Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

(ausschließlich per E-Mail an
bag-ost.dir@muenchen.de)

Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-32V

Telefon: (089) 233 - 24598
Telefax: (089) 233 - 12725820
plan.ha4-32@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstraße 19
[redacted]
Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
		19.05.2026

Für eine nachhaltige Durchgrünung des Ortsbildes in den Truderinger Wohnvierteln trotz Nachverdichtung

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08816 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 26.03.2026

Sehr geehrter Herr Ziegler,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Darin weisen Sie uns anhand eines Beispiels in der Günderodestr. auf die ständige Nachverdichtung und flächenhafte Unterbauung privater Grünflächen hin, was aus Ihrer Sicht ein wichtiges ökologisches Zukunftsproblem darstellt und nachhaltige Auswirkungen auf das Ortsbild hat.

Sie fordern daher präventive Lösungsansätze bei allen Neubauvorhaben ein, ohne damit die Regelungen der Stellplatzsatzung zu ändern und bitten um Stellungnahme, inwieweit bei Tiefgaragen Deckensanierungen von unten zielführend sind, wie sie z. B. beim Tiefgaragenbestand im Haarer Jagdfeld durchgeführt wurden.

Gerne geben wir – das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Ihnen hierzu folgende Rückmeldung:

Instandsetzungsarbeiten sind gemäß Art 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfrei. Davon ist insbesondere auch die Instandsetzung des Tragsystems von Tiefgaragen erfasst.

Die Erstellung, Bauüberwachung sowie der Betrieb und der Unterhalt von Tiefgaragen ist in erster Linie Privatsache. Zunächst von den Bauherrn, dann von den Eigentümern, Eigentumsgemeinschaften bzw. deren Verwaltungen.

Tiefgaragen sind strukturell altersempfindliche Bauteile, da sie von außen und innen mit Feuchtigkeit in Berührung kommen. Die Sanierungsanlässe sind vielfältig: Es können Schäden an der äußeren Dichtung oder baulichen Dehnungsfugen entstanden sein; es können aber auch Korrosion im Inneren Anlass für Sanierungen sein. Beispielsweise dann, wenn salzhaltiger Schnee im Betrieb eingebracht wird und in der Tiefgarage keine Entwässerung geplant wurde. Dann sind oft die lastaufnehmenden Pfeiler und Decken betroffen, die natürlich auch von Innen saniert werden können. Auch Schäden an Dehnungsfugen lassen sich oft mit minimalinvasiven Eingriffen (z.B. schmale Streifen aufgraben) ohne Baumfällungen bewältigen.

Das vollständige Abtragen einer Außendichtung ist selten und meist nur dann erforderlich, wenn absolut sichergestellt werden soll, dass kein Leck vergessen wurde. Diese "haftungsentlastende Vorgehensweise" wird dann von den ausführenden Firmen und auch von den Hausverwaltungen favorisiert, weil es deren Haftung vermindert.

Aufgrund Ihres Antrags haben wir Kontakt zur Bayerischen Ingenieurekammer aufgenommen. Auch von dort haben wir die Rückmeldung erhalten, dass bei den weit überwiegenden Instandsetzungen nur die Bauteile innerhalb der Tiefgarage bearbeitet werden (u.a. Stützen, Wandsockel, Bodenplatten und Zwischendecken bei ggf. mehrgeschossigen Garagen). Nur in seltenen Fällen, z.B. wenn die Abdichtung fehlerhaft verbaut oder mechanisch beschädigt wurde, sei eine oberseitige Bearbeitung erforderlich. Diese kann unter Umständen dann auch örtlich begrenzt bearbeitet werden.
Den Kolleg*innen der Bayerischen Ingenieurekammer seien auch nur vereinzelte Tiefgaragen-Instandsetzungen bekannt, bei denen bepflanzte Flächen betroffen waren oder größere Bäume gefällt werden mussten.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass es sich bei oberseitigen Maßnahmen um einen sehr seltenen Fall handelt, aus dem sich weder ein „Trend“ noch ein allgemeiner Handlungsbedarf ableiten lässt.

Bei guter Bauausführung und fachgerechter Wartung sind Sanierungsfreiheiten auch weit über 40 Jahren möglich und bekannt. Es bleibt jedoch auch festzuhalten, dass Tiefgaragen "Baumstandorte auf Zeit" sind und bleiben.

Der Erhalt alter Bäume ist Sache der Eigentümer und der Wohneigentümergemeinschaft sowie der Geschäftsbeziehung mit der ausführenden Sanierungsfirma. Dennoch sind wir nicht untätig. Bei der Fällung von Baumbestand werden regelhaft Ersatzpflanzungen eingefordert für:
- alle Baumschutzbäume über 60 cm Stammumfang sowie
- alle Ersatzpflanzungen (jedweden Alters) für vorlaufende Fällungen.

Alternativ muss mit Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden.

Darüber hinaus möchten wir anmerken, dass die Landeshauptstadt München die vielfältigen Bemühungen ihrer Bürgerinnen und Bürger, mit Hilfe von Begrünung die Qualität der innerstädtischen Wohnumgebung zu verbessern und die Folgen der Klimaerwärmung zu reduzieren, schätzt. Die Landeshauptstadt München stellt bereits mit dem Sonderprogramm zur Förderung von Innenhof-, Vorgarten-, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung und von naturnaher Begrünung von Firmengeländen finanzielle und beratende Unterstützung zur Verfügung.

Dem Antrag **Nr. 20-26 / B 08816** kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]