

Telefon: 0 233-24158
0 233-24109
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-11, HA I-22

Ausweitung des Erhaltungssatzungsgebietes Hohenzollernplatz

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 14.09.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08128

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 14.09.2022
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.01.2023 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West hat am 14.09.2022 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die zu behandelnde Angelegenheit kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 wie folgt Stellung:

Mit dem Antrag aus der Bürgerversammlung vom 14.09.2022 wurde die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Erhaltungssatzung Hohenzollernstraße, die laut des Antrags am „01.01.2023“ ausläuft, unbefristet zu verlängern und in Richtung Westen bis zur Straßenmitte Schleißheimer Straße sowie im Norden bis zur Straßenmitte Clemensstraße auszuweiten, um die dort wohnende Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Zusätzlich wurde beantragt, den Stadtrat zu bitten, alle Möglichkeiten zu prüfen und soweit möglich solche zu beschließen, die geeignet sind, Mieter*innen, die bereits vor Inkrafttreten der Erhaltungssatzung und ihrer Änderung in umgewandelten Wohnungen wohnen, ebenfalls zu schützen.

Begründet wird der Antrag einerseits mit dem Instrument der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, das es den Kommunen grundsätzlich ermögliche, Satzungen zum Erhalt der angestammten Wohnbevölkerung zu erlassen. Andererseits mit den derzeit stattfindenden Sanierungsarbeiten in den beantragten Erweiterungsgebieten westlich und nördlich des bestehenden Satzungsgriffes, die zu einer Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht nur führen könnten, sondern auch bereits

fürten. Betroffen seien insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen, die ein besonderes Schutzinteresse hätten.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB, sog. „Milieuschutzsatzungen“, werden in München seit den 1980er Jahren erlassen. Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Grundsätzlich werden auslaufende Satzungsgebiete und deren benachbarte Bereiche rund um den bestehenden Umgriff regelmäßig überprüft, unabhängig davon, ob es sich um befristete oder unbefristete Erhaltungssatzungen handelt. Im Anschluss wird dem Münchner Stadtrat dann das Ergebnis dieser Untersuchungen in Form eines Vorschlages zum Neuerlass der Erhaltungssatzung (im bisherigen Umgriff oder mit einer Erweiterung bzw. einer Verkleinerung des bisherigen Umgriffes) oder zum Auslauf der Erhaltungssatzung zur Entscheidung vorgelegt.

Anders als im Antrag der Bürgerempfehlung dargestellt, läuft die jetzige befristete Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ nicht zum 01.01.2023, sondern mit Ablauf des 31.01.2023 ab.

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

Negative städtebauliche Folgen sind dann 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 das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Überprüfung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ und ihrer benachbarten Bereiche wurde aus folgenden Gründen zusammen mit der Untersuchung der umliegenden Bereiche der Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ vorgezogen und vom Münchner Stadtrat bereits in der Sitzung der Vollversammlung vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06395) abschließend behandelt. Zum einen ermöglichte es die räumliche Nähe der Erhaltungssatzungsgebiete, die an die jeweiligen Satzungen angrenzenden benachbarten Bereiche gemeinsam zu betrachten und zu bewerten. Zum anderen lagen die Überprüfungsfristen der o.g. Erhaltungssatzungen zeitlich nah beieinander, denn die ursprüngliche Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ galt in ihrem damaligen Umgriff befristet bis 31.01.2023 und hätte somit spätestens im Herbst 2022 überprüft werden müssen. Der zugrunde zu legende Datenstand (31.12.2020) wäre im Herbst 2022 der gleiche gewesen, wie er bei der vorgezogenen Überprüfung im Frühjahr 2022 war.

Die Überprüfung im Frühjahr 2022 hatte ergeben, dass aus dem damaligen Umgriff der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ drei Blöcke östlich der Kurfürstenstraße und entlang der Hohenzollernstraße an die bisherige Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ angeschlossen und als Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ unbefristet geschützt werden können.

Der Forderung des Antrages der Bürgerempfehlung, die Erhaltungssatzung unbefristet zu erlassen, kann wie bereits bei der 2021 erfolgten Untersuchung der damals auslaufenden befristeten Erhaltungssatzung (dargestellt im Beschluss Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04695 aus der Vollversammlung des Stadtrats vom 15.12.2021), auch heute aufgrund einer deutlich geringeren Verdrängungsgefahr im Vergleich mit der Gesamtstadt sowie einer unzureichenden Gentrifizierungsdynamik nicht nachgekommen werden.

An dieser Beurteilung hat auch die vorgezogene Überprüfung der restlichen Bereiche – im Sinne der erforderlichen Kriterien - der bisherigen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ im Frühjahr 2022 nichts geändert. So war aufgrund der Struktur der dort wohnhaften Bevölkerung keine nach den Kriterien hinreichende Verdrängungsgefahr gegeben und zudem lediglich eine geringe Gentrifizierungsdynamik erkennbar. Obwohl in Teilen noch Aufwertungspotenzial vorhanden war, eigneten sich diese restlichen Bereiche der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ in der Gesamtbetrachtung aller Kriterien nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Der Stadtrat hat daher in der Vollversammlung vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06395) beschlossen, die drei Blöcke östlich der Kurfürstenstraße und entlang der Hohenzollernstraße, für die sich ein Verbleib in einem Erhaltungssatzungsgebiet begründen ließ, in die unbefristete Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ aufzunehmen. Für die weiteren Areale der Erhaltungssatzung ließ sich dies nicht rechtssicher begründen, sodass die Erhaltungssatzung insoweit zum 31.01.2023 auslaufen soll.

Wie in der Bürgerempfehlung Nr. 20-26 / E 00801 ausgeführt, befinden sich in den benachbarten Gebieten Richtung Schleißheimer Straße und Richtung Clemensstraße möglicherweise vulnerable Bevölkerungsgruppen, die aus ihren angestammten Wohngebieten verdrängt werden könnten. Diese erwähnten Straßenzüge befinden sich entweder bereits im Umgriff einer sog. „Milieuschutzsatzung“, wie dies für den Bereich zwischen Rankestraße, Herzogstraße und Clemensstraße der Fall ist (Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“) oder werden aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum bestehenden Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“, im Rahmen dessen Überprüfung mit untersucht.

Die Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ tritt mit Ablauf des 30.01.2024 außer Kraft, die turnusmäßige Überprüfung erfolgt seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ab dem 1. Quartal 2023. Dieser Untersuchung liegt dann auch eine aktuellere Datengrundlage (mit Datenstand 31.12.2021) zugrunde.

In diesem Zusammenhang wird dann auch für die im Antrag erwähnten zusätzlichen Bereiche festgestellt werden können, ob dem Stadtrat eine Erweiterung des bisherigen Umgriffs der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ vorgeschlagen werden kann.

Der Antrag der Bürgerempfehlung bedauert, dass die Vorschriften und rechtlichen Folgen des § 172 BauGB nur Bürger*innen zugutekommen, die innerhalb eines Geltungsbereiches einer sog. „Milieuschutzsatzung“ wohnen.

So können mit Erhaltungssatzungen Gebiete ausgezeichnet werden, in denen die Stadt ein besonderes Mitspracherecht hat. Bauliche und Nutzungsänderungen über dem ortsüblichen Standard, Luxusmodernisierungen und Umwandlungen müssen genehmigt werden. Auf (un)bebauten Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten hat die Landeshauptstadt München unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht.

Bei der Vorschrift des § 172 BauGB, die aufgrund ihres klaren bodenrechtlichen Bezugs

(Vorliegen eines städtebaulichen Belanges) nicht dem Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter oder einem Mieterschutz per se dient und nicht geeignet ist, vorhandene Lücken im bundesrechtlichen Mietrecht zu schließen, handelt es sich um ein Instrument, das Schutzmöglichkeiten für Münchner Bürger*innen bieten kann.

Die Landeshauptstadt München setzt sich u.a. im Rahmen der Stadtteilentwicklung aktiv dafür ein, dem Prozess der Gentrifizierung, das heißt dem Strukturwandel in Stadtteilen aufgrund des Wegzugs gering verdienender und Zuzugs besser verdienender Bevölkerungsgruppen aufgrund der Mietpreisentwicklung, soweit möglich entgegenzuwirken, indem preiswerter Wohnraum erhalten sowie geförderter und insbesondere städtischer Wohnungsbestand und Wohnungsneubau ausgeweitet werden soll.

Wichtige Instrumente hierfür sind neben dem Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB (sog. „Milieuschutzsatzungen“) insbesondere die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts, die Stadtsanierung nach besonderem Städtebaurecht, das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, die Pflicht zur Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum nach der Sozialgerechten Bodennutzung, dem 40 - Prozent Beschluss für Befreiungen (bei Neubauten) und in sektoralen Bebauungsplänen sowie die seit 01.03.2014 bestehende Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Gebieten der vorgenannten „Milieuschutzsatzung“.

Um der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten entgegenzuwirken, wurden und werden seitens der Landeshauptstadt München alle zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten genutzt. Der Oberbürgermeister und der Münchner Stadtrat setzen sich regelmäßig im Sinne der Mieter*innen für gesetzliche Änderungen mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten auf allen politischen Ebenen ein.

Beispielhaft zu nennen ist etwa der Einsatz für die sogenannte Mietpreisbremse, die der Freistaat Bayern im Jahr 2022 verlängert hat. Diese besagt, dass die Miete bei Neuvermietung einer bestehenden Wohnung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Außerdem darf die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren derzeit nicht um mehr als 15 Prozent und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöht werden.

Des Weiteren sind hier der Einsatz für die Reform des Mietspiegels, ebenso wie für die Einführung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für das gesamte Stadtgebiet sowie die Ausweitung der Vorkaufsrechte zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums oder eine Erhöhung des Bestandes an geförderten Wohnungen anzuführen.

Auch auf die Arbeit des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen. Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München ist ein parteiunabhängiges, städtisches Gremium und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er informiert und berät Mieter*innen aufgrund seiner reichhaltigen praktischen Erfahrung, führt jedoch keine Rechtsberatung durch. Ferner finden Mieter*innen Hilfestellung bei der Gründung von Mietergemeinschaften.

Basis der vielfältigen wohnungspolitischen Aktivitäten in der Landeshauptstadt München ist das Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“, das seit über 30 Jahren kontinuierlich fortgeschrieben wird. „WiM VI“, mit einem Fördermittelbudget von 870 Millionen Euro, wurde Ende 2021 um ein weiteres Jahr bis 2022 verlängert. „Wohnen in München VII“ (2023 – 2028), das die Ziele und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik in den folgenden Jahren festsetzt, wird noch im Dezember 2022 im Stadtrat behandelt werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 14.09.2022 kann aufgrund der obenstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.2 des Kataloges) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage in seiner Sitzung am 14.12.2022 einstimmig zugestimmt.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Kainz, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Stadtrat Müller, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen, warum die am 31.01.2023 auslaufende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ nicht unbefristet verlängert und ausgeweitet werden kann, wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00801 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing West am 14.09.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

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 04 – Schwabing West
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 Kenntnisaufnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3