

Telefon: 233 - 22979
233 - 24158
Telefax: 233 - 26410
233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA I/22, HA II /11

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt**

**a) Satzungsbeschluss Satzung „Maxvorstadt“ der Landeshauptstadt München zur
Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1
Nr. 2 BauGB
(Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“)**

b) Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern

BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 –
Maxvorstadt vom 15.06.2021

c) Erhaltungssatzungen in der Maxvorstadt ausweiten

Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom
11.08.2021, eingegangen am 11.08.2021

Stadtbezirk 03 - Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04698

Anlagen:

1. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 –
Maxvorstadt vom 15.06.2021
2. Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom
11.08.2021, eingegangen am 11.08.2021
3. Lageplan Stadtbezirk 03
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes Maxvorstadt vom 08.11.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.12.2021(VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.11.1996 wurde das Referat für
Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor Ablauf der Geltungsdauer der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ tritt mit Ablauf des 10.02.2022 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes.

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03-Maxvorstadt vom 15.06.2021 wurde gefordert, bei der anstehenden Überprüfung die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“, seit 2017 nur noch „Josephsplatz“ genannt, in unbefristete Erhaltungssatzungsgebiete umzuwandeln. Zudem wurde darum gebeten, weitere Teilbereiche im Umfeld der genannten Erhaltungssatzungen zu überprüfen und in die jeweiligen Umgriffe aufzunehmen (Anlage 1). Darüber hinaus wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, das Schönfeldviertel auf eine mögliche Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen.

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01825 der Stadtratsfraktionen DIE LINKE. / Die Partei vom 11.08.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die gesamte Maxvorstadt zu prüfen, ob weitere Gebiete als die, die aktuell unter die Erhaltungssatzung fallen, durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden können. Zu prüfen sei dabei auch, ob die Gebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ in ein großes, den Stadtbezirk umfassendes Gebiet, vereint werden könnten. Zudem seien auch an die „Maxvorstadt“ angrenzende Gebiete zu prüfen, die bisher nicht in eine Erhaltungssatzung fallen (Anlage 2).

Der Erlass der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ wird aus den unter 4.1 dargestellten Gründen **befristet** für ein Jahr empfohlen. Die Überprüfung der Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ sowie der benachbarten Bereiche erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Überprüfung fristgerecht vor Ablauf der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ zum 20.07.2022.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der aktuell aus 25 Indikatoren besteht (siehe Tabelle 1). Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999 „Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 1 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“.

Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayerische Verwaltungsgericht München in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurden mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2019 im Sommer 2020 folgende Anpassungen an den Indikatoren vorgenommen: Die bisherige Differenzierung der Einwohner*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer*innen wurde aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner*innen in Jahren sowie aller Einwohner*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Da sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus von Gebäuden dieser Baualtersklassen dem Ende zuneigt, sind diese potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen, darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsflächen und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf können Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik geben.

Weiterhin ist z.B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, verändern jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z. B. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen z.B. urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomiedichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

	Indikatoren	Datenquelle
AP	AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
AP01	Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
AP02	...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
AP03	...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
AP04	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
AP05	Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokal in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
GD	GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
GD02	Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
GD03	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten fünf Jahren	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
VG	VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	GfK SE
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
ZA	ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
ZA01	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
ZA02	Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
ZA03	Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
ZA04	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
	<i>LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft</i>	

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet sollten 1.500 Wohnungen von einem Satzungsumfang umfasst sein. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete kaum geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen schwerer nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch ggf. davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2019 vor.

Derzeit gibt es in München 36 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 335.600 Einwohner*innen in 192.000 Wohnungen leben (Stand: November 2021).

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands bzw. nicht überdurchschnittlicher Verdrängungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshaupt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird derzeit nicht erwartet. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt.

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2019 nur noch etwa 43.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

Da für den durch Modernisierung verloren gehenden günstigeren Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen aus Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z. B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener Mischung“, d. h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen, ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt.

Mit diesem Leitbild wird das Zusammenleben und -wachsen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gefördert und somit ganz erheblich zum sozialen Frieden innerhalb der Stadtgemeinschaft beigetragen.

4. Ergebnis der Untersuchungen

4.1 Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt den Erlass der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ aus den folgenden Gründen **befristet** für ein Jahr vor:

- Die turnusmäßige Untersuchung der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) hat ergeben, dass im derzeitigen Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“ nach wie vor ein hohes Aufwertungspotenzial sowie eine hohe Gentrifizierungsdynamik erkennbar sind. Besonders verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen, wie z.B. älteren Menschen oder Alleinerziehende sind weniger stark vertreten als im gesamtstädtischen Mittel und die durchschnittliche Wohndauer liegt unter dem Münchner Durchschnitt. Die Kaufkraft ist bereits relativ hoch.

Dies bedeutet nicht unbedingt, dass gar keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet ansässig sind, jedoch sind es anteilig weniger als im gesamtstädtischen Mittel. Der Umgang mit dieser Thematik ist – neben weiteren rechtlichen Fragestellungen – Teil eines vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Auftrag gegebenen Rechtsgutachtens zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ (Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020 – Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01711)). Die Aussagen dieses Rechtsgutachtens könnten sich auch auf die Bewertung des Erhaltungssatzungsgebietes „Maxvorstadt“ auswirken.

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 01825 wurde die gemeinsame Betrachtung der Erhaltungssatzungen „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ gefordert. Letztere tritt mit dem 20.07.2022 und damit ein halbes Jahr nach der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ außer Kraft. Die gemeinsame Betrachtung wird von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ebenfalls als sinnvoll erachtet. Die dafür notwendigen Untersuchungen nehmen jedoch mehr Zeit in Anspruch und erfolgen daher im Zusammenhang mit der Überprüfung des „Josephsplatz“.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, die bisherige Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ – entsprechend der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ - befristet auf ein Jahr zu erlassen, um das Ergebnis des o.g. Rechtsgutachtens in die erneute Überprüfung des Gebietes einfließen lassen zu können. Die Gesamtuntersuchung erfolgt dann im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ inklusive weiterer Teile des Stadtbezirks 03.

Im Rahmen der Untersuchungen werden die Anträge Nr. 20-26 / B 02618 und Nr. 20-26 / A 01825 sowie die bereits formal behandelten Anträge Nr. 14-20 / B 07668, 14-20 / B 07665, 20-26 / A 00322 und die Anfrage Nr. 20-26 / F 00124 inhaltlich behandelt.

Das Ergebnis der umfassenden Untersuchungen wird dem Stadtrat fristgerecht vor Ablauf der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ vorgelegt.

4.2 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021: Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern

Mit BA-Antrag 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021 wurde gefordert, bei der anstehenden Überprüfung die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“, seit 2017 nur noch „Josephsplatz“ genannt, in unbefristete Erhaltungssatzungsgebiete umzuwandeln. Zudem wurde darum gebeten, weitere Teilbereiche im Umfeld der genannten Erhaltungssatzungen zu überprüfen und in die jeweiligen Umgriffe aufzunehmen. Konkret genannt werden hierbei Türken-, Amalien- und Schellingstraße sowie Theresienstraße und Gabelsbergerstraße östlich der Barer Straße.

Im Zuge der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ sollen zudem die Gebiete östlich und westlich des bestehenden Umgriffs mit untersucht werden. Ebenfalls wird eine Überprüfung für Loth-, Hess- und Luisenstraße erfolgen.

Die genannten Bereiche werden im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungssatzungen „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ untersucht, da es sich hierbei ohnehin um sogenannte benachbarte Bereiche handelt.

Darüber hinaus wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, das Schönfeldviertel auf eine mögliche Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen.

Die Überprüfung des Gebietes findet im Rahmen der Gesamtprüfung des Stadtbezirks 03 statt (siehe 4.1).

Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021 bleibt aufgegriffen.

4.3 Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021: Erhaltungssatzungen in der Maxvorstadt ausweiten

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01825 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt für die gesamte Maxvorstadt zu prüfen, ob weitere Gebiete als die, die aktuell unter die Erhaltungssatzung fallen, durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden können. Zu prüfen sei dabei auch, ob die Gebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ in ein großes, den Stadtbezirk umfassendes Gebiet, vereint werden können. Zudem seien auch an die „Maxvorstadt“ angrenzende Gebiete zu prüfen, die bisher nicht in eine Erhaltungssatzung fallen (Anlage 2). Darüber hinaus sollen gemäß des Antrages Nr. 20 - 26 / A 00322 die Gebiete um das Viertel entlang der Türkenstraße, die Schönfeldvorstadt und die Häuserreihe in der Georgenstraße südlich des Studentenwohnheims in der Agnesstraße untersucht werden.

Die Überprüfung der im Antrag geforderten Gebiete findet im Rahmen der Gesamtprüfung des Stadtbezirks 03 statt (siehe 4.1).

Der Antrag Nr. 20-26 / A 01825 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021 bleibt aufgegriffen.

Die geschäftsordnungsgemäße Frist läuft am 12.02.2022 ab. Bis dahin werden die Untersuchungen der beiden Satzungsumgriffe „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ noch nicht abgeschlossen sein. Es wird daher eine Fristverlängerung bis 30.06.2022 beantragt.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ – befristet auf ein Jahr

Für den im Satzungsplan (siehe Seite 14) dargestellten Bereich wird der Erlass einer Erhaltungssatzung, befristet auf ein Jahr, empfohlen. Die erneute Untersuchung erfolgt im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ und weiterer Teile des Stadtbezirks 03.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 03 - Maxvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt begrüßt die Sitzungsvorlage im Grundsatz und stimmt dieser insoweit zu, als damit Teile der Maxvorstadt – wenn auch zunächst nur für ein Jahr – weiterhin durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind.

Ergänzend hierzu bittet der Bezirksausschuss um den schnellstmöglichen Erlass einer umfassenden Erhaltungssatzung, die nicht nur die Georgen-, Zentnerstraße und den Josephsplatz, sondern zumindest auch die Türken-, Amalien- und Schellingstraße sowie die

Theresien- und Gabelsbergerstraße östlich der Barer Straße und die Loth-, Hess-, Luisen- sowie Schönfeldstraße umfasst.

Zudem fordert der Bezirksausschuss, schon bei der Aufteilung der zu beurteilenden Gebiete nicht vorrangig auf die Mindestgröße von 1500 Wohneinheiten abzustellen, sondern den Blickwinkel einer Gebietsprüfung so kleinteilig wie möglich anzulegen und die spezifischen Besonderheiten der Maxvorstadt als traditionelles Studierendenviertel zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Erläuterungen durch den Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes – Maxvorstadt wird auf die Anlage 4 verwiesen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wie bereits in den Kapiteln 4.2 und 4.3 dargestellt, werden mit den Anträgen Nr. 20-26 / B 02618 und Nr. 20-26 / A 01825 sowie in den bereits formal behandelten Anträgen Nr. 14-20 / B 07668, 14-20 / B 07665, 20-26 / A 00322 und in der Anfrage Nr. 20-26 / F 00124 inhaltlich gleichlautende Forderungen nach einem Satzungserlass für zahlreiche Straßenzüge in Maxvorstadt (die auch die o.g. Straßen umfassen) gestellt. Diese Forderungen werden im räumlichen Kontext der anstehenden Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ (die aufgrund ihrer Befristung noch bis zum 20.07.2022 in Kraft ist) umfassend geprüft und dem Stadtrat Ende Mai 2022 in einer entsprechenden Sitzungsvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Insofern findet die vom Bezirksausschuss erbetene Überprüfung der angesprochenen Gebiete zeitnah statt. Auch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist die Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt insbesondere in so attraktiven und begehrten Innenstadtlagen wie in der Maxvorstadt und der damit zusammenhängende hohe Druck auf den Wohnungsmarkt bewusst, weshalb eine schnellstmögliche, umfassende Prüfung der Gebiete stattfindet.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kainz und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Maxvorstadt“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 12-14) beschlossen.
2. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021 bleibt aufgegriffen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021 bleibt aufgegriffen. Einer Fristverlängerung bis zum 30.06.2022 wird hiermit zugestimmt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“

Satzung „Maxvorstadt“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

(Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.09.2021 (Maßstab 1:5000), ausgefertigt am _____, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Antrag, Anzeige

- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem An-

trag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.

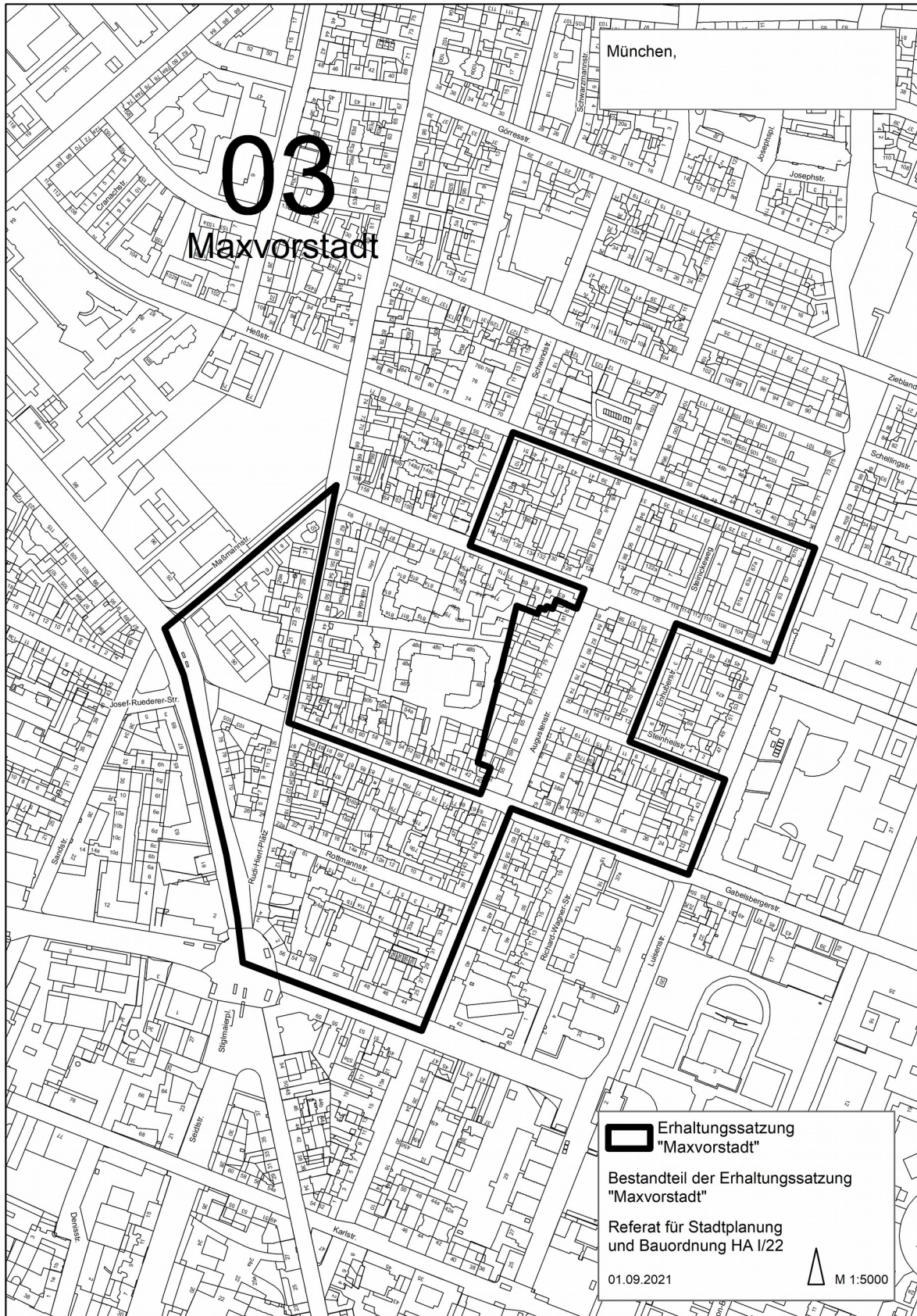
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt zum 01.02.2022 in Kraft; sie tritt am 31.01.2023 außer Kraft.



III. Beschluss
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)
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 – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 03 – Maxvorstadt
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3