

## **Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 06.02.2023

Stadtbezirk 06 Sendling

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09790**

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (SB)**

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023
Inhalt	Mit dem BA-Antrag wurde die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße in die Erhaltungssatzung „Sendling“ aufzunehmen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Überprüfung der bestehenden Erhaltungssatzung „Sendling“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit einer Erweiterung um das südliche Brudermühlviertel im Stadtbezirk 06 – Sendling zu prüfen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.</li><li>2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023 bleibt aufgegriffen.</li><li>3. Einer Fristverlängerung bis zum 31.05.2026 wird zugestimmt.</li></ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Verdrängung, Gentrifizierung, Milieuschutz

Ortsangabe	Stadtbezirk 06, Sendling, Brudermühlstraße, Thalkirchner Straße, Schäftlarnstraße, Dietramszeller Straße
------------	--

Telefon: 0 233-24158  
0 233-22979  
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-11, HA I-22

## **Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 06.02.2023

Stadtbezirk 06 Sendling

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09790**

Anlagen:

1. Antrag des BA Sendling Nr. 20-26 / B 05063 vom 06.02.2023
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (SB) Öffentliche Sitzung**

### **I. Vortrag der Referentin**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling stellte am 06.02.2023 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / B 05063 (Anlage 1).

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die zu behandelnde Angelegenheit kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das zuständige Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / B 05063 wie folgt Stellung:

Mit dem BA-Antrag Nr. 20-26 / B 05063 vom 06.02.2023 wurde die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße in die Erhaltungssatzung „Sendling“ aufzunehmen.

Begründet wurde diese Forderung mit der vom Münchener Stadtrat beschlossenen Errichtung des Interims-Gasteigs auf dem HP8-Gelände und der damit zu befürchtenden Aufwertung des Standortes für spätere Investor\*innen und der einhergehenden

Gentrifizierungsgefahr.

Bereits heute würden Gebäude an Investor\*innen verkauft, die dann, aufgrund ihres erkennbar unterdurchschnittlichen Bauzustandes sanierungsbedürftig seien und die Gefahr einer Luxusmodernisierung bestünde, verbunden mit erheblichen Mietsteigerungen und der großen Gefahr der Verdrängung der ortsansässigen Bewohnerschaft. Eine Erweiterung der bestehenden Erhaltungssatzung „Sendling“ um die Straßenzüge südlich des Brudermühlviertels würde die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen erschweren, einen Beitrag zum Milieuschutz darstellen und eine Verlangsamung der Gentrifizierung bewirken.

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Negative städtebauliche Folgen sind dann zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Das südlich angrenzende Gebiet, das die Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße umgrenzt, war bis 2016 Teil der Erhaltungssatzung „Sendling“ und wurde im Beschluss zur Erhaltungssatzung „Sendling“ 2016 (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 15.06.2016; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05596) als „entlassene Gebiete Süd“ bezeichnet. Eine Erhaltungssatzung konnte in diesen Bereichen nicht mehr begründet werden, da kein ausreichendes Aufwertungspotenzial und keine ausreichende Verdrängungsgefahr festgestellt werden konnten.

Auch die nach Ablauf der Erhaltungssatzung „Sendling“ erfolgte erneute Überprüfung im Jahr 2021 als Grundlage für den Neuerlass der Erhaltungssatzung „Sendling“ (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 05.05.2021; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02753; bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19 vom 09.07.2021) bestätigten diese Ergebnisse.

Darüber hinaus befinden sich größere Anteile des Wohnungsbestandes zwischen Urbanstraße und Dietramszeller Straße im Eigentum von Genossenschaften. Diese stehen beim Erlass von Erhaltungssatzungen nicht im Fokus.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) wurde entschieden, dass auch bei unbefristet erlassenen Erhaltungssatzungsgebieten die Bereiche, die in den letzten zehn Jahren aus dem Umgriff einer Erhaltungssatzung entlassen wurden, anhand der mit dem o.g. Beschluss eingeführten neuen Indikatoren erneut geprüft werden. Die Untersuchungen sollen jedoch aufgrund ihrer arbeitsintensiven Komplexität und Kleinteiligkeit im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der jeweiligen Erhaltungssatzungsgebiete stattfinden.

Auch alle weiteren benachbarten Bereiche um ein Erhaltungssatzungsgebiet werden bei anstehenden Untersuchungen stets mitgeprüft.

Die in dem Antrag vorgeschlagenen Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße zählen sowohl zu den innerhalb der letzten 10 Jahren entlassenen als auch zu den benachbarten

Gebieten der Erhaltungssatzung „Sendling“.

Die nächste Überprüfung der 2021 unbefristet erlassenen Erhaltungssatzung „Sendling“, wird gemäß der in der Vollversammlung vom 24.07.2019 auferlegten Verpflichtung, alle unbefristeten Erhaltungssatzungen nach spätestens fünf Jahren (anhand der dann aktuellen Datengrundlagen) vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu überprüfen, (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423), voraussichtlich im vierten Quartal 2025 erfolgen. Dabei erfolgt automatisch auch eine Überprüfung der benachbarten Bereiche und aller bis zu diesem Zeitpunkt gestellten Anträge. In diesem Zusammenhang wird auch der im Antrag erwähnte Bereich südlich des Brudermühlviertels einer Überprüfung unterzogen.

Die Entscheidung, ob der Bereich südlich des Brudermühlviertels in die Erhaltungssatzung „Sendling“ aufgenommen werden kann, kann erst nach einer umfangreichen Überprüfung der Erhaltungssatzung anhand der allgemeingültigen Kriterien und der Vorlage des Untersuchungsergebnisses vom Stadtrat in 2026 getroffen werden. Der Antrag Nr. 20-26 / B 05063 bleibt aufgegriffen.

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung i.V.m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Überprüfung der bestehenden Erhaltungssatzung „Sendling“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit einer Erweiterung um das südliche Brudermühlviertel im Stadtbezirk 06 – Sendling zu prüfen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023 bleibt aufgegriffen.
3. Einer Fristverlängerung bis zum 31.05.2026 wird zugestimmt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

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 Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

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 Geschäftsstelle Süd
3. An den Bezirksausschuss 06 – Sendling
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
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  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



**Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN im Bezirksausschuss 6 Sendling**Sahra Aboudarar · Jan Erdmann · Susanne Gerlach · Christina Hesse · Dagmar Irlinger ·  
Barbara Lauterbach · Lukas Raffl · Peter Wolter**Bezirksausschuss Sendling (BA 6)****Sitzung am 06. Februar 2023****Antrag:**

**Die Landeshauptstadt München nimmt die Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäfflarnstraße sowie der Dietramszeller Straße in die „Erhaltungssatzung Sendling“ auf.**

**Begründung:**

Mit dem Stadtratsbeschluss und der Zustimmung des Sendlinger Bezirksausschusses, dass der Interims-Gasteig auf dem HP8-Gelände ein Zuhause finden soll, bestanden auch formulierte Befürchtungen, dass unser Viertel nicht nur ein hervorragender Kulturstandort wird und damit erheblich aufgewertet wird, sondern auch für Investor\*innen von zunehmender Bedeutung wird und der Gentrifizierung – mit allen unschönen Begleiterscheinungen für die Bewohner\*innen – Tür und Tor geöffnet wird.

Diese Befürchtungen werden mehr und mehr zur Realität. Einige Häuser werden bereits an Investor\*innen verkauft. Diese Immobilien sind, wie z. B. das Sigi-Sommer-Haus, oft in die Jahre gekommen, bedürfen umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen und werden in diesem Zusammenhang luxussaniert. Für die Mieter\*innen bedeuteten diese Maßnahmen allzu oft, dass ehemals bezahlbare Mieten nicht mehr zahlbar sind und Mieter\*innen, deren Familien oft über mehrere Generationen in unserem Viertel leben, vertrieben werden.

Dieser Beschluss, das Quartier im Umkreis des Gasteig HP8 in die „Erhaltungssatzung Sendling“ aufzunehmen, würde, wie zuletzt im Schlachthofviertel, die Umwandlung von Mietraum in Eigentumswohnungen erschweren, somit ein Beitrag zum Milieuschutz sein und eine Verlangsamung der Gentrifizierung bewirken.

Wir als Stadteilvertreter\*innen sind in der Verantwortung, unser gewachsenes Viertel vor Gentrifizierung und den beschriebenen Folgen für die Bewohner\*innen zu schützen.

**Initiative:**

Jens (Jan) Erdmann

Philip Fickel, Markus Lutz

(Bündnis 90/Die Grünen)

(SPD-Fraktion)



Lageplan Stadtbezirk 06 - Sendling



