



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung  
PLAN-HAII-11

- I. Über das  
Direktorium HA II / BA-Geschäftsstelle Ost  
an den  
Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes -  
Ramersdorf-Perlach  
Herrn Vorsitzenden Thomas Kauer

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-24158  
Telefax: 089 233-989 24158  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: 269  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
plan.ha2-11@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
07.03.2017

Auftrag zur Überprüfung des Stadtteils Neuperlach  
im Hinblick auf den Erlass einer Erhaltungssatzung  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03227 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 13.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Antrag Nr. 14-20 / B 03227 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 –  
Ramersdorf-Perlach wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur zuständigen  
Beantwortung übermittelt.

Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dienen der Erhaltung der Zusammen-  
setzung der Wohnbevölkerung. Sie 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 auf-  
wertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungs-  
gefährdet anzusehen ist.

Zur Rechtfertigung einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohn-  
bevölkerung muss deshalb eine hinreichende Verdrängungsgefahr für die angestammte Bevöl-  
kerung infolge baulicher Aufwertungen zu erwarten sein. Zur Begründung einer Erhaltungss-  
atzung muss so gesehen eine Prognoseentscheidung über die zukünftige Entwicklung des  
Gebiets getroffen werden. Dazu ist das Aufwertungspotenzial und das Verdrängungspotenzial  
zu ermitteln. 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 den 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach großflächig auf den möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung hin untersuchen. Die Bestandsaufnahme und die Bewertung, ob sich der Erlass einer Erhaltungssatzung auch rechtfertigen und begründen lässt, sind aber äußerst aufwendig und zeitintensiv und werden geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 03227 wird insoweit entsprochen. Er ist damit behandelt.

Zur Verdeutlichung der Wirkungen von Erhaltungssatzungen darf ergänzend auf Folgendes hingewiesen werden:

Erhaltungssatzungen sind städtebauliche Satzungen und dienen daher ausschließlich der Vermeidung negativer städtebaulicher Folgewirkungen. Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind kein Instrument des Mieterschutzes.

Erhaltungssatzungen haben keine schützende Drittwirkung und begründen lediglich eine besondere Genehmigungspflicht für den Rückbau (Abbruch) und die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Diese Genehmigung ist unter bestimmten gesetzlich vorgegebenen Tatbeständen zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

  
Stadtdirektorin