

[LHM-Schutzbedarf: 1]

**Baulücke Falkenstr. 21 - Überprüfung und
Sicherheit
BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02679
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 -
Au-Haidhausen vom 29.04.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18590

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02679
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes Au-Haidhausen vom
21.01.2026**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen hat am 29.04.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02679 (Anlage 1) beschlossen.

Es wird die Überprüfung der Sicherheitsvorkehrungen sowie die Überprüfung, ob die Baulücke innerhalb einer bestimmten Frist wieder geschlossen werden muss, beantragt.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 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 Au-Haidhausen, 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 und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Es handelt sich hier hauptsächlich um einen Fall des Baurechts bzw. um ein geplantes, bisher nicht umgesetztes Bauvorhaben mit zugehöriger Baustellenabsicherung.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirkes führt das Referat für

Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Mit Bescheid vom 13.08.2020 wurde der Neubau eines Wohnhauses mit Laden und Tiefgarage genehmigt. Am 26.04.2021 wurde eine Änderungsgenehmigung erlassen, welche die Reduzierung der Stellplätze in der Tiefgarage beinhaltete. Mit Datum 25.07.2022 wurde eine weitere Änderungsgenehmigung erteilt wegen der Reduzierung der Anzahl der Wohnungen von 16 auf 13 und einer damit verbundenen Reduzierung der Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Genehmigung ist noch nicht bestandskräftig, da über eine anhängige Nachbarklage bisher noch nicht entschieden wurde. Der Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses wurde wie gesetzlich vorgeschrieben angezeigt und auch durchgeführt. Da bisher kein Baubeginn zur Umsetzung der Genehmigung erfolgte, ist momentan eine Baulücke vorhanden.

Bezüglich der Überprüfung der Sicherheitsvorkehrungen kann mitgeteilt werden, dass ein Sachbearbeiter des für die Bauüberwachung zuständigen Teams gemeinsam mit einem Sachbearbeiter der Fachstelle Statik im Juni 2025 eine Ortskontrolle durchgeführt haben. Dabei wurde festgestellt, dass die Dämmung am Gebäude Nr. 19 an der kompletten Kommunwand angebracht worden ist. An der Kommunwand zum Nachbar Nr. 23 hatte sich jedoch die Wärmedämmung in größeren Teilen gelöst. Diese wurde nur durch das darüber angebrachte Netz gehalten.

Ein Bauzaun ist zwar vorhanden, dieser war jedoch offenbar, so dass die Baustelle nicht ordnungsgemäß abgesichert war.

Da der Bauherr mittlerweile insolvent ist, wurden dem Insolvenzverwalter verschiedene Punkte bezüglich der Baustellensicherung zur Behebung aufgegeben. Aus diesem Grund hat sich die Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen verzögert, wurde aber mittlerweile zugesagt. Da auch die Lokalbaukommission auf diese Zusage warten musste, um der Empfehlung fundiert Rechnung zu tragen, mussten Fristverlängerungen beantragt werden, welche vom Bezirksausschuss gewährt wurden.

Zu dem weiteren Thema der Empfehlung bezüglich der Schließung der Baulücke innerhalb einer gewissen Frist kann mitgeteilt werden, dass ein Baugebot gemäß § 176 BauGB derzeit nicht in Betracht kommt.

Ein Baugebot dürfte nur angeordnet werden, wenn dies zur Erfüllung öffentlicher Belange, etwa der Schaffung von Wohnraum, zur innerstädtischen Verdichtung oder zur Stärkung der Siedlungsstrukturen, notwendig ist. Die Gemeinde hat das Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegen die Interessen der Eigentümer abzuwägen.

Das Baugebot darf schließlich den Eigentümer nicht unzumutbar belasten. Gesichtspunkte wie die wirtschaftliche Lage, familiäre Umstände oder andere außergewöhnliche Härten sind im Rahmen der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen. Im Falle unzumutbarer Belastung besteht die Möglichkeit, von der Anordnung des Baugebots abzusehen.

Aufgrund der Insolvenzsituation wäre ein Baugebot vorliegend derzeit nicht zielführend. Der Bauherr hat keine Mittel, um die Baugenehmigung umzusetzen.

- ☐ Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02679 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes Au-Haidhausen am 29.04.2025 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem oder der Korreferent*in, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, 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 die Lokalbaukommission die Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen der Baustelle weiterhin im Rahmen ihrer Möglichkeiten überwachen wird.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02679 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes Au-Haidhausen am 29.04.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen 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 05 Au-Haidhausen
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung/ HA IV Team 21
zum Vollzug des Beschlusses

V. An das Direktorium – D-II-BA

- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 05 kann vollzogen werden
- ☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses 05 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
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3

i. A.

Bürgerversammlung des . Stadtbezirkes am

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Baulücke Falkenstr. 21

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Überprüfung ob die Baulücke innerhalb
einer bestimmten Frist wieder geschlossen
werden muß

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -



ohne Gegenstimme angenommen



mit Mehrheit angenommen



ohne Gegenstimme abgelehnt



mit Mehrheit abgelehnt

Bürgerversammlung des Stadtbezirkes am

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Bauwerke Falkenstr. 21

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Überprüfung der Sicherheitsvorkehrungen

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☒ ohne Gegenstimme angenommen

☐ mit Mehrheit angenommen

☐ ohne Gegenstimme abgelehnt

☐ mit Mehrheit abgelehnt

