

Erhalt des Derzbachhofes

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01968 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling - F. am 15.05.2018

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14494

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01968
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 07.05.2019

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 15.05.2018 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01968 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung fordern Sie den Erhalt des gesamten Areals vom Derzbachhof, mit Bauernhaus, Bauerngarten, Hofwiese und Hofgebäude (Remise, Holzschuppen).

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 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, 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 Bayerischen Bauordnung und des Denkmalschutzgesetzes) und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München wurde für das Anwesen Forstenrieder Allee 179 (sog. Derzbachhof in Forstenried) ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt (Antragseingang 18.01.2018). Beantragt wurde die Nutzungsänderung des ehemaligen Wirtschaftsteils und Betriebsleiterwohnhauses des Derzbachhofs zu Wohnzwecken sowie die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses (19 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (20 Stellplätze). Das überarbeitete Konzept sieht 16 Wohnungen im dreigliedrigen Neubau vor. Zusätzlich sollen in der ehemaligen Tenne des Denkmals zwei bis vier Wohnungen untergebracht und das Vordergebäude für Gemeinschaftsräume und Gästeapartements genutzt werden.

Das Hauptgebäude „Derzbachhof“ (Münchens ältester, erhaltender Bauernhof) ist sowohl als Einzelbaudenkmal wie auch als Bestandteil des Ensembles „ehemaliger Ortskern Forstenried“ in die Denkmalliste eingetragen. Hinter dem Anwesen endet allerdings die Ensemblengrenze, d.h. dass sich der rückwärtige Teil des Grundstücks mit Remise, Holzschuppen und Wiesenflächen außerhalb des geschützten Ensemblebereichs befindet. Die im Zuge der Sanierung und Nutzung des Bestandsgebäudes geplante Wohnbebauung liegt somit zum überwiegenden Teil nicht mehr im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles.

Zum geplanten Vorhaben teilte im Antragsverfahren das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mit, dass die geplante extensive Nutzung des Bestandsgebäudes mit den Zielen des Denkmalschutzes grundsätzlich kompatibel ist. Die beabsichtigte lockere Bebauung im Umgriff des spätbarocken Bauernhauses sei aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen, weil es die Bereiche des Stalles und des ehemaligen Wohnanteiles von einer intensiven Nutzung ausnehme und somit die sachgerechte Konservierung und die originalgetreue Erhaltung des Gebäudes auch im Inneren ermögliche.

Hinsichtlich der zusätzlichen Bebauung im rückwärtigen (nicht mehr im Ensemble liegenden) Teil des Grundstücks ist das BLfD der Auffassung, dass mit einer Bebauungsstruktur in der von der Eigentümerin vorgelegten Art und Weise dem Charakter des Baudenkmals und des Ensembles durchaus Rechnung getragen werden könne. Das BLfD erkennt in der rückwärtigen Neubebauung weder eine Störung für das Baudenkmal selbst noch für das Ensemble Forstenried. Eine Beeinträchtigung liegt nach Ansicht des BLfD somit durch die Neubebauung nicht vor.

Auch der Landesdenkmalrat (LDR) begrüßte das Vorhaben, empfiehlt jedoch die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie den geplanten Neubau auf dem rückwärtigen Grundstück zeitgleich zu realisieren. Die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) befürwortet ausdrücklich die angedachte Sanierung und Nutzung des Derzbachhofes durch die neuen Eigentümer, da somit der seit Jahren eingeforderte Erhalt des einzigartigen Baudenkmals sicher gestellt ist.

Die Gegner dieser Planungen, namentlich die Antragstellerin sowie Bürgerinnen und Bürger Forstenrieds (im Rahmen einer Unterschriftenaktion) und einige Mitglieder des Bezirksausschusses haben sich für den Erhalt des Derzbachhofs und seines Umfelds (Bauerngarten, Hofwiese, Zistenwiese, Remise und Holzschuppen) im Originalzustand ausgesprochen. Es wurden hierzu verschiedene Bezirksausschuss-Anträge gestellt und auch eine Eingabe an den Petitionsausschuss des Landtags gerichtet.

Die Eingabe gegen das Bauvorhaben wurde am 30.01.2019 im Wissenschaftsausschuss des Bayerischen Landtags behandelt. Das Gremium hat sich mit großer Mehrheit dem Votum des Vorsitzenden angeschlossen, die Petition aufgrund „Erklärung der Staatsregierung nach § 80 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Bayerischen Landtags“ für erledigt zu erklären. Das federführende Wissenschaftsministerium hatte die Petition unter Einschaltung des Bauministeriums als oberste staatliche Aufsichtsbehörde in Bausachen ausführlich geprüft und in einer Vorlage an den Bayerischen Landtag für unbegründet erachtet. Das Vorhaben konnte weder baurechtlich noch denkmalrechtlich beanstandet werden. Die Lokalbaukommission musste bei dieser Ausgangslage nunmehr unverzüglich einen für den Bauherrn positiven Vorbescheid erteilen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die weiteren beteiligten Fachstellen haben sich intensiv mit dem Bauvorhaben Derzbachhof auseinandergesetzt. Dabei wurde unter anderem auch die Option eines Grundstückstauschs geprüft, der sich jedoch als nicht möglich erwies. Sowohl nach Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, wie auch nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist mit dem vom Eigentümer beantragten Vorhaben sowohl für das Denkmal selbst, als auch für das Ensemble, eine gute Lösung gefunden worden, da damit weite Teile des Derzbachhofes erhalten werden können.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01968 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 15.05.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Zöller, 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 zwar der Erhalt des gesamten Areals vom Derzbachhof nicht möglich ist, jedoch wird mit einer Bebauungsstruktur in der von der Eigentümerin vorgelegten Art und Weise dem Charakter des Baudenkmals und des Ensembles Rechnung getragen; in der rückwärtigen Neubebauung liegt weder eine Störung für das Baudenkmal selbst noch für das Ensemble Forstenried.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01968 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 15.05.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd (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
12. An das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV33V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Anlage 1

Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes am 15. 05. 18

Bitte diesen Wortmeldebogen vollständig und gut lesbar ausfüllen!

Anfrage (keine Abstimmung; Sie erhalten eine Antwort von den anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landeshauptstadt München während der Bürgerversammlung oder, falls nicht möglich, eine Antwort des Oberbürgermeisters / der Verwaltung)

Antrag (Abstimmung am Ende der Bürgerversammlung; bei Zustimmung Prüfung durch die Stadtverwaltung und Behandlung im Stadtrat / Bezirksausschuss)

Ich möchte meinen Beitrag selbst vortragen / vortragen lassen

Betreff (bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen und den Betreff auf der Rückseite wiederholen)

Der Zbach Hof erhalten

Persönliche Angaben (bitte Druckbuchstaben)

Name: Vorname:

Straße, Nr.: PLZ:

Staatsangehörigkeit: Telefon / E-Mail (freiwillig):

Ich bin damit einverstanden, dass die Landeshauptstadt München meinen umseitigen Antrag einschließlich evtl. beigefügter Unterlagen im Internet ohne Nennung meines Namens und sonstiger persönlichen Angaben veröffentlicht. Ich sichere zu, dass ich hinsichtlich der von mir zur Verfügung gestellten Unterlagen Inhaber aller erforderlichen Rechte bin und dass durch die Veröffentlichung dieser Unterlagen durch die Landeshauptstadt München keine gesetzlichen Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt werden.

Unterschrift

Wohnen Sie im Stadtbezirk?

Ja Nein

Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk?

Ja Nein

Sind Sie Vertreter/-in einer Einrichtung im Stadtbezirk?

Ja Nein Welche:

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen des Wortmeldebogens die nachfolgenden Hinweise:

Antrag oder Anfrage?

Bitte überlegen Sie, ob Ihr Anliegen statt mittels eines formellen Antrags an die Bürgerversammlung nicht auch durch eine in der Behandlung weniger zeitaufwändige und kostengünstigere Anfrage eingebracht werden kann.

Persönliche Wortmeldung?

Möchten Sie sich nicht selbst zu Wort melden, wird lediglich eine Zusammenfassung Ihres Antrages / Ihrer Anfrage unter Nennung Ihres Namens verlesen.

Anlagen?

Wenn Sie einen Anhang zu Ihrem Antrag / Ihrer Anfrage mitgebracht haben, fügen Sie diesen bitte bei.

Rechtliche Vertretung?

Das Recht auf Mitberatung in der Bürgerversammlung kann nur persönlich ausgeübt werden. Sie können sich daher



Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes am 15. 05. 18

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

Dorfbachhof erhalten

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

siehe Beiblatt

Raum für Vermerke des Direktors – bitte nicht beschriften

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt



Derzbachhof Forstenried



Ich beantrage

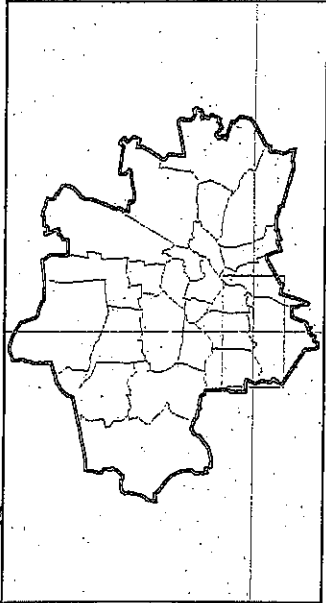
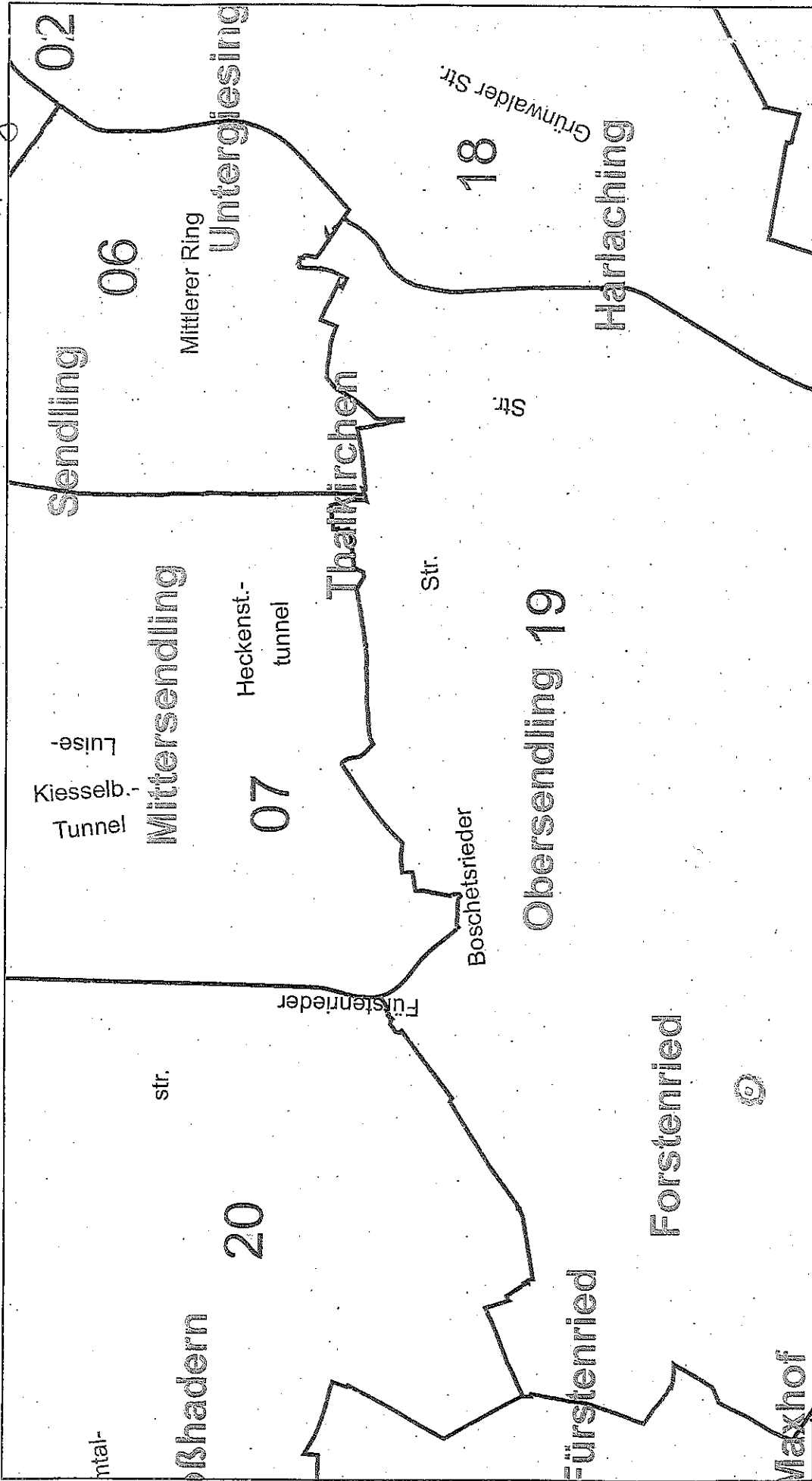
- Ich beantrage den Erhalt des gesamten Areals vom Derzbachhof, mit Bauernhaus, Bauerngarten, Hofwiese, Hofgebäuden (Remise, Holzschuppen). Der Derzbachhof ist der letzte Bauernhof Münchens und ein historisches Beispiel bäuerlicher Tradition.
- Neben der Kirche Hl. Kreuz hat der Derzbachhof den wichtigsten Denkmalwert im dörflichen Ortskernensemble Forstenried.

Begründung

NAME	VORNAME	STRASSE	PLZ	ORT	GEB. DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM
Ein langer, ausführlicher Antrag liegt seit dem 10.4.18 bei der Stadt München mit dem CSU/SPD Antrag des BA 19.							
+ 10.4.18							



Anlage 2



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:28.036

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet

Ersteller

Erstellungsdatum 11.03.2019



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung



