

[ LHM-Schutzbedarf: 1 ]

## **Erhalt Gewerbe und Künstlerhof Rumfordstraße**

### **Empfehlung Nr. 20-26 / E 02508 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 26.11.2024**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19003**

Anlagen:

1. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02508 vom 26.11.2024
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

### **Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 28.04.2026**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat am 26.11.2024 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02508 (Anlage 1) beschlossen.

Darin wird dargestellt, dass der beabsichtigte Verkauf des Anwesens in der Rumfordstraße inklusive des Hinterhofs aufgrund eines möglichen Gesamtabrisses die dort ansässigen Gewerbe und Künstler bedrohe. Diese beantragen den Erhalt der gesamten Anlage inklusive der Werkstätten von 14 kleinen Unternehmen und Künstlern.

Die Forderung wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter den Aspekten der Stadtentwicklungsplanung und hinsichtlich möglicher Denkmalschutzbelange geprüft.

Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 21.02.2025, 22.07.2025 sowie 09.12.2025.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i. V. m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

Die Entscheidung über die Empfehlung hat keine stadtweite Bedeutung, betrifft keine Bauleitplanung und löst keine erheblichen Verpflichtungen aus.

Zur Information des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

## 1. Aspekte der Stadtentwicklungsplanung

Der Erhalt von gut integrierter kleinteiliger Produktion und Handwerk in gemischt genutzten Quartieren entspricht den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt München. Diese Ziele sind in die Leitlinien der „Perspektive München“, darunter „Stadt im Gleichgewicht“, „Münchner Mischung“ und die Stadt „der kurzen Wege“ einzuordnen.

Die Instrumente der Landeshauptstadt München zur Umsetzung der oben genannten Konzepte sind beispielsweise das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Mietspiegel und Mietberatung und der Erlass von Erhaltungssatzungen (gemäß § 172 des Baugesetzbuches / BauGB).

Durch die Erhaltungssatzungen sollen in Gebieten mit aufwertungsverdächtigem Wohnungsbestand Luxusmodernisierungen verhindert und Modernisierungen sowie Nutzungsänderungen von Altbauten so gesteuert werden, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist („Milieuschutz“), vgl. dazu weitere Informationen unter <https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen.html>.

Der Standort der Rumfordstraße befindet sich jedoch in keinem Erhaltungssatzungsgebiet, weshalb im Falle eines Verkaufs auch kein Vorkaufsrecht der Landeshauptstadt München bestünde. Zudem würde eine Erhaltungssatzung in Bezug auf Kleingewerbe keine Wirkung entfalten, da das Erhaltungssatzungsrecht derzeit keine Rechtsgrundlage für den Schutz gewerblicher Strukturen vorsieht.

## 2. Gesichtspunkte des Baurechts und des Denkmalschutzes

### 2.1. Baurechtliche Einordnung

Das zur Beurteilung maßgebliche Quartier erstreckt sich zwischen Rumfordstraße, Klenzestraße, Aventinstraße und Baaderstraße. Es gilt straßenseitig die geschlossene Bauweise, rückwärtige Gebäude sind überwiegend grenzständig errichtet. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist von einer Gemengelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB mit überwiegendem Wohnanteil auszugehen. Das Vorhaben befindet sich in der Nähe von Baudenkmalern (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG; u. a. Vordergebäude Rumfordstraße 34, 36, 38 und 42).

Im Zeitraum November 2022 bis Mai 2024 wurden mehrere Anträge auf Vorbescheid gestellt. Maßgeblich sind dabei die beiden letzten Anträge vom 21.02.2024. Abgefragt war die Nachverdichtung der Grundstücke Rumfordstraße 36 und 38 im rückwärtigen Bereich in folgenden Varianten

- Variante 1: Teilabbruch und Aufstockung bzw. Neubau, Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 16 Stellplätzen
- Variante 2: Errichtung eines Geschäftshauses mit Büronutzung und Tiefgarage mit 41 Stellplätzen

Die gestellten Fragen umfassten die planungsrechtliche Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens nach § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche, Erschließung), Abweichungen von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) und die Zulässigkeit von Baumfällungen. Im Verfahren wurde bauplanungsrechtlich die Erforderlichkeit eines sektoralen Bebauungsplans geprüft und festgestellt, dass dies an dieser Stelle nicht angemessen ist.

Mit Bescheid vom 14.05.2024 wurden für die dem jeweiligen Antrag zugrunde liegende Varianten alle Fragen grundsätzlich positiv beantwortet. Die Bescheide sind noch nicht bestandskräftig, da die Bescheide beklagt sind (Nachbarklage).

Bauanträge zur Umsetzung liegen aktuell nicht vor, ebenfalls hat zu den Grundstücken aktuell keine Bauberatung stattgefunden.

## **2.2. Einordnung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und Bewertung**

Dem BLfD sind die Rückgebäude bekannt, da bereits 2012 die Prüfung von deren Denkmaleigenschaft erfolgte. Dabei hat sich gezeigt, dass die baulichen Anlagen der Rückgebäude die Voraussetzungen für Baudenkmäler nach Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG aufgrund der zahlreichen Umbauten und Veränderungen in jüngerer Zeit nicht erfüllen, obwohl es hier bereits seit der Mitte des 19. Jahrhunderts Baubestand gab.

Im Ergebnis stellt das Vordergebäude mit den Hausnummern 36 und 38 ein Einzelbaudenkmal dar, während das Rückgebäude nicht als Baudenkmal eingestuft wird. Wenn im Hinterhof Anlagen beseitigt, verändert oder neu errichtet werden sollen, bedarf dies dennoch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Vordergebäudes auswirken kann (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## **2.3. Immaterielles Kulturerbe**

Die Empfehlung der Bürgerversammlung betrifft die gegenwärtige Nutzung in den Gebäuden um den Hof, die nach den vorliegenden Begründungen vielfältig und kreativ ist. Jedoch wird mit der Empfehlung ein Milieuschutz gefordert bzw. eine Würdigung des immateriellen Kulturerbes „Rumfordhof“.

Zum Thema immaterielles Kulturerbe gab es bereits eine Bürgeranfrage. Dazu hatte das BLfD Folgendes mitgeteilt:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Feststellung des immateriellen Kulturerbes das Bayerische Staatsministerium für Finanzen und Heimat zuständig ist. Dort können sich Gemeinschaften, Gruppen und gegebenenfalls Einzelpersonen selbstständig um eine Aufnahme bewerben. Weitere Informationen zum Aufnahmeverfahren und Kontaktdaten finden sich auf der Webseite der deutschen UNESCO-Kommission (Link: <https://www.unesco.de/orte/immaterielles-kulturerbe/immaterielles-kulturerbe-werden/>).

Zum Denkmalschutz ist zusammenfassend zu sagen, dass nur das Vordergebäude ein Einzelbaudenkmal darstellt, das Rückgebäude jedoch nicht. Einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf es nur, wenn sich Beseitigungen, Änderungen oder Neuerrichtungen im Hinterhof auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Vordergebäudes auswirken. Ist für eine solche Beseitigung, Änderung oder Neuerrichtung eine Baugenehmigung erforderlich, werden im Zuge dessen die denkmalfachlichen Belange geprüft und die denkmalrechtliche Erlaubnis auf Grund der Konzentrationswirkung durch die Baugenehmigung ersetzt.

### **3. Fazit**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass dem Antrag aufgrund des fehlenden Vorkaufsrechts sowie der fehlenden Eigenschaft als denkmalgeschütztes Gebäude leider nicht gefolgt werden kann.

### **4. Klimaprüfung**

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Bei dem Vorhaben handelt es sich um Fragen des Mieterschutzes und der Wohnraumversorgung.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02508 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 26.11.2024 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Dem oder der Korreferent\*in, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung – laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) – wird Kenntnis genommen, wonach dem Antrag der BV-Empfehlung aufgrund des fehlenden Vorkaufsrechts der Landeshauptstadt München (vgl. Kapitel 1.) sowie der fehlenden Eigenschaft als denkmalgeschütztes Gebäude (vgl. Kapitel 2.2.) nicht zugestimmt werden kann.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02508 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 26.11.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Benoit Blaser

Prof. Dr. (Univ. Florenz)

Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

#### **IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3**

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
3. An das Direktorium HA II-BA
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, I/22, I/4
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, IV/60V
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

#### **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 Referates 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 02 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 02 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 SG3

i. A.

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 - bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Erhalt Gewerbe + Künstlerhof Rumfordstr 36/38

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit „ich stimme zu“ oder „ich stimme nicht zu“ abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Der beabsichtigte Verkauf des Anwesens  
in der Rumfordstr incl Hinterhof

bedroht die dort ansässigen Gewerbe + Künstler

weil ein Gesamtabriss des Hofes mit mehreren  
Gebäuden droht.

Wir beantragen den Erhalt der gesamten Anlage  
inclusive der Werkstätten von 14<sup>v</sup> kleinen  
Unternehmen + Künstlern

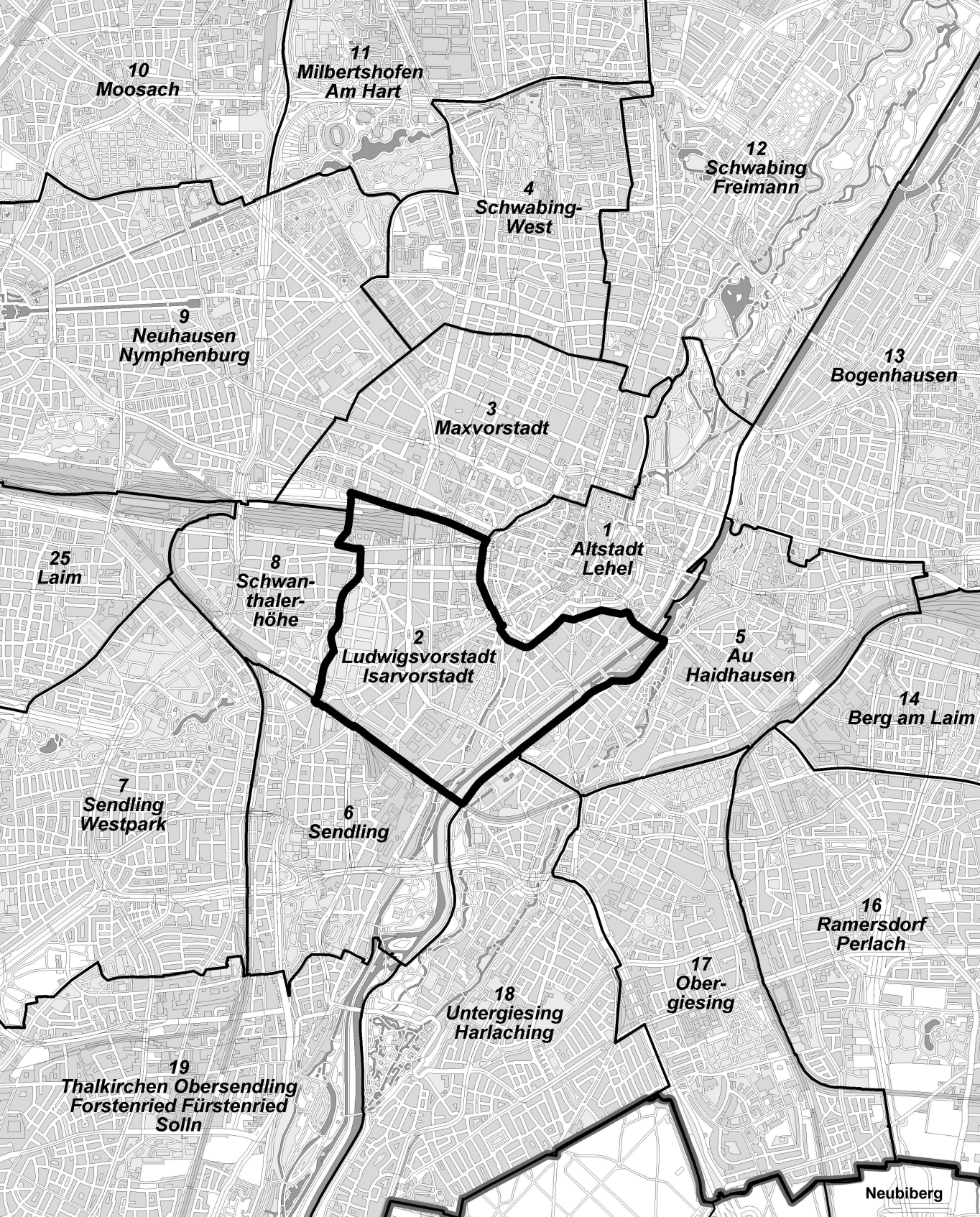
Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt



10  
Moosach

11  
Milbertshofen  
Am Hart

12  
Schwabing  
Freimann

4  
Schwabing-  
West

9  
Neuhausen  
Nymphenburg

13  
Bogenhausen

3  
Maxvorstadt

25  
Laim

8  
Schwan-  
thaler-  
höhe

1  
Altstadt  
Lehel

2  
Ludwigsvorstadt  
Isarvorstadt

5  
Au  
Haidhausen

14  
Berg am Laim

7  
Sendling  
Westpark

6  
Sendling

16  
Ramersdorf  
Perlach

18  
Untergiesing  
Harlaching

17  
Ober-  
giesing

19  
Thalkirchen  
Obersendling  
Forstenried  
Fürstenried  
Solln

Neubiberg