

Telefon: 233 - 23909
Telefax: 233 - 24944

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HAIV-60V

Kein Abriss der denkmalgeschützten Wohnanlage in der Fallstraße / Zechstraße (auch kein Teilabbruch)

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02426 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 21.11.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15909

Anlagen:

1. Empfehlung
2. Lageplan mit Bezirksaufteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 06. Stadtbezirkes - Sendling vom 10.03.2024 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling hat am 21.11.2024 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02426 (Anlage 1) beschlossen.

Der o.g. Empfehlung liegt der Erhalt der „Verein für Volkswohnungen-Wohnanlage Fall-/Zechstr.“ zugrunde. In der Empfehlung wird ausgeführt, dass die Anlage im März 2023 als Baudenkmal in die Denkmalliste nachgetragen worden sei. Trotz der erkannten Denkmaleigenschaft plane der Vorstand des Vereins für Volkswohnungen eG einen Teilabbriss des Anwesens: Dies gehe aus einem Schreiben des Sozialreferats vom September 2024 hervor. Mit der Empfehlung werde beantragt, dass sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) für den Erhalt des Anwesens einsetzen.

Da es sich gegenständlich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 Gemeindeordnung und § 4 Abs. 2 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat, dem zuständigen beschließenden Ausschuss oder dem zuständigen Bezirksausschuss behandelt werden. Zuständig für die Entscheidung ist der Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirkes - Sendling gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschuss-Satzung, da der der Empfehlung zugrunde liegende Sachverhalt stadtbezirksbezogen ist und dem zuständigen Bezirksausschuss diesbezüglich gem. Anlage 1 Nrn. 7.2 und 11.2 der Bezirkssauschuss-Satzung ein Anhörungsrecht zusteht.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 02426 inhaltlich wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München wurde zur Denkmaleigenschaft der gegenständlichen Anwesen (Fallstr. 38 sowie Zechstr. 2, 2a, 4, 6, 6a, 8, 10 und 10a) im Mai 2023 durch das für die Denkmalerkennung zuständige BLfD förmlich informiert. Das BLfD wurde bereits zuvor im Jahr 2020 um Auskunft hinsichtlich einer bestehenden Denkmaleigenschaft gebeten und kam damals hingegen noch zum Ergebnis, dass „auf Grund der von außen erkennbaren gravierenden Veränderungen [...] eine vertiefende Prüfung der Denkmaleigenschaft für die Bauten Zechstraße 2-10a mit Fallstraße 36 nicht angezeigt“ sei. Auf Grundlage dieser Aussage plante die Bauherrenschaft eine Neubebauung des betroffenen Areals.

Die Aufnahme in die Denkmalliste kam zu einem Zeitpunkt, an dem sich der Planungsprozess für eine Neubebauung in bereits fortgeschrittenem Stadium befand. Derzeit finden Abstimmungstermine zwischen den beteiligten Fachstellen (BLfD und Heimatpfleger), der Erlaubnis- bzw. Genehmigungsbehörde sowie der Bauherrenschaft statt. Im Rahmen dessen stellt die Bewahrung der historischen Bausubstanz der als Baudenkmal erkannten Anwesen ein wesentliches Ziel für die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsbehörde dar. Dennoch kann auf Grund der - in Anbetracht des bereits fortgeschrittenen (und kostenintensiven) Planungsprozesses - späten Denkmalerkenntnis nicht garantiert werden, dass die im gegenständlichen Fall bestehenden gewichtigen Belange des Denkmalschutzes vollumfänglich durchgesetzt werden können, da die Bauherrenschaft auf die ursprüngliche Aussage des BLfD zur Denkmaleigenschaft vertraute. Der Bauherrenschaft steht es im Übrigen offen, zugunsten der vollständigen Bewahrung der historischen Bausubstanz von dem Vorhaben abzurücken.

Die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsbehörde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird unter Beteiligung der entsprechenden Fachstellen bestrebt sein, der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02426 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06. - Sendling am 21.11.2024 zu entsprechen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Veronika Mirlach, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung wird Kenntnis genommen: Die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsbehörde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft auch weiterhin den Erhalt der gegenständlichen denkmalgeschützten Anwesen Fallstr. 38 sowie Zechstr. 2, 2a, 4, 6, 6a, 8, 10 und 10a im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und daraus resultierender Verpflichtungen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02426 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 21.11.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Satz 1 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirkes - Sendling

Der Vorsitzende

Die Referentin

Markus S. Lutz

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA BA-Geschäftsstelle Süd
3. An den Bezirksausschuss 06
4. An das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München)
5. An das Sozialreferat
6. An das Direktorium Dokumentationsstelle
7. An das Direktorium
8. An das Revisionsamt
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/60 V
zum Vollzug des Beschlusses.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat
Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.
2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/Team

Der Beschluss des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

kann vollzogen werden

kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 06 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 06 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/60 V

i. A.



Betreff - Antrag

Kein Abriss der denkmalgeschützten genossenschaftlichen VfV-Wohnanlage Fall-/Zechstr.
- auch nicht in Teilen!

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Bereits 2022 wurde ein Bürgerantrag mit gleichem Anliegen von den Bürgern Sendlings angenommen. In 03/2023 wurde die VfV-Wohnanlage Fall-/Zechstr. in die Denkmalliste eingetragen. Damit liegt der vollständige Erhalt dieses Baudenkmals aufgrund der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit. Der Vorstand des "Vereins für Volkswohnungen eG" (VfV) hält an seinem Vorhaben fest und plant nun einen Teilabriss. So geht es aus einem Schreiben des Sozialreferats (09/2024) hervor. Laut Lokalbaukommission finden derzeit Beratungsgespräche mit dem VfV statt. Wir, die unmittelbaren Nachbarn gegenüber, Mitglieder des Denkmalnetz Bayern und Genossenschaftsmitglieder des VfV beantragen bei der Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk, der Lokalbaukommission, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, sich für den vollständigen Erhalt der VfV-Wohnanlage Fall-/Zechstr. einzusetzen. Kein (Teil-)Abriss! s.A. = *siehe Anlage mit Gründen & 7 Seiten ppt als pdf*

Raum für Vermerke des Direktoriums

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

„Kein Abriss der denkmalgeschützten genossenschaftlichen Wohnanlage Fall-/Zechstraße – auch nicht in Teilen“

Bereits 2022 wurde ein Bürgerantrag mit gleichem Anliegen von den Bürgern Sendlings angenommen. **Im März 2023 wurde die Wohnanlage in die Denkmalliste eingetragen** (1). Damit liegt der **vollständige Erhalt dieses Baudenkmals** aufgrund der **geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit** (2, 3).

Der Vorstand des "Vereins für Volkswohnungen eG" (VfV) hält an seinem Vorhaben fest und plant nun einen Teilabriss. So geht es aus einem Schreiben des Sozialreferats (September 2024) hervor. Laut Lokalbaukommission finden derzeit Beratungsgespräche mit dem VfV statt (4).

Wir, die unmittelbaren Nachbarn gegenüber, Mitglieder des Denkmalnetz Bayern und Genossenschaftsmitglieder des VfV beantragen bei der Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk, der Lokalbaukommission, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, sich für den **vollständigen Erhalt der VfV-Wohnanlage Fall-/Zechstr. einzusetzen. Kein Abriss, kein Teilabriss!**

Dafür sprechen folgende **Gründe**

1. Geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Gründe

- Mit dem Abriss dieser genossenschaftlichen Kleinwohnanlage würde ein weiteres Stück Münchner **Geschichte verschwinden**. Errichtet wurde sie **1911** vom renommierten Baubüro [REDACTED], um die **Wohnungsnot zu lindern**. Als Wohnstätte für Geringverdiener **bezeugt sie die damaligen großen sozialen und baulichen Umbrüche in Sendling**. Im Hinterhof steht noch das ehemalige Badehaus.
- Die **drei symmetrisch angeordneten Baukörper im Reformstil** bilden mit ihrer abwechslungsreichen Gliederung eine **stadtbildprägende Einheit**, die einen Abschluss des alten Mittersendling gegen Süden darstellt (3). **Bei einem Teilabriss könnte der Verlust der Denkmaleigenschaft drohen.**

2. Soziale Gründe

- In den **152 Wohnungen** wohnen Menschen mit niedrigen Einkommen.
- Durch die Freimachung der Wohnungen, die schon seit Jahren läuft, wird unnötig bezahlbarer Wohnraum verknappt.
- **In einem Neubau können vergleichbare Mieten bei steigenden Baukosten nicht realisiert werden.**
- Von Anfang an besteht die Eckkneipe („ehem. Zechstüberl“), ein wichtiger sozialer Treffpunkt.

3. Ökologische Gründe

- **Mängel, die aufgrund des Instandhaltungsstaus** durchaus bestehen, können auch im Bestand behoben werden.
- Es gibt genügend Beispiele, die belegen, dass eine **Sanierung günstiger** sein kann, als es (Teil-)Abriss und Neubau wären (5, 6). Die **Bausubstanz** aus dieser Zeit ist **in der Regel frei von Schadstoffen und sehr viel langlebiger und reparaturfähiger als Heutige.**

Aus ökologischer Sicht ist der Erhalt von Bauwerken dem Abriss und Neubau vorzuziehen (6, 7). Auch Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk bekennt sich laut SZ-Artikel „**Münchens Abkehr von der Abrissbirne**“ vom 11.11.2024 zur sog. „**Umbaukultur**“ (8)

Von der Presse erhoffen wir uns die entsprechende Würdigung unseres Antrages.

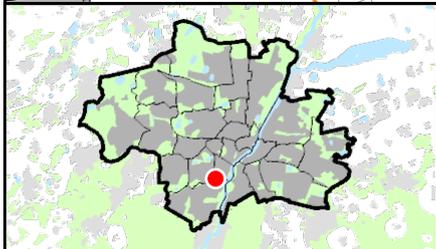
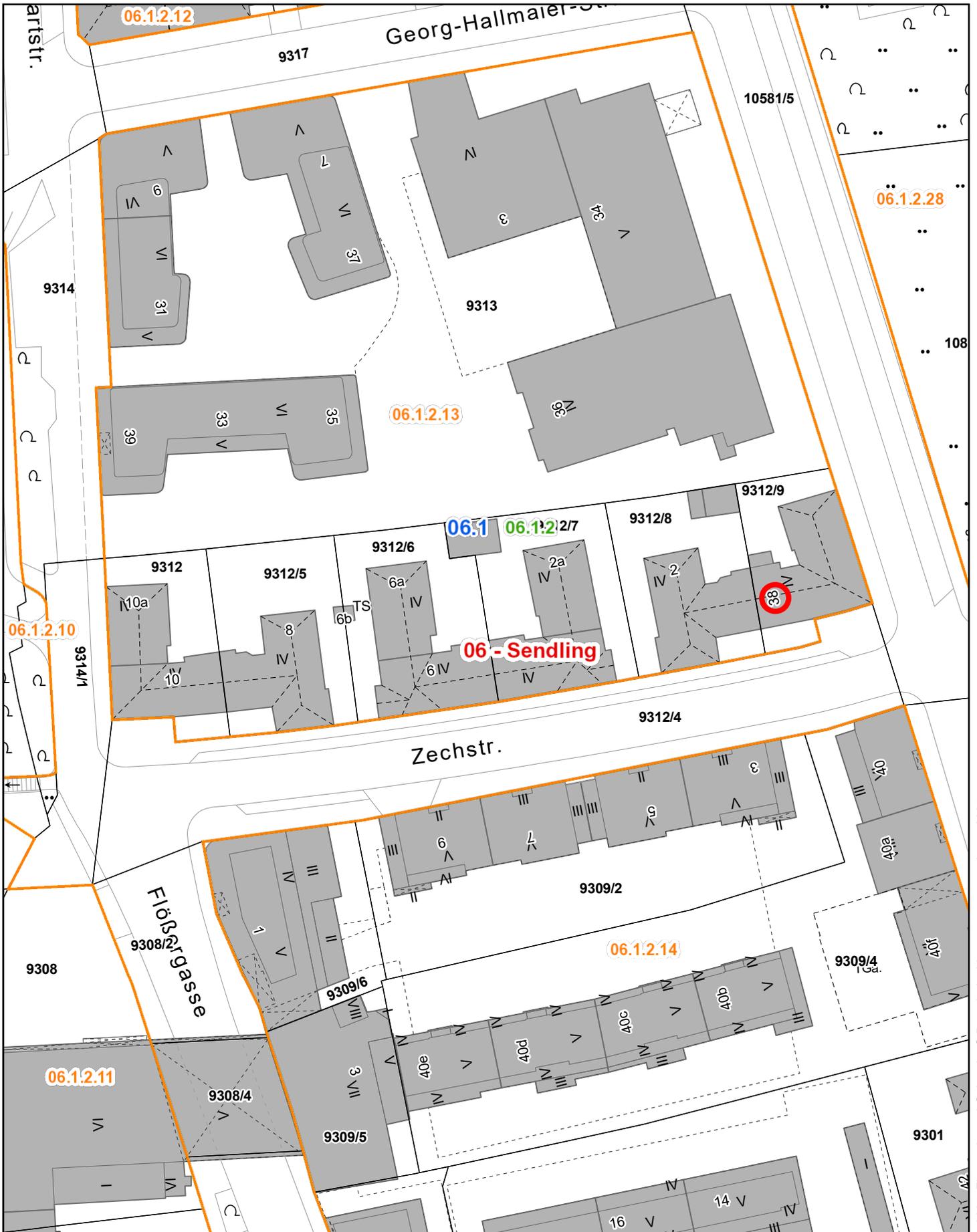
Wir bitten Sie, unserem Antrag auf vollständigen Erhalt der VfV-Wohnanlage Fall-/Zechstr. zuzustimmen.

Wir haben einige Quellen ergänzt, bei Interesse können Sie gerne bei uns nachfragen.

Quellen:

- (1) Bayerischer Denkmatalas / Aktennummer: D-1-62-000-10718
(<https://geoportal.bayern.de/denkmatalas/searchResult.html?koid=226831&objtyp=bau&top=1>)
- (2) BayDSchG Art. 1 Satz 1 (<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG-1>)
- (3) Denkmalnetz Bayern, Eintrag zur Fall-/Zechstraße
(<https://www.denkmalnetzbayern.de/erhaltenswerte-denkmaeler-bauten-gaerten/aufgepasst/genossenschaftliche-kleinwohnanlage-fall-zechstrasse>)
- (4) „Weiter Sorge um denkmalgeschützte Wohnanlage in München: Naht Abriss an Fall- und Zechstraße“ von ██████████ Hallo München, 30.9.2024 (<https://www.tz.de/muenchen/stadt/hallo-muenchen/sanierung-zechstrasse-muenchen-sendling-abriss-wohnanlage-denkmal-abriss-konzeptmieter-93324866.html>).
- (5) BDA TALK: Ist das ein Haus oder kann das weg? (<https://www.bda-talk.de/>, Statement von ██████████ rechts) u. „Münchens Abkehr von der Abrissbirne“, von ██████████, SZ, 11.11.2024 (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchens-sanierung-abriss-umbaukultur-lux.GGVgyFTZJGM98mYuyD5p3s>, Beispiel DAV)
- (6) Abriss-Atlas (<https://abriss-atlas.de/>)
- (7) Abrissmoratorium (<https://abrissmoratorium.de/>)
- (8) „Münchens Abkehr von der Abrissbirne“, von ██████████, SZ, 11.11.2024 (<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchens-sanierung-abriss-umbaukultur-lux.GGVgyFTZJGM98mYuyD5p3s>)





Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Erstellungsdatum 24.02.2025



Landeshauptstadt
München