

**Stadtverwaltung beobachtet die weitere  
Entwicklung der Struktur der Sendlinger Straße!**

Antrag Nr. 14-20 / A 03486 von Herrn StR Richard  
Quaas, Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss  
vom 18.10.2017

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11105**

Anlage:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03486

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018(SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Herr Stadtrat Quaas und Herr Stadtrat Prof. Dr. Theiss haben am 18.10.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03486 (Anlage 1) gestellt.

Die Stadtverwaltung soll beauftragt werden, die weitere Entwicklung der Struktur der Sendlinger Straße zu beobachten, jährlich dem Stadtrat den diesbezüglichen Zustand der Sendlinger Straße zu berichten und die hier gewonnenen Daten und Erkenntnisse in die Bewertung bei möglichen weiteren Umwandlungen von Straßen in Fußgängerzonen einfließen zu lassen.



Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber 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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03486 wie folgt Stellung:

**1. Ausgangslage und Antrag**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 18.10.2017 mit dem Beschluss „Sendlinger

Straße – Verkehrsversuch Fußgängerzone im Teilabschnitt zwischen Hackenstraße und Sendlinger Tor“ (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr 14-20 / V09071) der dauerhaften Einrichtung einer Fußgängerzone in der Sendlinger Straße zwischen der Herzog-Wilhelm-Straße und der Hackenstraße sowie in der Schmidstraße und der Singspielerstraße zugestimmt.

Gemäß o.g. Antrag soll die Stadtverwaltung beauftragt werden, die weitere Entwicklung der endgültig zur Fußgängerzone umgewandelten Sendlinger Straße zu beobachten, besonders ob und wann sich eine Änderung der bisher relativ kleinteiligen Geschäftsstruktur abzeichnet, wie sich die Mieten für Wohnraum, Gewerbe, Wohnungen entwickeln und ob es zu einer Abwanderung von ärztlichen Praxen und anderen freien Berufen mit Publikumsverkehr in den nächsten Jahren kommt.

Die Verwaltung solle dem Stadtrat jährlich in einem Bericht über den diesbezüglichen „Zustand“ der Sendlinger Straße im Berichtszeitraum berichten.

Die hier gewonnenen Daten und Erkenntnisse sollen künftig in die Bewertung bei möglichen weiteren Umwandlungen von Straßen in Fußgängerzonen einfließen.

Begründet wird der Antrag damit, dass mit der Umwandlung der Sendlinger Straße auf der ganzen Länge in eine Fußgängerzone, eine einjährige Versuchsphase abgeschlossen wurde, die allerdings wohl recht wenige Erkenntnisse über Strukturänderungen in dieser Straße gebracht habe, weil sowohl Eigentümerinnen und Eigentümer, Vermieterinnen und Vermieter, als auch Mieterinnen und Mieter von Ladengeschäften, Büroraum oder Praxen und Wohnungen die endgültige Entscheidung abwarten wollten. Interessant würden deshalb die nächsten Jahre werden, ob sich die Struktur der Straße, wie befürchtet worden ist, grundlegend ändert, bzw. wenn ja, wie sich diese Änderung vollzieht und welche Steuerungsmaßnahmen der Stadt ggf. hier bleiben.

Diese Daten könnten eine wichtige Entscheidungsgrundlage für künftige, ähnliche Projekte werden und über die Durchführung oder Ablehnung so einer Umwandlung mit entscheidend sein.

## **2. Aktueller Sachstand bauliche Umgestaltung**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.10.2017 wurde das Baureferat gebeten, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kreisverwaltungsreferat die Planung für die bauliche Umgestaltung der Sendlinger Straße zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Dabei soll der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel intensiv in die Planung eingebunden werden.

Aktuell erarbeitet das Baureferat die Planungsgrundlagen und hat mit dem Bezirksausschuss den weiteren Planungsprozess abgestimmt:

Am 17.04.2018 hat der Bezirksausschuss zu einer Einwohnerversammlung eingeladen. Auf der Versammlung informierten Bezirksausschuss und Baureferat über die anstehende Planung und die Rahmenbedingungen, beantworteten Fragen und diskutierten Anregungen. Im Rahmen der Versammlung konnten die Bürgerinnen und Bürger Anträge stellen, die der Bezirksausschuss beschließt.

Die vom Bezirksausschuss beschlossenen Anträge der Bürgerschaft bilden dann die Grundlage für die anschließende Planung. Zum Planungsergebnis wird wieder der

Bezirksausschuss gehört, bevor die endgültige Planung zur Genehmigung dem Stadtrat vorgelegt wird. Termine dazu stehen jetzt noch nicht fest.

Bis zur Umsetzung eines endgültigen Umgestaltungskonzeptes bleibt die Fußgängerzone in der derzeitigen Form weiter bestehen.

### **3. Beobachtung der kleinteiligen Geschäftsstruktur und der Entwicklung der Mieten für Wohnraum, Wohnungen und Gewerbe sowie der Abwanderung von ärztlichen Praxen und anderen freien Berufen mit Publikumsverkehr in den nächsten Jahren**

Mit dem Beschluss vom 18.10.2017 wurde auch die Evaluierung des Verkehrsversuchs vorgestellt. In der Evaluierung des Verkehrsversuchs Sendlinger Straße waren die Mietpreisentwicklung in der Innenstadt oder der Sendlinger Straße sowie auch die Entwicklung der Filialisierung in der Sendlinger Straße kein Kriterium. Zum Einen war der Betrachtungszeitraum zu kurz, gleichzeitig werden aber diese Entwicklungen durch vielfältige Dynamiken beeinflusst, wie einem globalen Immobilienmarkt oder einem allgemeinen Wandel in den Handelsstrukturen, der auch maßgeblich mit dem fortschreitenden Online-Handel zusammenhängt.

#### **Geschäftsstruktur in der Sendlinger Straße**

Die im Antrag angesprochene kleinteilige Geschäftsstruktur ist kein durch objektive Kriterien festgelegter Begriff. Vielmehr trifft diese Klassifizierung im Bereich der Sendlinger Straße eine Unterscheidung zu den in der Neuhauser oder der Kaufinger Straße häufiger angesiedelten großflächigen Geschäften. Zusätzlich würde man eine Unterscheidung zwischen Inhaber geführten Geschäften und Filialbetrieben machen. In der beantragten Beobachtung der Änderung dieser Struktur kann demnach nicht nach bereits bestehenden Kriterien klassifiziert werden. Es kann aber eine Bestandsaufnahme nach Augenschein erstellt werden, die sofort durchgeführt wird und ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Umgestaltung wieder erhoben und verglichen wird und insbesondere auch die Filialen gesondert ausweist.

#### **Entwicklung der Mieten für Wohnraum, Wohnungen und Gewerbe**

Für diese Fragestellung kann nicht auf sowieso regelmäßig erhobene Daten zugegriffen werden. Vorhandene Daten wie der Mietpreisspiegel (Wohnungen) oder Immobilienmarktbeobachtungen z.B. von RAW/Colliers (Gewerbe) sind großräumiger angelegt und können nicht dem Antrag gemäß nur für den in Rede stehenden Straßenabschnitt hin ausgewertet werden. Diese Daten müssten eigens erhoben werden. Dabei wäre man angewiesen auf freiwillige Angaben der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter. Es ist nicht zu erwarten, dass eine solche Erhebung durch die relativ kleine Größenordnung in einer belastbaren Form erstellt werden kann. Zusätzlich unterliegt der gesamte Immobilienmarkt einer Dynamik, die durch vielfältige Faktoren beeinflusst ist. Es ist nicht zu erwarten, dass durch eine Erhebung auf freiwilliger Basis die Effekte der Fußgängerzone von weiteren Einflussfaktoren getrennt betrachtet werden können.

#### **Abwanderung von ärztlichen Praxen und anderen freien Berufen mit Publikumsverkehr**

Analog der Beobachtung der Geschäftsstruktur kann durch die Verwaltung eine Bestandsaufnahme erstellt werden, die sofort durchgeführt wird und ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Umgestaltung wieder erhoben und verglichen wird.

#### **Zeitraum der vorgeschlagenen Beobachtungen und jährlicher Bericht**

Für die Bestandsaufnahme wird eine zeitnahe Erhebung vorgeschlagen, die den Besatz vor der endgültigen baulichen Umgestaltung der Fußgängerzone feststellt.

Ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Umgestaltung der Fußgängerzone kann dann die zweite Erhebung durchgeführt und dem Stadtrat über die gewonnenen Erkenntnisse berichtet werden.

Anschließend kann jährlich erneut erhoben und berichtet werden.

#### **Aufwand**

Die Bestandsaufnahme und die folgenden Erhebungen können im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung abgedeckt werden. Es wird angestrebt, auch Nachwuchskräfte oder Praktikanten und Praktikantinnen einzusetzen.

#### **4. Ausblick**

Wie beantragt können die gewonnenen Erkenntnisse künftig in die Bewertung bei möglichen weiteren Umwandlungen von Straßen in Fußgängerzonen einfließen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03486 von Herrn Stadtrat Quaas und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Theiss vom 18.10.2017 wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat abgestimmt.  
Das Baureferat hat Abdruck erhalten.

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 1 Altstadt-Lehel wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt und gefordert, über die Ergebnisse der geplanten Untersuchung zeitnah unterrichtet zu werden..

Dem wird entsprochen, da dem Bezirksausschuss vor dem Bericht im Stadtrat über die gewonnenen Erkenntnisse die Vorlage zugeleitet werden wird.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 1 Altstadt-Lehel hat Abdruck der Vorlage erhalten. 

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn

Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden. 

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, sofort eine Bestands-erhebung des Geschäftsbesatzes in der Sendlinger Straße im Teilabschnitt zwischen Hackenstraße und Sendlinger Tor durchzuführen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Umgestaltung der Fußgängerzone im Teilabschnitt zwischen Hackenstraße und Sendlinger Tor eine zweite Erhebung  durchzuführen und dem Stadtrat über die gewonnenen Erkenntnisse zu berichten.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03486 der Stadträte Herr Quaas und Herr Prof. Dr. Theiss vom 18.10.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) 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/V1
3. An den Bezirksausschuss 1
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HAI/01-BVK, I/1, I/11-2, I/3, I/4, I/41
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI/41  
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3