Telefon: 0 233-24997
0 233-24109

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Bereich 22 Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie
PLAN-HAII-11, HAI-22

Überprüfung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 06 (Sendling)

Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel
BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023

Erneute Prüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiet im südlichen Brudermühlviertel!
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 6 - Sendling vom 07.10.2024

Stadtbezirkes 06 – Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00910

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.09.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit den Anträgen Nr. 20-26 / B 05063 vom 06.02.2023 und Nr. 20-26 / B 07077 vom 07.10.2024 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Bereiche südlich der Erhaltungssatzung „Sendling“ in die bestehende Satzung aufzunehmen.
Inhalt	Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das in den Anträgen Nr. 20-26 / B 05063 und Nr. 20-26 / B 07077 vorgeschlagene Gebiet nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignet.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	1. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den im Antrag genannten Bereich werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung wird aus in der Sitzungsvorlage dargestellten Gründen nicht empfohlen. 2. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023 ist damit geschäftsmäßig behandelt. 3. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 07.10.2024 ist damit geschäftsmäßig behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB
Ortsangabe	Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße

Telefon: 0 233-24109

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Bereich 22 Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie
PLAN-HAI-22

Überprüfung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 06 (Sendling)

Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel
BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023

Erneute Prüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiet im südlichen Brudermühlviertel!
BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 07.10.2024

Stadtbezirkes 06 – Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00910

3 Anlagen

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023
3. BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 07.10.2024
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 06 Sendling vom 03.08.2026

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom16.09.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin 3
1. Vorbemerkung und Auftrag 3
2. Ergebnis der Untersuchungen 4
2.1 Charakteristik des Untersuchungsgebietes 6
2.2 Attraktivitätsfaktoren 6
2.3 Aufwertungspotenzial 6
2.4 Gentrifizierungsdynamik 7
2.5 Verdrängungsgefahr 7

3. Fazit 7
4. Behandlung eines Antrags eines Bezirksausschusses 8
4.1 Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel. BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023 8
4.2 Erneute Prüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiet im südlichen Brudermühlviertel!, BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 6 - Sendling vom 07.10.2024 8
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten 8
II. Antrag der Referentin 9
III. Beschluss 9

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Antrag Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023 „Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel“ wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, die Bereiche südlich der Brudermühlstraße zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße in die bestehende Erhaltungssatzung „Sendling“ aufzunehmen.

Begründet wurde diese Forderung mit der vom Münchner 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 vor Errichtung des Interimsbaus seien Gebäude an Investor*innen verkauft worden. Diese seien aufgrund ihres erkennbar unterdurchschnittlichen Bauzustandes sanierungsbedürftig und es bestünde die Gefahr einer Luxusmodernisierung. Eine hiermit verbundene erhebliche Mietsteigerung führe jedoch zur Verdrängung der ortsansässigen Bewohnerschaft. Konkret wurde dabei die Renovierung des Areals um das „Sigi-Sommer-Haus“ erwähnt.

Eine Erweiterung der bestehenden Erhaltungssatzung „Sendling“ um die Straßenzüge südlich des Brudermühlviertels hätte die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen erschwert, einen Beitrag zum Milieuschutz dargestellt und eine Verlangsamung der Gentrifizierung bewirkt.

Dieser Antrag wurde dem Stadtrat im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 09790 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 05.07.2023 zur Entscheidung vorgelegt.

Der Stadtrat beauftragte mit seinem Beschluss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, zusammen mit der nächsten anstehenden Überprüfung der bestehenden Erhaltungssatzung „Sendling“ die Möglichkeit einer Erweiterung um das südliche Brudermühlviertel zu prüfen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.

Am 07.10.2024 wurde der inhaltlich nahezu gleiche Antrag Nr. 20-26 / B 07077 gestellt, für das südliche Brudermühlviertel, das an das bestehende Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling“ anschließt, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Begründet wurde diese Forderung, wie bereits in Teilen im vorherigen Antrag, mit der Renovierung des Areals „Sigi-Sommer-Haus“ und der damit verbundenen Entmietung. Ebenso sei geplant, die Dietramszellerstraße 2, 4 und 6 rückzubauen und neu zu errichten. Dies führe zu einer weiteren Verdrängung durch erhöhte Mieten. So werde die Gentrifizierung im Viertel weiter vorangetrieben. Die Argumentation des Referates für Stadtplanung und Bauordnung: „Eine Erhaltungssatzung konnte in diesen Bereichen nicht mehr begründet werden, da kein ausreichendes Aufwertungspotenzial und keine ausreichende Verdrängungsgefahr festgestellt werden konnten.“ aus dem Jahr 2023 sei somit erneut zu überprüfen.

Entsprechend der Anträge wurden die vorgeschlagenen sowie die weiteren umliegenden Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB überprüft. Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen ist seitens der Stadtplanung und Bauordnung festzuhalten, dass sich das in den Anträgen vorgeschlagene Gebiet weiterhin nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignet.

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.

2. Ergebnis der Untersuchungen

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof sowie vom Bayerische Verwaltungsgericht München in Urteilen bestätigt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und seitdem fortwährend weiterentwickelt.

Der im Stadtratsantrag genannte Untersuchungsbereich in Sendling wurde mittels der aktuellen Indikatoren auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geprüft.

Die Überprüfung des im Antrag vorgeschlagenen Gebiets sowie der umliegenden Bereiche hat ergeben, dass das Gebiet, vor allem wegen der geringen Gentrifizierungsdynamik und der nicht hinreichenden Verdrängungsgefahr, nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geeignet ist.

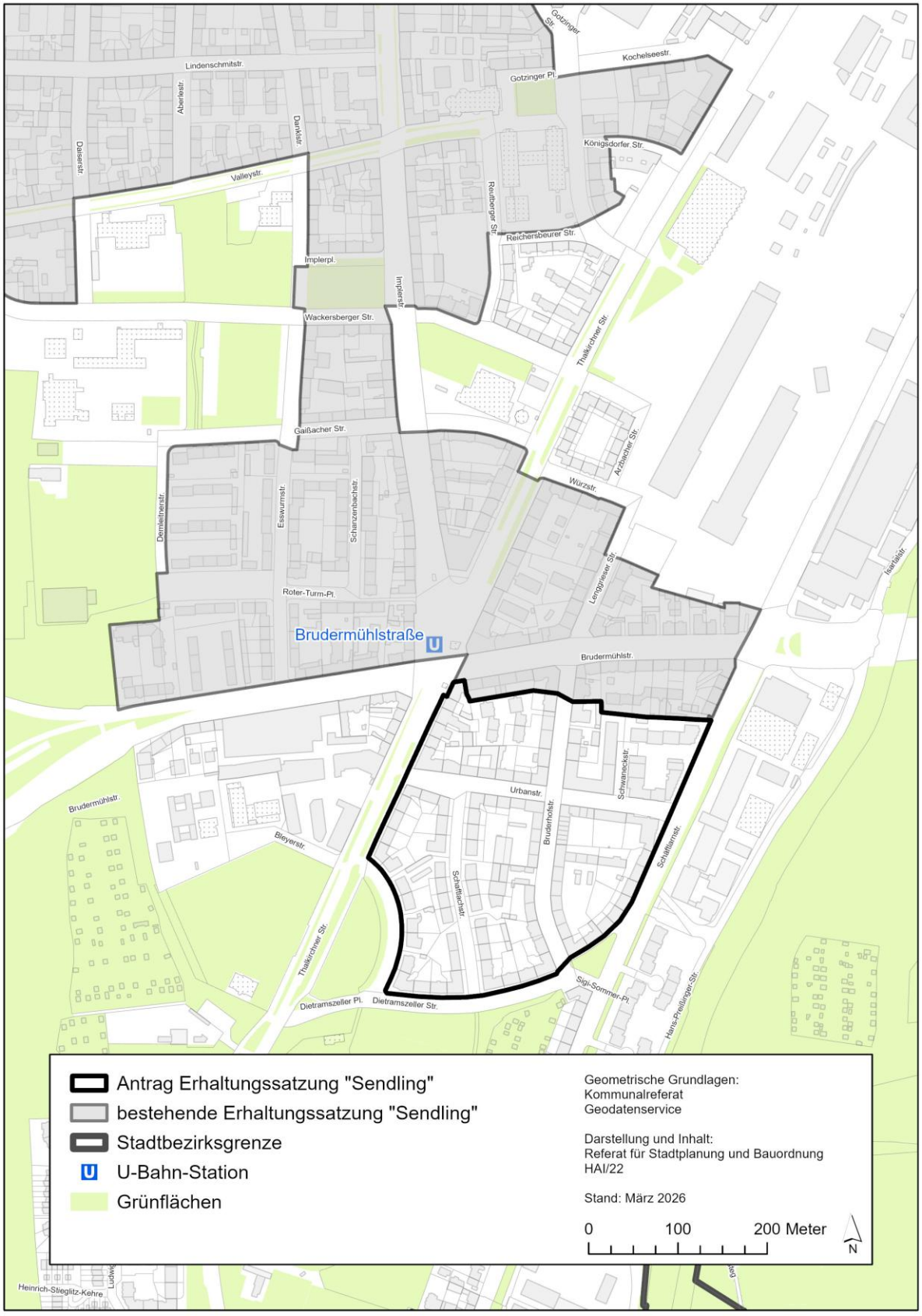


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet laut Antrag des Bezirksausschuss Sendling vom 06.02.2023 und 07.10.2024
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

2.1 Charakteristik des Untersuchungsgebietes

Das beantragte Gebiet liegt im 6. Stadtbezirk Sendling und erstreckt sich südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße (siehe Abbildung 1). Die bestehende Erhaltungssatzung „Sendling“ sowie Teile des mittleren Rings begrenzen den Bereich im Norden. Hier befindet sich auch die U-Bahn-Haltestelle „Brudermühlstraße“.

Bis zum Jahr 2016 waren die in Rede stehenden Bereiche Teil der damaligen Erhaltungssatzung „Sendling“. Anschließend konnten die Voraussetzungen für einen Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht mehr erfüllt werden, weshalb die Bereiche aus der damaligen Erhaltungssatzung „Sendling“ entlassen wurden.

Das Gebiet wird durch Blockrandbebauung unterschiedlichster Baualtersklassen geprägt, welche überwiegend Gebäude mit vier bis neun Geschossen aufweist. Neben über einem Drittel Altbauten wurden fast 20 Prozent der Gebäude nach 1990 errichtet. Der restliche Gebäudebestand entstand zwischen 1950 bis 1989.

2.2 Attraktivitätsfaktoren

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets befindet sich der U-Bahn-Halt „Brudermühlstraße“ sowie mehrere Bushaltestellen. Im eigentlichen Untersuchungsbereich befinden sich keine ÖPNV-Haltestellen.

Der Anteil von Läden und Gastronomie liegt deutlich unter der Dichte des gesamten Stadtgebietes (Gebiet 1,6 Prozent; LHM: 3,3 Prozent). Im Untersuchungsgebiet befinden sich mit 12,7 Prozent verhältnismäßig viele Wohnungen in Baudenkmälern. Wohnungen in Ensembleschutzgebieten sind hingegen keine vorhanden.

Im Nordosten befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets der Gasteig HP8 und auch die Isar ist schnell zu erreichen.

2.3 Aufwertungspotenzial

Der Anteil an Wohnungen mit Baualter vor 1949, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden, liegt bei 30,3 Prozent und damit über dem Vergleichswert der Landeshauptstadt (20,7 Prozent). Lediglich 27,6 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet ohne Umbauaktivitäten sind der Baualtersklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen (LHM: 30,8 Prozent). 23,0 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren (LHM: 20,9 Prozent).

Private Mietwohnungsbestände bilden den Anteil der Wohnungen privater Einzeleigentümer*innen und Unternehmen im Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher durchgeführt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind. Der Blick auf die Eigentümerstruktur in den beantragten Bereichen zeigt ein gemischtes Bild. Neben 38,5 Prozent privater Mietwohnungsbestände (LHM: 26,4 Prozent) fallen besonders die vielen Genossenschaftswohnungen (20,7 Prozent; LHM: 3,5 Prozent) auf. Außerdem sind fast 43 Prozent der Wohnungen Eigentumswohnungen (LHM: 41,1 Prozent). Die im Antrag genannten Anwesen Dietramszeller Straße 2, 4, und 6, welche abgerissen und neu gebaut werden sollen, befinden sich ebenfalls im Besitz einer Genossenschaft.

Niedrige Wiedervermietungsmieten können darauf hinweisen, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist. In den beantragten Bereichen liegen die Wiedervermietungsmieten (102 Prozent) über dem Wert der Gesamtstadt (100 Prozent).

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet zum Teil noch ein gewisses Aufwertungspotenzial hat.

2.4 Gentrifizierungsdynamik

Das Umbaugeschehen der vergangenen zehn Jahre kann mit einem Anteil von 0,7 Prozent umgebauter Wohnungen als sehr moderat bezeichnet werden. Im Untersuchungsgebiet wurden somit deutlich weniger Wohnungen umgebaut als in der Gesamtstadt (5,4 Prozent).

Die Dynamik der Wiedervermietungsmieten der letzten fünf Jahre gibt an, wie stark sich die Mieten in einem Gebiet verändern. Die Mieten in den beantragten Gebieten sind in den letzten fünf Jahren ähnlich wie die gesamtstädtischen Mieten angestiegen (Gebiet: 12,7 Prozent; LHM: 12,5 Prozent).

Im Untersuchungsgebiet kamen in den letzten zehn Jahren keine Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu (LHM: 4,2 Prozent) und es wurden lediglich für 1,8 Prozent der Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt (LHM: 2,1 Prozent). Zudem fallen in den kommenden Jahren keine Sozialwohnungen aus der Bindung (LHM: 0,8 Prozent).

Die Gentrifizierungsdynamik im Untersuchungsgebiet ist daher als gering einzustufen.

2.5 Verdrängungsgefahr

Der Anteil an Haushalten mit Kindern und Jugendlichen (15,3 Prozent) sowie der Anteil an Senioren (16,0 Prozent), welche den besonders vor Verdrängung gefährdeten Teilgruppen zugeordnet werden können, liegen unter den städtischen Vergleichswerten (Kinder und Jugendliche: 15,4 Prozent, Senioren 17,0 Prozent).

Der Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen (20,9 Prozent) entspricht in etwa dem Wert der Gesamtstadt (LHM: 20,7 Prozent). Haushalte mit mittlerem Einkommen (36,1 Prozent) sind im Untersuchungsgebiet weniger häufig vertreten als im städtischen Mittel (LHM: 37,1 Prozent). Die durchschnittliche Kaufkraft liegt mit 104 Prozent über dem Münchner Durchschnitt (100 Prozent).

Insgesamt ist für den beantragten Bereich keine hinreichende Verdrängungsgefahr gegeben.

3. Fazit

Die Überprüfung der BA-Anträge des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling Nr. 20-26 / B 05063 vom 06.02.2023 und Nr. 20-26 / B 07077 vom 07.10.2024 sowie der umliegenden Bereiche hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht begründet werden kann.

Insbesondere die geringe Gentrifizierungsdynamik sowie die nicht hinreichende Verdrängungsgefahr sind ausschlaggebend für das Prüfungsergebnis. Darüber hinaus befinden sich größere Anteile des Wohnungsbestandes zwischen Urbanstraße und Dietramszeller Straße im Eigentum von Genossenschaften. Viele Wohnungen sind bereits umgewandelt und befinden sich im Einzeleigentum. Dementsprechend entfaltet der Umwandlungsvorbehalt hier keine Wirkung.

Bei den im Antrag genannten Anwesen der Dietramszeller Straße 2, 4, und 6, welche abgerissen und neu gebaut werden sollen, handelt es sich um Genossenschaftswohnungen. Abriss und Neubau der Gebäude wurden im Jahr 2024 genehmigt. Genossenschaften werden insofern als geschützte Bestände angesehen, als dass keine privatwirtschaftlichen Interessen im Vordergrund stehen. Eine gezielte Aufnahme in die Erhaltungssatzung

erfolgt in der Regel daher nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass in genossenschaftlichen Beständen Luxussanierungen und Verdrängung stattfinden.

Im Jahr 2024 wurden die Baugenehmigungen für die Baumaßnahmen an dem denkmalgeschützten Gebäude in der Schäftlarnstraße 92 („Sigi-Sommer-Haus“) erteilt. Grundsätzlich ist das Instrument der Erhaltungssatzung nach der Intention des Gesetzgebers kein Instrument des individuellen Mieterschutzes. Vielmehr wird nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten. Entwicklungen wie Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen aber auch gewisse Aufwertungsmaßnahmen können auch in einem Erhaltungssatzungsgebiet nicht gänzlich verhindert werden, insofern es sich dabei nicht um Luxussanierungen handelt.

Den BA-Anträgen des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling Nr. 20-26 / B 05063 vom 06.02.2023 „Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel“ und Nr. 20-26 / B 07077 vom 07.10.2024 „Erneute Prüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiet im südlichen Brudermühlviertel!“ zum Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann daher nach o.g. Ausführungen nicht entsprochen werden.

Das Ergebnis der turnusgemäßen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Sendling“ wird voraussichtlich im Rahmen des Jahresberichts 2026 veröffentlicht.

4. Behandlung eines Antrags eines Bezirksausschusses

4.1 Erhaltungssatzung Sendling für das südliche Brudermühlviertel. BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2023

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
☐ ja	☑ nein	☐ teilweise

4.2 Erneute Prüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiet im südlichen Brudermühlviertel!, BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 6 - Sendling vom 07.10.2024

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
☐ ja	☑ nein	☐ teilweise

5. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirkes hat eine Stellungnahme abgegeben, in der der Bezirksausschuss 6 Sendling erneut die Landeshauptstadt München auffordert, die Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße in die „Erhaltungssatzung Sendling“ aufzunehmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Aufforderung der Stellungnahme ist eine Wiederholung der in dieser Beschlussvorlage behandelten Anträge. Eine gesonderte Behandlung erübrigt sich hiermit.

Dem Korreferenten, Dr. Christian Köning und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Pilz-Strasser und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Kriesel, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zum Nicht-Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Untersuchungsbereich in Sendling (siehe Abbildung 1) werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung wird aus den im Vortrag der Referentin dargestellten Gründen nicht empfohlen.
2. Der BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05063 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 06.02.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 07077 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 07.10.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende | Die Referentin

Oberbürgermeister

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
zur weiteren Veranlassung

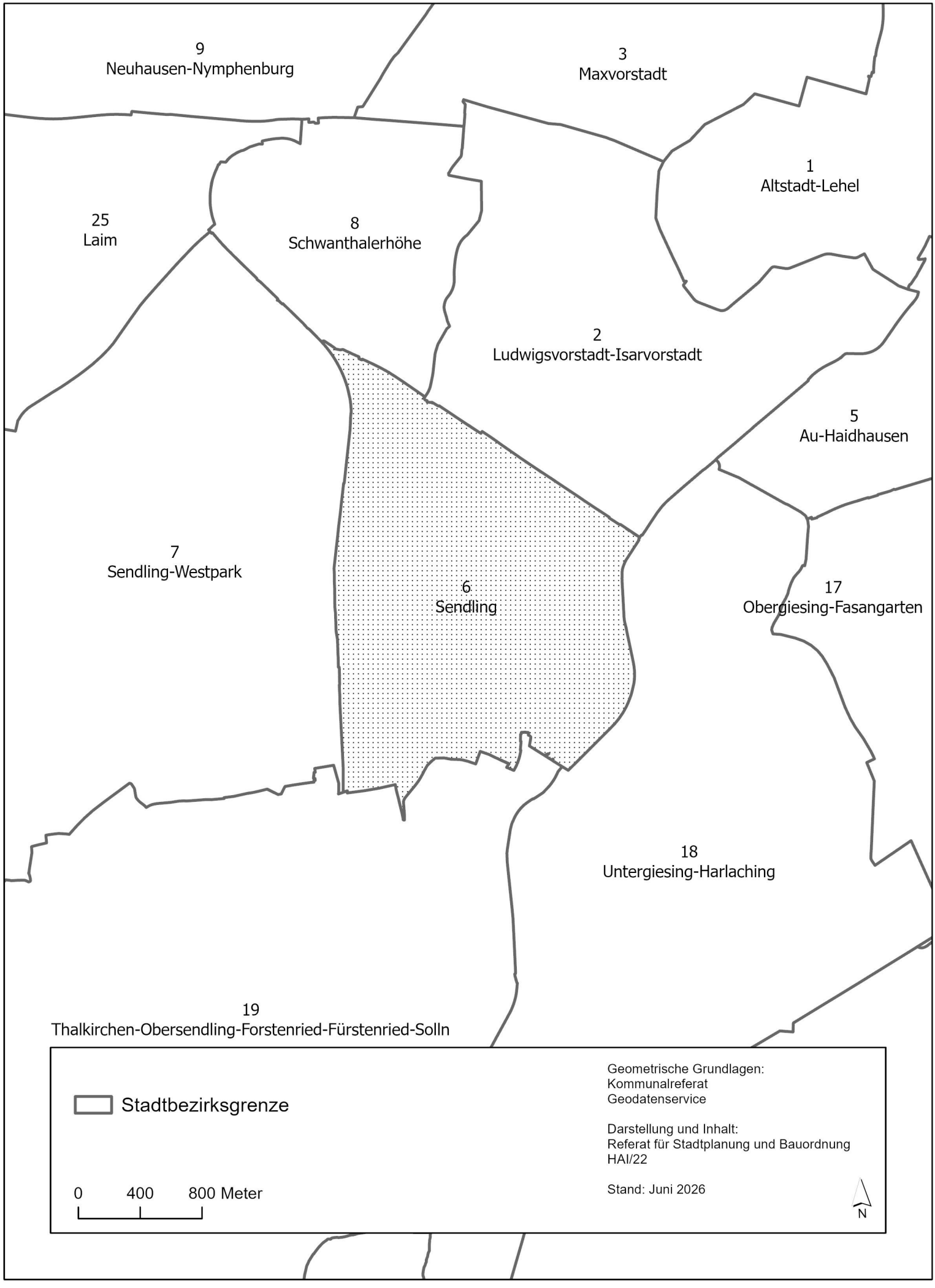
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Süd
3. An den Bezirksausschuss 06 – Sendling
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. 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

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am……

Lageplan Stadtbezirk 06 - Sendling

Anlage 1



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 Schäftlarnstraße 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

(Bündnis 90/Die Grünen)

Philip Fickel, Markus Lutz

(SPD-Fraktion)

SPD-Fraktion im Bezirksausschuss 6 Sendling

Sprecherin SPD: Louisa Pehle

E-Mail: [redacted]

München, den 10.09.24

Erneute Prüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiet im südlichen Brudermühlviertel!

Antrag:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, das südliche Brudermühlviertel zum Erhaltungssatzungsgebiet zu erklären!

Begründung:

In der Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 09790 wurde im Jahr 2023 eine Aufnahme des südlichen Brudermühlviertels in die Erhaltungssatzung Sendling abgelehnt. Begründet wurde dies mit folgender Aussage: **„Eine Erhaltungssatzung konnte in diesen Bereichen nicht mehr begründet werden, da kein ausreichendes Aufwertungspotenzial und keine ausreichende Verdrängungsgefahr festgestellt werden konnten“**.

Aktuell wird das ganze Areal „Sigi-Sommer-Haus“ renoviert und rigoros entmietet. Ebenso ist geplant, die Dietramszellerstraße 2, 4, 6 abzureißen und neu zu bauen, was zu einer weiteren **Verdrängung durch erhöhte Mieten** führt. So wird Gentrifizierung im Viertel vorangetrieben. Die Argumentation des Planungsreferats aus dem Jahr 2023 ist somit nicht mehr haltbar.

Initiative:
Philip Fickel | [redacted]

E-Mail: [redacted]

SPD
… gut für Sendling !

Stellungnahme des BA 6 Sendling zur Überprüfung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 06 (Sendling) 3. August 2026

Der Bezirksausschuss 6 Sendling lehnt den Beschlussentwurf (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00910) ab.

Forderungen:

Der Bezirksausschuss 6 Sendling fordert erneut, dass die Landeshauptstadt München die Bereiche südlich der Brudermühlstraße, zwischen der Thalkirchner Straße, der Schäftlarnstraße sowie der Dietramszeller Straße in die „Erhaltungssatzung Sendling“ aufzunehmen.

Der Bezirksausschuss 6 Sendling fordert:

- Eine erneute Überprüfung für ein Erhaltungssatzungsgebiets im südlichen Brudermühlviertel, basierend auf den BA-Anträgen des Stadtbezirkes 06 – Sendling Nr. 20-26 / B 05063 vom 06.02.2023 und Nr. 20-26 / B 07077 vom 07.10.2024
- Grundlegende Ausweitung der Erhaltungssatzung
- Eine Streichung des Satzes: „Insgesamt ist für den beantragten Bereich keine hinreichende Verdrängungsgefahr gegeben.“
- Eine Angabe von Vergleichsdaten, wie dies früher der Fall war und im derzeitigen Beschlussentwurf fehlen

Begründung

- Die Umwandlung von Mietraum in Eigentumswohnungen wird durch die Erhaltungssatzung erschwert
- Die Herausnahme des Gebiets aus der Erhaltungssatzung im Jahr 2016 war ein schwerwiegender Fehler.
- Mit der Entlassung entfiel der Schutz für Mieter*innen vor Verdrängung und spekulativer Aufwertung.
- Im Gebiet ist der Anteil privater Mietwohnungen mit 38,5 % deutlich höher als im Stadtdurchschnitt (26,4 %). Gerade dieser Wohnungsbestand profitiert von den Schutzwirkungen einer Erhaltungssatzung.
- Der Verweis auf ein Mietniveau von 102 % des Münchner Durchschnitts widerlegt keine Aufwertungsdynamik. In einem insgesamt stark steigenden Münchner Wohnungsmarkt können auch bereits hochpreisige Quartiere erheblichen Verdrängungsdruck erfahren.

- Die im südlichen Teil gelegenen Genossenschaftswohnungen verzerren die Betrachtung. Ohne sie läge der Anteil privater Mietwohnungen noch deutlich höher und die Schutzbedürftigkeit des Gebiets würde noch klarer hervortreten.
- Die fehlende Erhaltungssatzung hat Entwicklungen wie den Fall des Sigi-Sommer-Haus erst ermöglicht bzw. erheblich begünstigt.
- Eine Wiedereinführung der Erhaltungssatzung ist erforderlich, um zukünftige vergleichbare Fälle zu verhindern und den bestehenden Mietwohnungsbestand besser zu schützen.

Wir bitten, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage aufzunehmen.

Initiative

Die Linke
München
BA Sendling

Gez. Nele Guderian, Nicola Harenberg