

**FRAKTION IM BEZIRKSAUSSCHUSS 3 MAXVORSTADT**

Fraktionsvorsitzende: Sigrid Eck

Janis Detert, Sigrid Eck, Ruth Gehling, Wolf-Dieter Gross,  
Martha Hipp, Georg Jakob, Dr. Svenja Jarchow,  
Sabine Krieger, Dr. Gerhard Pischel, Sabine Thiele,  
Florina Vilgertshofer, Richard Weiss



Internet: [www.gruene-maxvorstadt.de](http://www.gruene-maxvorstadt.de)

München, den 30.05.2021

Antrag zur Sitzung des Bezirksausschusses Maxvorstadt am 15.06.2021

**Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern.****Erhalt der bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete und Neuerlass von Erhaltungssatzungsgebieten in der Maxvorstadt überprüfen.**

**Die Maxvorstadt muss – als traditionsreiches, dicht bewohntes und eines der in München am meisten unter der um sich greifenden Hypergentrifizierung leidenden Stadtviertel – eine Vorreiterrolle beim Erlass von Erhaltungssatzungen spielen.**

**Der BA Maxvorstadt fordert daher, bei der anstehenden Überprüfung die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“ in unbefristete Erhaltungssatzgebiete umzuwandeln.**

**Zudem bittet der BA im Zuge der anstehenden Überprüfung um möglichen Neuerlass, die folgenden Gebiete aufzunehmen:**

**Das Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“:**

Das Erhaltungssatzungsgebiet tritt mit Ablauf vom 10.02.2022 außer Kraft und die turnusmäßige Untersuchung dazu erfolgt ab Mitte 2021. In diesem Zusammenhang würde eine Überprüfung des Straßenumgriffes Türkenstraße, Amalienstraße und Schellingstraße erfolgen. Der BA Maxvorstadt bittet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Straßenzüge Theresienstraße und Gabelsbergerstraße östlich der Barer Straße in die Überprüfung aufzunehmen.

**Erhaltungssatzungsgebiet „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“:**

Das Erhaltungssatzungsgebiet tritt mit Ablauf vom 20.07.2022 außer Kraft. Für die turnusmäßige Untersuchung dazu bittet der BA Maxvorstadt, die Gebiete östlich und westlich des zu prüfenden Erhaltungssatzungsgebiets in die Prüfung aufzunehmen.

Das Gebiet südlich im Straßenumgriff Lothstraße, Hessstraße bis Luisenstraße ist ebenfalls in die Untersuchung aufzunehmen und gegebenenfalls als weiteres Erhaltungssatzungsgebiet auszuweisen.

Der BA Maxvorstadt bittet weiterhin, das Schönfeldviertel auf eine mögliche Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen, da es sich um ein dringend aufwertungsverdächtiges Gebiet handelt und ein großer Anteil der gewachsenen Bevölkerung als unmittelbar verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

Die Antwort des Planungsreferats vom 18.05. d.J. auf unseren diesbezüglichen Antrag ist unzureichend und zum Teil inhaltlich falsch. Ziel des Erlasses von Erhaltungssatzungen ist nicht bloß der Schutz einzelner Bevölkerungsgruppen, wie im Schreiben zugrunde gelegt, sondern vielmehr, gewachsene Bevölkerungsstrukturen so weit wie möglich zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden, d.h. der Milieuschutz insgesamt. In einem so zentral und nur wenige Gehminuten vom Englischen Garten entferntem Areal keine Verdrängungs- oder Gentrifizierungsgefahr zu erkennen, ist überdies realitätsfern.

**Begründung:**

Die Maxvorstädter Bevölkerung fürchtet um ihre Wohnungen durch Aufteilung in Eigentumswohnungen, durch Abriss und Neubau oder durch Luxussanierungen. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen kann nur durch die Einführung einer Erhaltungssatzung gestoppt werden, Luxussanierungen können ebenfalls durch das Instrument der Erhaltungssatzung begrenzt bzw. gestoppt werden.

Dass in manchen Zonen die Verdrängung der angestammten Bürger\*innen schon weit fortgeschritten sein mag und Luxussanierungen sowie Hypergentrifizierung auf dem Vormarsch sind, kann übrigens kein Argument dafür sein, nach dem Prinzip „Ist die Kuh hin, soll's Kalberl auch hin sein“ gar keinen Schutz mehr für solche Gebiete zu gewähren. Es muss im Gegenteil Ziel sein, gerade die verbliebenen Bewohner\*innen zu schützen, wenigstens die noch vorhandenen, gewachsenen Bevölkerungsstrukturen zu bewahren sowie um sich greifende Verdrängungsprozesse zu stoppen und hier insbesondere auch den teilweise rücksichts- und skrupellos erfolgenden Entmietungsattacken einen Riegel vorzuschieben. Dies muss möglichst schnell erfolgen, denn durch die aktuell bereits geplante Nachverdichtung und Neubauten droht eine weitere Hypergentrifizierung und damit ist eine Verdrängung der derzeit dort Wohnenden absehbar.

Diese Verdrängung muss für die hier lebenden Maxvorstädter dringend gestoppt werden. Dies kann nur durch eine Milieuschutzsatzung nach §172 Abs.1 Satz1 Nr.2 BauGB erreicht werden.

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Martha Hipp

Georg Jakob

Svenja Jarchow

Sabine Thiele

Florina Vilgertshofer

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

**DIE LINKE.**

**Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

München, 11. August 2021

## **Antrag**

### **Erhaltungssatzungen in der Maxvorstadt ausweiten**

Das Planungsreferat wird 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 ist dabei auch, ob die Erhaltungssatzungsgebiete Maxvorstadt und Josephsplatz in ein großes, den Stadtbezirk umfassendes Gebiet vereint werden können. Darüber hinaus sind auch an die Maxvorstadt angrenzende Gebiete zu prüfen, die bisher nicht in eine Erhaltungssatzung fallen.

## **Begründung**

Kaum ein anderer Stadtteil im ganzen Land ist so hart von der Verdrängung betroffen wie die Maxvorstadt. Der vorhandene Wohnraum befindet sich kaum in der Hand von Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen, sondern ist zu großen Teilen dem Markt überlassen. Häuser im Familienbesitz werden oft meistbietend an Spekulanten verkauft. Die Folgen davon sind häufig Entmietung durch Luxusmodernisierungen und die Aufteilung in Eigentumswohnungen oder die Verdrängung durch Abriss von bezahlbarem Wohnraum, der anschließend durch Luxuseigentumswohnungen ersetzt wird. Die Türkenstraße ist dafür ein überregional bekanntes trauriges Beispiel. Viel Leid hätte durch umfassende Erhaltungssatzungen abgewendet werden können.

Wo auf der einen Seite Menschen aus ihrem Umfeld gerissen werden, machen auf der anderen Seite Spekulanten leistungslose Gewinne auf Kosten der Allgemeinheit. Diese Entwicklung muss gestoppt werden! Die Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt zu städtebaulichen Nachteilen für die Kommune. Gründe für einen zusätzlichen Schutz dieses Stadtviertels durch eine Erhaltungssatzung.

Da die beiden Erhaltungssatzungsgebiete „Josephsplatz“ und „Maxvorstadt“ im kommenden Jahr auslaufen, ist es angebracht, diese zu einem großen Erhaltungssatzungsgebiet zu verbinden. Erweitert werden sollten die Gebiete um das Univiertel entlang der Türkenstraße gemäß unseres

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Antrages 20-26 / A 00322, aber auch weiter östlich gelegene Gebiete wie die Schöpfungsvorstadt, wo unter anderem allein in der Schöpfungstraße 14 die Entmietung von 90 Mietparteien droht, was erhebliche Folgen für die dortige Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen würde.

Auch angrenzende Gebiete der Maxvorstadt sollten in Betracht gezogen werden. Zu überprüfen ist dabei vor allem auch die Häuserreihe in der Georgenstraße südlich des Studentenwohnheimes in der Agnesstraße. Die sechs betroffenen Häuser bilden aktuell eine Lücke zwischen dem Erhaltungssatzungsgebiet Josephsplatz und Agnesstraße. Sie entsprechen aber zumindest den Kriterien der Aufwertungsindikatoren sehr deutlich.

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

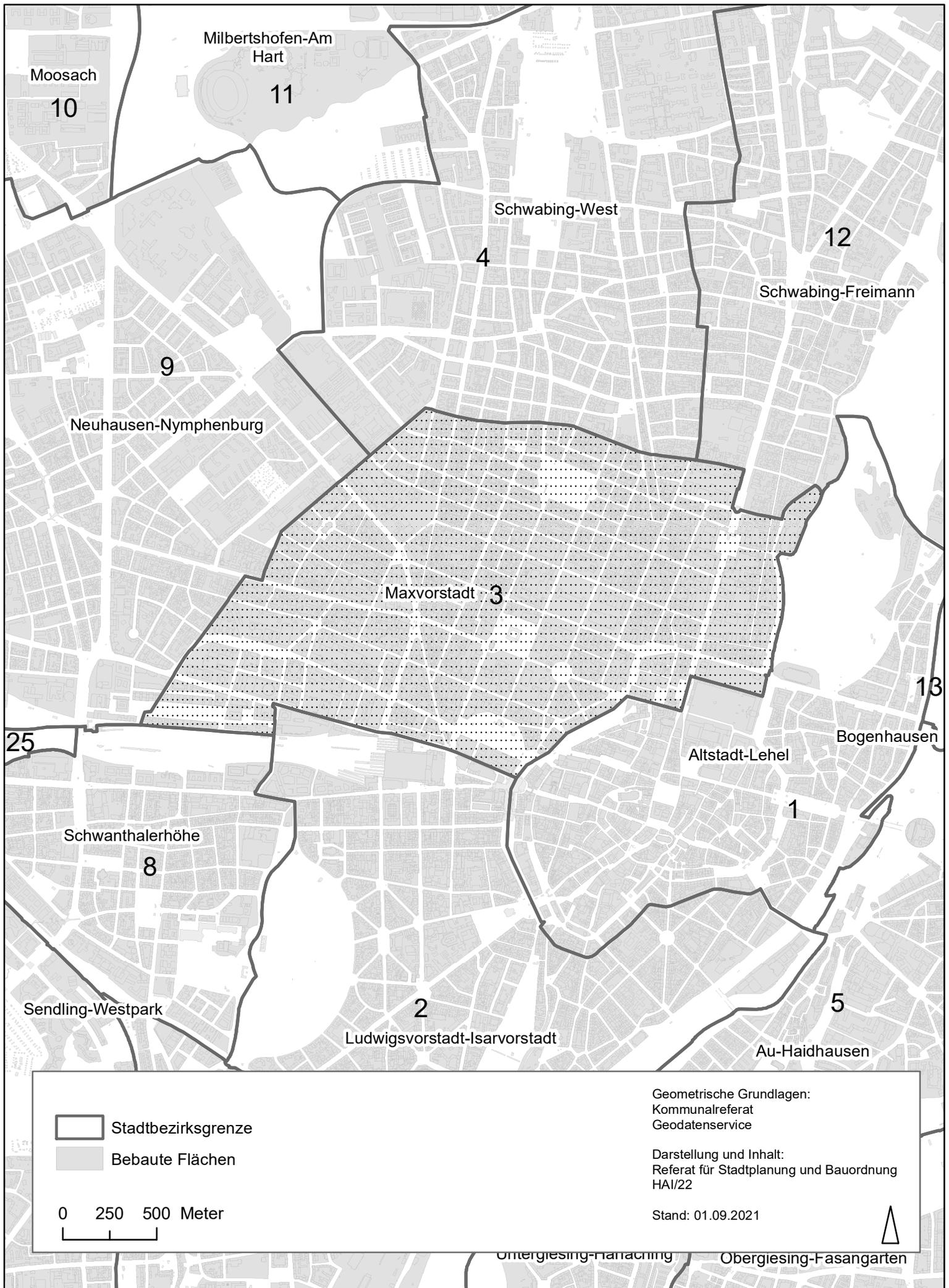
**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München



Stadtbezirksgrenze  
Bebaute Flächen

0 250 500 Meter

Geometrische Grundlagen:  
Kommunalreferat  
Geodatservice  
  
Darstellung und Inhalt:  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HAI/22  
  
Stand: 01.09.2021



Untergiesing-Fasangarten Obergiesing-Fasangarten

**Stellungnahme des Bezirksausschuss 03, Maxvorstadt zum Entwurf für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 03, Maxvorstadt, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04698 (Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“)**

**Der BA03 – Maxvorstadt nimmt zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:**

1. Der BA03 begrüßt die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04698 im Grundsatz und stimmt dieser insoweit zu, als damit Teile der Maxvorstadt – wenn auch zunächst nur für ein Jahr – zu Erhaltungssatzungsgebieten erklärt werden. Wir weisen aber dennoch ausdrücklich und nochmals darauf hin<sup>1</sup>, dass diese Beschlussvorlage inhaltlich noch bei weitem nicht ausreicht und dass wir den für die weitere Überprüfung festgelegten Zeitrahmen immer noch als für zu großzügig bemessen halten. Daher ersuchen wir darum eine umfassende, d.h. nicht nur die Georgen-, Zentnerstraße und den Josephsplatz enthaltende, sondern zumindest auch die Straßenumgriffe Türken-, Amalien- und Schellingstraße sowie Theresienstraße und Gabelsbergerstraße östlich der Barer Straße, zudem die Loth-, Hess- und Luisenstraße sowie die Schönfeldstraße einschließende Satzung, so schnell wie möglich zu erlassen.

2. Positiv erkennen wir die durch die Darlegung der für den Erlass einer Erhaltungssatzung maßgeblichen Kriterien geübte Transparenz an. Gleichzeitig müssen wir aber der Befürchtung Ausdruck geben, dass diese Kriterien im Falle einer nicht ausreichend sorgfältigen Gewichtung gerade in Bezug auf die Maxvorstadt zu irreführenden Ergebnissen führen könnten. Wir fordern daher, schon bei der Aufteilung der zu beurteilenden Gebiete nicht vorrangig auf die (ohnehin nicht verpflichtende) Mindestgröße von 1500 Wohneinheiten abzustellen, sondern den Blickwinkel der Begutachtung so kleinteilig wie möglich anzulegen. Zudem fordern wir, auch die spezifischen Besonderheiten der Maxvorstadt als traditionellem Studierendenviertel mit den damit verbundenen historischen Besonderheiten zu berücksichtigen. Darüber hinaus müssen die von den negativen Folgen der Verdrängung und Gentrifizierung betroffenen und akut bedrohten Menschen in der Maxvorstadt endlich wirksamen Schutz finden.

3. Schließlich betonen wir nochmals die besondere Situation in der Maxvorstadt als Opfer einer immer stärkeren Hypergentrifizierung. Die damit verbundene, massive Verdrängung angestammter Bevölkerungsgruppen betrifft und bedroht hier in der Maxvorstadt längst alle sozialen Schichten (außer den reichen und Superreichen) mit voller Wucht – so mussten alleine aus unserem Bezirksausschuss in den letzten 18 Monaten vier Mitglieder wegen Wegzugs und Verdrängung ausscheiden. Wenn Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist und auch nur im Ansatz die Hoffnung bestehen soll, die zu Recht vielgerühmte „Münchner Mischung“ in unserer schönen Stadt zu erhalten, dann müssen gerade Viertel wie die Maxvorstadt eine Vorreiterrolle beim Milieuschutz und damit beim Erlass von Erhaltungssatzungsgebieten spielen.

### **Erläuterung**

Betreffend Bauen und Wohnen herrscht in der Maxvorstadt seit Jahren Ausnahmezustand in einer Form, der die allgemein in ganz München dramatisch zugespitzte Lage noch übertrifft. Eine Terminologie, die lediglich von Aufwertungsdynamik, Gentrifizierungspotential und Verdrängungsgefahr spricht, läuft damit fast schon Gefahr, als zu euphemistisch die tatsächlich stattfindende Lebensrealität zu verkennen. Unser Viertel wird rasant immer weiter verdichtet, hypergentrifiziert und luxussaniert, wobei alteingesessene Mieter\*innen mit oft fragwürdigen

---

<sup>1</sup> Wir taten dies bereits nicht nur in dem im Entwurf erwähnten Antrag Nr. 20-26 / B 02618 vom 15.06.2021: „Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern“, sondern auch im BA-Antrag Nr. 14-20 / B 07668 vom 10.03.2020 sowie einmal mehr in unserer Antwort vom 23.06.2020 auf das Schreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAII-11 vom 29.05.2020.

Methoden aus ihrem Zuhause verdrängt werden. Längst ist diese Situation auch in den Medien angekommen<sup>2</sup>.

Jeden Monat sind im Unterausschuss Klima, Umwelt und Planung des BA3 zahlreiche Bauprojekte zu begutachten, die Abbruch- und Baugenehmigungen mit typischem Gentrifizierungs- und Verdrängungshintergrund zum Gegenstand haben. Die Zahl der monatlich gemeldeten Vorhaben dieser Art liegt deutlich im zweistelligen Bereich. Obwohl Grünflächen fehlen, entsteht trotz der zahlreichen Baumaßnahmen kaum bezahlbarer, geschweige denn preiswerter Wohnraum. Es kommen im Gegenteil nahezu ausschließlich Wohnungen zu Preisen weit über dem Mietspiegel auf den Markt.

Daraus ergeben sich für uns die folgenden Punkte:

- Da für die Maxvorstadt nahezu ständig eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Bau-, Sanierungs- und Abbruchvorhaben eingereicht werden, herrscht eine drastisch erhöhte Dringlichkeit. Um die noch vorhandenen Milieus zu schützen, sind unverzüglich möglichst umfassende Erhaltungssatzungsgebiete – wo rechtlich möglich – zu erlassen. Hier zählt jeder Monat – ja sogar jede einzelne Woche in der uns neue Bauanträge übermittelt werden.
- Aufgrund der Besonderheiten der Maxvorstadt als flächenmäßig verhältnismäßig kleiner Stadtteil mit gleichzeitig hoher Bevölkerungsdichte<sup>3</sup> von 11.990 Einwohner\*innen/km<sup>2</sup> und bereits weit fortgeschrittenen Verdrängungsprozessen ist es angezeigt, die Größe der jeweils zu begutachtenden Gebiete nicht nur an die Zahl von 1500 Wohneinheiten zu binden. Daher fordern wir, auch eine kleinteiligere Betrachtungsweise zu berücksichtigen, die zumindest jeweils von Querstraße zu Querstraße geht. Für die Barer-, Türken- und Amalienstraße würde das z.B. bedeuten die Abschnitte Gabelbergerstraße bzw. Oskar-von-Miller-Ring bis Theresienstraße, Theresienstraße bis Schellingstraße, Schellingstraße bis Adalbertstraße und Adalbert- bis Akademiestraße jeweils auch getrennt zu betrachten. Diese Betrachtungsweise ist sinngemäß für die gesamte Maxvorstadt zu übernehmen. Wo dies auch nur annähernd sinnvoll erscheint, müssen unbedingt auch noch kleinere Einheiten betrachtet werden.

Das städtebauliche und wohnpolitische Ziel, die „Münchner Mischung“ auch weiterhin zu erhalten und ein Nebeneinander von unterschiedlichen Bevölkerungs- und Einkommensgruppen weiterhin zu ermöglichen, damit der soziale Frieden in unserer Stadt erhalten bleibt, kann nur erreicht werden, wenn wir alle Mittel ausschöpfen, um aus der Spirale der Hypergentrifizierung auszusteigen.

Uns ist durchaus bewusst, dass wir mit unseren Forderungen nach einer kleinteiligen, sorgfältigen und ganzheitlichen Prüfung das weitere Verfahren potentiell noch zusätzlich erschweren und dass wir zudem mit dem wiederholten Ruf nach schnellstmöglicher Bearbeitung hohe Ansprüche stellen. Dennoch bleibt Wohnen die soziale Frage unserer Zeit und gerade München, gerade die Maxvorstadt, sind massiv und mit zum Teil desaströsen Folgen davon betroffen. Nur wenn wir diese Frage mit der nötigen Priorität behandeln, werden wir sie gemeinsam lösen.

---

<sup>2</sup> Beispielhaft aus den letzten Monaten nur:

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-tuerkenstrasse-maxvorstadt-wohnen-kunstaktion-1.5386678>

<https://www.tz.de/muenchen/stadt/maxvorstadt-ort43329/luxussanierung-studie-humboldt-uni-versitaet-gentrifizierung-muenchen-gabelbergerstrasse-zr-91071892.html>

<https://www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-mieten-preise-demo-giesing-maxvorstadt-berg-am-laim-abrisse-neubauten-immobillien-zr-90810882.html#idAnchComments>

<sup>3</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtfinfos/Statistik/Stadtteillinformationen>