

Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten

a) Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten I:

Städtische Flächenreserven gezielt nutzen

Antrag Nr. 08-14 / A 02544 von Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Nikolaus Gradl, Herrn StR Haimo Liebich, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Monika Renner, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Oliver Belik vom 08.06.2011

b) Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten II:

Städtebauliche Instrumente zum Schutz gewachsener Strukturen aufzeigen

Antrag Nr. 08-14 / A 02545 von Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Haimo Liebich, Herrn StR Nikolaus Gradl, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Monika Renner, Herrn StR Klaus-Peter Rupp, Herrn StR Oliver Belik vom 08.06.2011

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02248

Anlagen: 1. Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 02544 vom 08.06.2011
2. Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 02545 vom 08.06.2011

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

1. Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten I:

Städtische Flächenreserven gezielt nutzen

Antrag Nr. 08-14 / A 02544 vom 08.06.2011 (Anlage 1)

Die Stadträtinnen und Stadträte Frau Ulrike Boesser, Herr Andreas Lotte, Herr Hans Dieter Kaplan, Frau Claudia Tausend, Herr Nikolaus Gradl, Herr Haimo Liebich, Frau Bettina Messinger, Frau Monika Renner, Frau Beatrix Zurek und Herr Oliver Belik haben am 08.06.2011 den Antrag Nr. 08-14 / A 02544 (Anlage 1) gestellt.

Die Stadtverwaltung wird gebeten, darzustellen:

- welche Flächenreserven in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten sich noch in kommunaler Hand oder im Eigentum von städtischen Beteiligungsgesellschaften und Tochterunternehmen befinden.

- welche dieser Flächenreserven gezielt eingesetzt werden können, um in den betreffenden Stadtvierteln die Sicherung eines bezahlbaren Mietniveaus und den Erhalt gewachsener Strukturen zu unterstützen.
- ob und wie bei der Umsetzung dieser Strategie einer gezielten kommunalen Flächenpolitik neben den eigenen Wohnungsbaugesellschaften vorzugsweise Genossenschaften im Wege der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt werden können.
- ob und wie der Weg der sogenannten "Hamburger Konzeptausschreibung", bei der insbesondere Inhalt und Qualität der Nutzung eines Grundstücks bewertet wird, auch in München beschritten werden kann.

Mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.07.2011, 10.01.2012, 19.03.2014 und vom 16.01.2015 wurden die Antragstellenden um Fristverlängerung gebeten.

Stellungnahme

Kommunale Flächenpolitik

Bezüglich des städtischen Vorratsvermögens verfolgt das Kommunalreferat in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Fachreferaten eine sehr sensible Vorrats- und Verwertungspolitik. Es wird dafür Sorge getragen, dass grundsätzlich keine für städtische Zwecke benötigte Flächen veräußert werden. Seit Einführung des referatsübergreifenden Gemeinbedarfsflächenmanagements ist es gängige Praxis, vor dem Verkauf einer Fläche stadteigene Bedarfe - vor allem Gemeinbedarfsnutzungen - abzufragen und vorrangig zu behandeln. Dadurch wird sicher gestellt, dass der Intention des Stadtratsantrages eines sozialorientierten Einsatzes der städtischen Flächenreserven Rechnung getragen wird. Darüber hinaus wird außerdem darauf geachtet, Baurechtspotenziale auf städtischen Flächen voll auszuschöpfen und nach Möglichkeit auch mehrere Nutzungsarten miteinander zu kombinieren. So konnten z.B. auf den Flächen des sog. "Neuhauser Trafo" geförderter Wohnungsbau, kulturelle und soziale Nutzungen unter einem Dach untergebracht werden.

Flächenreserven und deren Verwendbarkeit

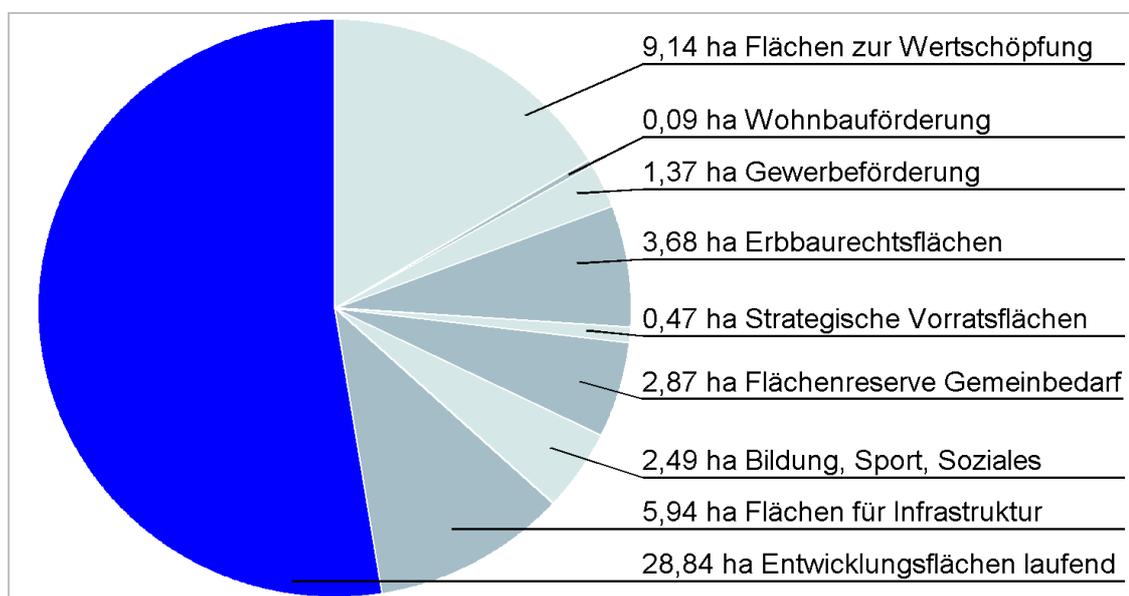
Zu dem oben genannten Stadtratsantrag wurde das städtische Vorratsvermögen auf seine Flächenreserven in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten hin untersucht. Die folgenden Aussagen und Zusammenstellungen beziehen sich auf den räumlichen Umgriff der Stadtbezirke 1 bis 9.

Insgesamt stehen der Landeshauptstadt München in diesem Gebiet Flächenreserven in einer Größenordnung von rund 54,8 ha zur Verfügung. Davon sind ca. 31 % (rund 16,9 ha) entweder für konkrete städtische Bedarfe in den Bereichen Bildung, Kultur, Soziales und Infrastrukturmaßnahmen reserviert oder werden für künftige, noch nicht näher bestimmte Gemeinbedarfszwecke beziehungsweise für Wohnbau- oder Gewerbeförderung vorgehalten.

Der übrige Flächenbestand setzt sich aus sog. "Entwicklungsflächen" (rund 28,84 ha) und aus Flächen, die mittelfristig - je nach aktueller Marktlage und übergeordneten Zielsetzungen der Stadt - zur Einnahmenerzielung für den städtischen Haushalt (rund 9,14 ha) veräußert werden sollen, zusammen.

Unter dem Begriff "Entwicklungsflächen" werden die Areale im Stadtgebiet subsumiert, die aktuell städtebaulich überplant werden und anschließend entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen entweder direkt für städtische Aufgaben genutzt oder zur Verwirklichung städtischer Zielsetzungen, wie z.B. Wohnbauförderung und Gewerbeförderung mit entsprechenden Bindungen veräußert werden können. Beispielhaft können hier die Entwicklungsgebiete am Ackermannbogen, der ehemaligen Luitpoldkaserne bzw. der Dachauer Straße, dem ehemaligen Oktoberfestbauhof an der Meindlstraße und dem Planungsgebiet für das City-Logistik-Zentrum an der Wilhelm-Hale-Straße genannt werden.

In der folgenden Grafik sind die Anteile der einzelnen Flächenkategorien dargestellt:



Bei den zur Verwertung vorgesehenen Flächen handelt es sich z.B. um die restlichen Baulandflächen im Bereich der Theresienhöhe, um sonstige Baulandflächen, die für anderweitige städtische Nutzungen nicht benötigt werden und gerade im Bereich der Innenstadt um sog. Splitterflächen (z.B. ehemalige Brachflächen), die bei Interesse an Anlieger veräußert werden können, aber nicht selbständig bebaubar bzw. verwertbar sind.

Nach Auskunft des GEWOFAG-Konzerns (GEWOFAG und HEIMAG), der GWG und der Stadtparkasse München verfügen diese derzeit über keine Baulandreserven.

Stadtwerke München GmbH

Die Stadtwerke München GmbH (SWM) verfügen über zahlreiche Grundstücke in München, auf denen im Wesentlichen technische Anlagen untergebracht sind. Deren Bedarf wird langfristig nach technischen Erfordernissen überprüft und angepasst. Frei werdende, betrieblich nicht mehr benötigte Grundstücke stellen die SWM auch für den Wohnungsbau zur Verfügung.

So konnten in den vergangenen Jahren ca. 1.000 neue Wohneinheiten auf ehemaligen Betriebsgrundstücken geschaffen werden. Auch aktuell und zukünftig können SWM-Flächen für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die SWM haben ein Programm gestartet, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Aktuell befinden sich für den Werkswohnungsbau folgende Vorhaben in Planung/Realisierung: in der Netzerstraße 20 Wohneinheiten, in der Kugler- und Einsteinstraße ca. 30 Wohneinheiten, in der Kathi-Kobus-Straße 11 Wohneinheiten und in der Dantestraße 69 Wohnheimplätze.

Auf einem Nachbargrundstück der SWM Zentrale in Moosach befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Dort sind auch ca. 250 Werkswohnungen für die SWM geplant. Nach der Aufgabe des Busbetriebshofes an der Westend- / Zschokkestraße sind auf den Flächen der SWM und der LHM Wohnnutzungen einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktur vorgesehen, darunter auch Werkswohnungen. Ebenfalls entstehen zusammen mit Flächen der LHM an der Dachauer Straße (Kreativquartier) zusätzliche neue Wohneinheiten.

Die SWM sind aus wirtschaftlichen Gründen zwingend darauf angewiesen, dass die erzielbaren Erlöse aus Entwicklungen nicht mehr betriebsnotwendiger Flächen in neue Projekte der SWM einfließen. So muss nicht nur der Werkswohnungsbau finanziert werden, sondern auch betriebliche Projekte der SWM, wie aktuell der geplante Neubau des Busbetriebshofes Moosach am Georg-Brauchle-Ring, der überhaupt erst die Schaffung von neuen Wohnungen in erheblicher Größenordnung im Westend ermöglicht.

Zur Vergabe von Grundstücken vorzugsweise an Genossenschaften

Im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Wohnbauflächen des 4. Bauabschnitts Wohnen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ackermannbogen hatte der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München am 07.07.2010 beschlossen (nicht öffentlich), Wohnbauflächen in einer Bandbreite von 20 bis 40 % des gesamten Baurechts eines Entwicklungsgebietes bevorzugt Genossenschaften und Baugemeinschaften anzubieten. Dieser Grundsatz wurde in dem am 01.02.2012 von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossenen Handlungsprogramm "Wohnen in München V" (Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München V", Wohnungsbauoffensive 2012 - 2016, Sitzungsvorlagen Nr. 08 - 14 / 08187) nochmals bekräftigt. Dort sind die Aufgaben und Rollen der verschiedenen Akteure beschrieben. Auch die Festlegung eines Flächenkontingents für Genossenschaften und Baugruppen wurde beschlossen. Der dort festgelegte Umfang von 20 bis 40 % wird in allen derzeit in Planung befindlichen großen Projekten umgesetzt. Hier bleibt abzuwarten, ob die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaften ausreichend sind, um z.B. auch in Freiham diesen hohen Anteil tatsächlich nutzen zu können.

Im Bereich des 4. Bauabschnitts Ackermannbogen wurde ein Anteil von insgesamt 40 % der Wohnbauflächen an Genossenschaften und Baugemeinschaften für den Bau von ca. 130 Wohnungen vergeben. Im September 2012 wurden Wohnbauflächen im Umfang von 19 % der Gesamtfläche der Funkkaserne für Genossenschaften ausgeschrieben. Dieser Flächenanteil bietet Baurecht für die Realisierung von etwa 270 Genossenschaftswohnungen. Zusammen mit den für Baugemeinschaften angebotenen Flächen beträgt hier der Flächenanteil mehr als 35 %. Auch bei der Ausschreibung der Bauquartiere im 4. Bauabschnitt der Messestadt Riem und bei der künftigen Ausschreibung der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne sollen den beiden Zielgruppen in Verfolgung des o.g. Stadtratsbeschlusses Wohnen in München V jeweils Flächen von bis zu 40 % angeboten werden. Die über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans in Wohnbauflächen umzuwandelnden Kerngebietsflächen im Bereich des 2. Bauab-

schnitts der Messestadt Riem am U-Bahnhof Messestadt Ost (ca. 400 Wohnungen) sollen vorbehaltlich der noch einzuholenden Zustimmung des Stadtrates sogar zu 50 % für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Dieses Flächenangebot für Genossenschaften an ganz unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet wird mittel- und langfristig auch bei der Bayernkaserne und bei der Großsiedlung Freiham beibehalten werden. Hier sind genossenschaftliche Bauprojekte im Umfang von ca. 360 Wohnungen (Bayernkaserne) und - sukzessive über einen längeren Zeitraum - bis zu 1.800 Wohnungen (Freiham) möglich.

Mit diesem Flächenangebot in den großen Entwicklungsmaßnahmen ist für Genossenschaften (und Baugemeinschaften) sichergestellt, dass auch langfristig für den Bedarf ausreichende Flächenpotenziale bereitgestellt werden.

Zur Anwendung einer "Konzeptausschreibung" in München

Der Ablauf des Vergabeverfahrens von städtischen Wohnbauflächen wurde mit Beschluss des Stadtrates zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08187) neu festgelegt. Bei der Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen werden verstärkt Konzeptausschreibungen durchgeführt. Bei Konzeptausschreibungen erfolgt die Vergabeentscheidung auf der Basis von Kriterien, die nach Inhalt und Gewichtung festgelegt sind und im Rahmen der Ausschreibung offen gelegt werden.

Das genaue Verfahren zu städtischen Konzeptausschreibungen wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.07.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 09815) konkretisiert und durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 ("Konzeptioneller Mietwohnungsbaus (KMB)", Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 12582) modifiziert.

Dabei wurde festgelegt, dass jede Konzeptausschreibung vom Stadtrat (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) bestätigt wird. Im sogenannten Ausschreibungsbeschluss erfolgt eine genaue Festlegung der Kriterien. Bei den Kriterien ist zu unterscheiden zwischen den zwingenden Vergabekriterien und konzeptbezogenen Auswahlkriterien. Zwingende Vergabekriterien sind Grundvoraussetzungen für eine Bewerbung und nicht abdingbar (z.B. Anerkennung des Kaufpreises). Konzeptbezogene Auswahlkriterien (z.B. energetische und ökologische Anforderungen) sind dagegen zusätzliche, auf das jeweilige Grundstück zugeschnittene Anforderungen, die sich insbesondere auf die Qualität des entstehenden Gebäudes aber auch auf Maßnahmen beziehen, die über das Gebäude hinausreichen (z.B. Nahmobilität oder Maßnahmen zur Quartiersvernetzung). Für die Landeshauptstadt München ermöglichen es diese Kriterien, unter mehreren Bewerbungen über das unterschiedliche Konzept (z.B. hinsichtlich eines energetischen Standards) eine transparente und nachvollziehbare Auswahl treffen zu können.

Ferner hat der Stadtrat im oben genannten Beschluss am 24.07.2013 beschlossen, dass städtische Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau zum Verkehrswert aber ohne Preiswettbewerb auszuschreiben sind.

Darüber hinaus werden Flächen im Rahmen von In-House-Vergaben ohne Ausschreibungsverfahren an städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 02544 vom 08.06.2011 von Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn

StR Nikolaus Gradl, Herrn StR Haimo Liebich, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Monika Renner, Frau StRin Beatrix Zurek und Herrn StR Oliver Belik wird mit den obigen Ausführungen entsprochen.

**2. Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten II:
Städtebauliche Instrumente zum Schutz gewachsener Strukturen aufzeigen
Antrag Nr. 08-14 / A 02545 vom 08.06.2011 (Anlage 2)**

Die Stadträtinnen und Stadträte Frau Ulrike Boesser, Herr Andreas Lotte, Herr Hans Dieter Kaplan, Frau Claudia Tausend, Herr Nikolaus Gradl, Herr Haimo Liebich, Frau Bettina Messinger, Frau Monika Renner, Frau Beatrix Zurek und Herr Oliver Belik haben am 08.06.2011 den Antrag Nr. 08-14 / A 02545 (Anlage 2) gestellt.

Die Stadtverwaltung wird gebeten, darzustellen:

- welche städtebaulichen Instrumente derzeit zur Verfügung stehen, um gewachsene Strukturen im kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich vor Verdrängung zu schützen,
- ob es von Seiten des zuständigen Bundesministeriums für Bau, Wohnen und Verkehr, des Deutschen Städtetags oder einzelnen Bundesländern oder Städten Initiativen gibt, neben dem Schutz der angestammten Wohnbevölkerung auch den Schutz von kleingewerblichen oder soziokulturellen Einrichtungen in die Erhaltungssatzung aufzunehmen,
- ob es darüber hinaus anderweitige Überlegungen zur Ausgestaltung einer auch den kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich umfassenden Milieuschutzsatzung gibt.

Mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.07.2011, 10.01.2012, 19.03.2014 und vom 16.01.2015 wurden die Antragstellerinnen und Antragsteller um Fristverlängerung gebeten.

Stellungnahme

Städtebauliche Instrumente zum Schutz gewachsener (gewerblicher) Strukturen aufzeigen

a) Problemvergleich Gentrifizierung Wohnen und Gewerbe

Wie beim Wohnen sind auch gewerbliche Standorte in Innenstadtgebieten von soziokulturellen und immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsprozessen betroffen, die zur Verdrängung "einkommensschwächerer" Betriebe führen. Wie beim Wohnen gibt es eine gewünschte Aufwertung, etwa wenn städtebauliche Missstände beseitigt werden, die Umwelt- oder Wohnumfeldsituation sich spürbar bessert, aber auch unerwünschte Folgen von Aufwertungsprozessen, die von der Öffentlichkeit beklagt werden. Dies insbesondere dann, wenn langjährig ansässige, meist nicht störende Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe (z.B. der "Tante-Emma-Laden" oder der alteingesessene Metzger) ihren Standort verlassen müssen oder wenn urbane Nutzungen aus dem soziokulturellen Bereich wie z.B. Ateliers, Programmkinos, Musikkneipen, die zuvor häufig in prekären Verhältnissen lebten, durch Boutiquen und Szenegastronomie verdrängt werden.

Die aktuell zu beobachtende verstärkte Innenstadtorientierung, d.h. Prozesse der Stadtentwicklung, die mit "Revitalisierung der Stadt", "Reurbanisierung", "Umkehr der

Suburbanisierung", "Stadt der kurzen Wege" beschrieben werden, befördert in der Regel die Veränderung bestehender Strukturen noch weiter.

Die normative Bewertung der Auswirkungen von Aufwertungsprozessen auf das Gewerbe gestaltet sich problematisch, da sich die rechtliche Situation gewerblicher Mieterinnen und Mieter deutlich von der Lage von Wohnungsmietern unterscheidet.

Anders als im Wohnungsmietrecht, das von einem grundsätzlichen Ungleichgewicht der Positionen der Vertragspartner bei Vertragsschluss ausgeht und daher eine Reihe von besonderen gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter, wie z.B. zum Kündigungsschutz (§§ 549 ff BGB) trifft, geht der Gesetzgeber bei einem Gewerbemietvertrag von gleichwertigen Vertragspartnern aus, die keines besonderen gesetzlichen Schutzes bedürfen.

Es herrscht insoweit weitestgehend Vertragsfreiheit, was z.B. die Höhe des Mietzinses, die Laufzeit und die Kündigungsfristen angeht. So gilt z.B. die gesetzliche Kündigungsbestimmung aus § 580a Abs. 2 BGB nur, wenn keine spezielle Vereinbarung zur Kündigungsfrist vereinbart wurde.

Diese Vertragsfreiheit führt zu einer bewussten Gleichstellung der Interessenslagen der Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter. Beiden Seiten wird damit die Möglichkeit eingeräumt, Wagnis und Risiko abzuwägen und im Vertrag einvernehmlich entsprechende Regelungen zu treffen.

Ausfluss dieser Regelung ist aber letztlich auch, dass der festzustellende Gewerbebesatz eines Quartiers sich auch weitgehend an den tatsächlichen verfügbaren Flächenquantitäten und -qualitäten und den Renditeerwartungen der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie an den Anforderungen der gewerblichen Mieter und dem erwarteten Unternehmenserfolg orientiert. Veränderungen in der Flächenangebotssituation, wie sie vor allem durch investive Maßnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen von Auswertungen getätigt werden, führen damit in aller Regel auch zu Veränderungen im Branchenbesatz.

Für eine "gesunde" gewerbliche Mischung finden sich im Gegensatz zur Wohnnutzung keine objektiven Kriterien und bislang auch keine landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben, die einen besonderen gebietsbezogenen Schutz und ein entsprechendes Aktivwerden der Kommune begründen.

Nur gegen "störende" gewerbliche Unternehmen wurden bislang, etwa im Immissionsschutzrecht oder bei Spielhallen, rechtliche Vorkehrungen getroffen, die aber stets den Schutz der möglicherweise betroffenen, in der Nachbarschaft ansässigen Wohnbevölkerung im Fokus hatten und weniger den Schutz des Gewerbes.

Eine Untersuchung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu Beginn der 1990er Jahre zur Situation der kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in innerstädtischen Gemengelagen hatte ergeben, dass mehr als die Hälfte der seinerzeit untersuchten Betriebe an ihrem innenstadt-(nahen) Standort entweder baurechtlich, immissionsschutzrechtlich oder mietrechtlich als gefährdet zu beurteilen waren. Hinzu kam, dass 1/3 der untersuchten Betriebe nicht bauaufsichtsrechtlich genehmigt war (zum Teil aber bei typisierender Betrachtung zulässig). Rund 1/4 der Betriebe genoss lediglich Bestandsschutz (bauaufsichtlich zwar genehmigt, vom Störgrad aber eigentlich unzulässig).

Nicht nur der Vollzug des Immissionsschutzrechts mit zunehmend verschärften Vor-

schriften und Auflagen „bedroht“ die Existenz vieler kleingewerblicher Betriebe, auch die zunehmende Beschwerde- und Klagebereitschaft der benachbarten Wohnbevölkerung macht den Unternehmen in den dichten Innenstädten und Innenstadtrandgebieten das Leben schwerer.

Der Einzelhandel ist seit Jahrzehnten von einem Strukturwandel erfasst, der vom Konsumentenverhalten einerseits und den betriebswirtschaftlichen Anpassungen des Handels andererseits getragen wird. Die Folge hiervon ist insbesondere im Lebensmittelbereich neben der Filialisierung eine weiter zunehmende Konzentration der Anbieter mit größeren Ladeneinheiten, die zwangsläufig zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes und zu einem Verschwinden kleinteiliger, oft inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe auch in den gemischt genutzten Innenstadt(nahen) Quartieren führt.

All diese gesamtstädtisch zu beobachtenden Prozesse werden in jenen vorzugsweise Innenstadt- oder innenstadtnahen Gebieten, die von Gentrifizierung betroffen sind, überlagert von marktwirtschaftlich begründeten Verdrängungsprozessen als Folge der immobilienwirtschaftlichen Aufwertung dieser Gebiete.

b) Instrumente bzw. Maßnahmen

Was kann die Landeshauptstadt München tun, um traditionelle gewerbliche Strukturen, die unter Urbanitätsgesichtspunkten oder auch unter dem Aspekt der Nahversorgung wichtig sind, zu erhalten?

- Im Antrag Nr. 08 - 14 / A 02545 wird zutreffenderweise darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), das in München breite Anwendung findet, nach der geltenden Rechtslage dem Milieuschutz der angestammten Wohnbevölkerung dient. Nur indirekt könnte das Instrument der Erhaltungssatzung darüber hinaus zum Schutz eines Gebietes eingesetzt werden, das von einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Dies wäre dann der Fall, wenn der Schutzzweck der Satzung sich auf stadtbildprägende Gestaltungselemente der erhaltenswert eingestuften baulichen Anlagen, Straßenzüge, Freiräume fokussieren lässt (Ensembleschutz gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Der städtebauliche Charakter eines solchen Gebietes muss gestalterisch unverwechselbar und schützenswert sein. Das Schutzziel solcher, dem Erhalt baukultureller Traditionen dienender Satzungen betrifft somit gestalterische Merkmale und nicht bzw. nur indirekt einzelne Nutzungen oder die vorherrschende Nutzungsstruktur. Im Gegensatz zu anderen deutschen Städten (wie z.B. Hamburg, Siegen, Trier) kam die dem Ensembleschutz dienende Variante der Erhaltungssatzung in München bisher nicht zum Einsatz.
- Neben der landesrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm gibt es bauplanungsrechtlich ein ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium in BauGB und Baunutzungsverordnung zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplangebieten. Zu unterscheiden sind dabei Positivplanungen mit Gebietsfestsetzungen zur Absicherung zentraler Versorgungsbereiche und für Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Derartige Positivplanungen beruhen zumeist auf der Grundlage von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, wie sich auch für die Landeshauptstadt München vorliegen. Ferner ermöglicht die bauleitplanerische Steuerung den Ausschluss und die Be-

schränkung des Einzelhandels durch entsprechende Planfestsetzungen (z.B. Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Im unbeplanten Innenbereich besteht seit der BauGB-Novelle 2004 nach § 34 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit einer zentrenorientierten Einzelhandelssteuerung durch die Abwehr zentrenschädigender Vorhaben, die durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mittlerweile weitgehend ausgelotet ist. Der Schutz erstreckt sich allerdings nur auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche und nicht auf etwa durch Zentrenkonzepte aufgezeigte Entwicklungsoptionen.

- Der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Zentren ist grundsätzlich auch ohne Baugebietsfestsetzung in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich. Angesichts der schwierigen Begründung erweist sich das Vorhandensein eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auch einer ortsspezifischen Sortimentsliste als wichtige Steuerungsgrundlage für die Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens.
- Begrenzte Möglichkeiten zum Schutz gewerblicher Strukturen hat die Stadt bei bestehenden baulichen Anlagen im städtischen Eigentum. Beispielsweise fördert die Landeshauptstadt München durch zurückhaltende Mietpreisgestaltung und Ausschreibungskriterien, die entsprechende Anforderungen an die Qualität der Geschäfte stellen, den Erhalt traditioneller Strukturen beispielsweise im Rathaus oder im Ruffinihaus. Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang Beispiele aus Paris und Wien (Seestadt Aspern). Dort wurden bzw. werden in Neubaugebieten auf städtischen Flächen die Gewerbemieten für Ladengeschäfte für 10 Jahre durch die Stadt subventioniert, um den Aufbau erdgeschossiger Ladenstrukturen überhaupt zu ermöglichen.
- Die Errichtung von wohnortnahen Gewerbehöfen wie - von der Landeshauptstadt München praktiziert - trägt zum Verbleib kleiner Handwerksbetriebe in den Innenstadt(nahen)-Quartieren und zum Erhalt der Versorgung der Bevölkerung bei. Auch hier hat die Landeshauptstadt München die Möglichkeit, über die Einräumung günstiger Laufzeiten, Kündigungsfristen und marktkonformer Mietpreise die Standortsicherheit gewerblicher Unternehmen (z.B. Existenzgründer, traditionelle Handwerksbetriebe) zu verbessern und macht davon auch Gebrauch.
- Im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung nimmt die Landeshauptstadt München seit 2009 mit den beiden Untersuchungsgebieten in Pasing und Trudering an dem Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" teil. Das Programm verfolgt die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, welche durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichem Leerstand bedroht oder betroffen sind durch Aktivierung der Akteure vor Ort und durch die Bündelung privater und öffentlicher Gelder zur Aufwertung und Profilierung der Gebiete. Die Handlungsfelder der Untersuchungen und Maßnahmen im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" betreffen u.a. Defizite, Handlungsbedarfe und Potenziale der lokalen Ökonomie, des Gewerbeumfelds sowie des Öffentlichen Raums und Verkehrs. Die Maßnahmen umfassen u.a. ein aktives Quartiersmanagement, ein Einzelhandels- bzw. Geschäftsstraßenmanagement und auch ein datenbankgestütztes Flächenmanagement. Die Eignung des skizzierten Städtebauförderungsprogramms für die Problemlagen der Innenstadtrandgebiete erscheint unstrittig, wenn auch durch das förmliche Verfah-

ren der Städtebauförderung komplex und aufwändig, für die Innenstadt selbst jedoch fraglich.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind auf Landes-, Bundes- oder Verbandsebene sowie aus anderen deutschen Städten, die von einer vergleichbaren Aufwertungsproblematik betroffen sind, keine weiteren Instrumente, Maßnahmen oder Initiativen bekannt, die explizit das Ziel verfolgen, gewachsene Strukturen im kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich vor Verdrängung zu schützen.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 02545 vom 08.06.2011 von Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Haimo Liebich, Herrn StR Nikolaus Gradl, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Monika Renner, Herrn StR Klaus-Peter Rupp und Herrn StR Oliver Belik wird mit den obigen Ausführungen entsprochen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Kommunalreferat und die Stadtwerke München haben die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

3. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 mit 25 haben Abdrucke der Vorlage zur Kenntnis erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt 1 und 2 zu Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München auf den Strukturwandel in der Innenstadt und Innenstadtrandgebieten werden zur Kenntnis genommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt weiterhin beauftragt, alle rechtlichen Möglichkeiten auszunutzen, um den Erhalt gewachsener Strukturen zu unterstützen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 02544 vom 08.06.2011 von Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Nikolaus Gradl, Herrn StR Haimo Liebich, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Monika Renner, Frau StRin Beatrix Zurek und Herrn StR Oliver Belik ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 08-14 / A 02545 vom 08.06.2011 von Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Haimo Liebich, Herrn StR Nikolaus Gradl, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Monika Renner, Herrn StR Klaus-Peter Rupp und Herrn StR Oliver Belik ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. 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/V 1 (2-fach)
 3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
 4. An das Baureferat
 5. An das Kommunalreferat
 6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 7. An das Sozialreferat
 8. An die Stadtwerke München GmbH
 9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01-BVK, HA I/2
 10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/5
 11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, HA IV/5.
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
 14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/42
zum Vollzug des Beschlusses

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3