

Stadtsanierung in München;

Sanierungsgebiet Giesing (Feldmüllersiedlung)

- a) **Ausgangslage im Sanierungsgebiet Giesing (Feldmüllersiedlung)**
- b) **Aufhebung des östlichen Teilbereichs (Blöcke 14, 15 und 17) der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Giesing (Feldmüllersiedlung)**
- c) **Aufhebung des Treuhändervertrages für das Sanierungsgebiet Giesing (Feldmüllersiedlung)**

Stadtbezirk 17 - Obergiesing

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/ V 06412

Anlagen:

1. Plan zur Lage des Sanierungsgebietes im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan über das ursprüngliche Sanierungsgebiet Giesing (Feldmüllersiedlung)
3. Plan über die ursprüngliche förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Giesing (Feldmüllersiedlung) mit den Blöcken Nr. 13, 14, 15, 17 und 33
4. Satzung zur Aufhebung des östlichen Teilbereichs der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Giesing (Feldmüllersiedlung)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 29.06.2005 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 14 sowie § 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

a) Ausgangslage im Sanierungsgebiet Giesing (Feldmüllersiedlung)

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 24.10.1984 die förmliche Festlegung der Feldmüllersiedlung als Sanierungsgebiet gemäß § 5 Abs. 1 des damals gültigen Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) beschlossen (s. Anlage 3). Die Satzung wurde nach Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt München am 08.02.1985 rechtsverbindlich.

Das Sanierungsgebiet Giesing - Feldmüllersiedlung wurde in die Blöcke 13, 14, 15, 17 und 33 unterteilt (s. Anlage 3).

Die klassischen Ziele für die Sanierung der Feldmüllersiedlung waren

- Verbesserung und Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau,
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch maßvolles Entkernen und ergänzende Begrünung von Höfen, Ordnen des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung,
- Erhaltung des historischen Stadtbildes durch Vermeidung weiterer Einbrüche atypischer städtebaulicher Großformen,
- Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung und Erhaltung der Zusammensetzung,
- Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner durch Schaffung eines entsprechenden Wohnungsangebotes (auch für Ausländer, Ältere und Behinderte) einschließlich der notwendigen Versorgung mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur,
- Erhaltung der Handels- und Gewerbestruktur.

Für den westlichen Teilbereich [Untere Grasstraße westlich, Ichostraße, Aignerstraße (beidseitig) und Gietlstraße (Blöcke 13 und 33)] wurden die Sanierungsziele bereits im Wesentlichen erreicht, so dass mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.10.2004 dieser Teilbereich des Sanierungsgebietes aufgehoben wurde. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt München am 29.10.2004.

b) Aufhebung des östlichen Teilbereichs (Blöcke 14, 15 und 17) der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Giesing (Feldmüllersiedlung)

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) hat in diesem Teilbereich Grundstücke erworben, um sie einerseits neu ordnen und bebauen zu können, andererseits, um den Gebäudebestand behutsam zu entkernen und die denkmalgeschützte Substanz zu sanieren. Insbesondere erwarb die MGS die in der Feldmüllersiedlung typischen Herbergen, die überwiegend in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Diese dienten seinerzeit der Unterbringung und Ansiedlung von armen Handwerkern und Tagelöhnern, die in den Manufakturen und Industrien von Giesing und Au arbeiteten. Die Gebäude wurden damals etagen- oder zimmerweise als Eigentum von den Handwerkern genutzt. Die Herbergen wurden entsprechend den Vorgaben des Stadtratsbeschlusses vom 23.01.2002 an private Handwerker veräußert, die diese sanierten bzw. in absehbarer Zeit sanieren werden. Für eine Herberge läuft derzeit noch das Veräußerungsverfahren.

Die ursprüngliche Planung des verkehrsberuhigten Ausbaus der Straßen des Gebietes wurde aus denkmalpflegerischen Gründen zurückgenommen. Das einfache Straßenprofil bestehend aus Gehbahnen und Straßenfläche wurde als stilgerecht und zeitgemäß befunden. Die Straßenräume wurden instandgesetzt. In der Kiesstraße und Oberen Grasstraße wurde die Frischwasserversorgung verbessert und lärmindernde Beläge eingebaut.

Bei den Freiflächen konnten etliche Verbesserungen durch den Abbruch von untergeordneten Schuppen, Garagen und Nebengebäuden sowie durch Entsiegelung und Begrünung von Flächen erzielt werden. Allerdings mussten aufgrund der Kleinteiligkeit im Kernbereich der Feldmüllersiedlung, die aus Kleinhäusern und Herbergen mit Hausgärten besteht, Abstand von den Idealvorstellungen genommen werden.

Die Randbereiche des Sanierungsgebietes an der Tegernseer Landstraße und Ichostraße sind durch geschlossene Baustrukturen gekennzeichnet. Hier befindet sich die Filiale des Kaufhauses Karstadt mit einem breit gefächerten Warenangebot, das die Versorgung des Gebietes mit den Gütern des täglichen Bedarfs übernimmt. Das angestrebte Ziel der baulichen Umgestaltung und Umorganisation des Kaufhauses konnte trotz jahrelanger Verhandlungen nicht erreicht werden. Diese Maßnahmen hätten erhebliche Investitionen ausgelöst, denen sich der Kaufhauskonzern aus ökonomischen Erwägungen bislang verweigerte. Die Entwicklung des wirtschaftlich angeschlagenen Konzerns bleibt zunächst abzuwarten. Die Funktion als Nahversorger bleibt erhalten. Unabhängig davon bleibt durch das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren im Bereich der Tegernseer Landstraße, Icho-, Untere Gras- und Kiesstraße (Beb.Pl.Nr. 1806) die Möglichkeit erhalten, weitere Verbesserungen zu erreichen, die sich auch positiv auf die umliegenden Bereiche auswirken werden. Des Weiteren haben die im Rahmen des § 141 BauGB durchgeführten Untersuchungen im Bereich Mittlerer Ring Südost u. a. gezeigt, dass die Barrierewirkung der Tegernseer Landstraße und die fehlende städtebauliche Antwort auf die Belastungen des Mittleren Rings eklatant sind. Daher wird dem Stadtrat zeitnah eine gesonderte Beschlussvorlage, „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt, Chancen und Perspektiven für Berg am Laim, Ramersdorf und Giesing, Stadtsanierung in München am Mittleren Ring Südost“ unterbreitet, wo u.a. der Bereich der Tegernseer Landstraße als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden soll.

Aufgrund der zahlreichen Maßnahmen konnten dem in seiner Bausubstanz und Baustruktur gefährdeten Gebiet entscheidende Impulse gegeben werden. Die privaten Grundstückseigentümer sahen sich in hohem Maß veranlasst, ihre Gebäude, die zum Teil unter Denkmalschutz standen, zu sanieren und zu modernisieren. Dadurch war es möglich, die Denkmal-Ensembles zu stabilisieren.

Abschließend ist festzustellen, dass auch für den östlichen Teilbereich (Blöcke 14, 15 und 17) die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht wurden. Im Ergebnis muss heute die Sanierung im Hinblick auf die im klassischen Verfahren verfolgten Sanierungsziele insgesamt als durchgeführt betrachtet werden, so dass die Sanierungssatzung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für diesen östlichen und restlichen Teilbereich der Feldmüllersiedlung aufzuheben ist.

c) Aufhebung des Treuhändervertrages für das Sanierungsgebiet Giesing (Feldmüllersiedlung)

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 12.12.2001 wurde das Planungsreferat unter anderem beauftragt, den mit der MGS bestehenden Treuhändervertrag für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil Giesing vom 22.09.1983 samt Zusatzvereinbarungen einvernehmlich aufzuheben und mit der MGS einen neuen Treuhändervertrag für das Sanierungsgebiet Giesing gemäß Vorlage zu schließen. Nach § 12 Abs. 1 dieses am 01.01.2002 in Kraft getretenen Vertrages reduziert sich der räumliche Umfang des Vertragsgegenstandes automatisch, sobald für einzelne Blöcke bzw. Teilbereiche die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet aufgehoben wird. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.10.2004 wurde bereits die Aufhebung des westlichen Teilbereichs (Blöcke 13 und 33) der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Giesing (Feldmüllersiedlung) beschlossen und im Amtsblatt der Stadt München vom 29.10.2004 bekanntgemacht. Mit der

vorliegenden Beschlussvorlage erfolgt nun auch die Aufhebung für den östlichen Teilbereich.

Daher kann der Treuhändervertrag „Giesing (Feldmüllersiedlung)“ einvernehmlich aufgelöst werden, wobei es möglich ist, noch zu erbringende Leistungen der MGS festzuschreiben und zeitlich zu definieren. Dabei ist sicherzustellen, dass die MGS gemäß § 13 Abs. 2 des Treuhändervertrages ihrer Verpflichtung nachkommt, innerhalb von sechs Monaten über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Die Privatisierungen erfolgen weiterhin in Abstimmung mit dem Planungsreferat.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) hat die Beschlussvorlage mitgezeichnet. Die Beschlussvorlage wurde hinsichtlich der formellen Rechtmäßigkeit der Satzung mit dem Direktorium, Rechtsabteilung abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht für die Aufhebung der Sanierungssatzung keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 - Oberegiesing hat jedoch Abdruck dieser Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Tausend, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat stimmt der als Anlage beiliegenden Satzung zur Aufhebung des östlichen Teilbereichs der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Giesing (Feldmüllersiedlung)“ Aignerstraße (beiderseits), Gietlstraße, Tegernseer Landstraße und Ichostraße zu.
2. Das Planungsreferat wird ermächtigt, den mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH abgeschlossenen Treuhändervertrag einvernehmlich aufzuheben.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium HA II-R (3x)

an das Direktorium HA II/V 1

an das Direktorium HA II/V 3

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3

zur weiteren Veranlassung.

- zu V.
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 17
 3. An das Sozialreferat
 4. An das Sozialreferat, Wohnungs- und Flüchtlingsamt
 5. An das Baureferat
 6. An das Kommunalreferat
 7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 9. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
 10. An das Planungsreferat HA I
 11. An das Planungsreferat HA II
 12. An das Planungsreferat HA II/1
 13. An das Planungsreferat HA II/5
 14. An das Planungsreferat HA III
 15. An das Planungsreferat HA III/12
 16. An das Planungsreferat HA III/3
 17. An das Planungsreferat HA IV
 18. An das Planungsreferat HA IV/1
 19. An die Regierung von Oberbayern, z. Hd. Herrn Keller
 20. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
 21. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA III/02

Am
Planungsreferat SG 3
I.A.