

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 21.03.2019

Erhaltungssatzung reformieren I – Zeitliche Begrenzung aufheben

Antrag

Die Erhaltungssatzungen werden künftig nicht mehr zeitlich begrenzt.

Begründung:

Die Geltungsdauer der jeweiligen Erhaltungssatzungen ist in München auf 5 Jahre begrenzt. Noch vor Ablauf dieser 5 Jahre muss die Satzung, sofern dies begründet werden kann, erneut beschlossen werden.

Nach geltender Rechtsprechung müssen Erhaltungssatzungsgebiete in regelmäßigen Abständen dahingehend überprüft werden, ob eine Satzung an dieser Stelle und im bestehenden Gebietsumgriff gerechtfertigt werden kann. Dies bedeutet nicht zwingend, dass die Geltungsdauer schon vorab zeitlich begrenzt sein muss. Gerade die letzte Erhaltungssatzungsverlängerung (Hohenzollernplatz) hat gezeigt, dass diese - unnötige - Begrenzung im schlimmsten Fall dazu führen könnte, dass die Satzung nicht rechtzeitig erneuert würde. Die mittlerweile 21 Erhaltungssatzungsgebiete führen zu Arbeitsspitzen, die bei knappen Personalressourcen - beispielsweise bei längeren unvorhergesehenen Personal-Ausfällen – zur Folge haben können, dass die Begründung einer neuen Satzung dem Stadtrat nicht rechtzeitig und rechtssicher zur Entscheidung vorgelegt werden kann. Andere Städte, beispielsweise Berlin, erlassen die Satzungen zeitlich unbegrenzt ohne auf eine regelmäßige Prüfung Satzung zu verzichten. Dieses Vorgehen drückt auch besser den Willen aus, das Milieu und die soziale Mischung in den Erhaltungssatzungsgebiete tatsächlich dauerhaft und nicht nur befristet vor Verdrängung zu schützen.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Katrín Habenschaden
Thomas Niederbühl
Sebastian Weisenburger

Mitglieder des Stadtrates

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 21.03.2019

Erhaltungssatzung reformieren II – Methodik weiterentwickeln

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, den bisher angewendeten Kriterienkatalog und die Methodik zum Erlass einer Erhaltungssatzung weiterzuentwickeln und den veränderten und deutlich erhöhten Verdrängungsdruck zu berücksichtigen. Zusätzlich zu statistischen Sekundärdaten werden künftig auch durch Befragungen erhobenen Primärdaten genutzt.

Begründung:

Die Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen in der LH München haben sich die letzten 20 Jahre kaum geändert. München war damals noch Vorreiter in diesem Bereich. Mittlerweile haben andere Städte dieses Instrument deutlich weiterentwickelt. Es ist Zeit, dass die Landeshauptstadt hier wieder den Anschluss findet und Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen reformiert. Das Ziel muss sein damit einen möglichst großen Teil der Stadt als Erhaltungssatzungsgebiete festzulegen und so die Soziale Mischung in der Stadt zu erhalten. In die jeweiligen sozialräumlichen Studien sollen insbesondere auch Primärdaten Eingang finden, die durch Befragungen selbst erhoben werden.

Ein wesentlicher Teil der Daten, die derzeit für die Entlassung von Teilgebieten in Erhaltungssatzungen herangezogen wurden, sind statistische Sekundärdaten, die nur bedingt auf das jeweilige Satzungsgebiet heruntergebrochen werden können. So liegen die GfK-Kaufkraftdaten nur im Postleitzahlbereich vor und müssen interpoliert werden. Da diese oft auf Basis von Kreditkartenkäufen ermittelt werden, sind niedrige Einkommen unterrepräsentiert. Um tatsächliche Verdrängungsgefahr, die mittlerweile die Mittelschicht erreicht hat, ermitteln zu können, müssen künftig neue Indikatoren, wie beispielsweise Mietbelastungsquoten sowie Nachfragedruck und Preissteigerungen, als Datengrundlage Verwendung finden. Auch wenn die Verdrängungsgefahr in einer Gesamtbetrachtung möglicherweise abnimmt muss weiterhin Berücksichtigung finden, dass erfahrungsgemäß Haushalte mit einem verstärkten Verdrängungspotenzial überproportional in Wohnungen, bei denen ein hohes Aufwertungspotenzial besteht, wohnen.

Ein Milieu lässt sich auch nur unzureichend durch Sekundärdaten beschreiben. Zusätzliche, qualitative Daten, beispielsweise der Bezug zum Viertel, die Nutzung der wohnortnahen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie wahrgenommene Gebietsveränderungen eignen sich hierfür.

Bei der städtebauliche Begründung, ob bei einer Nachprüfung eine Entlassung von Teilgebieten in Frage kommt, müssen auch die Auswirkungen auf stadträumliche Segregationsprozesse sowie die soziale Mischung und infrastrukturellen Versorgungsangebote innerhalb des Gebietes mehr berücksichtigt werden.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Katrin Habenschaden
Thomas Niederbühl
Sebastian Weisenburger

Mitglieder des Stadtrates

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 21.3.2019

Erhaltungssatzung reformieren III - Nachprüfung der entlassenen Gebiete

Antrag

Die Verwaltung untersucht, ob die in den letzten 10 Jahren „entlassenen“ Gebiete auf Basis der neuen Methodik und Indikatoren wieder in die angrenzenden Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB mit aufgenommen werden können.

Begründung:

In den letzten Jahren musste der Umfang von Erhaltungssatzungsgebieten erheblich verändert werden. Damit hat sich der Verdrängungsprozess in den „entlassenen“ Gebieten deutlich erhöht. Die Nachprüfung mit einer neuen und zeitgemäßen Methodik und neuen Indikatoren könnte durchaus zu einem anderen Ergebnis kommen.

Die meisten Erhaltungssatzungen wurden nicht verlängert, weil – auf Grundlage der alten Kriterien – schon ein so hohes Maß an Verdrängung geschätzt wurde, dass ein „Milieuschutz“ nicht mehr begründbar sei. Bei einer Veränderung der Prüfmethode und -kriterien, welche den durchaus realen Verdrängungsdruck für die Mittelschicht aus diesen Gebieten besser erfasst und abbildet, müssten viele dieser Gebiete wieder eine Erhaltungssatzung erhalten können.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Karin Habenschaden
Thomas Niederbühl
Sebastian Weisenburger

Mitglieder des Stadtrates

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 21.03.2019

Erhaltungssatzungsgebiete reformieren IV - Schutz für Genossenschaften

Antrag

Die Verwaltung untersucht, ob für die Gebiete im Umfeld von Genossenschaften, deren Erbbaurechte zeitnah auslaufen, eine Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 Satz 1 BauGB) erlassen werden kann und legt das Ergebnis der Prüfung baldmöglichst dem Stadtrat vor. Die Prüfung erfolgt auf Basis der neuen Methodik und Indikatoren.

Begründung:

Da die Verwaltung davon ausgeht, dass Haushalten in genossenschaftlichen Wohnungen keine Verdrängungsgefahr droht, werden diese i.d.R. aus Erhaltungssatzungsgebieten ausgeklammert, obwohl sie für das Milieu eines Viertels sehr wohl prägend sind.

Bei den Eisenbahnergenossenschaften beispielsweise läuft die Erbpacht in wenigen Jahren ab. Es ist beim Bundeseisenbahnvermögen, das dem Bundesverkehrsministerium untersteht, bislang keine Bewegung für eine Lösung erkennbar, um den preiswerten Wohnraum auf Dauer zu erhalten. Der Verkauf der Flächen an Investoren ist eine wahrscheinliche Option. Das Ergebnis des Verkaufs zu Höchstpreisen an private Investoren kann man aktuell bei ehemaligen GBW-Wohnungen sehen. Es besteht tatsächlich eine konkrete Verdrängungsgefahr für tausende Menschen, die zudem in Wohnungen mit hohem Aufwertungspotential leben. Es ist daher gerechtfertigt in diesem Fall die Haushalte in genossenschaftliche Wohnungen in eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB mit aufzunehmen. Im Falle eines Verkaufs der Grundstücke hätte die Stadt auch ein Vorkaufsrecht.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Katrín Habenschaden
Thomas Niederbühl
Sebastian Weisenburger

Mitglieder des Stadtrates

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 21.03.2019

**Erhaltungssatzung reformieren V –
Satzung nach neuen Kriterien als Pilotprojekt für Pasing**

Antrag

Die Verwaltung untersucht, ob für das Gebiet entlang Landsberger Straße – zwischen Planegger Str., Bodenstedtstr., Teilen der Fritz-Berne-Str. und Kremser Str. – eine Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 Satz 1 BauGB) erlassen werden kann und legt das Ergebnis der Prüfung baldmöglichst dem Stadtrat vor. Die Prüfung erfolgt als Pilotprojekt auf Basis der neuen Methodik und Indikatoren.

Begründung:

Die Stadt hat mit dem Bau der Nordumgehung Pasing das Wohnumfeld in diesem Bereich deutlich verbessert. Mit dem beschlossenen Bau der U-Bahn nach Pasing werden zusätzliche öffentliche Investitionen die Lagegunst in diesem Bereich weiter verbessern. Diese Investitionen sollen auch den derzeitigen Anwohnern zugutekommen und nicht deren Verdrängung nach den Bauarbeiten bewirken. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. die Ausweisung von Erhaltungssatzungen nach Baugesetzbuch, kann dies verhindert werden.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Katrin Habenschaden
Thomas Niederbühl
Sebastian Weisenburger

Mitglieder des Stadtrates