

Telefon: 233 - 24158
Telefax: 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
PLAN HA II/11, HA I/22

Erhaltungssatzung für Thalkirchen prüfen

**Antrag Nr. 14-20 / A 01974 von DIE LINKE
vom 01.04.2016**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06464

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 01974
2. Lageplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsgruppierung DIE LINKE hat am 01.04.2016 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 01974 (Anlage 1) gestellt, wonach für den Stadtteil Thalkirchen geprüft werden soll, ob und in welchem Umfang die Einführung einer Erhaltungssatzung möglich sei.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 01974 wie folgt Stellung:

Der Begründung des Antrages ist zu entnehmen, dass hier der Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) angesprochen ist.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind dann zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB begründen eine besondere Genehmigungspflicht für den Rückbau (Abbruch) und die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Diese Genehmigung darf nach § 172 Abs. 4 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen

städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist aber zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Weiter ist die Genehmigung z. B. zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 wurde als weiterer Genehmigungstatbestand die Änderung einer baulichen Anlage zur Anpassung an die baulichen und anlagetechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung eingeführt. Weitere Tatbestände, wann eine Genehmigung zu erteilen ist, sind in § 172 Abs. 4 BauGB geregelt.

Ferner begründet eine Erhaltungssatzung ein allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung hat am 04.02.2014 die Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes beschlossen, mit der durch eine Ergänzung der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) ein Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB begründet wird. Diese Verordnung trat am 01.03.2014 für die Dauer von 5 Jahren in Kraft.

Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts ist per se kein „Umwandlungsverbot“ verbunden. Es muss vielmehr ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Diese Neuregelung wirkt dann in der Weise, dass das Grundbuchamt ohne Genehmigung der Landeshauptstadt München die Bildung/Eintragung von Wohnungseigentum in das Grundbuch nicht vollzieht. Die Gründe für die Ablehnung einer Umwandlungsgenehmigung bzw. die Genehmigungsvoraussetzungen sind ebenfalls in § 172 Abs. 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Zur Rechtfertigung einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss – wie oben bereits erwähnt – zum einen eine hinreichende Verdrängungsgefahr für die angestammte Bevölkerung infolge baulicher Aufwertungen zu erwarten sein. Zur Begründung einer Erhaltungssatzung muss deshalb eine Prognoseentscheidung über die zukünftige Entwicklung des Gebiets getroffen werden. Dazu ist das Aufwertungspotenzial und das Verdrängungspotenzial zu ermitteln.

Aufwertungsindikatoren sind z. B. das Alter der Wohngebäude, der Anteil bereits umgebauter (modernisierter) Wohnungen, die Anzahl erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die Höhe der Wiedervermietungsmiete.

Indikatoren, auf deren Basis ein Verdrängungspotenzial prognostiziert wird, sind u. a. die mittlere Wohndauer der Bevölkerung, die Altersstruktur, der Anteil von Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfängern, der Anteil der ausländischen Bevölkerung, die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohnerin und Einwohner und die Einkommensverhältnisse der Haushalte.

Nur wenn kumulativ ein hinreichendes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial zu erwarten ist, kann der Erlass einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird antragsgemäß die erforderlichen Untersuchungen anstellen. Die Bestandsaufnahme und die Bewertung, ob sich im beantragten Bereich der Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigen und begründen lässt, sind aber äußerst aufwändig und zeitintensiv und werden geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Eine Aufnahme des Stadtteils Thalkirchen in die Erhaltungssatzung „Sendling“ war aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Die Beschlussfassung zum erneuten Erlasses der Erhaltungssatzung „Sendling“ erfolgte bereits im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 01.06.2016 bzw. in der Vollversammlung am 15.06.2016 (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05596).

Ergänzend muss noch darauf hingewiesen werden, dass das Instrument der Erhaltungssatzung nur zur Vermeidung negativer städtebaulicher Folgewirkungen eingesetzt werden kann. Negative städtebauliche Folgen sind z. B. dann gegeben, wenn bestehende und auf die angestammte Bevölkerung ausgerichtete Infrastruktureinrichtungen funktionslos würden und an anderer Stelle neu errichtet werden müssten.

Eine Erhaltungssatzung ist kein Instrument, welches dem individuellem Mieterschutz dient.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 01974 der Stadtratsgruppierung DIE LINKE vom 01.04.2016 wird entsprochen.

Das Direktorium sowie das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben Abdrucke erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Ein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 06 – Sendling und 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Rieke und Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Stadtteil Thalkirchen durchzuführen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01974 von DIE LINKE vom 01.04.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - 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
3. An die Bezirksausschüsse 06 und 19
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3