

Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes



Maxvorstadt



Landeshauptstadt München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Tal 13, 80331 München

Frau Gebauer

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-11  
Blumenstr. 28 b  
80331 München

**Vorsitzende**

**Dr. Svenja Jarchow-Pongratz**

1. stellv. Vors. Dr. Gerhard Pischel

2. stellv. Vors. Gesche Hoffmann-Weiss

**Geschäftsstelle:**

Tal 13, 80331 München

Telefon: 089 - 1598688 - 33

Telefax: 089 - 1598688 - 15

E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, 27.04.2022

**Erlass einer Erhaltungssatzung  
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
in den Stadtbezirken 03 Maxvorstadt und 04 Schwabing-West  
Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“**

Sehr geehrte Frau Gebauer,

der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 26.04.2022 nur in Teilen mit dem zugesandten Erlass der Erhaltungssatzung. Da die Unterlagen nicht durch die Geschäftsstelle an den BA3 weitergegeben worden sind, konnten wir innerhalb des Gremiums lediglich zu dem SZ Artikel vom 25.04.22 „Maxvorstadt unter Druck“ sowie dem Abdruck der Stellungnahme des BA4 in der nicht-öffentlichen Sitzung sprechen. Da der BA3 aber in der Angelegenheit im Vorgriff durch einen entsprechenden Antrag sowie in zahlreichen weiteren Fällen zum Thema Erhaltungssatzungen ein klares Votum abgegeben hat, erlaube ich mir, hier im Sinne des BA3 entsprechend Rückmeldung zu den mir nun vorliegenden Unterlagen einzu- bringen.

Zuerst möchte ich anmerken, dass wir uns insbesondere über den Erlass einer **unbefristeten** Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ freuen. Die Entfristung ist ein wichtiger Bau- stein im Kampf gegen die Gentrifizierung in diesen Gebieten. Gerade da derzeit kein kommu- nales Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann und somit auch keine Abwendungserklärungen bei Verkäufen unterzeichnet werden, ist dieses Instrument umso wichtiger für die zahlreichen Bür- gerinnen und Bürger die hier von Verdrängung bedroht sind.

Ebenso begrüßen wir die Ausweitung der neuen Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephs- platz“ um weitere Gebiete und den damit erfolgten zusätzlichen Schutz von ca. 13.000 Ein- wohner\*innen.

Wie Tabelle 2 des Entwurfs aufzeigt, weist der gesamte Stadtbezirk 3 eine starke Differenz zum Bereich innerhalb des Mittleren Rings auf. Tabelle 3 sowie die Ausführungen hierzu zei- gen sehr deutlich, mit welcher Dynamik die Gentrifizierung in der Maxvorstadt voranschreitet. Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik weitaus mehr Teile der Maxvorstadt in analoger Intensität betrifft. Darauf weist auch die Spalte für den Gesamtbezirk 3 sehr deutlich hin.

Ebenso weist die leicht geringere Dynamik der Angebotsmieten in der Erhaltungssatzungsgebieten darauf hin, dass das Instrument eine Wirkung hat. In Bezug auf die pro-Kopf Wohnfläche zeigt unsere Erfahrung aus Bauvorhaben deutlich, dass die Grundrisse auf eine Steigerung des pro-Kopf-Flächenverbrauchs ausgelegt werden. Somit wäre hier eine dezidiertere Betrachtung interessant.

Auch in Bezug auf Tabelle 4 zeigt der Vergleich der ErhS mit dem gesamten Stadtbezirk 3, dass es nur geringfügige Abweichungen gibt.

Zusammenfassend scheint es anhand der Tabellenvergleiche, dass die Maxvorstadt insgesamt Charakteristika aufweist, die sie vom Durchschnitt des Wohnraums innerhalb des Mittleren Rings abhebt und die die Schutzwürdigkeit des Gebiets als Ganzes begründen.

In Bezug auf die „Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren“ möchte ich ergänzen, dass es zahlreiche weitere Beispiele der Neubauten im Luxussegment gibt. Auch zeigt sich, dass bspw. in der „Therese“ lange Leerstände zu verzeichnen sind und die angebotenen Wohnungen sich oftmals über etliche Monate in den Immobilienportalen zum Angebot finden. Da der Trend stark zu Abriss und Neubau geht, erleben wir immer mehr Häuser (beispielhaft sei hier die Türkenstraße genannt), die abgerissen und anschließend in hochpreisigem Segment neu gebaut werden. Die Übergänge zwischen Hochpreisig und Luxus sind dabei fließend.

Der BA 3 bedauert sehr, dass den Erweiterungsvorschlägen unseres Antrags nicht entsprochen wird. In Bezug auf das Gebiet östl. der Barerstraße zeigt sich aus meiner Sicht genau die Problematik der bereits stark fortgeschrittenen Gentrifizierung. Allein in der Türkenstraße finden sich hierzu ausreichend Beispiele. Wir sehen hier sehr eindeutig den Tatbestand der „Negative[n] städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung [...] (Entwurf, S. 3). Aus diesem Grund trägt auch und gerade das Argument des bereits etwas geringeren Anteils an privatem Eigentum zum Schutzbedürfnis bei. Wenn man die Abrisse und Verkäufe der letzten Jahre in diesem Gebiet betrachtet, zeichnet sich eben jenes Verdrängungsbild, welches sich in dieser Form weiterentwickeln wird so dass im Fazit keine geringe sondern leider eine starke Abweichung in der Zukunft zu erwarten ist.

Ähnlich verhält es sich im „Schönfeldviertel“. Hier wurde bereits stark gentrifiziert. Aber es gibt noch einen substantiellen Anteil an Anwohner\*innen die zu einer Durchmischung beitragen. Gerade die exklusive Lage am Englischen Garten wird hier aber weiter in rasantem Tempo zu Entmietung und Verdrängung führen, wie beispielhaft in der Schönfeldstraße bereits zu verzeichnen. Somit wird das bereits gehobene Niveau sich in den kommenden Jahren entsprechend verschärfen und die angestrebte „Münchner Mischung“ mittelfristig nicht mehr zu halten sein.

In beiden Gebieten sowie bei der Prüfung der Maxvorstadt als Ganzes stellt sich aus Sicht des BAs die Frage, inwiefern das „Nebeneinander[s] unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen [als] wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel.“ (Entwurf, S. 8) nicht auch beinhaltet, solche Gebiete in den Schutz aufzunehmen, in denen im Verhältnis noch Möglichkeiten bestehen genau dieses Nebeneinander zu erhalten und eben nicht perspektivisch auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Svenja Jarchow-Pongratz  
Vorsitzende