

Telefon: 0 233-24158
0 233-24760
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAI-11, HAI-22

Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld

Antrag Nr. 14-20 / A 06828 Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, eingegangen am 20.02.2020

Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in Eigentumswohnungen verhindern!

Antrag Nr. 20-26 / A 02392 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022, eingegangen am 15.02.2022

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08905

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 06828 Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, eingegangen am 20.02.2020: Prüfung einer Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld Antrag Nr. 20-26 / A 02392 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022, eingegangen am 15.02.2022: Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in Eigentumswohnungen verhindern!
Inhalt	Bekanntgabe des Überprüfungsergebnisses Formale Behandlung der beiden Anträge
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaschutzprüfung	Eine Klimarelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Siedlung Ludwigsfeld werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld kann aus fachlicher und rechtlicher Sicht insbesondere aufgrund der zu kleinen Gebietsgröße nicht empfohlen werden. 2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06828 der Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020 ist damit geschäftsmäßig behandelt. 3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02392 der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022 ist damit geschäftsmäßig behandelt. 4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB, Antrag Nr. 14-20 / A 06828, Antrag Nr. 20-26 / A 02392
Ortsangabe	Stadtbezirk 24 Feldmoching – Hasenberg, Siedlung Ludwigsfeld

**Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
BauGB**

Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld

Antrag Nr. 14-20 / A 06828 Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, eingegangen am
20.02.2020

**Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in
Eigentumswohnungen verhindern!**

Antrag Nr. 20-26 / A 02392 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom
15.02.2022, eingegangen am 15.02.2022

Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08905

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 10.04.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin	2
1. Vorbemerkung und Auftrag.....	2
2. Siedlung Ludwigsfeld - Historie.....	3
3. Gründe für den Nicht-Erlass einer EHS gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Siedlung Ludwigsfeld.....	5
3.1 Orientierungsgröße zur Begründung eines Erhaltungssatzungsgebietes.....	5
3.2 Ergebnis der Untersuchungen.....	7
3.3 Entwicklungen im Umfeld - Strukturkonzept Siedlung Ludwigsfeld.....	9
4. Anträge.....	10
5. Fazit	11
6. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	12
7. Abstimmung mit anderen Referaten.....	14
II. Antrag der Referentin.....	15
III. Beschluss.....	15

Telefon: 0 233-24158
0 233-24760
Telefax: 0 233-24238

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

**Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
BauGB**

Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld

Antrag Nr. 14-20 / A 06828 Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, eingegangen am
20.02.2020

**Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in
Eigentumswohnungen verhindern!**

Antrag Nr. 20-26 / A 02392 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom
15.02.2022, eingegangen am 15.02.2022

Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08905

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 06828 Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, eingegangen am
20.02.2020
2. Antrag Nr. 20-26 / A 02392 Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022,
eingegangen am 15.02.2022
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-HasenbergI
vom 21.02.2024

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Antrag der Fraktion DIE GRÜNE / RL „Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld Antrag“ vom 19.02.2020 (Nr. 14-20 / A 06828 – Anlage 1) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Siedlung Ludwigsfeld zu prüfen bzw. zu erlassen. Das im Jahre 2007 mit der damaligen Eigentümerin, einer Immobilien AG, vereinbarte Aufteilungs- und Kündigungsverbot lief 2022 aus. Obwohl die eigentliche Siedlung mit ca. 600 Wohnungen erheblich kleiner sei als die übrigen Erhaltungssatzungsgebiete in München, läge hier nach Auffassung der Antragstellerin aufgrund der Lage und Geschichte ein begründeter Sonderfall für den Erlass einer Erhaltungssatzung vor.

Mit Antrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI „Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in Eigentumswohnungen verhindern“ vom 15.02.2022 (Nr. 20-26 / A 02392 – Anlage 2) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die Siedlung Ludwigsfeld eine Erhaltungssatzung zu erlassen, um die Menschen dort vor Verdrängung zu schützen.

Die in den 50ern Jahren entstandene Siedlung Ludwigsfeld hätten damals vor allem Heimatvertriebene, ehemalige Zwangsarbeiter*innen und Kriegsgefangene aus 22 Nationen bewohnt, auch heute würden noch viele Nachfahren dort wohnen. Eine drohende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach Ablauf der im Kaufvertrag verankerten Sperrfrist von 15 Jahren im Jahr 2022 könne mangels rechtswirksamen Umwandlungsvorbehalten gemäß § 250 BauGB nur durch den Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB abgewendet werden. Begründet sei die Grundlage für den Satzungserlass durch ein erhöhtes Aufwertungspotenzial, bedingt durch das vorangeschrittene Baualter der Gebäude, durch eine erhöhte Gentrifizierungsdynamik, hervorgerufen durch Nachverdichtungspläne und die dadurch entstehende Verdrängungsgefahr der ansässigen Wohnbevölkerung.

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.

Den Anträgen auf Fristverlängerung, zuletzt bis zum 30.09.2024 wurde seitens der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / RL mit Schreiben vom 27.12.2023 und der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI mit Schreiben vom 19.12.2023 zugestimmt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 06828 vom 19.02.2020 und Nr. 20-26 / A 02392 vom 15.02.2022 wie folgt Stellung:

2. Siedlung Ludwigsfeld – Historie



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet „Siedlung Ludwigsfeld“
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anfang der 50er Jahre wurde die Siedlung Ludwigsfeld mit 660 Wohnungen auf dem westlichen Teil der Fläche des KZ-Außenlagers Allach des ehemaligen Konzentrationslagers Dachau errichtet. Anfang der 2000er Jahren vergrößerte sich die Siedlung durch den Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern vor allem im Osten und Süden um ca. 140 auf ca. 800 Wohneinheiten, 2015 um weitere rund 30 Wohneinheiten. Heute zählt die aktuelle Siedlung Ludwigsfeld knapp 1.600 Einwohner*innen in 830 Wohneinheiten. Inzwischen hat sich wertvoller Baumbestand entwickelt.

2007 erfolgte der Verkauf seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an eine Immobilien AG. Anschließend wurde ein Großteil der bestehenden Gebäude (Zeilenbaubestand) umfassend saniert. Das Kaufangebot der GWG/Stadt München kam damals nicht zum Zuge. Allerdings hatte der Bund im Hinblick auf die besondere Situation der Siedlung sowie die daraus resultierende historische und soziale Verantwortung gegenüber dem betroffenen Bewohnerkreis der zukünftigen Erwerber*innen und deren Rechtsnachfolger*innen weitgehende Schutzrechte für die Bewohner*innen auferlegt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11207 beschlossen in der Vollversammlung am 19.12.2007):

- Lebenslanger Kündigungsschutz für alle Wohnraummieter*innen der Wohnsiedlung (Ausschluss der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung); gewerbliche Mieter*innen erhalten einen 5-jährigen Kündigungsschutz;
- Dauerhafte Beschränkung des Sanierungs- und Modernisierungsumfanges über den gesetzlich geregelten Umfang hinaus (keine „Luxusmodernisierungen“);
- Schutz der Mieter*innen vor Umwandlung der Wohnungen in Wohneigentum für die Dauer von 15 Jahren, d.h. bis zum 01.06.2022.

Ende 2021 hatten rund 1/3 der ca. 1.200 Einwohner*innen in der ursprünglichen Siedlung Ludwigsfeld eine Wohndauer von 15 Jahren und mehr. Dies bedeutet, dass der Kündigungsschutz der Sozialcharta noch für etwa 30 % der Bewohner*innen weiter gilt.

Im Jahre 2017 wurde die Bestandssiedlung an die heutige Eigentümerin veräußert. Diese setzte sich zum Ziel, die Siedlung moderat nachzuverdichten. Dabei verpflichtete sie sich, die Vereinbarungen aus dem Privatisierungsvertrag im vollen Umfang zu übernehmen und gleichzeitig die Wohnqualität für Alle zu verbessern.

In der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01483 wurde die Erstellung eines Strukturkonzeptes für die Siedlung Ludwigsfeld beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt den Auftrag aus diesem Grundsatzbeschluss zur Ermittlung von Eckdaten für die weitere Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung der bestehenden Siedlung und einer Erweiterung auf den östlich und südlich angrenzenden Flächen mit Wohnungsbau, einer Grundschule und einen durch die Planung ausgelösten Bedarf an Infrastruktur um.

Im Herbst 2019 fand vor Ort eine erste Informations- und Dialogveranstaltung mit der ansässigen Wohnbevölkerung statt, im Herbst 2021 wurde der Bezirksausschuss 24 Feldmoching – Hasenberg und die Öffentlichkeit über konkretere Planungen im Rahmen des Strukturkonzeptes informiert.

In der Sitzung der Vollversammlung vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05130) wurde dann das integrierte Strukturkonzept mit Eckdaten, die Änderung des

Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2179 vom Stadtrat beschlossen. Weiter wurden die Planungsbegünstigten darum gebeten, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben.

Ziel des Wettbewerbs war es für das insgesamt ca. 31,9 ha große Wettbewerbsgebiet einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf zu finden, der die bestehende Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren, unter Wahrung ihrer stadträumlichen und soziologischen Identität, nachverdichtet und diese an den Rändern qualitätsvoll weiterentwickelt.

Es sollten ca. 1.800 – 2.000 neue Wohneinheiten nachgewiesen werden. Bei der zukünftigen Entwicklung sollen ausreichend Grün- und Freiflächen sowie Angebote der sozialen Infrastruktur und der Versorgung geschaffen werden.

Der Wettbewerb wurde als nicht offener, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Einladungswettbewerb ausgelobt und am 09.03.2023 und 10.03.2023 entschieden. Es gab drei Preisträger*innen. Die entsprechende Ausstellung der drei ersten Preise erfolgte von 25.04.2023 bis 08.05.2023 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung (<https://stadt.muenchen.de/infos/siedlung-ludwigsfeld.html>).

Die Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und der Beschluss wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 14.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09746) behandelt.

Darin wurden die Wettbewerbsbeiträge der Preisträger*innen vorgestellt und das weitere Vorgehen insbesondere in Bezug auf das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten - München mit Bedacht gestalten“ behandelt.“

3. Gründe für den Nicht-Erlass einer EHS gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Siedlung Ludwigsfeld

3.1 Orientierungsgröße zur Begründung eines Erhaltungssatzungsgebietes

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

Entscheidend hierbei ist, dass ein Gebiet einen Größenumfang aufweisen muss, der negative städtebauliche Folgen aufgrund der Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchten lässt.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung 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“).

In der bisherigen gängigen Praxis der Landeshauptstadt München werden Erhaltungssatzungen grundsätzlich (nur) in Gebieten erlassen, die mindestens 1.500 Wohnungen umfassen. Diese Praxis wurde bereits im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423)

dargestellt und es wurde vorgeschlagen, an der Orientierungsgröße von 1.500 Wohnungen für Erhaltungssatzungsgebiete grundsätzlich festzuhalten. Bei einer derartigen Gebietsgröße kann davon ausgegangen werden, dass sich negative städtebauliche Folgen durch Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse ergeben können, die auch entsprechend dargestellt und begründet werden können. Denn durch potenzielle Verdrängungsprozesse ausgelöste städtebauliche Folgeprobleme lassen sich nur bei ausreichend großen Gebieten hinreichend darlegen und begründen. Die hierfür notwendigen Datengrundlagen (wie z.B. die Anzahl der auswertbaren Angebotsmieten) müssen zudem eine gewisse Quantität aufweisen, um die Repräsentativität der ausgewerteten Daten zu wahren. Diese Anforderungen werden jedenfalls bei Gebieten mit mindestens 1.500 Wohnungen erfüllt.

Das beantragte Gebiet „Ludwigsfeld“ liegt mit gut 800 WE deutlich unter dem in München angewandten Orientierungswert eines Gebietes zur Begründung eines Erhaltungssatzungsgebietes. Zudem liegen am östlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebietes viele Eigentumswohnungsanlagen, welche i.d.R. keine hinreichende Verdrängungsgefahr aufweisen und daher nicht im Fokus von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB stehen und somit nicht in den Umgriff des Untersuchungsgebietes integriert werden können. Die Zahl der Wohnungen im Untersuchungsumgriff reduziert sich dadurch auf 680 Wohnungen, nämlich den Teil der „ursprünglichen Siedlung Ludwigsfeld“ (siehe auch Abbildung 1).

Der in Frage kommende Bereich unterschreitet damit den Orientierungswert von 1.500 Wohnungen deutlich. Eine Erweiterung des Gebietsumgriffs ist aufgrund der Insellage und der fehlenden Wohnbebauung im Umfeld nicht möglich. Deshalb sind in diesem konkreten Fall negative städtebauliche Folgen aufgrund einer (etwaigen) Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht hinreichend gut begründbar.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme zum Erhaltungssatzungsrecht der Landeshauptstadt München (siehe hierzu die Bekanntgabe in Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680) lässt sich nicht direkt eine Mindestgröße ableiten. In Gebieten, die etwas kleiner sind als der angestrebte Orientierungswert, ist eine sehr gute Begründung und Ableitung der städtebaulichen Folgen umso wichtiger. In einem peripheren Gebiet wie der Splittersiedlung Ludwigsfeld mit nur sehr wenig öffentlicher Infrastruktur (zwei KITA-Gruppen) ist eine Unterschreitung des Orientierungswertes von 1.500 Wohnungen nur sehr schwer begründbar. Denn aufgrund der geringen Gesamtzahl der Bevölkerung weisen die partiell verdrängungsgefährdeten Personengruppen jeweils eine Größenordnung auf, die – eine tatsächliche Verdrängung unterstellt – keinen Bedarf an der Errichtung zusätzlicher sozialer Einrichtungen auslöst, so dass aus einer möglichen Verdrängung keine gut begründbaren negativen städtebaulichen Folgen resultieren würde.

Ein Vergleich mit anderen deutschen Großstädten zeigt hinsichtlich der Größe von Erhaltungssatzungsgebieten ein ähnliches Vorgehen wie in München.

In den großen Anwenderstädten für Erhaltungssatzungen bzw. soziale Erhaltungsverordnungen Berlin, Hamburg und Frankfurt umfassen die kleinsten Erhaltungssatzungsgebiete mindestens ca. 1.700 Wohnungen. München liegt mit seinem derzeitigen Orientierungswert von 1.500 Wohnungen bereits unterhalb dieses Wertes.

Die Stadt Leipzig hat in der Ratsversammlung am 17.06.2020 sechs neue Erhaltungssatzungen beschlossen (<https://ratsinfo.leipzig.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1013734>, 26.06.2020). Im Vorfeld hat die Firma LPG (Landesweite Planungsgesellschaft mbH) Berlin für den Stadtraum Nord im April 2020 ein Gutachten erstellt. Darin wird der Erlass eines

weiteren Gebietes „Gohlis“ zunächst nicht befürwortet, da es mit 2.882 Einwohner*innen in 1.600 Wohnungen zu klein sei. Empfohlen wird stattdessen eine Ausweitung der

Untersuchung auch auf benachbarte Bereiche, um ggf. zu einem größeren eigenständigen Erhaltungssatzungsgebiet zu kommen.

3.2 Ergebnis der Untersuchungen

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs durchgeführten Untersuchungen des Siedlungsgebietes haben ergeben, dass sich der in der Karte auf Seite 4 dargestellte Bereich der ursprünglichen Siedlung Ludwigsfeld nicht für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Die aktuell bestehende Siedlung Ludwigsfeld wurde vorwiegend in zwei Bauphasen errichtet. Der größere, ursprüngliche Teil des Wohnungsbestandes stammt aus den 1950er Jahren und umfasst rund 680 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von über 80 Prozent der Wohnungen. Daran schließt sich am östlichen und südlichen Rand der Siedlung eine Bebauung mit Geschoßwohnungsbauten und Reihenhäusern mit Baujahren um die Jahrtausendwende sowie ein Neubau aus dem Jahr 2015 an. Hierbei handelt es sich um weitere ca. 150 Wohnungen. D.h. weniger als 20 Prozent der Wohnungen im Untersuchungsgebiet weisen ein Baualter von maximal 25 Jahren auf. Im Laufe der Jahre ist die Siedlung dadurch auf insgesamt etwa 830 Wohneinheiten gewachsen. Bei der Festlegung des Untersuchungsumgriffes erfolgt eine Konzentration auf die Gebiete mit privaten Mietwohnungsbeständen im Grundstückseigentum. Bei privaten Mietwohnungsbeständen im Grundstückseigentum ist das Aufwertungspotential tendenziell höher und die Erhaltungssatzung entfaltet hier ihre stärkste Wirkung. Wohnungen im Einzeleigentum (WEG) sind dagegen weniger aufwertungsbedroht. Für bereits nach WEG umgewandelte Eigentumswohnungsanlagen entfaltet der Umwandlungsvorbehalt keine Wirkung mehr, sie werden nicht vorgekauft und bei den meist nur kleinteiligeren Modernisierungen von Einzeleigentum handelt es sich auch sehr selten um "Luxusmodernisierungen".

Aus diesem Grund wird im Folgenden als Untersuchungsgebiet die ursprüngliche Siedlung Ludwigsfeld mit Bebauung aus den 1950er Jahren beschrieben. Die Bebauung am südlichen und östlichen Ende der Siedlung um die Jahrtausendwende ist bereits vollständig in Wohnungs-/ Teileigentum nach WEG aufgeteilt. Sie ist im Eigentum von Privatpersonen und steht aus diesem Grund nicht im Fokus der Untersuchung als potenzielles Erhaltungssatzungsgebiet.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

Die Siedlung Ludwigsfeld liegt am nördlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München im 24. Stadtbezirk – Feldmoching – Hasenberg. Es handelt sich um eine Splittersiedlung in Insellage, die durch die Autobahn A99 sowie umliegende Gewerbe- und Industriegebiete weitgehend isoliert liegt. Es gibt kein direkt benachbartes Wohnumfeld, das in die Untersuchung aufgenommen werden könnte.

Attraktivitätsfaktoren

Die Siedlung Ludwigsfeld ist aufgrund ihrer peripheren Lage vergleichsweise schlecht an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Lediglich eine Buslinie bindet das Gebiet an den ÖPNV der Landeshauptstadt München an. Die Innenstadt ist im Mittel aller Wohnungen des Untersuchungsgebietes in knapp 40 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Nahversorgung sowie das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München bzw. dem 24. Stadtbezirk stark unterdurchschnittlich aus. Ebenso fehlen im Untersuchungsgebiet Ärzte und Schulen.

Aufwertungspotenzial

Charakteristisch für die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete sind Wohngebäude mit mehr als vier Stockwerken. In der Siedlung Ludwigsfeld handelt es sich durchgehend um eine niedergeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit maximal drei Geschossen bzw. Reihenhäusern am südlichen Rand.

Mit rund 88,0 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich zur Gesamtstadt (26,6 Prozent) als auch im Vergleich zum Stadtbezirk (23,4 Prozent) überdurchschnittlich hoch. Dies liegt an der besonderen Eigentümerstruktur der „ursprünglichen“ Siedlung Ludwigsfeld.

Die Wiedervermietungsrenten in der Siedlung Ludwigsfeld liegen mit knapp 90,0 Prozent leicht unter wie die Durchschnittsmieten des 24. Stadtbezirks (91,4 Prozent) sowie unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (100 Prozent).

Das Potenzial einer Aufwertung des ursprünglichen Gebäudebestandes aus den 1950er Jahren wird in der Siedlung Ludwigsfeld aufgrund der bereits im Jahre 2008 erfolgten umfangreichen Sanierung aus heutiger Sicht für die nächsten Jahre als vorhanden, aber eher unterdurchschnittlich angesehen. Dies ist auch dadurch erkennbar, dass nach dem Verkauf der Siedlung an eine Immobilien AG und den durchgeführten umfassenden Sanierungen eine tatsächliche Verdrängung der eingesessenen Bewohnerschaft nicht stattgefunden hat. Begründet wird das auch mit der geschlossenen Sozialcharta.

Auch für die Gebäude am östlichen und südlichen Rand der Siedlung, die um das Jahr 2000 sowie 2015 errichtet wurden, wird aufgrund des jungen Baualters kein Aufwertungspotenzial gesehen. Eine kürzlich erfolgte Begehung vor Ort bekräftigt diesen Eindruck.

Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Nach den umfangreichen Sanierungen im Jahr 2008 wurden in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbauarbeiten im Ludwigsfeld durchgeführt. Es wurden außerdem keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Die mittlere Wohndauer beträgt in der ursprünglichen Siedlung 12,3 Jahre und liegt damit über der Gesamtstadt (11,6 Jahre), aber unter der mittleren Wohndauer des 24. Stadtbezirks (13,5 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben. Fast 42,0 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren in der Siedlung Ludwigsfeld.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 13,4 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt des 24. Stadtbezirks (18,2 Prozent). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,6 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Untersuchungsgebiet weniger Familien mit Kindern. Grundsätzlich leben in den stadtrandnahen bzw. innenstadtfernen Bezirken mehr Kinder als in den innerstädtischen Stadtbezirken. 19,4 Prozent der Bevölkerung in der Siedlung Ludwigsfeld sind über 64 Jahre alt und damit mehr als im städtischen Durchschnitt (16,9 Prozent).

Die durchschnittliche Kaufkraft im Untersuchungsgebiet liegt mit 71 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dies zeigt sich auch in den deutlich höheren Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (31,8 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (53,1 Prozent). In der Landeshauptstadt München verfügen im Durchschnitt 23,7 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat und 38,1 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat. Insbesondere die erst genannten einkommensschwachen Haushalte, die ein Viertel der Haushalte im Untersuchungsgebiet ausmachen, sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten verdrängungsgefährdet.

Die Bevölkerungsstruktur deutet somit in manchen Indikatoren auf eine höhere potenzielle Verdrängungsgefahr hin. Dies wird aber durch die Schutzregeln der Sozialcharta teilweise wieder kompensiert. Ca. 30% der Bewohner*innen der alten Siedlung Ludwigsfeld haben einen lebenslangen Kündigungsschutz. Je nachdem, wie sich diese auf die Wohnungen verteilen, ist davon auszugehen, dass auch in mehr als einem Drittel der Wohnungen schon deshalb keine Verdrängung erfolgen kann.

Die Gentrifizierungsdynamik fällt hingegen eher unterdurchschnittlich aus, ebenso wie die städtebauliche Attraktivität. Ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial ist nicht erkennbar.

Insgesamt lässt sich eine Erhaltungssatzung nicht ohne überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial und erkennbare Gentrifizierungsdynamik rechtssicher begründen.

3.3 Entwicklungen im Umfeld – Strukturkonzept Siedlung Ludwigsfeld

In der Sitzung der Vollversammlung vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05130) wurde das integrierte Strukturkonzept „Perspektive München – Langfristige Siedlungsentwicklung – Siedlung Ludwigsfeld“ mit Eckdaten, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2179 vom Stadtrat beschlossen.

Das Strukturkonzept sieht vor, die Siedlung Ludwigsfeld städtebaulich verträglich nachzuverdichten und im östlichen und südlich angrenzenden Bereich um 1.800 bis 2.000 Wohnungen zu erweitern. Im Zuge dieser Entwicklung soll die Versorgung der bestehenden Siedlung mit sozialen Einrichtungen, Bildungs- und Sportinfrastruktur sowie die Nahversorgungsinfrastruktur verbessert werden. Weitere wichtige Planungsziele sind der Erhalt des Baumbestandes und des parkähnlichen Charakters, die Schaffung von weiteren Grün- und Freiflächen sowie der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur.

Ein Teil der Flächen gehört der Landeshauptstadt München. Sie sind aktuell unbebaut und sollen für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden. Die restlichen Flächen, die überplant werden sollen, befinden sich in Privateigentum. Auf diesen wird gemäß den Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung im neu eingeführten Baukastenmodell (SoBoN 2021 siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) ein wesentlicher Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen. Einige Flächen, die sich in Privatbesitz von Einzeleigentümer*innen befinden (z.B. Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sind von der Überplanung ausgenommen.

In der Beschlussvorlage zum Strukturkonzept wurde explizit die „Berücksichtigung der Belange der Bewohner*innen des aktuellen Wohnungsbestandes, der Erhalt der

identitätsstiftenden Elemente und des durchgrünten Charakters der Bestandssiedlung“ in der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.07.2022 beschlossen.

Hierzu wurden im Rahmen einer frühen informellen Beteiligung die Bewohner*innen der Siedlung Ludwigsfeld bereits im Sommer/ Herbst 2019 in den Prozess der Entwicklung des Strukturkonzeptes einbezogen. Ihre Anregungen und Fragen aus vier Rundgängen, Fragebögen und einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung sind gemeinsam mit vorbereitenden Untersuchungen und Gutachten in das Strukturkonzept eingeflossen. Zudem gab es am 10.11.2021 im Bürgerhaus in Karlsfeld eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zum Entwurf des Strukturkonzeptes (siehe hierzu auch: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6911849?dokument=v7201030>).

Die durch das Strukturkonzept und durch den Erlass eines Bebauungsplanverfahrens geplante Siedlungsentwicklung wird sich frühestens, wenn überhaupt, nach dem Jahre 2030 bemerkbar machen. Das bisherige Strukturkonzept ist auf teils städtischen Flächen mit einer sozialen baulichen Mischung (wie z.B. sozialen Einrichtungen, Bildungs-, Sport- und Nahversorgungsinfrastruktur) geplant. Anders als bei rein privaten Projekten ist dies geeignet, Gentrifizierungsdynamiken für das unmittelbare Umfeld zu dämpfen.

4. Anträge

Antrag Nr. 14-20 / A 06828 Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, eingegangen am 20.02.2020: „Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld“

Antrag Nr. 20-26 / A 02392 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022, eingegangen am 15.02.2022: „Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in Eigentumswohnungen verhindern!“

Hinsichtlich der Ausführungen zum Aufwertungspotenzial und der Verdrängungsgefahr sowie der verschiedenen bauplanungsrechtlichen Instrumente der Gemeinde wird auf die Punkte 3.1 bis 3.3 verwiesen.

Die aktuelle Siedlung Ludwigsfeld umfasst derzeit ca. 830 Wohnungen mit ca. 1.600 Einwohner*innen und unterschreitet damit die Größe bestehender Milieuschutzsatzungen in München und im Bundesgebiet deutlich. Bei der Festlegung des Untersuchungsumgriffes für eine Erhaltungssatzung erfolgt zudem eine Konzentration auf die Gebiete mit privaten Mietwohnungsbeständen im Grundstückseigentum. Hierdurch reduziert sich der Untersuchungsumgriff auf den Bereich der ursprünglichen Siedlung Ludwigsfeld mit rund 680 Wohnungen weiter. Da es sich um eine Splittersiedlung weit außerhalb bebauter Ortsteile handelt, kann diese auch nicht mit weiteren Wohngebieten zusammen betrachtet werden.

Zwar können in Ausnahmefällen auch kleinere Gebietsumgriffe (unter 1.500 Wohnungen) den Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigen. In solchen Fällen müssen die städtebaulichen Folgen aber sehr gut begründet werden.

Die Siedlung Ludwigsfeld unterschreitet die Gebietsgröße in einem so deutlichen Umfang, dass ausreichende negative städtebauliche Folgen, die Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch im Sinne eines städtebaulichen Instrumentes sind, gar nicht mehr begründet werden können.

Denn durch eine mögliche Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerungsgruppen wären größere negative städtebauliche Folgewirkungen auf die Infrastruktur nicht zu befürchten, da diese in ihrer jeweiligen geringen Anzahl keine Finanzierung von neuen Sozialbauwohnungen oder keine Schaffung von neuen Altenpflegeplätzen in benachbarten Vierteln auslösen würden.

Somit löst die mögliche Verdrängung einzelner Personen, auch wenn sie sozialpolitisch und unter Aspekten des Mieter*innen-Schutzes sehr problematisch ist, in der Summe keine ausreichenden negativen städtebaulichen Folgen aus, um den Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu rechtfertigen. Es handelt sich bei den Erhaltungssatzungen um ein städtebauliches Instrument, sie dienen nicht dem individuellen Mieter*innen-Schutz.

5. Fazit

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06828 der Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020, sowie dem Antrag Nr. 20-26 / A 02392 der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022 für die Siedlung Ludwigsfeld eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als sonstige Satzung zu erlassen, kann aufgrund der dargestellten Ausführungen nicht entprochen werden.

Die im Antrag erwähnten Eigentumsverhältnisse, das Baualter aus den 1950er Jahren, eine behutsame Ergänzung der in sich homogenen Bestandssiedlung (Vermeidung einer erhöhten Gentrifizierungsdynamik) unter größtmöglicher Berücksichtigung der Belange der Bestandsbevölkerung (Vermeidung einer Verdrängungsgefahr) bei gleichzeitiger Verbesserung der Infrastruktur werden im Strukturkonzept Ludwigsfeld, vom Stadtrat in der Vollversammlung vom 27.07.2022 beschlossen, gewürdigt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05130 <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6911849>).

Mit der Umsetzung des o.g. Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses zur Siedlung Ludwigsfeld vom 27.07.2022 werden die Belange der Bewohner*innen der Bestandssiedlung und darüber hinaus viele zusätzliche Aspekte wie die Schaffung zusätzlicher geförderter Wohnungen, der Erhalt von Grün- und Freiflächen, die Verbesserung der Infrastruktur und die Verbesserung der Verkehrs- und Lärmsituation angemessen berücksichtigt.

Die Entwicklungen, die durch die Umsetzung des Strukturkonzeptes und des Bebauungsplanes entstehen können, werden voraussichtlich erst nach 2030 sichtbar werden und rechtfertigen nicht den heutigen Erlass einer Erhaltungssatzung.

Die Attraktivitätsfaktoren und die Gentrifizierungsdynamik im Ludwigsfeld sind als sehr gering zu bezeichnen. Das Potenzial einer Aufwertung des Gebäudebestandes der bereits sanierten Bestandssiedlung ist aus heutiger Sicht für die nächsten Jahre eher als durchschnittlich anzusehen, eine mögliche Verdrängungsgefahr für die ortsansässige Wohnbevölkerung ist angesichts des angespannten Münchner Wohnungsmarktes durchaus gegeben. In der Gesamtschau der Indikatoren lässt sich der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Siedlung Ludwigsfeld insgesamt nicht rechtssicher begründen.

Abgesehen davon liegt für die Siedlung Ludwigsfeld mit ihren insgesamt derzeit 830 Wohnungen kein Ausnahmefall vor, der auch für kleinere Gebietsumgriffe (mit unter 1.500 Wohnungen) den Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigen würde. Aufgrund der sehr

geringen Größe sind, wie ausgeführt, die negativen städtebaulichen Folgewirkungen einer möglichen Verdrängung aktuell nicht begründbar.

Zudem ist der Teil der Mieter*innen, der bereits vor 2007 in der Siedlung Ludwigsfeld wohnte, auch weiterhin durch den lebenslangen Kündigungsschutz der Sozialcharta vor Verdrängung geschützt.

Potenzielle Luxussanierungen bzw. Sanierungen über den gesetzlich geregelten Umfang hinaus, die eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB verhindern könnte, werden ohnehin für die Siedlung Ludwigsfeld vertragsstrafenbewehrt ausgeschlossen.

Aus diesen Gründen sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine Möglichkeit, in der Siedlung Ludwigsfeld eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Ergänzend hierzu verweist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf die Anwendung des § 250 BauGB:

Durch den im Zuge der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 neu eingeführten § 250 BauGB wurden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnungen einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, einzuführen (sog. Umwandlungsverbot).

Die Bayerische Staatsregierung erließ mit Beschluss vom 25.04.2023 die hierzu notwendige Verordnung zur entsprechenden Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung – Bau, diese trat mit Wirkung zum 01.06.2023 befristet bis zum 31.12.2025 in Kraft und ist räumlich für das gesamte Gebiet der Landeshauptstadt München gültig.

Vor Inkrafttreten dieser neuen Rechtsgrundlage galt ein entsprechender Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in München nur in Gebieten, für deren Umgriff eine Erhaltungssatzung erlassen wurde. Nunmehr bedarf bei allen Wohngebäuden im gesamten Stadtgebiet, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis gilt in Bayern nach Maßgabe der o.g. Verordnung jedoch erst dann, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als 10 Wohnungen befinden. Unter diesen Voraussetzung ist der Genehmigungsvorbehalt auch bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in der Siedlung Ludwigsfeld einschlägig.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching - Hasenberg I 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 24 nimmt zur Beschlussvorlage wie folgt Stellung:

„Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching - Hasenberg hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:
Der Bezirksausschuss 24 kann sich dem Entscheidungsvorschlag und dem Antrag der Referentin nicht anschließen. Der BA 24 empfiehlt den Erlass einer Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld mit folgender Begründung:

Das Ziel von Erhaltungssatzungen ist es, gewachsene Bevölkerungsstrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden.
Eine Änderung der gewachsenen Bevölkerungsstrukturen in Ludwigsfeld ist zu befürchten, denn eine Aufwertung des Gebäudebestandes ist wahrscheinlich („Aufwertungspotenzial“) und die in Ludwigsfeld lebende Bevölkerung oder zumindest Teilgruppen sind davon verdrängungsgefährdet („Verdrängungsgefahr“).

Aufwertungspotential

Es besteht ein Potenzial einer Aufwertung des ursprünglichen Gebäudebestandes, denn die Gebäude stammen aus den 1950er Jahren und die Sanierung ist 2008, also vor 15 Jahren, erfolgt. Modernisierungen und Sanierungen sind absehbar.

Als Folge von Modernisierung von Wohnungen kommt es zu erhöhten Mieten, was insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen nur mit erheblichen Schwierigkeiten tragen können.

Die Mieten fallen im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger aus. Die Wiedervermietungsmieten liegen mit knapp 90 Prozent unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (100 Prozent). Das weist darauf hin, dass auch hier noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu diesem Punkt wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Planungsreferates ist das Potenzial einer Aufwertung des ursprünglichen Gebäudebestandes in der Siedlung Ludwigsfeld eher unterdurchschnittlich. Eine umfangreiche Sanierung wurde bereits 2008 durchgeführt und die Bausubstanz hat nicht die Qualität eines Gründerzeitviertels. Die Gebäude am östlichen und südlichen Rand der Siedlung sind jung und haben daher auch kein Aufwertungspotenzial. Eine Begehung vor Ort hat diesen Eindruck bestätigt. Das eher niedrige Mietenniveau ist auf die periphere Lage zurückzuführen, und es besteht auch deswegen keine Gefahr einer Luxusmodernisierungswelle.

Verdrängungsgefahr

„In Ludwigsfeld leben besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen. Zu verdrängungsgefährdeten Gruppen zählen z.B. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, aber auch weniger mobile Gruppen wie ältere Bewohner*innen.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Untersuchungsgebiet liegt mit 71 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Einkommensschwache Haushalte machen über ein Viertel (31 %) der Haushalte aus. Sie sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten verdrängungsgefährdet. Sie könnten Mieterhöhungen (infolge von Modernisierungen) finanziell nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

19,4 Prozent der Bevölkerung in der Siedlung Ludwigsfeld sind über 64 Jahre alt und damit mehr als im städtischen Durchschnitt (16,9 Prozent).

Durch Verdrängung wäre das soziale Gefüge bei älteren Menschen in Gefahr; So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern und langen soziale und nachbarschaftliche Netzwerke unter Veränderungen leiden.

Fast 42 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren in der Siedlung Ludwigsfeld.

Starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu diesem Punkt wie folgt Stellung:

Die Aussage, dass in Ludwigsfeld verdrängungsgefährdete Teilgruppen leben, ist zwar richtig. Allerdings haben mit der Sozialcharta ca. 30% der Bewohner*innen einen lebenslangen Kündigungsschutz, was bedeutet, dass in mehr als einem Drittel der Wohnungen keine Verdrängung erfolgen kann. Auch ist die Gentrifizierungsdynamik eher unterdurchschnittlich, und es ist wie oben dargestellt kein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial erkennbar. Daher lässt sich eine Erhaltungssatzung nicht rechtssicher begründen.

Mindestgröße von 1.500 Wohnungen

„Das Baugesetzbuch sieht keine Mindestgröße vor. Die Siedlung Ludwigsfeld liegt am äußersten Stadtrand, daher sind andere Bewertungsmaßstäbe anzulegen als in den Innenstadtbereichen.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu diesen Punkt wie folgt Stellung:

Das Baugesetzbuch sieht zwar keine Mindestgröße für Erhaltungssatzungsgebiete vor, jedoch hat sich in der gängigen Praxis der Landeshauptstadt München seit langem eine Orientierungsgröße von 1.500 Wohnungen etabliert. Diese Größe ermöglicht eine hinreichende Darlegung und Begründung von negativen städtebaulichen Folgen durch potenzielle Verdrängungsprozesse. Das beantragte Gebiet "Ludwigsfeld" umfasst jedoch nur gut 800 Wohnungen und liegt damit deutlich unter diesem Orientierungswert. Eine Erweiterung des Gebietsumgriffs ist aufgrund der Insellage und der fehlenden Wohnbebauung im Umfeld nicht möglich. Zudem befinden sich am östlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebietes viele Eigentumswohnungsanlagen, die keine hinreichende Verdrängungsgefahr aufweisen und daher nicht in den Umgriff integriert werden können. Die Zahl der Wohnungen im Untersuchungsumgriff reduziert sich dadurch auf 680 Wohnungen, was eine Begründung und Ableitung der städtebaulichen Folgen weiter erschwert. In einem peripheren Gebiet wie Ludwigsfeld mit nur sehr wenig öffentlicher Infrastruktur und geringer Gesamtbevölkerung weisen die partiell verdrängungsgefährdeten Personengruppen nur eine Größenordnung auf, bei der städtebauliche Folgen kaum darstellbar und rechtssicher begründbar sind.

7. Abstimmung mit anderen Referaten

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben der Beschlussvorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Kainz und Frau Stadträtin Burger ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Siedlung Ludwigsfeld werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld kann aus fachlicher und rechtlicher Sicht insbesondere aufgrund der zu kleinen Gebietsgröße nicht empfohlen werden.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06828 der Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02392 der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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 – 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 Nord
3. An den Bezirksausschuss 24 – Feldmoching - Hasenberg
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

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 19.02.2020

Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld

Antrag

Die Verwaltung erlässt für die Siedlung Ludwigsfeld eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (sogenannte „Milieuschutzsatzung“).

Begründung:

Die Siedlung Ludwigsfeld ist durch ihre Geschichte und der daraus nach dem 2. Weltkrieg folgenden Zusammensetzung der Bevölkerung aus Heimatvertriebenen, ehemaligen Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen aus 22 Nationen einmalig. 2007 wurde sie von der Bundesregierung an die Patrizia AG verkauft und befindet sich seit 2017 in den Händen einer Personengesellschaft, die dort zur privaten Vermögensverwaltung investiert hat.

Da das im Verkaufsvertrag von 2007 vereinbarte Aufteilungs- und Kündigungsverbot (<https://www.welt.de/regionales/muenchen/article1388524/Siedlung-Ludwigsfeld-wird-fuer-Millionen-saniert.html>) in zwei Jahren ausläuft, und durch die aktuell geplante Nachverdichtung eine Gentrifizierung durch Neubau droht, ist eine Verdrängung der derzeit dort Wohnenden absehbar. Dies kann durch eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB verhindert werden.

Mit ca. 600 Wohnungen wäre dieses Satzungsgebiet erheblich kleiner als die übrigen 23 in Landeshauptstadt . Auf Grund der Lage und Geschichte liegt hier jedoch ein begründeter Sonderfall vor, der ein Abweichen von der üblichen (städtischen) Mindestgröße von 1.500 Wohnungen rechtfertigt (s.a. Stadtratsvorlage „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ - 14-20 / V 15423 vom Juli 2019). Das Baugesetzbuch selbst sieht keine Mindestgröße vor.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Anna Hanusch
Herbert Danner
Katrin Habenschaden
Paul Bickelbacher
Mitglieder des Stadtrats

Mitglieder des Stadtrates

DIE LINKE.**Die PARTEI****Stadtratsfraktion München**

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

München, 15. Februar 2022

Antrag

Erhaltungssatzung Ludwigsfeld – Verdrängung durch Aufteilung in Eigentumswohnungen verhindern!

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für die Siedlung Ludwigsfeld eine Erhaltungssatzung zu erlassen, um die Menschen dort vor Verdrängung zu schützen.

Begründung

Auf dem Gelände des früheren KZ-Außenlagers München-Allach entstand in den 50ern Jahren die Siedlung Ludwigsfeld. Die Siedlung bewohnten vor allem Heimatvertriebene, ehemalige Zwangsarbeiter*innen und Kriegsgefangene aus 22 Nationen. Viele Nachfahren von ihnen leben dort bis heute. Die Geschichte der Siedlung und ihrer Bewohner:innen macht die Siedlung Ludwigsfeld zu einem überaus wichtiger Teil Münchens¹.

Nachdem die Stadt München 2007 lediglich 1,5 Millionen Euro für die knapp 700 Wohnungen zahlen wollte (ca. 2.200 Euro pro Wohnung), wurde die Siedlung Ludwigsfeld von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für einen Spottpreis von 10,5 Millionen Euro an den Immobilienspekulanten Patrizia AG privatisiert². Zehn Jahre später wurde das Quartier an drei Privatpersonen im Umfeld der Patrizia AG weiterverkauft³.

Im Zuge des Verkaufes an die Patrizia am 31. Mai 2007 wurde damals von Seiten des Bundes ein vertragsstrafenbewehrter „Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Umwandlung der Wohnungen in Wohneigentum für die Dauer von 15 Jahren“ im Kaufvertrag verankert. Genau dieser Schutz läuft in wenigen Monaten aus. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bekanntlich eine der Methoden, um Mieter*innen mit geringen Einkommen zu verdrängen. Die Blockadehaltung der CSU-geführten Landesregierung zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes verhindert aktuell, dass über diesen Weg ebenfalls eine Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindert werden könnte⁴.

Die Stadt muss aktiv werden und diese Verdrängung mit dem Mittel der Erhaltungssatzung

¹ <https://siedlung-ludwigsfeld.de/ueberunseresiedlung/diegeschichtevonludwigsfeld/index.html>

² <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/2048680?dokument=v2090293>

³ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/siedlung-ludwigsfeld-ein-trio-kauft-sich-ein-quartier-1.3462337?reduced=true>

⁴ <https://www.stadtvonmorgen.de/staedtebau/baulandmobilisierungsgesetz-blockadehaltung-6513/>

Stadtratsfraktion**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

verhindern. Diese Forderung hat schon vor zwei Jahren die Stadtratsfraktion der Grünen aufgestellt⁵. Die Behandlung des Antrages wurde mehrfach verschoben. Eine weitere Vertagung kann auf Grund der beschriebenen Dringlichkeit nicht mehr stattfinden.

Da es sich bei der Siedlung Ludwigsfeld um ein sehr homogenes Gebiet handelt und die ganze Siedlung im Besitz der Patrizia AG ist, ist eine Ausnahme von der Mindestanzahl an Wohnungen für den Erlass von Erhaltungssatzungen gut zu begründen. Die Grenze von 1.500 Wohnungen ist dazu lediglich eine Orientierung der Stadt und nicht durch das BauGB vorgegeben. Wesentliche Indikatoren für den Erlass einer Erhaltungssatzung sind für die Siedlung eindeutig gegeben. Mit dem Baualter aus den 50er Jahren besteht ein hohes Aufwertungspotential des Wohnungsbestandes. Durch die Nachverdichtungspläne, die unter anderem durch den Immobilienspekulanten Büschl in Ludwigsfeld vorangetrieben werden⁶, ist eine erhöhte Gentrifizierungsdynamik gegeben. Dazu lässt die Bevölkerungsstruktur Ludwigsfelds auf eine sehr hohe Verdrängungsgefahr schließen.

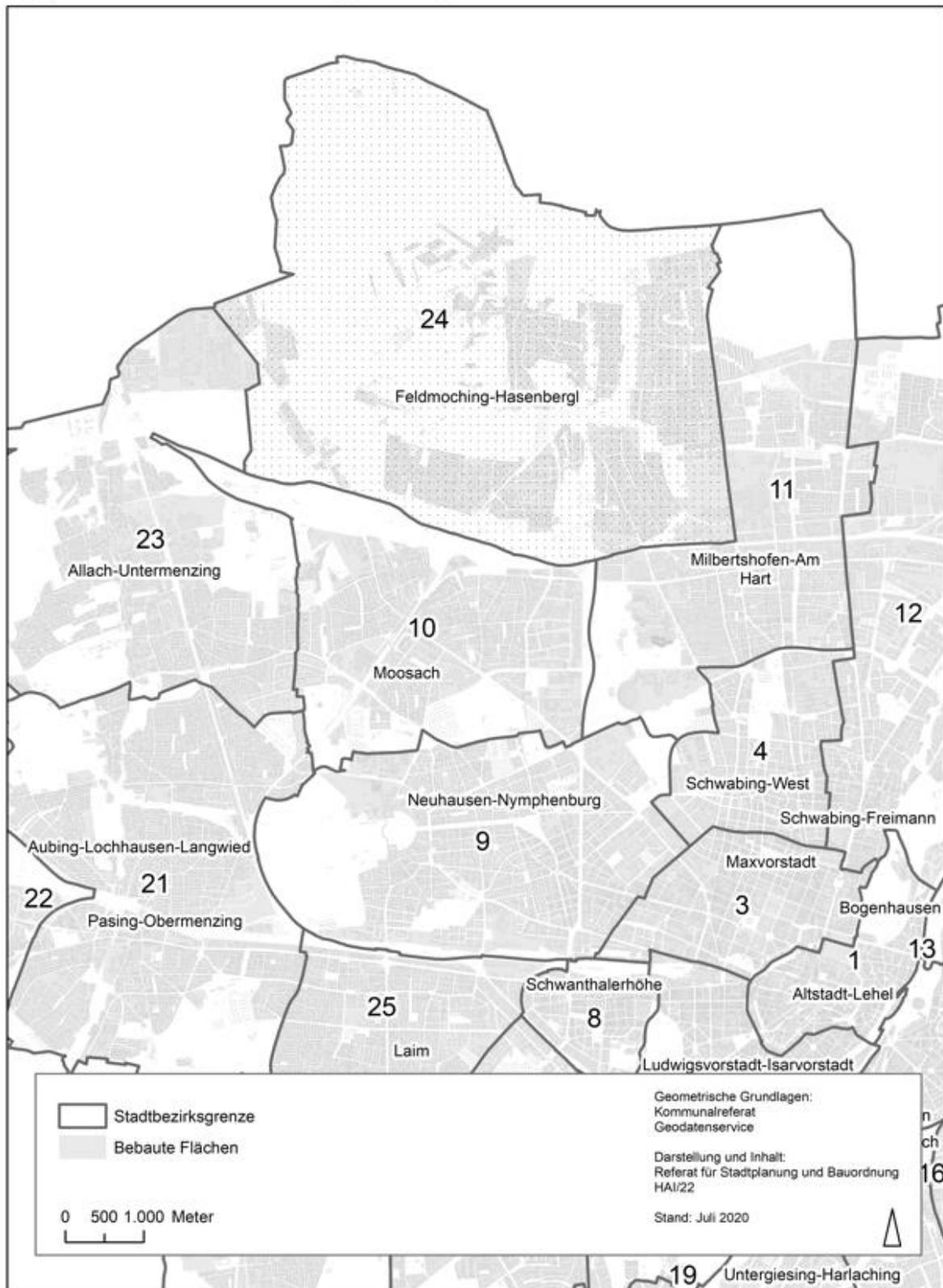
Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit
Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

⁵ <https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/5910079>

⁶ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/siedlung-ludwigsfeld-buerger-kommen-zuerst-zu-wort-1.4532420?reduced=true>

Lageplan Stadtbezirk 24 - Feldmoching-Hasenbergl



Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirkes

Feldmoching - Hasenberg



Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Dr. Rainer Großmann

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord
Hanauer Str. 1, 80992 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HA II/11
plan.ha2-11@muenchen.de

Privat:
Glockenbecherstr. 1 b
80935 München
Telefon: 089 3144571
dr.rainer.grossmann@gmail.com

Geschäftsstelle:
BA-Geschäftsstelle Nord
Hanauer Str. 1
80992 München
Telefon: 233 28562
ba24@muenchen.de
Ansprechpartner: Hr. Judex

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
BA 24 20.02.2024 – TOP 5.3.1

Datum 21.02.2024

Überprüfung des Erlasses einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg „Ludwigsfeld“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 24 – Feldmoching-Hasenberg hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 mit der o.g. Anhörung befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:

Der Bezirksausschuss 24 kann sich dem Entscheidungsvorschlag und dem Antrag der Referentin nicht anschließen. Der BA 24 empfiehlt den Erlass einer Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld mit folgender Begründung:

Das Ziel von Erhaltungssatzungen ist es, **gewachsene Bevölkerungsstrukturen** zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden.

Eine Änderung der **gewachsenen Bevölkerungsstrukturen** in Ludwigsfeld ist zu befürchten, denn eine Aufwertung des Gebäudebestandes ist wahrscheinlich („Aufwertungspotenzial“) und die in Ludwigsfeld lebende Bevölkerung oder zumindest Teilgruppen sind davon **verdrängungsgefährdet** („Verdrängungsgefahr“).

Aufwertungspotential

Es besteht ein Potenzial einer Aufwertung des ursprünglichen Gebäudebestandes, denn die Gebäude stammen aus den 1950er Jahren und die Sanierung ist 2008, also vor 15 Jahren, erfolgt. Modernisierungen und Sanierungen sind absehbar.

→ Als Folge von Modernisierung von Wohnungen kommt es zu erhöhten Mieten, was insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen nur mit erheblichen Schwierigkeiten tragen können.

Die **Mieten** fallen im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger aus. Die **Wiedervermietungsrenten** liegen mit knapp 90 Prozent unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (100 Prozent)

→ Das weist darauf hin, dass auch hier noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Verdrängungsgefahr

In Ludwigsfeld leben besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen. Zu verdrängungsgefährdeten Gruppen zählen z.B. Haushalte mit **geringen und mittleren Einkommen**, aber auch weniger mobile Gruppen wie **ältere Bewohner*innen**.

Die **durchschnittliche Kaufkraft** im Untersuchungsgebiet liegt mit 71 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Einkommensschwache Haushalte machen über ein Viertel (31 %) der Haushalte aus.

→ Sie sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten verdrängungsgefährdet. Sie könnten Mieterhöhungen (infolge von Modernisierungen) finanziell nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

19,4 Prozent der Bevölkerung in der Siedlung Ludwigsfeld sind **über 64 Jahre alt** und damit mehr als im städtischen Durchschnitt (16,9 Prozent).

→ Durch Verdrängung wäre das soziale Gefüge bei älteren Menschen in Gefahr; So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern und langen soziale und nachbarschaftliche Netzwerke unter Veränderungen leiden.

Fast 42 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit **über zehn Jahren** in der Siedlung Ludwigsfeld.

→ Starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft

Mindestgröße von 1.500 Wohnungen

→ Das Baugesetzbuch sieht keine Mindestgröße vor

Die Siedlung Ludwigsfeld liegt am äußersten Stadtrand, daher sind andere Bewertungsmaßstäbe anzulegen als in den Innenstadtbereichen.

Für Rückfragen steht der BA 24 – Feldmoching-Hasenberg gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Rainer Großmann

Judex