitgeteilt:

„Die hier gegenständliche Beschlussvorlage gibt die maßgebliche Rechtsgrundlage wieder, wonach sich allein aus dem Ruhen des Vorhabens kein rechtswidriger Zustand ergibt und daher keine öffentlich-rechtliche Eingriffsbefugnis besteht. Zu ergänzen ist, dass es sich bei dem Grundstück Alramstr.14 nicht um städtisches Eigentum handelt.

Die Bauherrin kann weder zivilrechtlich noch per Anordnung veranlasst werden, das Bauvorhaben fertigzustellen, insbesondere ist eine Einflussnahme auf die Preisgestaltung für Verkauf oder Vermietung nicht möglich.“

Wie bereits ausgeführt, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Bezirksausschuss die Sach- und Rechtslage in der im Betreff genannten Beschlussvorlage erläutert. Vor diesem Hintergrund habe ich daher davon abgesehen, den Bezirksausschuss vor meiner abschließenden Entscheidung um erneute Stellungnahme zu bitten.

Ich bitte daher um Verständnis, dass bei der derzeitigen Sach- und Rechtslage dem Beschluss des Bezirksausschusses nicht entsprochen werden kann. Es besteht für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine Rechtsgrundlage, wonach die Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Anwesen Alramstr. 14 angeordnet werden könnte. Sollte der gültige Bauantrag in der Zukunft erlöschen, muss die Sachlage neu geprüft und bewertet werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft jedoch schon jetzt regelmäßig die Baugrube und hat bereits im erforderlichen Rahmen Anordnungen zur Beseitigung festgestellter Mängel erlassen.

Der von Ihnen initiierten Bürgerversammlungsempfehlung kann demnach nur nach Maßgabe der obigen Ausführungen entsprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.

an D-II-BAG-Süd (per Mail)

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (per Mail)

mit der Bitte um Kenntnisnahme. Auf Ihre Zuleitung in der oben genannten Angelegenheit (PLAN HAIV-23V vom 18.03.2025, eingegangen am 27.03.2025, Ihr Aktenzeichen: 0262-5.1-2024-21953-23) wird Bezug genommen.

gez.

Dieter Reiter