Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
12 – Schwabing-Freimann
Herr Werner Lederer-Piloty
Nikolaiplatz 1b
80802 München

**PLAN-HAI-22**

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer
Sachbearbeitung:

plan.ha1-22@muenchen.de

| Ihr Schreiben vom | Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Datum |
|---|---|---|---|
| 09.07.2019 | | | 16.10.2019 |

**Das noch Mögliche versuchen: Kinos Münchner Freiheit retten! ... und für die Zukunft vorsorgen: Erhaltungssatzungsgebiete für Kleingewerbetreibende schaffen**
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06599 des Bezirksausschusses 12 - Schwabing-Freimann vom 09.07.2019

Sehr geehrter Herr Lederer-Piloty,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann hat am 09.07.2019 den anliegenden BA-Antrag 14-20 / B 06599 mit zwei separaten Fragestellungen gestellt: Im ersten Teil wird um eine Prüfung der Rücknahme der Nutzungsänderung für die Räumlichkeiten der Kinos „Münchner Freiheit" (Leopoldstraße 82, Franzstr. 2) gebeten sowie im zweiten Teil um mehr Schutz durch die Erlassung von Erhaltungssatzungsgebieten für Kleingewerbetreibende.

Im ersten Teil „Das Mögliche versuchen: Kinos Münchner Freiheit retten!", wurde die Stadt München um Prüfung gebeten, ob die Nutzungsänderung für Räumlichkeiten zurückgenommen werden kann, in denen die Kinos „Münchner Freiheit" aktuell so vielen Münchnerinnen und Münchner gute Kinounterhaltung bieten und der Spielbetrieb so aufrecht erhalten werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantwortet den BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06599 Teil 1 „Das Mögliche versuchen: Kinos Münchner Freiheit retten!" unter Einbindung der Lokalbaukommission wie folgt:

Die Baugenehmigung kann nicht zurückgenommen werden, da sie rechtmäßig erteilt wurde.

Eine Nutzungsänderung für Kinos in Verkaufsräume ist rechtlich zulässig, wenn keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegen stehen. In einem solchen Fall muss eine Baugenehmigung erteilt werden.

Die Baugenehmigung "Nutzungsänderung Versammlungsstätte in Kinos" wurde aus diesen Gründen erteilt. Eine Auflage zur Gewährleistung der öffentlichen Nutzung, wie es in der Begründung des Antrages angenommen wird, ist in dieser Baugenehmigung nicht enthalten, da eine solche Verknüpfung nicht rechtskonform wäre.

Bauanträge, die das Gebäude Leopoldstr 82/ Franzstr. 2 betreffen, sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift müssen sich Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Dies trifft unstrittig auf Verkaufsräume zu. Eine Ablehnung der beantragten Nutzung wäre nicht möglich gewesen.

Teil 2 des BA-Antrags Nr. 14-20 / B 06599: „Für die Zukunft vorsorgen: „Erhaltungssatzungsgebiete für Kleingewerbetreibende" beantwortet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt:

Mit der Frage, ob die Landeshauptstadt München Erhaltungssatzungen nutzen kann, um die fortschreitende Verdrängung von Kleingewerbe zu bremsen, hat sich der Stadtrat bereits im Jahr 2015 befasst („Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten", Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 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.

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 bundesrechtlichen Vorgaben, die einen besonderen gebietsbezogenen Schutz begründen und ein entsprechendes Aktivwerden der Kommune ermöglichen.

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), das in München breite Anwendung findet, dient nach der geltenden Rechtslage dem Milieuschutz der angestammten Wohnbevölkerung. Nur indirekt könnte das Instrument der Erhaltungssatzung darüber hinaus zum Schutz eines Gebietes eingesetzt werden, das von einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Dies wäre dann der Fall, wenn der Schutzzweck der Satzung sich auf stadtbildprägende Gestaltungselemente der erhaltenswert eingestuften baulichen Anlagen, Straßenzüge, Freiräume fokussieren lässt (Ensembleschutz gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Der städtebauliche Charakter eines solchen Gebietes muss gestalterisch unverwechselbar und schützenswert sein. Das Schutzziel solcher, dem Erhalt baukultureller Traditionen dienender Satzungen betrifft somit gestalterische Merkmale und nicht bzw. nur indirekt einzelne Nutzungen oder die vorherrschende Nutzungsstruktur.

Auch das Gewerbemietrecht enthält keine dem Wohnmietrecht vergleichbaren einseitigen Schutzkomponenten. Anders als im Wohnungsmietrecht, das von einem grundsätzlichen Ungleichgewicht der Positionen der Vertragspartner bei Vertragsschluss ausgeht und daher eine Reihe von besonderen gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter, wie z.B. zum Kündigungsschutz (§§ 549 ff Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) trifft, geht der Gesetzgeber bei einem Gewerbemietvertrag von gleichwertigen Vertragspartnern aus, die keines besonderen gesetzlichen Schutzes bedürfen. Die Verträge sind häufig so gestaltet, dass nach Ablauf ggf. vereinbarter Vertragslaufzeiten ein unbefristetes Mietverhältnis fortbesteht, das beiderseits mit knapp 3-monatiger Kündigungsfrist beendet werden kann. Dies ist vom Gesetzgeber gerade auch im Interesse der gewerblichen Mieter, die bei unsicherem ökonomischen Erfolg den Standort rasch verlassen wollen, bewusst so ausgestaltet. Diese Vertragsfreiheit führt zu einer bewussten Gleichstellung der Interessenslagen der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter. Beiden Seiten wird damit die Möglichkeit eingeräumt, Wagnis und Risiko abzuwägen und im Vertrag einvernehmlich entsprechende Regelungen zu treffen.

Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen hat die Landeshauptstadt München bereits im Jahr 2017 die Initiative ergriffen, um Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze einzubringen.

Im Juni 2017 hat der Herr Oberbürgermeister mit einem Schreiben an die zuständige Bundesministerin eine Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung hinsichtlich des Aspekts der Gentrifizierung von Gewerbe und Einzelhandel initiiert. Dadurch sollten gewachsene Strukturen im kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich zukünftig besser geschützt werden. Analog zu den Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB geht es dabei explizit um den Erhalt sogenannter alteingesessener Strukturen.

Nach Kenntnisnahme des Schreibens vom Herrn Oberbürgermeisters durch die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurde eine Prüfung der Maßnahmen und eine Weiterleitung des Abdrucks an den Deutschen Städtetag zugesichert.

Der Deutsche Städtetag hat die Anregungen des Herrn Oberbürgermeisters nach sowohl in einen Forderungskatalog mit den wesentlichen kommunalen Positionen an den Bundestag und die Bundesregierung als auch in einem Positionspapier mit detaillierten Vorschlägen zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik eingearbeitet. Des Weiteren versicherte der Deutsche Städtetag, die von der Bundesministerin angekündigte Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen einzufordern.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 06599 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung