

Telefon: 233 – 28591  
233 - 24881  
Telefax: 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II / 34 B  
PLAN HA II / 30 V

**Eine städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 Satz 1 Nr. 1  
BauGB für das Gebiet der sog. „Ami-Siedlung“ erlassen**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 der Bürgerversammlung des  
Stadtbezirkes 17 - Obergiesing am 04.07.2019**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00916**

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bezirksübersicht mit Stadtbezirkseinteilung
3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing am 04.07.2019
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes vom 17.06.2020

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.09.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing hat am 04.07.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 (Anlage 3) beschlossen.

Mit Zwischennachricht vom 23.09.2019 wurde darüber informiert, dass die Bearbeitung des Antrages mehr Zeit als ursprünglich angenommen in Anspruch nehmen werde.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 bezieht sich auf das Gebiet der ehemaligen Amerikanischen Siedlung. In der genannten Empfehlung wird angeregt, für dieses Gebiet eine städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu erlassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 wie folgt Stellung:

**1. Ist-Situation in der Amerikanischen Siedlung**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin eines großen Teils der Flächen der ehemaligen Amerikanischen Siedlung möchte in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München für ihre Grundstücke ein Sanierungs- und Nachverdichtungskonzept erstellen, um so längerfristig den vorhandenen Wohnraum zeitgemäß zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es ist dabei nur ein kleiner Teil der Gebäude der Amerikanischen Siedlung betroffen. Lediglich 18 Baukörper werden aktuell als sanierungsbedürftig eingestuft, 35 Gebäude wurden bereits in den letzten Jahren saniert.

## **2. Städtebauliche Erhaltungssatzung**

Kern von Erhaltungssatzungen nach § 172 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist der Erhalt von spezifischen und schützenswerten gestalterischen Merkmalen wie zum Beispiel Dachformen und -farben, Fensterformate und Fassaden etc. und nicht die Steuerung einer Nachverdichtung. Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist eine besondere städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Eigenart. Die satzungstragenden Bestimmungen müssen im Gebiet in ausreichendem Umfang vorliegen und klar bestimmt werden. Der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten bedeutet jedoch nicht, dass das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung dadurch beschränkt werden kann.

## **3. Zukünftige Planung**

Derzeit haben Gespräche zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der BImA begonnen, wie die betreffenden Bestandsgebäude der Siedlung moderat saniert bzw. modernisiert werden können. Die Siedlung steht nicht unter Denkmalschutz, jedoch sollen durch Modernisierungsmaßnahmen die wesentlich das Erscheinungsbild prägenden Merkmale (zum Beispiel bestehende lockere Zeilenbauweise, offene, unbebaute Freiräume) erhalten bleiben. Gleiches gilt für den zum großen Teil geschützten Baumbestand.

Derzeit wird seitens der BImA eine umfangreiche Bestandsaufnahme in Auftrag gegeben. Darauf aufbauend wird anschließend eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, bei der auch die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei gleichzeitigem Erhalt des Gebietscharakters mit seinen prägenden Merkmalen geprüft wird. Ein weiteres Ziel ist auch die Entwicklung von Leitlinien zur Gestaltung bei baulichen und gestalterischen Maßnahmen, um so auch in Zukunft ein einheitliches Gestaltungsbild der Siedlung gewährleisten zu können.

Abhängig vom Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist dann zu klären, wie und mit welchen Instrumenten die Planung und Umsetzung gesteuert werden kann und muss.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist daher vom Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gem. § 172 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen.

## **4. Städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 zum Anlass, das Gebiet der Amerikanischen Siedlung auch hinsichtlich des Erlasses einer sogenannten Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen. Auf Basis des erweiterten Kriterienkataloges kann nach der Prüfung der in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 vom 24.07.2019 vorgesehenen weiteren Gebiete auch das von der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 empfohlene Gebiet mit Hilfe des Indikatorensets untersucht werden. Diese Untersuchung wird allerdings noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing am 04.07.2019 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung), Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 4):

„Der BA 17 stimmt den Entwurf zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung – wie vorliegend – einstimmig zu.“

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist vom Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gem. § 172 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen. Erst nach Abschluss der Prüfung und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen kann über ein geeignetes Instrument der Zielerreichung entschieden werden.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 genannten Bereich durchzuführen.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02756 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten am 04.07.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung ordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. - III.** mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.**

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HAI-22
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, HAIV-33 T
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 33 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 11  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II / 30 VV

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3