

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



**Beschluss des Kommunalausschusses
vom 28.03.2019**

**Top 3: Umgang mit unbebauten oder mit zum Abriss bestimmten Gebäuden bebauten
Grundstücken und vorhandenen Wohnbaurechtsreserven bei
Vorkaufsrechtsausübungen in Erhaltungssatzungsgebieten**

Änderungsantrag

- Punkt 1 Wie Antrag der Referentin
- Punkt 2 **neu** Beträgt die auf einem bebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurechtsreserve bis zu **300 m2 GF**, unterliegt diese nicht den Bindungen der Abwendungserklärung.
- Punkt 3 **neu** Beträgt das auf einem unbebauten Grundstück vorhandene Wohnbaurecht bis zu **300 m2 GF**, wird von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten und damit auch von der Einholung einer Abwendungserklärung abgesehen. Unbebauten Grundstücken stehen Grundstücke mit nicht erhaltenswerter (Bestands-)Wohnbebauung gleich.
- Punkt 4 **neu** Sind an einem bebauten Grundstück mehr als **300 m2 GF** Wohnbaurechtsreserven oder an einem unbebauten Grundstück mehr als **300 m2 GF** Wohnbaurecht vorhanden, so werden von den möglicherweise neu hinzukommenden bzw. neu entstehenden Wohneinheiten **100 %** den Bindungen der Abwendungserklärung (**München Modell Miete**) unterworfen. Werden die Wohnbaurechtsreserven bzw. das Wohnbaurecht nur teilweise verwirklicht, so gelten die Bindungen für den jeweils neu hinzukommenden bzw. neugeschaffenen Wohnraum.
- Punkt 5 **neu** Bei Grundstücken mit Bestandsgebäuden, die ausschließlich mit Nichtwohnnutzungen belegt sind (z.B. Büro-/Gewerbegebäude) besteht trotz vorhandenen Wohnbaurechts grundsätzlich kein Interesse an der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten. Sofern sich der Gebäudebestand in einem nutzungsfähigen Zustand befindet (keine offensichtlich abbruchreifen oder nicht erhaltenswerten Objekte) wird daher in

der Regel ein Negativattest im Sinne des Vorkaufsrechts erteilt. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Käuferin bzw. der Käufer zur Abgabe einer Abwendungserklärung aufgefordert. Die Einforderung einer Abwendungserklärung kommt jedoch bei einem nutzungsfähigen (gewerblichen) Gebäudebestand oberhalb des Schwellenwerts von 300 m² GF vorhandenen Wohnbaurechts dann ausnahmsweise in Betracht, wenn

- konkrete Anhaltspunkte für einen bevorstehenden Abriss bzw. eine Beseitigung des Gebäudebestands bestehen, z.B. eine Abrissanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung („BayBO“) oder ein Antrag auf Bauvorbescheid zu einem Neubau, oder
- eine Änderung der bisher gewerblichen Nutzung mit einfachen baulichen Maßnahmen in Wohnnutzung möglich ist, oder
- der gesamte Gebäudebestand ausschließlich aus Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, Garagen oder vergleichbaren Bauten besteht.

Punkt 6 Wie Punkt 6 des Antrags der Referentin

Punkt 7 **neu** Soll bei einem Neubau von Wohnraum nach einem geplanten Abbruch der (Bestands-)Wohnbebauung durch den Neubau insgesamt mehr Wohnraumfläche als bisher geschaffen werden, unterliegt diese Maßnahme nicht dem Abbruchverbot. Diese Festlegung kann jedoch nur mit der Maßgabe gelten, dass bestehender Bestandswohnraum in jedem Fall zahlenmäßig nach betroffenen Wohneinheiten in dem Neubau kompensiert („Ersatzwohnraum“) wird und vollständig den Bindungen der Abwendungserklärung unterliegt. Auf den über den Ersatzwohnraum hinausgehenden weiter neu geschaffenen Wohnraum findet der in diesem Grundsatzbeschluss enthaltene neue Verfahrensvorschlag zur Bindung der Wohnbaurechtsreserven (Schwellenwert in Höhe von 300 m²; 100 % Bindung) Anwendung.

Punkte 9-18 Wie Punkte 9-18 des Antrags der Referentin

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Herbert Danner

Anna Hanusch

Angelika Pilz-Strasser

Mitglieder des Stadtrates