

# Lindwurmstraße 122 | Bauvorhaben „Maibräu“

Bürgerversammlung im Stadtbezirk Sendling am 12.10.21 | Wortmeldung/Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie man der Presse entnehmen konnte, gibt es ein neues Bauvorhaben in der Lindwurmstraße 122.

Eigentümergeinschaft „Lindwurmstraße“. Wir sind von diesem Bauvorhaben unmittelbar betroffen. Als Vertreter unserer Gemeinschaft möchte ich zu diesem Projekt folgendes vortragen:

Im Ortskern von Untersendling gibt es Orte und Bauten von besonderer Bedeutung: dazu gehört natürlich die alte Dorfkirche St. Margaret als Schauplatz der Bauernschlacht von 1705 und selbstverständlich der Stemerhof als letzter Bauernhof im Münchner Stadtgebiet, aber eben auch die Lindwurmstraße 122/124 – das Areal des „Maibräu“: Hier entstand 1831 eine Brauerei mit Gastwirtschaft und Biergarten – später „Maibräu“ genannt – und 1913 das Lichtspielhaus „Alhambra“.

1886 gründeten Industriearbeiter in der Gastwirtschaft „zum Maibräu“ den „Konsumverein Sendling-München“ als Verbrauchergenossenschaft und Selbsthilfeorganisation zur Verbesserung der Lebensverhältnisse von Arbeitern und Handwerkern. Heute ist der ehemalige „Maibräu“ Spekulationsobjekt der „Trivium GmbH & Co. Ertragswerte D7 KG“ und soll wohl weitgehend abgerissen werden.

Die Bauvoranfrage des Investors lässt Schlimmes befürchten. Die Pläne hat der Planverfasser erst letzte Woche unserer Hausverwaltung zugeschickt. Erläutert wurden die Pläne nicht. Genaue Informationen liegen uns also leider nicht vor.

Unsere Wohnanlage ist vor etwa 20 Jahren neu entstanden. Doch es wurde damals nicht nur Wohnraum geschaffen: Das Projekt hat dem Viertel eine Kindertagesstätte beschert, einen öffentlichen Weg zur Grünanlage entlang der Hangkante und umfangreichen neuen Grün- und Baumbestand.

Vor noch nicht einmal 10 Jahren wurde begonnen, den ehemaligen „Maibräu“ aufwendig zu sanieren, umzubauen und relativ maßvoll zu erweitern. Auch diese Maßnahme hat das Viertel attraktiver gemacht. Der ehemalige Biergarten wurde zum Innenhof und als solcher für Veranstaltungen genutzt. Die historischen, ehemaligen Bierkeller im Hang wurden liebevoll renoviert und stehen als sogenannte „Eventlocation“ ebenfalls für Veranstaltungen zur Verfügung. Besonders gut etabliert hat sich die Gastronomie an der Lindwurmstraße. Das „Stenz“ mit seinem Vorplatz hat sich zu einem wichtigen Treffpunkt im Viertel entwickelt und wertet die verkehrsreiche Gegend ungemein auf.

Jetzt also Abriss und Neubau mit maximaler Verdichtung? Kein Platz mehr für Außengastronomie? Kein Platz mehr für angemessenes Grün in der Stadt? Was bringt das neue Bauvorhaben der „Trivium Immobilien Investment Gruppe“ mit Hauptsitz in Wien? Was bietet das Unternehmen unserem Stadtviertel an? Die Pläne der Bauvoranfrage lassen außer Rendite für die Investoren keinerlei Mehrwert für Sendling erkennen. Das ist traurig und sollte nicht so bleiben!

Wir wissen, dass unsere Stadt neuen Wohnraum braucht, doch wir machen uns Sorgen um das Erscheinungsbild unseres Viertels, um ausreichend Licht und Luft, um den Grün- und Baumbestand, die Fledermäuse u.a.m.

Wir wollen deshalb die Bürgerversammlung nutzen und folgenden Antrag stellen:

Wir beantragen, dass sich die Stadt München – insbesondere die Lokalbaukommission – mit allen ihren Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle, eine für das Viertel und seine Bewohner verträgliche Bebauung einsetzt und zur Klärung und Beantwortung folgender Fragen beiträgt:

## 1 | zum Thema Verdichtung:

### 1.1

Der Presse ist zu entnehmen, dass der Investor mindestens 1.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche und etwa 50 Wohnungen schaffen will. 1.700 durch 50 geteilt ergibt 34 m<sup>2</sup>! Frage: Welche Art Wohnen ist hier geplant?

### 1.2

Die aktuelle Antrag auf Vorbescheid spart die Lindwurmstraße 124 aus, stellt aber in den Plänen auch dort eine Neubebauung dar. Es ist also mehr Verdichtung zu erwarten als beantragt! Ist das Salamtaktik des Antragstellers? Frage: Wird das berücksichtigt und im Zusammenhang bewertet?

### 1.3

Es gibt ein weiteres Nachbargrundstück, das neu bebaut und deutlich verdichtet werden soll – nämlich die Bavariastraße 28 bis 36. Auch von diesem Bauvorhaben sind wir unmittelbar betroffen. Eine erste Bauvoranfrage hat es 2018 gegeben, von einer neuen wurde uns erzählt. Für uns kommt es sozusagen ganz dick. Der Weiße Rabe schließt am 30. November diesen Jahres. Frage: Werden beide Bauvorhaben hinsichtlich Verdichtung im Zusammenhang bewertet?

### 1.4

Zu unserer Eigentümergemeinschaft gehört auch die Landeshauptstadt München. Ihr gehört die Kinderkrippe in unserem Hof, die die Kath. Jugendfürsorge betreibt. Die zweigeschossige Tagesstätte mit ihrem kleinen Außenbereich wird von den beiden Bauvorhaben quasi in die Zange genommen. Die Stadt ist in unserer Gemeinschaft bisher leider nicht präsent. Frage: Kann uns die Stadt hier unterstützen?

Zurück zum „Maibräu“:

## 2 | zum Thema Denkmalschutz:

### 2.1

Der Dorfkern Untersending steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Wir haben immer auch den „Maibräu“ als „prägend und identitätsstiftend“ für diesen Ortskern empfunden. Frage: Warum ist der „Maibräu“ nicht bzw. nicht mehr Teil dieses geschützten Ensembles?

### 2.2

Der Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege zeigt im Bereich des „Maibräu“ den Hinweis auf Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung als Bodendenkmal. Frage: Was hat es damit auf sich? Ist das Baugrundstück betroffen?

## 3 | zum Thema Grundwasserschutz:

### 3.1

Die sanierten Bierkeller werden im Internet wie folgt beworben: „Ein beleuchteter Wasserfall mit Bachlauf, als Hommage an die unter dem Gebäude laufende Quelle, zieht sich (...) durch das Haupt-Gewölbe.“ Frage: Gibt es diese „unter dem Gebäude laufende Quelle“ tatsächlich? Hat das ggf. Auswirkungen auf das Bauvorhaben?

### 3.2

Im Bauantrag von 2012 war der HHW (Höchstgrundwasserstand) mit gerade einmal 1,15 m unter Gelände angegeben. Frage: Was bedeuten die geplanten drei (!) Kellergeschosse für die Grundwasserverhältnisse in diesem Bereich?

## 4 | zum Thema Naturschutz:

### 4.1

Bei der Baumaßnahme gemäß dem Bauantrag von 2012 wurden große, wunderschöne Bäume gefällt. Gemäß Freiflächengestaltungsplan wurde zumindest ein gewisser Ausgleich geschaffen. Doch gemäß der neuen Bauvoranfrage soll nun auch noch der letzte alte Baum gefällt werden und der Grünbereich auf eine winzige Restfläche schrumpfen. München fördert seit kurzem das „Schwammstadt-Prinzip“. Frage: Wie sind die genannten Maßnahmen, die Flächenversiegelung, die Reduzierung des Grünbereichs mit dem genannten „Schwammstadt-Prinzip“ vereinbar?

### 4.2

Rund um unsere Wohnanlage – auch im Hof des „Maibräu“ sieht man immer wieder Eichelhäher, Grünfinken, Buntspechte, Dohlen, Kolkraben, Rotkehlchen und Heckenbraunellen, aber auch Fledermäuse und Zauneidechsen. Bei Baumaßnahmen sind auch die Vorschriften zum Schutz bedrohter Tierarten zu beachten, insbesondere der Schutz von Nestern und Brutstätten. Frage: Wie wird das bei diesem Bauvorhaben berücksichtigt?

## 5 | zum Thema Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist in aller Munde – auch im Bausektor. Und das ist es absolut zurecht. Hier jedoch will man Bauten dem Abriss preisgeben, die vor nicht einmal 10 Jahren gebaut oder aufwendig saniert wurden! Deshalb zum Abschluss noch diese Frage: Muss so viel Wahnsinn wirklich sein?

Mit freundlichen Grüßen