Telefon: 0 233-26125
-24881
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

Bebauungsplan Nr. 2186
der Landeshauptstadt München
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Hinweis / Ergänzung vom 27.02.2026

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18685

Anlage:
7. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom 11.02.2026

Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag und Antrag der Referentin:

Die Beschlussfassung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 in die Sitzung am 11.03.2026 vertagt.

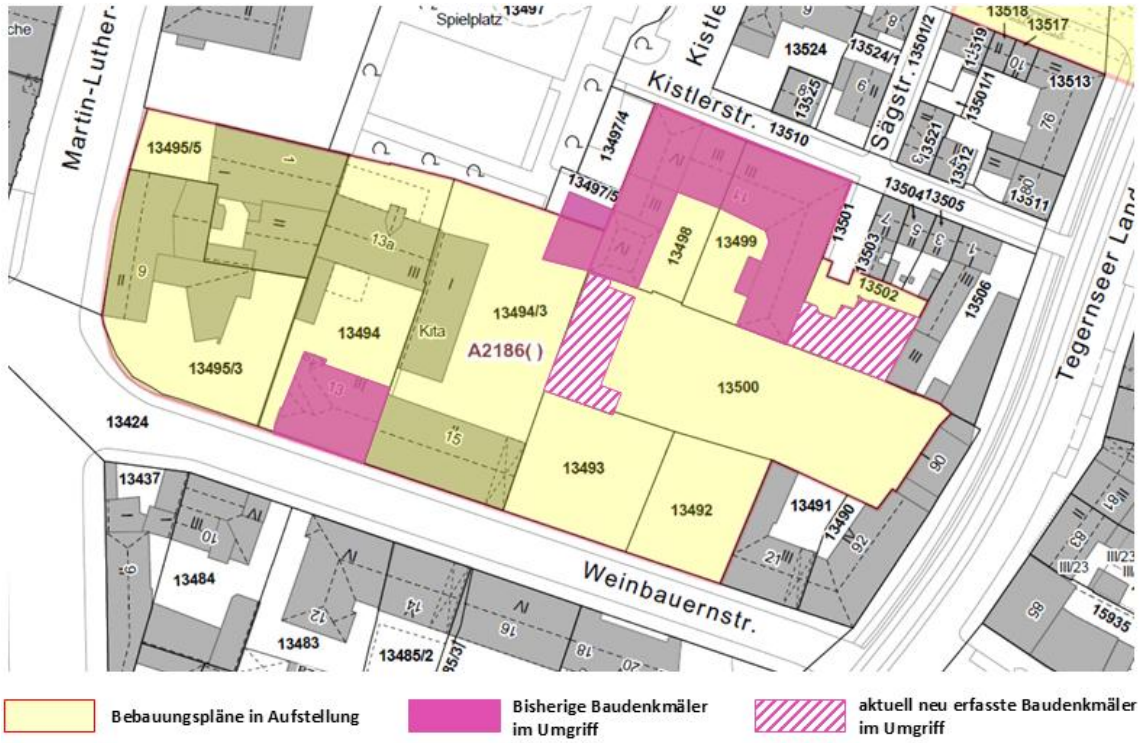
1. Aktueller Sachstand

Seit der Befassung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 haben sich auch auf Grund zwischenzeitlicher Verhandlungen neue Umstände ergeben, die aufgrund der vorab erstellten Beschlussvorlage noch nicht berücksichtigt werden konnten:

[LHM-intern]

- **Denkmalschutzeigenschaft der Anlage**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 02.12.2025 die Landeshauptstadt München (Untere Denkmalschutzbehörde) sowie die Grundeigentümerin informiert, dass Ende 2025 eine erneute Befassung mit der Entstehungs- und Umbaugeschichte des Klosters der Armen Schulschwestern an der Kistlerstraße 11 erfolgte. Das Gebäude befindet sich im Umgriff des hier zur Satzung zu beschließenden sektoralen Bebauungsplanes.
Die Befassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hatte zum Ergebnis, dass der Gesamtanlage insgesamt eine hohe geschichtliche Bedeutung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG zukommt. Der Denkmalschutz umfasst damit nicht mehr nur das Hauptgebäude, sondern nun auch die Nebengebäude entsprechend der folgenden Abbildung:



Quelle: Landeshauptstadt München

Somit sind die Ausführungen im Vortrag der Referentin auf Seite 9 der Beschlussvorlage (Ziffer 2.2. städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtsituation) folgendermaßen zu aktualisieren (Änderungen sind durch Streichung bzw. Fettdruck gekennzeichnet):

Das Gebäude der Kistlerstraße 11, das ehemalige Kloster der Armen Schulschwestern, ist unter der Akten-Nr. D-1-62-000-3462 als Baudenkmal in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Das ***ehem.*** *Kloster ~~aus dem Jahr 1871-72 mit Erweiterungen im Jahr 1893 zeichnet sich durch einen drei- bis viergeschossigen Mansardendachbau aus, dessen barockisierter Eingang mit einem Madonnenrelief verziert ist.~~* ***aus dem Jahr 1877-80 mit Erweiterungen im Jahr 1893 zeichnet sich durch einen drei- bis viergeschossigen Mansardendachbau aus, dessen barockisierter Eingang mit einem Madonnenrelief verziert ist. Das Kloster der***

[LHM-intern]

Armen Schulschwestern wurde zunächst als zweiflügeliger, zweigeschossiger Satteldachbau, mit Putzgliederung durch Lisenen und Gesimse errichtet. In den Jahren 1892-1902 fand eine Aufstockung und profilgleiche westliche Erweiterung zur dreiflügeligen Anlage mit Errichtung von Mansarddächern und historisierender Fassadengliederung statt, sowie in mehreren Bauabschnitten die östliche Erweiterung für emeritierte Schwestern, als dreigeschossiger Walmdachbau mit historisierender Putzgliederung und Balkonen sowie Verbindungsbau mit Durchfahrt und Fassadenerker, von 1892-1902, alle nach Plänen von Mathias Steinbrecher statt. Die Hauskapelle wurde 1935 von Georg Holzbauer umgestaltet. Das ehem. Waschhaus, ein eingeschossiger langgestreckter Bau, wurde wohl um 1870 errichtet. Die Teilaufstockung, Umbau und Erweiterung mit Holzlege und Grotte (Kapelle) erfolgte 1894/95 ebenfalls nach Plänen von Mathias Steinbrecher, sowie eine erneute hofseitige Erweiterung der Waschküche mit überdachter Trockenterrasse 1916 nach Plänen von F.X.Boemmel.
Angrenzend an das ehemalige Kloster auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 13494/3, Weinbauernstraße 15, befindet sich das Feuerlöschrequisitenhaus mit der Akten-Nr. D-1-62-000-8729 aus dem Jahr 1888.
In der Weinbauernstraße 13 liegt auf dem Flurstück Nr. 13494, das dreigeschossige Mietshaus des Münchner Architekten Heinrich Volbehr aus dem Jahr 1899, das unter der Denkmal-Nr. D-1-62-000-7358 in der Liste der Baudenkmäler eingetragen ist.
Innerhalb des Blocks, aber außerhalb des Planungsumgriffs, befindet sich zudem ein städtischer Spielplatz sowie ein ehemaliger Bauernhof, der unter Denkmalschutz (D-1-62-000-6541 Silberhornstraße 2 Kirchl. Wohn- und Verwaltungsgebäude, Traufseitbau mit Satteldach in Ecklage, einfache Putzfassade um 1860) steht.
Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung München, S7.

Wie im Vortrag der Referentin dargestellt, wurde für die Kistlerstraße ein neuer überarbeiteter Vorbescheid eingereicht (Eingang 05.06.2025), der zur Prüfung der Denkmalschutzrechtlichen Belange am 05.11.2025 für 3 Monate nach Art. 15 Bay. Denkmalschutzgesetz zurückgestellt wurde. Über den Antrag ist daher nun zeitnah zu entscheiden.
Aufgrund der o. g. Prüfergebnisse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist nun durch die Lokalbaukommission des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu klären, inwieweit die Planung den geänderten denkmalschutzfachlichen Anforderungen noch gerecht wird bzw. ob nicht vielmehr eine Zurückziehung des Antrags angezeigt bzw. zu fordern ist.

- **Neue Rahmenbedingungen auf Grund der Denkmaleigenschaft**

Seitens der Grundeigentümerin wurde eine Planungsvariante erstellt, die zeigt, dass – falls der jüngst denkmalgeschützte Anbau an das Kloster erhalten werden muss – die Geschossfläche (GF) für den Neubau mit bislang geplanten ca. 5.500 m² GF um ca. 1.100 m² GF auf dann etwa 4.400 m² GF reduziert werden müsste
Diese Prüfung läuft unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Bearbeitung des Antrages auf Vorbescheid.

Durch die aktuellen Änderungen im Denkmalschutz ergeben sich mithin auch neue Rahmenbedingungen, was die Forderung anbelangt, bei einem Neubau 10 % des verwirklichbaren Wohnbaurechts sozial gebunden nachzuweisen.

Um nun eine rasche Umsetzung des geplanten Wohnungsbaus im Sinne der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2186 zu

[LHM-intern]

befördern, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, bereits begonnene Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin fortzuführen. Hierbei soll auch auf Grund der Fördersituation geprüft werden, ob ggf. eine Umsetzung des angestrebten Anteils an gefördertem Wohnungsbau statt als Einkommensorientierte Förderung (EOF) – wie es die derzeitige Beschlusslage vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vorsieht - durch einen 10 %igen Anteil von preisgedämpftem Mietwohnungsbau (PMB) z. B. als Azubi- oder Studentenwohnen ersetzt werden kann. Dabei wäre dann auch der Umstand zu berücksichtigen, dass die Gesamtanlage des Klosters unter Denkmalschutz gestellt wurde, was sich wiederum auf ein potenziell zu verwirklichendes Baurecht auswirkt. Insofern scheinen gewisse Abschläge von der 10 %-Quote vorbehaltlich näherer Prüfung vertretbar.

Der Wechsel in ein anderes Modell wurde bereits von der Grundstückseigentümerin grundsätzlich akzeptiert. Damit könnten die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele eines Anteils an bedarfsgerechtem Wohnungsbau in anderer Art und Weise und unabhängig von bereitzustellenden Fördermitteln für EOF anderweitig gesichert werden. Für den Wechsel in PMB sind bindende vertragliche Anpassungen erforderlich, für die durch diesen Beschluss die Grundlage geschaffen werden soll.
Sollte vor Ablauf der aktuellen Veränderungssperre (10.06.2026) ein entsprechendes Verhandlungsergebnis erreicht und durch Vertragsschluss gesichert werden können, muss aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Bebauungsplan nicht in Kraft treten, da im Bereich der derzeit geplanten Wohnbebauung an der Kistlerstraße 11 wesentliche Planungsziele des Bebauungsplanes damit umgesetzt und insbesondere auch ein Anteil an Wohnungen im PMB gebunden wären. Für die verbleibenden Flächen im Planungsumgriff sind derzeit keine weiteren Wohnungen geplant, vielmehr ist ein Hospiz positiv verbeschieden, ebenso wie ein Geschäftsgebäude.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin, wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.
Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

2. Eingebrachter Änderungsantrag von DIE LINKE. / Die Partei vom 11.02.2026

Der anliegende Änderungsantrag von DIE LINKE. / Die Partei vom 11.02.2026 gilt als eingebracht (siehe Anlage 7).

Der Änderungsantrag sieht eine Anpassung der Förderquote auf 40 % im Modell München Miete vor.

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

Die im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 11.02.2026 vorgelegte Beschlussvorlage sieht eine Förderquote von 10 % EOF des vorhandenen noch nicht realisierten Wohnbaurechts vor. Der Bebauungsplanentwurf setzt die mit Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) beschlossene Vorgehensweise für zu diesem Zeitpunkt laufende Bebauungsplanverfahren für sektorale Bebauungspläne um, wie in der Beschlussvorlage im Vortrag der Referentin dargestellt wird.

Zur Umsetzung des o. g. Beschlusses soll daher diese Festsetzung beibehalten werden.

[LHM-intern]

Allerdings kann wie oben aufgrund der aktuellen Sachlage dargestellt, ggf. auf Verhandlungswegen ein Planungsergebnis erreicht werden, das unabhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln anteilig bedarfsgerechten Wohnungsbau sichert.

Eine Anpassung des Antrags der Referentin oder des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich daher durch den eingebrachten Änderungsantrag von DIE LINKE. / Die Partei vom 11.02.2026 **nicht**.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der Anlage 5 entsprochen werden.

2. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter der diesbezüglichen Anlage 6 wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Bebauungsplan Nr. 2186 Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

4. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, weitere Verhandlungen mit der Eigentümerin des Grundstücks Kistlerstraße 11 hinsichtlich des Baurechts und der Umsetzung eines Anteils geförderten Wohnraums als preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) (z. B. als Azubi- oder Studentenwohnen) zu führen. Eine zu bindende Wohnbauquote von 10 % ist hierbei als Richtschnur heranzuziehen, bei der aber die Denkmaleigenschaft der Klosteranlage entsprechend berücksichtigt werden kann.**

5. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Bebauungsplan nur dann bekannt zu machen und damit in Kraft treten zu lassen, wenn nicht bis zum Auslaufen der aktuellen Veränderungssperre ein entsprechendes Verhandlungsergebnis vertraglich gesichert werden konnte.**

[LHM-intern]

Die Linke

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 11. Februar 2026

Änderungsantrag zu TOP 1 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18685

Bebauungsplan Nr. 2186 der LHM Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) -Satzungsbeschluss-

Punkt 1 und 2:	Wie im Antrag der Referentin
Punkt 3 geändert:	Der Bebauungsplan Nr. 2186 Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen**, mit der Änderung, dass die Quote für den geförderten Wohnungsbau für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Planungsgebiet auf 40 % der Wohnbaugeschossfläche festgesetzt wird. Diese ist im München Modell Miete umzusetzen.** Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben

Begründung:

Im Baulandmobilisierungsgesetz, das 2021 noch von der Großen Koalition unter Federführung des damaligen Bauministers Horst Seehofer verabschiedet wurde, gibt es ausdrücklich die Möglichkeit im Zuge eines sektoralen Bebauungsplanes Vorhabenträger dazu zu verpflichten, **alle** neu entstehenden Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu binden[1]. Dass die Quote in der Vorlage nun auf 10 % geförderten Wohnraum heruntergekürzt wird und dazu wegen der unsicheren Förderung für EOF-Wohnungen durch die CSU-Landesregierung unter einem gänzlichen Vorbehalt steht, konterkariert das Ziel durch einen sektoralen Bebauungsplan wirklich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

[1] https://dejure.org/gesetze/BauGB/9.html

Stadtratsfraktion
Die Linke / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München

Da unklar ist, ob die Landesregierung die Fördertöpfe wieder füllt, muss die Stadt sicherstellen, dass zumindest über das München Modell geförderter Wohnraum zu einer Quote von 40 % gebaut wird. Eigentlich wäre eine noch höhere Quote angebracht. Die Stadt darf nicht daran sparen, dass hier fast ausschließlich nicht bezahlbare Wohnungen entstehen. Die wenigen verbleibenden Flächen in der Stadt dürfen nicht für Luxuswohnraum geopfert werden. Dafür haben die Münchner*innen keinen Bedarf. Darüber hinaus unterminiert langfristig der Bau von Luxuseigentumswohnungen gleichzeitig die aktuelle Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße" durch den Zuzug nicht schützenswerter Superreicher.

Initiative:
Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:
Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Marie Burneleit
Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München