

Telefon: 233 - 22185  
Telefax: 233 - 26683

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA I/22

**Vermeidung des Ausverkaufs unserer Stadt an  
ausländische Investoren**  
**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01827 der Bürgerversammlung des  
Stadtbezirkes 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt**  
**am 09.11.2017**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10713**

Anlage:  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01827

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung**  
**vom 07.03.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat am 09.11.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01827 (Anlage) beschlossen, in der um mehr Schutz des Kleingewerbes und Einbindung in den Mieterschutz der Wohnungs-mieter sowie Erhalt des Stadtviertelcharakters gebeten wird.

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

Zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01827 nimmt das Referat für Stadtplanung und Bau-ordnung wie folgt Stellung:

Die Gefährdungssituation kleinerer, gewerblicher Betriebe, deren Räume überwiegend gemietet sind, ist grundsätzlich anders zu beurteilen als die im Wohnmietbereich. Anders als beim Wohnen herrscht im gewerblichen Bereich die Freiheit des (Standort-) Wettbewerbs. Dementsprechend schwierig ist die normative Bewertung „gewerblicher“

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

Mit der Frage, welche konzeptionellen Ansätze bestehen, um die fortschreitende Verdrängung von Kleingewerbe zu bremsen, hat sich auch schon der Stadtrat im Jahr 2015 befasst („Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 02248). Die dort dargelegten Befunde zur rechtlichen Ausgangssituation und zu den begrenzten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Bewahrung kleingewerblicher Strukturen in der Innenstadt gelten auch heute ohne Einschränkung weiter.

Hier setzt die Initiative des Herrn Oberbürgermeisters vom Juni 2017 an, welche in einem Schreiben an die zuständige Bundesministerin für eine Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung eintritt, und auch den Aspekt der Gentrifizierung von Gewerbe und Einzelhandel berücksichtigt. Dadurch sollen gewachsene Strukturen im kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich, bspw. durch Eingriffe in die Vertragsgestaltung (Kappungs-grenzen), zukünftig besser vor Verdrängung geschützt werden. Analog zu den Milieu-schutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB geht es dabei explizit um den Erhalt sogenannter alteingesessener Strukturen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01827 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 09.11.2017 kann aus oben genannten Gründen nicht entsprochen werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Ein Anhörungsrecht besteht nicht.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes

1. Von den Ausführungen der Verwaltung im Vortrag der Referentin, wonach bisher keine rechtlichen Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme zur Vermeidung einer fortschreitenden Verdrängung des Kleingewerbes bestehen, aber die Landeshauptstadt München bezüglich einer notwendigen Erweiterung der Bundesgesetzte Aktivitäten unternommen hat, wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01827 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 09.11.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
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 – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1.-25.
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HA I/4, HA I/01 BVK
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22

Am <DATUM>

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3