

## **Stadtsanierung in München**

### **Sanierungsgebiet im Stadtteil Westend – Sanierungsblock 18**

**A) Aufhebung der Sanierungssatzung Block 18  
Westend (Fäustle-, Landsberger-, Schrenk- und  
Westendstraße)**

**B) Beendigung der Treuhändertätigkeit der  
Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH  
auf Grundlage des Treuhändervertrags über die  
Durchführung und Abwicklung städtebaulicher  
Sanierungsmaßnahmen im laufenden und in  
Teilen aufgehobenen Sanierungsgebiet Westend  
und im ehemaligen Ersatz- und Ergänzungsgebiet  
(Block 65)**

Stadtbezirk 08 – Schwanthalerhöhe

### **Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01272**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Block 18 Westend
2. Übersichtsplan Anwesen Schrenkstraße 8 / Westendstraße 66a
3. Satzung über die Aufhebung der Satzung für den Block 18 Westend
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe vom 10.12.2020

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
<b>A) Aufhebung der Sanierungssatzung Block 18 Westend (Fäustle-, Landsberger-, Schrenk- und Westendstraße)</b>	<b>2</b>
<b>B) Beendigung der Treuhändertätigkeit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH auf Grundlage des Treuhändervertrags über die Durchführung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im laufenden und in Teilen aufgehobenen Sanierungsgebiet Westend und im ehemaligen Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Block 65)</b>	<b>4</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>6</b>

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 14 und § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

### **A) Aufhebung der Sanierungssatzung Block 18 Westend (Fäustle-, Landsberger-, Schrenk- und Westendstraße)**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 27.06.1979 die förmliche Festlegung des Blocks 18 im Stadtteil Westend als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Die Satzung vom 01.02.1980 wurde nach Abschluss des Anzeigeverfahrens bei der Regierung von Oberbayern mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 20.02.1980 rechtsverbindlich.

Sanierungssatzungen sind gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB wieder aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder die Sanierung sich als undurchführbar erweist.

Mit den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom

29.01.2003	Block 23 (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 02-08 / V 01508),
20.11.2003	Blöcke 21, 44, 48 und 49 (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 02-08 / V 03271),
23.11.2006	Blöcke 3, 5, 9 sowie für das Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 65 (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 02-08 / V 09018),
04.10.2007	Block 1 (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 02-08 / V 10668) und
08.06.2011	Blöcke 4, 8, 10 und 11 (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 05576),
14.12.2016	Blöcke 7 und 18 (teilweise) (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06870)

wurden bereits bis auf den nunmehr aufzuhebenden letzten Teilblock sämtliche Sanierungssatzungen aufgehoben und im Amtsblatt der Landeshauptstadt München bekannt gemacht.

So wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 und Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 28.02.2017 der letztverbliebene Sanierungsblock 18 – Westend bis auf das Anwesen Westendstraße 66a, Ecke Schrenkstraße 8 förmlich aufgehoben (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016, RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06870). Auch wurde über die Sanierungsziele und die Zielerreichung in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 umfassend berichtet.

Nach Abschluss der Sanierung auf dem verbliebenen Anwesen Westendstraße 66a, Ecke Schrenkstraße 8 mit Errichtung eines Neubaus mit den Nutzungen Multikulturelles Jugendzentrum Westend (MKJZ) mit Sporthalle, Geschäftsstelle Kreisjugendring München-Stadt (KJR), Projekt „Jugendwohnen“, Einrichtung Kindertagespflege, Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen (Mobile Tagesbetreuung – MobiTa) kann aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auch die Sanierungssatzung des letzten Teilblocks 18 Westend aufgehoben werden, da der wesentliche Teil der Sanierungsziele umgesetzt werden konnte, sodass die Sanierung im Sanierungsgebiet Westend damit insgesamt als beendet anzusehen ist.

Für den Sanierungsblock 18 – Westend wurde im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen unter anderem die Verlagerung der Stadtteilbibliothek in der Westendstraße 66a / Schrenkstraße 8 als Sanierungsziel formuliert. Dabei waren zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im städtischen Anwesen Westendstraße 66a / Schrenkstraße 8 neben der Stadtteilbibliothek Westend jedoch auch verschiedene Einrichtungen des Multikulturellen Jugendzentrums Westend (MKJZ) untergebracht. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), die als Treuhänderin der Landeshauptstadt München mit der Durchführung der Sanierung vor Ort betraut wurde, erhielt den Auftrag, die Verlagerung der Stadtteilbibliothek aktiv zu verfolgen. Im Herbst 2014 erfolgte dann der Umzug der Stadtteilbibliothek aus der Schrenkstraße 8 in den von der MGS errichteten Neubau in der Schießstättstraße 18.

Mit Auszug der Stadtteilbibliothek verblieb im Anwesen Westendstraße 66a / Schrenkstraße 8 das Multikulturelle Jugendzentrum (MKJZ), eine im Auftrag des Sozialreferates / Stadtjugendamtes vom Kreisjugendring München-Stadt betriebene stadtteilbezogene Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die Altersgruppe von 8 – 18 Jahren. Der Einzugsbereich der Einrichtung ist das Westend, einer der kleinsten, aber auch am dichtesten besiedelten Stadtbezirke Münchens. Im Wissen um die demografische Entwicklungsprognose für diesen Stadtbezirk und in Vorausschau auf die zukünftigen Handlungsschwerpunkte des MKJZ beauftragte der Stadtrat das Baureferat mit der Vorplanung zur Modernisierung und zum Umbau des Anwesens für eine alleinige Nutzung durch das MKJZ. Im Ergebnisbericht dieser bautechnischen Untersuchungen wurde aufgezeigt, dass sich auf Grund nachgewiesener umfassender baulicher und funktionaler Mängel eine Generalsanierung nicht wirtschaftlich darstellen lässt, und daher wurde ein Abriss und Neubau empfohlen. Im Jahr 2015 stimmte der Stadtrat im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses der Planung eines Neubaus auf dem Anwesen Westendstraße 66a / Schrenkstraße 8 zu. Hierbei befürwortete der Stadtrat die Umsetzung der vorgelegten umfangreichen Nutzerbedarfsprogramme für das Multikulturelle Jugendzentrum Westend – MKJZ, der Geschäftsstelle des Kreisjugendrings München-Stadt, des Projekts „Jugendwohnen“, der Kindertagespflege und einer Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen am Standort Westendstraße 66a / Schrenkstraße 8. Das Baureferat wurde mit der Planung und Realisierung der Maßnahme beauftragt und hat hierzu im Rahmen eines öffentlich ausgelobten Vergabeverfahrens im Juli 2016 fünf Architekturbüros eingeladen, Ideenskizzen zu erarbeiten. Aufgrund der Grundstücksgröße und des dementsprechend begrenzten genehmigungsfähigen Baurechts und dem Ziel, das umfangreiche Raumprogramm in einem Baukörper unterzubringen, fiel die Entscheidung für einen fünfgeschossigen Baukörper mit zwei Untergeschossen. Die erforderlichen Stellplätze werden in der angrenzenden stadteigenen Tiefgarage (Zufahrt Westendstraße 70) nachgewiesen.

Mit dem Neubau Ecke Westendstraße / Schrenkstraße wird der Block 18 an dieser Stelle wieder geschlossen. Durch die Situierung des Baukörpers ist die uneingeschränkte Erreichbarkeit und Nutzung der sich im Blockinneren befindenden öffentlichen Grün- und Freifläche auf Dauer gesichert. Die Sanierungsziele im Block 18 wurden somit umgesetzt und dauerhaft gesichert.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass angesichts der durchgeführten Maßnahmen und der damit erreichten Verbesserungen auch im Block 18 im Stadtteil Westend der wesent-

liche Teil der Sanierungsziele umgesetzt wurde (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016, RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06870). Da die Sanierung im Hinblick auf die im klassischen Verfahren verfolgten Ziele somit weitestgehend als durchgeführt betrachtet werden kann, liegen die Voraussetzungen gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB für die Aufhebung der Sanierungssatzung für das verbliebene Anwesen Westendstraße 66a, Ecke Schrenkstraße 8 im Block 18 Westend vor.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung im letzten Teilbereich des Blockes 18 im Sanierungsgebiet Westend kann die Abrechnung der ausgereichten und bewilligten Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm, Teil I Grundprogramm weiter voranschreiten.

Von den ehemaligen 16 Sanierungsblöcken im Westend wurden bereits 15 Sanierungsblöcke der Regierung von Oberbayern (ROB) zur Prüfung vorgelegt und nicht beanstandet. Darüber hinaus wurde ein großer Teil der Maßnahmen des letzten Blockes 18 im Sanierungsgebiet Westend bereits zwischenabgerechnet. Im Westend sind insgesamt Kosten in Höhe von rund 260 Mio. EUR angefallen, davon im Sanierungsblock 18 rund 57 Mio. EUR. Hiervon wurden von der ROB im Westend als förderfähige Kosten rund 64 Mio. EUR, davon im Sanierungsblock 18 rund 10 Mio. EUR, anerkannt. Es wurden insgesamt Fördermittel und Einnahmen für das Westend in Höhe von rund 42 Mio. EUR bewilligt und ausgezahlt, hiervon entfallen auf den Sanierungsblock 18 rund 6 Mio. EUR.

Ein weiteres positives Ergebnis der Umsetzung der Sanierung im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm, Teil I Grundprogramm, ist die zusätzliche Erwirtschaftung von Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Bewirtschaftungsüberschüsse, Verkaufserlöse und Restwert rentierlicher Grundstückswert) in Höhe von rund 42 Mio. EUR, welche ausschließlich zur Finanzierung weiterer Maßnahmen der Stadtsanierung in den Gebieten des Grundprogramms eingesetzt wurden. Damit muss die Landeshauptstadt München nach dem Abschluss der Sanierung im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm, Teil I Grundprogramm, mit Vorlage der letzten Gesamtabrechnung im Westend (Block 18) mit keiner Rückzahlung von Fördermitteln rechnen.

Somit konnte das Ziel, Einnahmen für die Landeshauptstadt München zu sichern, in hohem Maße erfüllt werden.

**B) Beendigung der Treuhändertätigkeit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH auf Grundlage des Treuhändervertrags über die Durchführung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im laufenden und in Teilen aufgehobenen Sanierungsgebiet Westend und im ehemaligen Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Block 65)**

Mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) wurden für alle Sanierungsgebiete sogenannte Treuhänderverträge abgeschlossen, nach denen die MGS für die Landeshauptstadt München Sanierungsträgerleistungen als Sanierungstreuhänderin (das heißt im eigenen Namen für Rechnung der Landeshauptstadt München) mit einem Treuhandvermögen erbringt.

Für das Sanierungsgebiet Westend (Block 65) schlossen die Landeshauptstadt München und die MGS demgemäß unter Berücksichtigung des neuen Finanzierungsmodells der

MGS (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016, RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06331) am 06.03.2017 den Treuhändervertrag über die Durchführung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im laufenden und in Teilen aufgehobenen Sanierungsgebiet Westend und im ehemaligen Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Block 65), der zum 01.01.2017 in Kraft trat und für die Dauer der Sanierung sowie deren Abwicklung läuft.

Nach dem Treuhändervertrag über die Durchführung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wird das Ende der Abwicklung der Sanierung, welches für die Beendigung der Treuhändertätigkeit durch die MGS maßgeblich ist, einvernehmlich zwischen den Vertragspartnern festgelegt.

Die Vertragspartner haben sich demgemäß darauf verständigt, dass die Durchführung der Sanierung durch die Treuhänderin zwar bereits mit der Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zwischen Fäustle-, Landsberger-, Schrenk- und Westendstraße (Block 18) vom 01.02.1980 vollzogen sein soll. Da die Abwicklung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen jedoch auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung noch etwa weitere zwei Jahre in Anspruch nehmen wird, bleibt die MGS für diesen Zeitraum auf Grundlage des Treuhändervertrages mit der Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen beauftragt, bis die Sanierung vollends abgewickelt ist. Die Mandatierung der MGS auf Grundlage des Treuhändervertrages über die Durchführung und Abwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im laufenden und in Teilen aufgehobenen Sanierungsgebiet Westend und im ehemaligen Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Block 65) endet demnach erst mit Beendigung der Abwicklungsmaßnahmen und somit mit Vollzug der Übertragung des letzten Treuhandgrundstückes im Westend (Auflösung des Treuhandvermögens der MGS), sowie mit Abwicklung der letzten Schlussabrechnung.

Die Beschlussvorlage und die in Anlage 3 vorgestellte Aufhebungssatzung ist mit dem Direktorium – Rechtsabteilung hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt. Das Sozialreferat, das Baureferat, das Kommunalreferat und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) haben jeweils der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 und § 13 Abs. 1 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit Ziffer 1.2 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 08.12.2020 mit der Sitzungsvorlage befasst und diese zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 4).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Die als Anlage 3 beigefügte Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Block 18 Westend“ zwischen Fäustle-, Landsberger-, Schrenk- und Westendstraße wird beschlossen.

Damit wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zwischen Fäustle-, Landsberger-, Schrenk- und Westendstraße (Block 18) vom 01.02.1980 (Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 20.02.1980, S. 58) aufgehoben.

3. 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.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**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 Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An die Sozialreferat
12. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
13. An die Regierung von Oberbayern
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/12
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/1
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
26. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3