

Telefon: 233 - 24848
233 - 26676
Telefax: 233 - 24944
233 - 21907

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Lokalbaukommission
PLAN-HA IV/6
Stadsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA III-32

**Ensembles ehemaliger Dorfkerne im Sinne des
Bayer. Denkmalschutzgesetzes**

- a) Sachstand nach den Entscheidungen des
Landesdenkmalrates vom 27.05. und
01.07.2011, bzw. 30.03.2012
- b) Maßnahmen zum Erhalt des Ensemblestatus
und der weiteren Entwicklung der ehem.
Dorfkerne Aubing und Ramersdorf

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03602

Anlagen:

1. Übersichtsplan Ensembles ehemaliger Dorfkerne
2. Tabellarische Übersicht der Entscheidungen des Landesdenkmalrates
3. Umgriff vorbereitende Untersuchung Aubing

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.03.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b) der Geschäftsordnung des Stadtrates (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) aufgrund der grundsätzlich entscheidenden, finanziellen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung der Angelegenheit für die Entwicklung der Stadt.

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

1. Anlass

München hat in den vergangenen 200 Jahren eine enorme Entwicklung durchlaufen. Das Wachsen zur Großstadt war nur möglich, weil rund 60 Dörfer mit ihren landwirtschaftlichen Flächen nach und nach in die Residenzstadt des neu geschaffenen Königreichs eingemeindet wurden. Großflächige Funktionen (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Infrastruktur) werden in das ländlich geprägte Umland gebaut. Trotz dieses massiven Strukturwandels bleiben die meisten dörflichen Kerne jedoch weitgehend erhalten. Ihre unverwechselbaren, einmaligen städtebaulich-räumlichen und baulichen Qualitäten existieren weiter, obwohl sie verändert, baulich überformt, nachverdichtet oder von großstädtischen Elementen (z. B. Hochhäusern oder Kliniken) umstellt sind. Die historischen Dorfgrundrisse sind in mehreren Stadtvierteln sogar formgebend und prägen die städtebauliche Struktur. Ohne die historischen Dorfkerne, die mit ihrem häufig lebendigen, wirtschaftlich-sozialen Leben auch eine wichtige identitätsstiftende Bedeutung für das Selbstverständnis ihrer Bewohnerinnen und Bewohner haben, wäre das vielfältige Gefüge der Landeshauptstadt heute nur bedingt zu erklären. Nach Inkrafttreten des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zum 01.10.1973 sind 20 anschaulich erhaltene, ehemalige Dorfkerne durch das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) als Ensemble in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Im Bayer. Denkmalschutzgesetz sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Denkmaleigenschaft festgelegt:

Denkmäler sind demnach von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt (Art. 1 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz – DSchG).

Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage ein Baudenkmal ist, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist (siehe Art. 1 Abs. 3 DSchG).

Im Zuge der Revision der Denkmalliste durch das BLfD wurde die Landeshauptstadt München im Jahre 2008 über die beabsichtigte Streichung bzw. Änderung der Mehrzahl der bis dahin 20 Münchner Dorfensembles in Kenntnis gesetzt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung war mit dieser Verfahrensweise und den Ergebnissen nicht einverstanden und hat daraufhin eine intensive denkmalfachliche Auseinandersetzung mit dem BLfD geführt. Bei einem Gespräch am 25.06.2009 mit Mitgliedern des Landesdenkmalrates und dem BLfD hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angeboten, die besonders strittigen 12 Ensembles von einem Planungsbüro untersuchen zu lassen, um vor weiteren Entscheidungen zusätzliche Informationen zu gewinnen. Die durch das Büro Schulz/Boedecker vorgenommenen, städtebaulich-historischen Untersuchungen konnten die fachliche Argumentation der Landeshauptstadt München anschaulich untermauern. Auch die Bezirksausschüsse haben das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den Diskussionen äußerst

engagiert unterstützt. Sämtliche Dorfensembles wurden daraufhin vom Regionalausschuss Oberbayern des Landesdenkmalrates besichtigt. Die weitere Entwicklung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.12.2010 sowie 30.11.2011 behandelt; auf die Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 0 5371 und Nr. 08-14/V 08237 wird insoweit verwiesen.

2. Entscheidungen des Landesdenkmalrates und jeweilige Sachstandsberichte des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Plenum des Landesdenkmalrates hat sich in seinen Sitzungen am 27.05. und 01.07.2011 mit den Münchner Dorfkernensembles befasst. In der Sitzung vom 30.03.2012 hat der Landesdenkmalrat gesondert die als sehr gefährdet zurückgestellten Dorfkernensembles Aubing und Ramersdorf behandelt, nachdem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem o.g. Beschluss vom 30.11.2011 u.a. die geforderten, vertiefenden städtebaulichen Untersuchungen für Aubing sowie die laufenden planerischen Maßnahmen für Ramersdorf vorgelegt hatte.

Die Beschlüsse des Landesdenkmalrates für die 20 behandelten Ensembles werden nachstehend kursiv als Zitat wiedergegeben. Es konnte erreicht werden, dass im Ergebnis 14 Ensembles fünf Jahre Aufschub gewährt wurde. Der Fristablauf erfolgt im Herbst 2016; für Aubing und Ramersdorf - wegen der späteren Behandlung im Landesdenkmalrat - vor der Sommerpause 2017. Auf die tabellarische Kurzübersicht in der Anlage wird verwiesen.

Eine der zentralen Forderungen des Landesdenkmalrates ist, die Baugenehmigungs- bzw. denkmalrechtliche Erlaubnispraxis im Sinne des Ensembleerhalts auszurichten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daraufhin ensablerelevante Baugenehmigungs- und denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren in die gemeinsamen Sitzungen des Heimatpflegers und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (HDS) eingebracht, um unter Beachtung rechtlich erforderlicher Abwägungsprozesse in konsequenter Abstimmung mit dem BLfD nach Möglichkeit ensablerechte Lösungen zu erzielen. Um diese Ziele zu erreichen, haben zusätzlich in einer Vielzahl von Bauherrnsprechstunden intensive und zum Teil kontroverse Verhandlungen stattgefunden.

Mit dieser Vorlage soll der Stadtrat über die Entwicklung seit 2011 bzw. 2012 vor weiterer Berichterstattung an den Landesdenkmalrat unterrichtet werden; zu den Ensembles Aubing und Ramersdorf werden überdies konkrete Entscheidungsvorschläge zur nachhaltigen Sicherung der Denkmaleigenschaft vorgelegt.

2.1 Ensembles mit Nachprüfung

Zunächst wird über die vierzehn strittigen Ensembles („Gelbe Karte“), beginnend mit Aubing und Ramersdorf, berichtet, hinsichtlich derer der Landesdenkmalrat das BLfD gebeten hat, nach Ablauf von 5 Jahren ihm erneut zu berichten.

Ensemble Aubing:

Beschluss Landesdenkmalrat vom 30.03.2012:

„1. Das Ensemble Aubing wird unter folgenden Bedingungen in der Bayerischen Denkmalliste belassen:

Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen unter Umständen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Aubing auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.

2. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, innerhalb der 5-Jahresfrist für das Ensemble Aubing Kriterien aufzuzeigen, die diesem Anspruch gerecht werden und diese dem Landesdenkmalrat zuzuleiten.“

Zum Sachstand berichtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt:

Die mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2011 dem Landesdenkmalrat vorgelegte, städtebauliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich ein in allen seinen Facetten lebendiger Dorfkern erhalten hat, der sich in einem charakteristischen Ortsbild widerspiegelt. Da sich darin die Vitalität in Aubing sehr gut zeigt und sich deutliche Potentiale zu einer besseren Erlebbarkeit der historischen Strukturen abzeichnen, wird Aubing im gesamtstädtischen Vergleich eine hohe Handlungspriorität eingeräumt. In der Untersuchung kristallisierten sich klare Handlungsschwerpunkte u. a. beim städtischen Grundbesitz oder der Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen, insbesondere bei Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, einschließlich Beschilderungen heraus, die noch einer weiteren Überprüfung bedurften. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde deshalb vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen, Empfehlungen aufzuzeigen, mit welchen baulichen Maßnahmen den vom Landesdenkmalrat beanstandeten, heterogenen und amorphen Strukturen wirksam entgegenzuwirken ist. Das Büro Schulz/Boedecker, das, wie in Ziffer 1. erwähnt, zur Unterstützung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bereits über 12 Dorfkernensembles vergleichende Untersuchungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes durchgeführt hatte, hat diese Untersuchung für den ehemaligen Dorfkern Aubing weiterentwickelt und zur Stärkung der Denkmalwürdigkeit ein Leitbild mit Handlungsschwerpunkten erarbeitet. Die umfangreiche Untersuchung wurde am 10.02.2014 in der Lokalbaukommission Vertreterinnen und Vertretern des Aubinger Bezirksausschusses, des Landesdenkmalrates, des BLfD, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) sowie betroffenen städtischen Referaten und Dienststellen vorgestellt.

Folgende Handlungsschwerpunkte wurden vom Büro Schulz/Boedecker vorgeschlagen:

- Erweiterung der Gebietsgrenzen des Ensembles um die historischen Grünflächen „Pferdeschwemme“ und „Krautgärten“

- Erlass einer Gestaltungssatzung als Ergänzung zur Baufibel Aubing
- Erstellung eines Gestaltungskonzepts für Werbeanlagen
- Rückbau von Straßenverkehrsflächen:
Die Ortsbildanalyse ergab, dass die öffentlichen Räume im Ensemble ohne funktionale oder gestalterische Hierarchien in den Straßen, Gassen und Wegen einheitlich und ausschließlich nach straßenbautechnischen Kriterien ausgebaut sind. Ländliche Merkmale sind nicht mehr erkennbar. Ein Gestaltplan „Öffentlicher Raum“ mit individuellen Elementen (differenzierte Gradienten, Aufweitungen oder Verengungen) und Materialien zur schrittweisen Umsetzung wird angeregt.
- Erarbeitung eines Lichtkonzepts für die öffentlichen Räume
- Denkmalschutz und Energie: denkmal- bzw. ensamblegerechte, energetische Sanierung der Bausubstanz als möglicher Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz
- Ausbildung eines Dorfzentrums um die Pfarrkirche St. Quirin und Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Renaturierung des verrohrten Langwieder Bachs in Bauabschnitten und Wiederherstellung seiner ensemble- bzw. ortsbildprägenden und ökologischen Funktionen
- Ensemblegerechte Sanierung der alten Schule und der Rotkreuzstation.

In der Denkmalliste für München ist das Ensemble Aubing wie folgt beschrieben:

„Um das Jahr 1000 erstmals erwähnt, gehört Aubing zu den ältesten und größten Dörfern im Umfeld Münchens. Die an zwei Hauptstraßen, der Alto- und Ubostraße entlang gruppierten, meist giebelständigen, zweigeschossigen Bauernhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert sind zwar in neuerer Zeit zum Teil in einer dem dörflichen Charakter fremden Weise modernisiert und vereinfacht worden. Dennoch verkörpern sie in Baumasse und räumlicher Anordnung die Grundform des historischen Dorfes.“

Nach Aussage des BLfD werden innerhalb eines Ensembles neben den darin befindlichen Einzelbaudenkmälern auch die historischen Grün- und Freiflächen, die historischen Wasserflächen, die Straßen- und Platzbilder mit besonderer Bedeutung sowie bauliche Anlagen mit besonderem Aussagewert erfasst und beschrieben, da diese Denkmalwerte das Ensemble entscheidend definieren.

Neben den Einzelbaudenkmälern und ensembleprägenden Bauten kommt insofern auch den öffentlichen Freiflächen eine wichtige Bedeutung zu. Das Büro Schulz/Boedeker hat hierzu, beginnend am höchsten Punkt im Dorf, folgende ortstypischen Freiräume benannt:

- Kirchhof an der Pfarrkirche St. Quirin,

- Freifläche im Einmündungsbereich Germeringer Weg/Ubostraße (ehemaliger Ort der alten Dorfschmiede),
- Freifläche zwischen Altostraße und Marzellgasse/Einmündung Bergsonstraße (auf einem Teilbereich befindet sich das Kriegerdenkmal),
- Verkehrsinsel mit Maibaum an der Altostraße,
- Wiesenfläche an der Schwemmstraße, Höhe Flunkgasse mit dem verrohrten Dorfbach,
- Wiese im Bereich „Am Langwieder Bach“ und „Sulzemooser Straße“ mit dem verrohrten Langwieder Bach.

Zu den benannten Freiraumflächen liegen z.T. positive Stellungnahmen des Baureferates vor; ebenso sieht das Baureferat in der Freilegung des Langwieder Baches eine ökologische Verbesserungsmaßnahme.

Der Gutachter Schulz/ Boedecker empfiehlt, die beschriebenen Handlungsfelder von den aufgezeigten öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen bis hin zu ggf. energetischen Sanierungsmaßnahmen genauer auf deren Umsetzbarkeit zu untersuchen und unter Umständen mit Zuschüssen aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Rahmen der Städtebauförderung zu realisieren. Aktuelle Schwerpunkte des Programms sind z.B. „Herausforderungen für das neue Bauen in historischer Umgebung und die Förderung lokaler Baukultur durch die gründliche Auseinandersetzung mit dem stadträumlichen Kontext und regionaltypischen Bautraditionen“ oder „Städtebaulicher Denkmalschutz als Garant für die Erhaltung unverwechselbarer Stadträume und einer regionalen Baukultur“. Bezüglich der Aufnahme in ein geeignetes Programm und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sei im Weiteren auf die Ausführungen in Ziffer 3) des Vortrags verwiesen.

Unter Mitwirkung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung – Untere Denkmalschutzbehörde haben zudem die Aubinger Vereine eine Baufibel „Bauen in Aubing – Empfehlungen zur Baugestaltung im Ortskern und seiner Umgebung“ erarbeitet, mit deren Hilfe aktuelle Bau- und Gestaltungsfragen ensemblegerecht zu lösen sind.

Bezüglich der Genehmigungs- und der denkmalrechtlichen Erlaubnispraxis kann mitgeteilt werden:

Seit der Entscheidung des Landesdenkmalrates sind in 25 Heimat- und Denkmalpflegersitzungen (HDS) Bauvorbescheide und Bauanträge innerhalb des Ensembles behandelt worden. Einer der intensivsten und schwierigsten Fälle war dabei ein Bauvorhaben in der Altostr. 21-23, welches aber dann doch nach Umplanungen, auch mit Befassung des Bezirksausschusses, die Zustimmung von Heimatpfleger und BLfD fand.

Ensemble Ramersdorf:

Beschluss des Landesdenkmalrats vom 30.03.2012:

„1. Das Ensemble Ramersdorf wird unter folgenden Bedingungen in der Bayerischen Denkmalliste belassen:

Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Ramersdorf auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.

2. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, innerhalb der 5-Jahresfrist einen behutsamen und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange präzisierten Bebauungsvorschlag auf der schraffierten Fläche der vorgelegten Planunterlagen darzustellen und diesen dem Landesdenkmalrat zuzuleiten. Jede ohne Einvernehmen des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführte Änderung an den historisch bedeutsamen Freiflächen innerhalb des Ensembles führt zur Streichung des Ensembles.“

Zum Sachstand berichtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führte 2013 ein Wettbewerbsverfahren mit vorgeschalteter Öffentlichkeitsbeteiligung für die Neuordnung des historischen Ortskerns von Ramersdorf durch. Ziel des Realisierungswettbewerbs war die Aufwertung und Belebung des Ensembles Ortskern Ramersdorf, die Wiedergewinnung der räumlichen Qualitäten durch Neuorganisation der Verkehrsführung, nutzungsstrukturelle Ergänzungen, die Vernetzung mit der Umgebung und die Schaffung qualitativer Freiflächen für die Ansprüche verschiedener Nutzergruppen unter Beachtung des Ensemble-schutzes. Die vor dem Wettbewerbsverfahren gesammelten Anregungen und Vorschläge der Planungsgruppe, besetzt mit Vertreterinnen und Vertretern von der Planung Betroffener, sowie die Beiträge aus einer Bürgerbeteiligung vom April 2011 flossen in die Auslobung für den Wettbewerb ein. Der Realisierungswettbewerb wurde mit der Festlegung einer Rangfolge aller eingereichten Arbeiten durch ein Preisgericht abgeschlossen.

Das Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Franz Pesch empfahl der Ausloberin einstimmig, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit von Goergens + Miklautz Architekten, München, mit Claudia Ruf und Svea Erdmann, Landschaftsarchitektinnen, München und Hans Billinger, Verkehrsplaner, Stuttgart mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Im Protokoll des Preisgerichts wurde insbesondere Folgendes hervorgehoben:
„Der Entwurf entwickelt für die Rosenheimer Straße eine neue, die städtebauliche Qualität fördernde Linienführung. Durch den Schwenk nördlich der Herrenchiemseestraße nach Westen erhält der Vorbereich der Kirche eine dem Ort angemessene Ruhe und

gestalterische Aufwertung. Die historische Bedeutung des Pilgerweges wird dadurch deutlich gestärkt. Südlich der Herrenchiemseestraße verschwenkt die Rosenheimer Straße nach Osten und schafft zur Mustersiedlung einen größeren Abstand, der für einen Lärmschutzwall genutzt wird. Dieser bemerkenswerte Einsatz einer stadträumlich verträglichen Lärmschutzmaßnahme wird besonders gewürdigt. Der Bereich rings um die Kirche erfährt eine behutsame und maßvolle Fortschreibung. Das neue Pfarrheim entwickelt zusammen mit dem Pfarrgarten und dem Benefiziatenhaus eine hochwertige Mitte für Ramersdorf (...). Die großzügige Freiraumvernetzung der bestehenden und ausformulierten Grünzüge wird begrüßt (...). Auch aus denkmalfachlicher Sicht wird der neu geschaffene Wallfahrtsweg, der sich ganz selbstverständlich entwickelt, besonders gewürdigt. Zusammen mit seiner angemessenen Grüneinbindung und seiner platzartigen Aufweitung vor dem Torhaus der Kirche stärkt er das Ensemble Ramersdorf (...). Insgesamt offeriert der Entwurf mit der Lage der neuen Rosenheimer Straße eine kluge Strategie für eine behutsame und qualitätvolle Neuordnung des Ortskerns von Ramersdorf. (...)

Die Ergebnisse des Verfahrens wurden am 16.07.2014 dem Stadtrat bekannt gegeben (Vorlage Nr. 14-20/ V 00824). Es wurden daraus abgeleitete weitere Schritte beschlossen. Insbesondere wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses zu erstellen. Die Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts erforderte hier eine Konkretisierung auf einer detaillierteren planerischen Ebene. Weiterhin wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, parallel zum Rahmenplan Strategien zur Umsetzung für die vielfältigen planerischen Vorschläge zu erarbeiten und die Finanzierungsfragen zu klären. Daher war zudem die Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes geplant. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Rahmenplanes und des Maßnahmenkonzeptes waren diverse fachliche Aspekte ergänzend in Fachgutachten zu prüfen.

Zudem war vorgesehen, die folgenden Planungsergebnisse weiterhin unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aus Ramersdorf zu erarbeiten. Hierzu werden spezifische Beteiligungsschritte im weiteren Prozess entsprechend dem jeweiligen Bedarf durchgeführt.

Im Anschluss an den oben genannten Stadtratsbeschluss wurden daher die drei durch das Preisgericht bestimmten Preisträger im Oktober 2014 zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. In der Folge fanden mehrere Verhandlungsgespräche statt, in denen offene Fragen und relevante Punkte geklärt wurden. Zwischenzeitlich ist nun die Beauftragung an den ersten Preisträger aus dem Wettbewerb, das Büro Goergens + Miklautz Architekten, München erfolgt. Die Finanzierung dieser Planungsschritte erfolgt mit Städtebauförderungsmitteln im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Auf Basis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes wurde durch die Pfarrei Maria Ramersdorf vertreten durch das Ressort Bauwesen und Kunst der Erzdiözese München-Freising KdöR ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb zum Neubau des Pfarr- und Wallfahrerheimes auf den Weg gebracht. Entsprechend der aus dem städtebaulichen Wettbewerb vorgeschlagenen Situierung soll so die architektonisch und en-

sembleverträgliche Lösung für die Bauaufgabe gefunden werden. Das bislang auf der gegenüberliegenden Seite des Innsbrucker Ringes gelegene Pfarrheim soll mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses in das Ensemble aus Kirche Maria Ramersdorf, Pfarrhaus und Benefiziatenhaus eingefügt werden. Gleichzeitig soll der historische Pfarrgarten berücksichtigt und vom öffentlichen Straßenraum besser wahrnehmbar werden. Durch die Situierung im zentralen Bereich des Ortskerns und die Erweiterung der Nutzung um ein Wallfahrerheim soll der Ortskern Ramersdorf in seiner Funktion und Bedeutung für Ramersdorf gestärkt werden.

Daneben werden Baugenehmigungsverfahren und denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren bzw. vorbereitende Maßnahmen in der Aribonen- und Ramersdorfer Straße (z.B. Sanierung „grünes Haus“ in der Aribonenstr. 22) in enger Abstimmung mit dem BLfD bzw. in der Heimatpfleger- und Denkmalschutzsitzungen (HDS) behandelt. Zur flankierenden Verbesserung des Ortsbildes wurden auch eine Reihe ungenehmigter und sehr störender Werbeanlagen aufgegriffen; Beseitigungsverfügungen hielten vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht stand.

Der Gasthof „Alter Wirt“ wurde vom BLfD auf Bestand seiner Denkmaleigenschaft hin untersucht. Mit Schreiben vom 21.01.2013 hat das BLfD dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgeteilt, dass der Gasthof nicht mehr die Voraussetzungen des Art. 1 DSchG erfülle und daher aus der Denkmalliste gestrichen wurde. Unbefriedigend ist nach wie vor, dass nach dem DSchG nur bei Aufnahme von Einzelbaudenkmälern ein Benehmensverfahren mit der Kommune, nicht aber bei Streichung durchzuführen ist.

Herauszuheben ist, dass der Bezirksausschuss Ramersdorf-Perlach die Bemühungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zum Erhalt des Ensembleschutzes für den Ortskern Ramersdorf allzeit intensiv unterstützt hat. In einem aktuellen Antrag werden die Landesdenkmalbehörden nochmals aufgefordert, den Ensembleschutz zu erhalten und damit die planerischen Bemühungen für einen Schutz und eine Aufwertung des Ortskerns ebenso anzuerkennen, wie das hohe bürgerschaftliche Engagement für den Ortskern. Beispielhaft für das besondere Bürgerengagement wird u.a. der über 100 Mitglieder starke Verein MORES e.V. (Mustersiedlung und Ortskern Ramersdorf für den Ensembleschutz) angeführt, der sich seit Jahren aktiv in die Planungsprozesse einbringt oder die Feierlichkeiten „150 Jahre Ramersdorf in München“ mit Gründung des Dachvereins „WIR in Ramersdorf“.

Ensemble Allach

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

„1. Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

a) Die südliche Begrenzung des Ensembles verläuft auf Höhe Paul-Ehrlich-Weg (s. eingetragene Linie, fett).

b) Die westliche Begrenzung markiert die eingetragene Linie (fett).

2. Das Gebäude Eversbuschstraße 183 ist nach vorgenommener Prüfung kein Baudenkmal mehr, die Prüfung des Baudenkmals Eversbuschstraße 160 auf Denkmaleigenschaft ist noch durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung hat keine

Auswirkung auf die Ensembleeigenschaft.

3. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Allach auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Bauvoranfragen bzw. Bauanträge wurden in der HDS behandelt und befinden sich hinsichtlich der ensamblegerechten Ausführung z.T. noch in der Abstimmungsphase. Das Bauernhaus Eversbuschstr. 160 ist bis dato in der Denkmalliste als Einzelbaudenkmal aufgeführt. In den Ausschreibungsunterlagen zum Verkauf des städtischen Anwesens Eversbuschstr. 155 wurde mit Beteiligung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Denkmalschutzbehörde festgehalten, dass ein Abbruch des Gebäudes aus Gründen des Ensembleschutzes nicht möglich ist.

Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble nicht eingetreten.

Ensemble Daglfing

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

„1. Die Ensemblebegrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

a) Einer Erweiterung der Ensemblefläche wird in Übereinstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nicht zugestimmt.

b) Das neu bebaute Eckgrundstück in der Kohlbrennerstraße wird aus der Ensemblefläche herausgenommen (s. eingetragene Linie, fett).

2. Die Ensembleeigenschaft setzt den Erhalt des Einzeldenkmals Kunihohstraße 22 voraus.

3. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Daglfing auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Am Bauernhaus Kunihohstr. 22 wurde durch den Eigentümer im Jahr 2013 ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren für die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zur Sicherung des Baudenkmals durchgeführt. Die Maßnahmen wurden umgesetzt und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das das Gebäude weiterhin kontrollieren wird, abgenommen.

Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble nicht eingetreten.

Ensemble Engelschalking

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

*„1. Einer Erweiterung der Ensemblefläche wird in Übereinstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nicht zugestimmt.
2. Im Übrigen bleibt das Ensemble aufgrund der städtebaulichen Struktur, der im Kern deutlich erkennbaren Anlage sowie der vorhandenen Baudenkmäler unverändert.
3. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Die Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Engelschalking auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“*

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble nicht eingetreten. Ein Bauantrag in der Waffenschmiedstraße wurde wegen der nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Ensemble versagt. Der daraufhin eingereichten Klage hat jedoch das Verwaltungsgericht München stattgegeben, da es der Auffassung war, dass sich das Bauvorhaben auf den deutlich abgesetzten, östlichen Teil des eigentlichen Ensembles nicht auswirkt.

Ensemble Feldmochinger Straße

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

*„1. Das Ensemble wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):
a) Die Ensemblefläche wird im Süden reduziert; die südliche Begrenzung erfolgt durch die Ponkratzstraße (s. eingetragene Linie, fett).
b) Eine Erweiterung nach Norden wird abgelehnt.
2. Der Landesdenkmalrat regt an, ein weiteres Ensemble um die Kirche, das Rathaus und das Pfarrhaus auszuweisen.
3. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Feldmochinger Straße auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“*

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Zwei Bauvoranfragen bzw. Bauanträge in der Feldmochinger Straße wurden in fünf HDS-Sitzungen intensiv beraten, mit dem Ergebnis, dass gegen ein Bauvorhaben denkmalpflegerisch keine Einwände mehr bestanden und einem Abbruchantrag (kein Einzelbaudenkmal) mit der Maßgabe des kubaturgleichen Wiederaufbaues stattgegeben werden konnte. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble somit nicht eingetreten.

Eine Ausweisung eines weiteren Ensembles um Kirche, Rathaus und Pfarrhaus ist durch das zuständige BLfD nicht erfolgt.

Ensemble Großhadern

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

„1. Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

a) Einer Erweiterung der Ensembleflächen im Norden wird in Übereinstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nicht zugestimmt.

b) Die südwestliche Begrenzung wird markiert durch den Straßenverlauf Marchioninistraße/Heighofstraße (s. Linie schwarz, fett).

2. Der Landesdenkmalrat weist darauf hin, dass das Ensemble starke Beeinträchtigungen auf der Ostseite der Heighofstraße und eine vergleichsweise hohe Erhaltungsqualität auf der Westseite aufweist.

3. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Großhadern auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Im Ensemble Großhadern sind fünf Bauvorhaben in bisher sechs HDS-Sitzungen behandelt worden. Darunter konnte der Umbau mit Sanierung des Anwesens Heighofstr. 4 abschließend mit einem Fassadenpreis bedacht werden. Die Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des Landgasthofes „Erdinger Weißbräu“ konnte nach intensiver Abstimmung mit den Bauherren, dem BLfD (HDS), einschließlich Befassung des Landesdenkmalrates erteilt werden. Ein Bauantrag in der Heighofstraße, am unmittelbaren Rand des Ensembles, wurde wegen einer ganzen Reihe von Mängeln in der HDS als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble somit nicht eingetreten.

Ensemble Johanneskirchen

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

„1. Die Fläche der Neubebauung wird aus der Ensemblefläche gestrichen. Im Übrigen bleibt das Ensemble unverändert (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses).

2. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Johanneskirchen auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Für den Neubau eines Wohnhauses am Wildrosenweg konnte die Baugenehmigung erteilt werden; andere Bauvorhaben befinden sich noch in der Abstimmungs- bzw. Beratungsphase mit dem Ziel einer ensembledgerechten Ausführung. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble somit nicht eingetreten.

Ensemble Langwied

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

1. Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses): Die Ensemblefläche wird im Norden entsprechend dem Vorschlag der Dorfkernstudie verkleinert (s. Linie schwarz, fett).

2. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Langwied auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der Neubau Waidachanger 6 a entspricht in Kubatur und Giebelständigkeit dem Bestandsgebäude. Für weitere, kleinere Bauvorhaben (z.B. Garagenaufstockung) konnten noch keine ensembledgerechte Lösungen vorgelegt werden. Ein Bauantrag in der Bergliesenstraße, in unmittelbarer Nähe des Ensembles, ist nach Behandlung in der HDS im Hinblick auf Kubatur und Fassadengestaltung noch zu überarbeiten. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble somit nicht eingetreten.

Ensemble Moosach

Beschluss Landesdenkmalrat vom 01.07.2011:

- „1. Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):*
- a. Im Norden wird das Ensemble durch den Verlauf der Pelkovenstraße begrenzt (s. schwarze Linie, fett).*
 - b. Im Süden verläuft die Begrenzung anhand der Linienführung (s. schwarze Linie, fett).*
- 2. Der Landesdenkmalrat empfiehlt, eine Umbenennung des Ensembles in „ehemaliger Dorfkern Moosach“ vorzunehmen.*
- 3. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Moosach auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“*

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Nach intensiven Beratungen konnte das Mehrfamilienhaus an der Franz-Fihl-Straße letztlich als ensemblederecht genehmigt werden. Die Ausführung entspricht der Genehmigung. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble somit nicht eingetreten.

Aktuell wird für einen größeren Bereich in Moosach ein Beschlussentwurf für den Stadtrat vorbereitet, mit dem Vorschlag, vorbereitende Untersuchungen gemäß dem Sanierungsrecht nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) einzuleiten. Damit soll beurteilt werden, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Schwerpunkt ist die integrierte Entwicklung der Siedlungen der 1940er -60er Jahre südlich des Ortskerns Moosach unter demographischen, integrativen und energetischen Aspekten. Es soll in diesen Untersuchungen aber auch geprüft werden, ob das Ensemble Ortskern Moosach städtebaulich und in seiner Funktion mit Städtebauförderungsmitteln gestärkt werden kann.

Ensemble Oberföhring

Beschluss Landesdenkmalrat 01.07.2011:

- „1. Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):*
- a. Einer Erweiterung der Ensemblefläche im Osten wird in Übereinstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nicht zugestimmt.*
 - b. Die Flächen im Nordosten und im Südwesten werden aus der Ensemblefläche herausgenommen.*
 - c. Die Umgrenzung des Ensembles erfolgt anhand der Linienführung (s. Linie, blau und schwarz, fett)*

2. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Oberföhring auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Ein Bauvorhaben in der Muspillistraße wurde nach Beratungen so umgeplant, dass es die Zustimmung des BLfD fand. Ein Gebäudekomplex, ebenfalls in dieser Straße und im Rahmen eines Vorbescheides abgefragt, wurde wegen seiner Überdimensionierung als nicht mit dem Ensemble verträglich negativ beurteilt. Ein Bauantrag, Straße "An der Schanze", konnte nach Behandlung in der HDS und geringfügiger Korrekturen als ensamblegerecht genehmigt werden. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble somit nicht eingetreten.

Ensemble Solln (jetzt: „Ehemaliger Dorfkern Solln“ und „Solln-Bertelestraße“)

Beschluss Landesdenkmalrat vom 01.07.2011:

„1. Das bisherige Ensemble „Solln“ wird in zwei selbstständige Ensembles „Ehemaliger Dorfkern Solln“ und „Solln-Bertelestraße“ aufgeteilt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

a. Der Umgriff des Ensembles „Ehemaliger Dorfkern Solln“ entspricht der Linienführung des nördlichen Teils des ursprünglichen Ensembles „Solln“ unter Herausnahme der Grundstücke Herterichstr. 55 und 42 (s. Linie, schwarz und fett).

b. Der Umgriff des Ensembles „Solln-Bertelestraße“ entspricht der Linienführung des südlichen Teils des ursprünglichen Ensembles „Solln“ unter Herausnahme des Grundstücks an der nördlichen Engstelle sowie Änderung anhand der Linienführung (s. Linie, blau und fett).

2. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zu den Ensembles Ehemaliger Dorfkern Solln und Solln-Bertelestraße auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

In den beiden Sollner Ensembles wurden eine ganze Reihe von Bauvorhaben (Ein- und Mehrfamilienhäuser) konsequent mit dem BLfD bzw. in HDS-Sitzungen abgestimmt. Gemeinsam mit dem Bezirksausschuss ist es gelungen, das Vordergebäude in der Kurzbauerstr. 9, das kein Einzelbaudenkmal ist, zu erhalten. Beeinträchtigungen oder Verluste an historischer Bausubstanz sind im Ensemble

somit nicht eingetreten.

Ensemble Untersending

Beschluss Landesdenkmalrat 01.07.2011:

*„1. Die Ensembleumgrenzung wird anhand der Linienführung (siehe Linie, blau und fett) verkleinert (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):
2. Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Untersending auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von 5 Jahren erneut zu berichten.“*

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Nicht ensemblederechte Bauvorhaben wurden abgelehnt. Eine erforderliche Instandsetzungsmaßnahme an einem Einzelbaudenkmal in der Plinganserstraße, befindet sich derzeit in der Beratungsphase. Eine Großwerbeanlage für automatisch wechselnde Fremdwerbung wurde abgelehnt. Hervorzuheben ist, dass der Bezirksausschuss Untersending intensiv für den Ensembleschutz eintritt und im Rahmen seiner Initiative "Offensive Denkmalschutz" 2015 eine Reihe von Anträgen und Verbesserungsvorschlägen zum Erhalt des Ensembles beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingereicht hat. Diese befinden sich in der Prüfungs- bzw. Umsetzungsphase. Zudem ist von der Kulturinitiative "Sendlinger Kunstschmiede" für 2016 eine groß angelegte Fotoausstellung zum Dorfkern geplant, mit dem Ziel, das Bewusstsein für das traditionsreiche Ensemble in der Bevölkerung weiter zu fördern.

2.2 Ensembles ohne Nachprüfung mit Änderungen:

Folgende Ensembles bleiben mit Änderungen in der Umgrenzung ohne Nachprüfung erhalten:

Ensemble Forstenried

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

*1. Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):
a) Die Ensemblefläche wird entsprechend der Linienführung verkleinert (s. eingetragene Linie, blau und fett).
b) Im Nordwesten erfolgt die Begrenzung des Ensembles durch den künftigen Verlauf Stäblistraße (s. eingetragene Linie, schwarz und fett).
2. Der Denkmalwert des ehemaligen Bauernhauses (Forstenrieder Allee 179) wird ausdrücklich festgehalten. Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert, tätig zu werden und den Erhalt sicherzustellen.*

Sachstand seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Mit der Vertretung der Erbgemeinschaft des ehemaligen Bauernhauses, des sog. „Derzbachhof“, haben eine Reihe von Gesprächen, mit dem Ziel des Bestandsschutzes stattgefunden. Bei einer Ortsbegehung mit dem BlfD im Dezember 2015 wurde mit den Eigentümern die Durchführung einer Anobienbekämpfung vereinbart. Der erforderliche denkmalrechtliche Antrag wurde fristgerecht gestellt; die Maßnahme wird nach der Frostperiode durchgeführt. Die Durchsetzung weiterer Maßnahmen, auch baulicher Art, zur Bestandssicherung behält sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausdrücklich vor.

Ensemble Lochhausen

Beschluss Landesdenkmalrat vom 27.05.2011:

Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

1. *Das Ensemble wird im Osten durch die Hangkante begrenzt (s. Linie, fett).*
2. *Das Ensemble wird im Süden (Pfarrhaus) und Westen (ehemaliges Lehrerwohnhaus, Schule) erweitert (s. Linie, fett).*

Ensemble Obermenzing

(jetzt: „Ensemble Obermenzing“ und „Schloss Blutenburg“)

Beschluss Landesdenkmalrat vom 01.07.2011:

Das bisherige Ensemble „Obermenzing“ wird in zwei selbstständige Ensembles „Obermenzing“ und „Schloss Blutenburg“ aufgeteilt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

- a. *Der Umgriff des Ensembles „Obermenzing“ wird anhand der Linienführung festgelegt (s. Linie, blau und fett).*
- b. *Der Umgriff des Ensembles „Schloss Blutenburg“ wird anhand der Linienführung festgelegt (s. Linie, blau und schwarz, fett).*

Ensemble Perlach

Beschluss Landesdenkmalrat 01.07.2011:

„Die Ensembleumgrenzung wird wie folgt festgelegt (die beigefügte Karte ist Bestandteil des Beschlusses):

- a. *Die Änderung der Umgrenzung des Ensembles erfolgt anhand der Linienführung (s. Linie, blau und fett mit Ergänzung Linie im Süden, schwarz und fett).*
- b. *Der südliche Teil des Ensembles wird im Übrigen gestrichen.“*

2.3 Ensemble unverändert ohne Nachprüfung:

Pipping

Beschluss Landesdenkmalrat vom 01.07.2011:

„Das Ensemble bleibt unverändert: Es ist deshalb keine Sachbehandlung erforderlich.“

Allgemeine Sachstände seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Für alle Ensembles ehem. Dorfkerne, auch wenn diese nicht durch das BLfD nachgeprüft werden, gilt strikt, dass die Baugenehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts der Ensembles ausgerichtet wird.

Als ensembleübergreifende Maßnahme wurden im Vollzug des Beschlusses vom 30.11.2011, Vorlagen-Nr. 08-14 / V 10999 die Richtlinien zur Gewährung von Zuwendungen mit Wirkung vom 24.01.2013 geändert, um auch Anreize für ensemblestärkende Maßnahmen an Nicht-Einzelbaudenkmälern oder Denkmälern, die bisher nicht Gegenstand der Förderung waren, zu schaffen. Fördervoraussetzung ist hierzu, dass bauliche Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, die Stabilität eines Dorfensembles nachhaltig zu sichern.

2.4 Ensembles, die aus der Denkmalliste gestrichen wurden:

Thalkirchen

Beschluss Landesdenkmalrat vom 01.07.2011:

„Das Ensemble Thalkirchen war durch bereits seit den 1950er/1960er Jahren vorhandene in Höhe und Dichte nicht dorfgemäße Wohnbebauung an der Nordseite der Fraunbergstraße beeinträchtigt. Es wird aufgrund der kürzlich erfolgten Freiflächenverluste und erheblichen baulichen Störungen im Nordosten und der von der Landeshauptstadt München bereits angekündigten weiteren Bebauung auf einer bisherigen Freifläche aus der Bayerischen Denkmalliste gestrichen.“

Ensemble Untermenzing

Beschluss Landesdenkmalrat vom 01.07.2011:

„Das Ensemble Untermenzing wird aus der Bayerischen Denkmalliste gestrichen.“

Das Benehmen zur Streichung der beiden Ensembles hat die Landeshauptstadt München nicht hergestellt (vgl. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2011, Vorlagen-Nr. 08-14/V 08237).

3. Programmaufnahme und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Aubing

3.1 Anlass

Wie im Sachvortrag unter 2.1 zum Ensemble Aubing ausgeführt, entscheidet der Landesdenkmalrat 2017 erneut über die Denkmaleigenschaft des Ensembles Aubing. Der Förderverein 1000 Jahre Urkunde Aubing e.V. und der Bezirksausschuss 22 treten dafür ein, die Ensembleeigenschaft für den Dorfkern Aubing mit allen möglichen Mitteln zu sichern. Der Bezirksausschuss 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied hat in der Sitzung vom 17.06.2015 die Prüfung beantragt, ob das Dorfkernensemble Aubing durch die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm nachhaltig gestärkt werden kann. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt eine Prüfung von Defiziten und Potentialen des Quartiers und die Erarbeitung von möglichen Handlungsfeldern und Maßnahmen zusammen mit den Betroffenen (Bürgerschaft, lokale Akteure und Fachleute). Sicherlich ist mit der Kombination von Städtebauförderungsmitteln und bürgerschaftlichem Engagement eine deutliche Aufwertung des Dorfkerns Aubing möglich. Um eine frühzeitige Einbindung des BLfD sicherzustellen, haben am 12.01.2016 Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie der MGS der zuständigen Gebietsreferentin des BLfD die beabsichtigten Maßnahmen erläutert und gemeinsam die Schwerpunkte abgestimmt.

Letztendlich bleibt jedoch offen, wie sich die Bemühungen auf die Prüfung der Ensembleeigenschaft durch den Landesdenkmalrat auswirken.

3.2 Gesetzliche Grundlage und Verfahren

Die Gemeinde ist nach §141 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, vor der förmlichen Festlegung vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Das unter Ziffer 2.1 erwähnte Gutachten des Büros Schulz/ Boedeker behandelt die wichtigen Teilaspekte Stadtgestalt und Denkmalschutz und soll als Grundlage dienen. Die Städtebauförderung verfolgt einen integrierten Ansatz, sodass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die künftigen Handlungsfelder erarbeitet werden. Ferner ist mit den vorbereitenden Untersuchungen der Nachweis von vorliegenden städtebaulichen Missständen im Sinne von § 136 Abs. 3 BauGB zu führen, sowie der Umgriff der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet und das Sanierungsverfahren vorzuschlagen. Weitere Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus einem geeigneten Programm der Städtebauförderung ist nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen die dann folgende förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

3.3 Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen

Für die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen ist der Umgriff festzulegen. Aufgrund des beschriebenen Anlasses (siehe Ziffer 2.1 und 3.1 des Sachvortrages) empfiehlt es sich, das bestehende Ensemble Aubing vollständig in den Untersuchungsumgriff aufzunehmen. Hinzu kommen die historischen Grünflächen der ehemaligen Pferdeschwemme und die Krautgärten im Bereich der einstigen Hütehäuser. Des Weiteren sollen angrenzende wichtige Wegebeziehungen und Nahtstellen zwischen dem

Ensemble und benachbarten jüngeren Bebauungsstrukturen untersucht werden. Der rechtsverbindliche Umgriff für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist in Anlage 3 dargestellt und umfasst 22,99 ha. Der südliche Bereich des Ensembles Aubing westlich der Kirche St. Quirin liegt bereits im Umgriff des am 09.04.2014 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neuaubing / Westkreuz, welches im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen ist. Im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) wurde bereits als Sanierungsziel die „Stärkung und Wiederherstellung des traditionellen Dorfkerns westlich der Kirche St. Quirin sowohl gestalterisch als auch auf nutzungsstruktureller Ebene, insbesondere durch eine Neugestaltung und Aufwertung des Platzes westlich der Kirche“ genannt. Des Weiteren soll gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 04.02.2014 zur "Bürgerbeteiligung bei Platzgestaltungen - Fünf Plätze attraktiv neu gestalten" (Vorlagen Nr. 08-14 / V 13916) der öffentliche Raum an der Gabelung Ubo- / Altostraße durch eine Maßnahme aufgewertet und eine Querung über die Ubostraße vor St. Quirin geschaffen werden.

3.4 Programmwahl

Erste Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern ergaben, dass grundsätzlich eine Aufnahme des Gebiets in ein geeignetes Programm der Städtebauförderung möglich wäre und nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und förmlicher Festlegung als weiterer Sanierungsumgriff Städtebauförderungsmittel für eine Aufwertung des ehemaligen Dorfkerns eingesetzt werden könnten. Die Programmwahl ist abhängig von der inhaltlichen Ausrichtung, aber auch von der Mittelausstattung. Die Regierung von Oberbayern hat dargestellt, dass die Mittel des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ weniger umfangreich sind als in anderen Programmen wie z.B. „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ (kurz: Aktive Zentren) und hat daher empfohlen, sich zum Einleitungsbeschluss noch nicht auf ein Programm festzulegen.

Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang mit der Regierung eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Neuaubing/ Westkreuz um Aubing im Programm „Aktive Zentren“ diskutiert. Dabei wäre eine Entwicklung der Gebietserweiterung im Bereich Aubing unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange ebenso im Programm „Aktive Zentren“ möglich. Die erforderlichen und möglichen Handlungsfelder und Ziele werden daher im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgt zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet die Programmwahl in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.

3.5 Stellenbedarf bleibt neutral

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen federführend von der MGS im Rahmen des genehmigten Stellenplans durchgeführt werden. Leistungen, die von der MGS selbst nicht erbracht werden können, vergibt die MGS an externe Auftragnehmer unter Ausschöpfung von möglichen Städtebauförderungsmitteln. Eine intensive inhaltliche Abstimmung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt zwischen MGS und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begleitet die Sanierungstreuhänderin fachlich bei ihren Aufgaben, überprüft Kosten, Termin und Qualität der Leistungen. Weiterhin ist die Stadtverwaltung zuständig für die förderrechtliche Programmabwicklung (Programmanmeldung, Beantragung von Städtebauförderungsmitteln, Mittelbewirtschaftung). Dies ist ohne zusätzliche Personalforderung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem derzeit für das

Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz zur Verfügung stehenden Personal möglich.

3.6 Beauftragung der MGS als Sanierungsträger

Der Gesetzgeber hat in § 157 Abs. 1 BauGB der Gemeinde eröffnet, sich bereits bei der Vorbereitung der Sanierung eines geeigneten Beauftragten zu bedienen. Zur Vorbereitung der Sanierung soll die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) eingesetzt werden, deren weit überwiegende Mehrheit der Anteile die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) hält. Die MGS ist bereits bei bestehenden Sanierungsgebieten als Sanierungsträgerin tätig und kann deswegen in diesem Bereich große Erfahrungen vorweisen.

Die MGS kann ohne Vergabeverfahren beauftragt werden, da Vergaben von Sanierungsträgerleistungen durch die Landeshauptstadt München an die MGS als Inhouse-Geschäfte betrachtet werden.

3.7 Finanzierung

Die anfallenden Kosten der vorbereitenden Untersuchungen sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Subsidiarität mit Städtebaufördermitteln finanziert werden. Hierzu ist eine Aufnahme in ein geeignetes Städtebauförderungsprogramm bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen und der Bedarf für die Programmjahre 2016 und folgende zu melden. Die Vorfinanzierung zu 100 % erfolgt insoweit zunächst über die bereits im Haushalt 2016 veranschlagten Mittel für die Städtebauförderung. Nach der Beschlussfassung und der Aufnahme in die Städtebauförderung können erste Anträge auf staatliche Fördermittel gestellt werden, womit eine Refinanzierung grundsätzlich bis zu 60 % der förderfähigen Kosten erfolgt und an die Stadt zurückfließt. Nicht förderfähige Kosten müssen in eigener Zuständigkeit von den jeweiligen Fachreferaten bzw. von der MGS aus ihrem Treuhandvermögen entsprechend der Mittelausstattung gemäß Treuhandmittelverwendungsplan oder nach einem künftigen neuen Finanzierungsmodell bereitgestellt werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 6, 10, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23 und 24 wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 11.1) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Der Bezirksausschuss 22 tritt durch einen einstimmigen Beschluss vom 17.06.2015 dafür ein, die Ensembleeigenschaft für den Dorfkern Aubing zu sichern. Weiterhin beantragt er die Prüfung, ob das Dorfensemble Aubing durch die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm nachhaltig gestärkt werden kann. In einem Gespräch mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 05.08.2015 hat der Bezirksausschussvorsitzende die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen begrüßt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Zöller und Herrn Stadtrat Podiuk sowie Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement) ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der aktuelle Sachstand zu den Ensembles ehemaliger Dorfkern wird, wie im Vortrag dargestellt, zur Kenntnis genommen.

2. Zu Aubing:

2.1

Unter dem Vorbehalt einer Aufnahme in ein geeignetes Programm der Städtebauförderung durch die Regierung von Oberbayern für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich (Ensemble „ehemaliger Dorfkern Aubing“ zuzüglich wichtiger Flächen zur Arrondierung) des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied:

a)

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.

b)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) für das unter Ziffer 2.1 des Antrages genannten Untersuchungsgebiet (siehe Anlage 3) im Wege der Inhouse-Vergabe als Sanierungsträgerin gemäß § 157 ff BauGB zu beauftragen und die erforderlichen Verträge abzuschließen.

c)

Die MGS als Sanierungstrehänderin der LHM wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Ausschöpfung von möglichen Städtebauförderungsmitteln, die vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB durchzuführen.

d)

Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat der MGS werden ermächtigt, die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

e)

Die vorbereitenden Untersuchungen werden von der referatsübergreifenden Lenkungsgruppe Stadtsanierung (LGS) fachlich unterstützt und begleitet. Beteiligt sind daran neben dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Sozialreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Referat für Gesundheit und Umwelt, das Schulreferat, das Kulturreferat und das Baureferat.

f)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Städtebaufördermittel für

die vorbereitenden Untersuchungen, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicher zu stellen.

2.2

Dem Landesdenkmalrat sind innerhalb der 5-Jahresfrist (bis spätestens II. Quartal 2017) die geforderten Kriterien und die bisher unternommenen Bestrebungen zum Erhalt des Ensembles aufzuzeigen.

3. Zu Ramersdorf:

3.1

Die Ausführungen unter 2.1 des Sachvortrags zum Ortskern Ramersdorf werden zur Kenntnis genommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, zu gegebener Zeit dem Stadtrat erneut zu berichten.

3.2

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf Grundlage der Ziffer 3.1 dem Landesdenkmalrat den geforderten „behutsamen und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange präzisierten Bebauungsvorschlag auf den schraffierten Flächen“ der dem Landesdenkmalrat vorliegenden Planunterlagen (Freiflächen mit besonderer Bedeutung für den Ensembleschutz aus Sicht des BLfD) innerhalb der 5-Jahresfrist (bis spätestens II.Quartal 2017) vorzulegen.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erlaubnis- bzw. Genehmigungspraxis in den Ensembles ehemaliger Dorfkerne weiterhin auf deren Erhalt auszurichten.

5. 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I)Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat – SG 3<ABTEILUNG>

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (1 x)
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An die Bezirksausschüsse 6, 10, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24
5. An das Baureferat H, I, T
6. An das Kommunalreferat-Immobilienbereich
7. An das Kreisverwaltungsreferat- HA III Straßenverkehr
8. An das Planungsreferat – SG 3
9. An das Planungsreferat – HA I
10. An das Planungsreferat – HA II
11. An das Planungsreferat – HA III
12. An das Planungsreferat – HA IV/1, IV/2, IV/3, IV/4, IV/5
13. Heimatspfleger der Landeshauptstadt München, Dipl. Ing. Gert F. Goergens, Prinzregentenplatz 17, 81675 München
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/6
zum Vollzug des Beschlusses.

Am <DATUM>

Planungsreferat SG 3