

Telefon: 233-22979
233-28176
Telefax: 233-989 22979
233-989 28176

Zweitschrift

06
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung

PLAN-HAI-22

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.

Am 17. APR. 2013

D-HA II/V - 3
Stenographischer Dienst

Erhaltungssatzungen:

- **Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten**
Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 12.11.2009
- **Erlass von Erhaltungssatzungen in Aufwertungsgebieten**
Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirats der LHM vom 16.04.2012
- **Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln**
Antrag Nr. 08-14 / A 03299 von Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Reinhard Bauer vom 08.05.2012

S	R	EA	WVA	ZWV	SG
S1	Planungsreferat				SG 1
SB	22. April 2013				SG 2
SW	Reg. Nr.				SG 3
I	II	III	IV	SG 4	

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 11695

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.04.2013 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Antrag Nr. 08-14 / A 03299 der Stadträte der SPD-Fraktion Herr Lotte, Frau Tausend, Frau Zurek, Herr Müller, Frau Messinger, Frau Boesser, Herr Amlong, Herr Kaplan und Herr Bauer vom 08.05.2012.• Antrag Nr. 03/2012 des Mieterbeirates der LHM vom 16.04.2012.• Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2010 aufgegriffene Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.
Inhalte	Darstellung der Wirksamkeit und Grenzen von Erhaltungssatzungen. Methodische Weiterentwicklung der Indikatoren für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten in München. Optimierung- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Vollzugs im Sozialreferat und Kommunalreferat. Forderung der Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Entscheidungs- vorschlag	Die Modifizierung des Indikatorenkatalogs zur Ermittlung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenziales für die Begründung von Erhaltungssatzungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, das Instrument der Erhaltungssatzung kontinuierlich weiterzuentwickeln sowie sich gegenüber der Bayerischen Landesregierung weiterhin für die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten einzusetzen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	<ul style="list-style-type: none">• Zusammensetzung der Wohnbevölkerung• Aufwertung, Verdrängung• § 172 BauGB

Telefon: 233-22979
233-28176
Telefax: 233-989 22979
233-989 28176

Erhaltungssatzungen:

- **Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten**
Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 12.11.2009
- **Erlass von Erhaltungssatzungen in Aufwertungsgebieten**
Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirats der LHM vom 16.04.2012
- **Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln**
Antrag Nr. 08-14 / A 03299 von Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Reinhard Bauer vom 08.05.2012

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11695

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.04.2013 (SB)

Öffentliche Sitzung

	Seite
Inhaltsverzeichnis	
I. Vortrag der Referentin	1
1. Wirksamkeit und Grenzen von Erhaltungssatzungen	2
2. Methodische Weiterentwicklung der Indikatoren für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten in München	3
2.1 Prüfung neuer ergänzender Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren	4
2.2 Überprüfung neuer Satzungsgebiete	7
3. Optimierungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Vollzug	8
3.1 Genehmigungsverfahren im Sozialreferat	8
3.2 Vorkaufsrecht im Kommunalreferat	9
4. Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	10
II. Antrag der Referentin	13
III. Beschluss	13

Telefon: 233 – 22979
233 – 28176
Telefax: 233 – 989 22979
233 – 989 28176

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung

PLAN-HAI-22

Erhaltungssatzungen:

- **Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten**
Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 12.11.2009
- **Erlass von Erhaltungssatzungen in Aufwertungsgebieten**
Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirats der LHM vom 16.04.2012
- **Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln**
Antrag Nr. 08-14 / A 03299 von Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Reinhard Bauer vom 08.05.2012

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11695

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14 / A 03299
2. Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirats
3. Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429
4. Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04578 (auszugsweise)
5. Broschüre „25 Jahre Erhaltungssatzungen in München“

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.04.2013 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion Herr StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Beatrix Zurek, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Dr. Reinhard Bauer haben am 08.05.2012 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 03299 (Anlage 1) gestellt. Mit dem Antrag fordern sie, die Möglichkeiten und Grenzen der Erhaltungssatzung aufzuzeigen, mögliche Untersuchungsgebiete zu benennen sowie das Instrument Erhaltungssatzung inklusive Vollzug weiterzuentwickeln und wirkungsschärfer zu gestalten.

Zum Antrag Nr. 08-14 / A 03299 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 20.06.2012 eine Terminverlängerung für die Behandlung des Antrags bis Ende 2012 beantragt, gegen die kein Einwand erhoben wurde.

Am 16.04.2012 wurde zudem vom Mieterbeirat der Landeshauptstadt München der beiliegende Antrag Nr. 3/2012 (Anlage 2) zum Erlass von Erhaltungssatzungen in Aufwertungsgebieten gestellt. Darin wird gefordert, im Anschluss an die Genehmigung von größeren Baumaßnahmen zum Schutz vor Spekulation das jeweilige Aufwertungspotenzial zu untersuchen und in der Folge ggf. Erhaltungssatzungen in den betroffenen Gebieten auszuweisen. Am 19.06.2012 wurde der Mieterbeirat schriftlich informiert, dass die Behandlung des Antrags gemeinsam mit dem oben genannten Stadtrats-Antrag Nr. 08-14 / A 03299 erfolgen wird.

Die Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009 (Anlage 3) wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 28.07.2010 mit der Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04578 (Anlage 4) aufgegriffen. Die Bürgerversammlung forderte die Landeshauptstadt München auf, sich mit allen möglichen Schritten für den Erlass einer Rechtsverordnung durch den Freistaat Bayern hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten einzusetzen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 08-14 / A 03299, zum Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirates sowie zur Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 wie folgt Stellung:

1. Wirksamkeit und Grenzen von Erhaltungssatzungen

Kaum eine andere deutsche Großstadt engagiert sich so stark wie die Landeshauptstadt München, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, den städtischen Wohnungsbestand auszuweiten und den Neubau anzukurbeln. Am 01.02.2012 wurde das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V – Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016“ mit großer, parteiübergreifender Stadtratsmehrheit beschlossen. Neben der Förderung des Neubaus kommt darin der Bestandspolitik eine sehr wichtige Bedeutung zu. Alle rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung werden in München voll ausgeschöpft.

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (sogenannter „Milieuschutz“). Im Mittelpunkt steht damit die Erhaltung der Bevölkerungsstruktur eines bestimmten Gebietes, da diese Struktur dem Gebiet seinen besonderen Charakter gibt („Milieu“), um negative städtebauliche Entwicklungen z. B. im Hinblick auf die gebietsspezifische Infrastruktur zu vermeiden.

Im Juli 2012 wurde die Broschüre „25 Jahre Erhaltungssatzungen in München“ in referatsübergreifender Zusammenarbeit von dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat und Kommunalreferat veröffentlicht. Diese gibt einen Überblick über den langjährigen Einsatz der Erhaltungssatzungen als städtebauliches Schutzinstrument und deren Wirkungsweise als ein wichtiger Baustein der Wohnungsbestandssicherung in der Landeshauptstadt München. Sie liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 5 bei und ist außerdem einzusehen unter www.muenchen.de, Stichwortsuche: Erhaltungssatzung.

In der Broschüre wird insbesondere in den Kapiteln 2 und 3 auf die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie auf die Ziele, Wirkungen und Grenzen der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eingegangen. Auch die gesetzlichen Möglichkeiten im Vollzug durch das Sozialreferat und Kommunalreferat werden im Kapitel 5 ausführlich dargestellt.

Aktuell gibt es in München 14 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 169.000 Einwohnerinnen und Einwohner in ca. 92.000 Wohnungen leben. Diese Mieterinnen und Mieter können insofern vor Vertreibung und Verdrängung durch Luxussanierung geschützt werden, als Abbruch, bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen in einem Erhaltungssatzungsgebiet einer speziellen Genehmigung bedürfen, so dass Luxusmodernisierungen weitgehend verhindert werden können.

Die Realisierung des mit der Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren. In der ersten Stufe wird durch eine gemeindliche Satzung ein Gebietsumgriff festgelegt, in dem die durch Gesetz bestimmten baulichen Veränderungen der Genehmigungspflicht unterliegen (zur Methodik und den Indikatoren siehe im Folgenden Kapitel 2). In der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete bauliche Maßnahme das Ziel der Erhaltungssatzung gefährdet (zum Vollzug siehe Kapitel 3).

2. Methodische Weiterentwicklung der Indikatoren für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten in München

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Untersuchungsgebiete beurteilt wird. Die gebietsspezifischen Charakteristika werden mit den jeweiligen Ausprägungen der Indikatoren der Gesamtstadt verglichen, um das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial des jeweiligen Untersuchungsgebietes einschätzen zu können.

Das Verfahren wird in allen untersuchten Stadtbereichen einheitlich eingesetzt. Die konsequente Anwendung ist die Voraussetzung für die bislang in München in hohem Maße gegebene Rechtssicherheit der vom Stadtrat beschlossenen Erhaltungssatzungen. Zudem wurde am 18.04.2005 das methodische Vorgehen vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt (Az. 2 N 02.2981).

Die Münchner Erhaltungssatzungen werden auf die Dauer von fünf Jahren erlassen und

vor Ablauf auf einen möglichen Neuerlass überprüft. Nur so kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr in diesem Zeitraum keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

2.1 Prüfung neuer ergänzender Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren

Die Kriterien für die Ausweisung von Erhaltungssatzungsgebieten werden fortlaufend weiterentwickelt. Zuletzt wurden im Jahr 2006 die Indikatoren Kaufkraft in € je Einwohnerin/ Einwohner und Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich zur Ermittlung von einkommensschwachen Haushalten und Haushalten mit mittleren Einkommen neu aufgenommen.

Im Jahr 2012 wurden erneute Überlegungen angestellt, inwieweit der bislang verwendete Kriterienkatalog erweitert und an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden könnte.

Dabei sind aus der Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung folgende Anforderungen an neu zu prüfende Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren zwingend erforderlich:

- Inhaltliche „Passgenauigkeit“ der Daten:
Die Daten müssen sachlich geeignet sein, um Teilaspekte des Aufwertungs- oder Verdrängungspotenzials statistisch angemessen darstellen zu können.
- Kleinräumige Datenverfügbarkeit:
Insbesondere ist es für die Berechnung von Erhaltungssatzungen wichtig, dass alle verwendeten Daten auf der räumlichen Ebene von Straßenabschnitten (blockseitenscharf) oder mindestens auf Blockebene geliefert werden können.
- Kontinuierliche Fortschreibung und damit gesicherte Vergleichbarkeit der Daten:
Die jährliche Fortschreibung der Datensätze ist unerlässlich, um auch über Jahre hinweg eine valide Vergleichbarkeit der Daten zu schaffen und damit eine Veränderung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials auch über fünf bis zehn Jahre überprüfen zu können.

Bisher wurden folgende Aufwertungsindikatoren verwendet:

- Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut vor 1949 in % des Wohnungsbestandes
- Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes
- Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen
- Anteil umgebauter Wohnungen (in den letzten fünf Jahren) in % des Wohnungsbestandes
- Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Altbauten (in den letzten fünf Jahren) in % des Wohnungsbestandes
- Lage von Gebieten und ihrem Umfeld nach dem Mietspiegel 2011.

Als **neue bzw. ergänzende** Aufwertungsindikatoren wurden nunmehr aufgenommen:

- Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes
- Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je qm in % des Vergleichsraums INRA bzw. AURA
(INRA / Innenstadtnahe Randgebiete: gesamtes Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings; AURA / Außenraum: Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings).

Bislang wurden zwei Baualtersklassen näher betrachtet: die Altbauten mit Baujahr bis 1948 sowie die Nachkriegsbebauung, die zwischen 1949 und 1968 erbaut wurde. In ganz München liegt 2011 der Altbauanteil an allen Wohngebäuden bei 25,3 % und der Anteil der Nachkriegsbebauung zwischen 1949 bis 1968 bei 34,8 %.

Nicht zuletzt im Zuge von Energiewende und energetischer Sanierung werden zunehmend auch jüngere Gebäudetypen, insbesondere die Bebauung der 60er und 70er Jahre, in den Fokus der Aufwertung rücken. Stadtweit wurden ca. 15,5 % aller Wohnungen in den Jahren 1969 bis 1978 erbaut. Diese Baualtersklasse soll zukünftig auch bei der Ermittlung des Aufwertungspotenzials eines Gebietes sowie bei den Vorprüfungskriterien der Vorkaufsrechtsausübung berücksichtigt werden. Dies ist auch deshalb wichtig, da in der Regel ca. 35 – 40 Jahre nach Erstellung eines Wohngebäudes ein Modernisierungszyklus beginnt.

Als zweiter neuer Indikator wird der Indikator der mittleren Wiedervermietungsmieten nettokalt, der sich aus dem Vergleich der gebietspezifischen Durchschnittsmiete zum Mietniveau des Innenraums bzw. des Außenraums insgesamt berechnet, herangezogen. Im Zuge von Modernisierung, Sanierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen kommt es häufig zu Mietsteigerungen. Deshalb erscheint der Indikator der mittleren Wiedervermietungsmieten als sinnvolle Ergänzung der bisherigen Aufwertungsindikatoren. Die mittleren Wiedervermietungsmieten nettokalt werden aus öffentlich zugänglichen Datenquellen generiert. Diese werden aus dem Internet adressgenau heruntergeladen und auf Block- bzw. Viertelsebene zu Jahresdurchschnittswerten zusammengefasst. Um eine stadtweite, einheitliche Vergleichsbasis herzustellen, werden die mittleren gebiets- bzw. bezirksspezifischen Wiedervermietungsmieten mit dem Durchschnittsniveau des Außen- bzw. Innenraums verglichen.

Als INRA bzw. Innenraum gelten alle Stadtviertel, die innerhalb des Mittleren Rings liegen. Stadtviertel außerhalb des Mittleren Rings zählen dementsprechend zum AURA bzw. Außenraum.

Der bisherige Lageindikator nach Mietspiegel, mit Hilfe dessen alle Gebiete und deren Umfeld nach dem jeweils gültigen Mietspiegel eingewertet wurden, wurde durch diesen neuen, relativen Indikator der mittleren Wiedervermietungsmiete ersetzt.

Bisher wurden folgende Verdrängungsindikatoren verwendet:

- Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung
- Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren

- Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung
- Anteil der unter 18-Jährigen
- Anteil der über 74-Jährigen
- Anteil der ausländischen Bevölkerung
- Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte (in den letzten fünf Jahren)
- Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner
- Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich.

Als **zusätzliche** Verdrängungsindikatoren wurden neu aufgenommen:

- Anteil der 60- bis 74-Jährigen
- Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern.

Bislang lag der Fokus nur auf der alten bis hochbetagten Bevölkerung ab 74 Jahren. Da mit Eintritt in das Rentenalter aber auch für „jüngere“ Alte eine neue Lebens- und Einkommensphase anbricht, wurde als zusätzlicher Indikator der Anteil der 60- bis 74-Jährigen aufgenommen.

Im Jahr 2011 beträgt der Anteil der 60- bis 74-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in ganz München 12,9 %, der Anteil der über 74-Jährigen 10,1 %. Zum Vergleich liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren in der Gesamtstadt mit 14,2 % nur unwesentlich höher.

Zudem wurde als neuer Familienstrukturindikator der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern aufgenommen. Alleinerziehende Haushalte sind stärker als Paarhaushalte mit Kindern auf eine funktionierende Infrastrukturausstattung vor Ort angewiesen und stellen eine sozial und finanziell besonders belastete Gruppe dar, da sie Berufstätigkeit und Familienaufgaben vereinbaren müssen. Für diese tendenziell einkommensschwächere Bevölkerungsgruppe ist damit die Verankerung im Viertel besonders wichtig.

Alleinerziehende Haushalte haben in München im städtischen Durchschnitt einen Anteil von 20,0 % an allen Familien mit minderjährigen Kindern. Das bedeutet, dass jeder fünfte Haushalt mit Kindern von Alleinerziehenden geführt wird.

Über die vier genannten neuen Indikatoren hinaus wurden weitere Datensätze (wie etwa der Anteil der Arbeitslosen, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften oder die Entwicklung der Bodenrichtwerte) auf ihre Tauglichkeit als Erhaltungssatzungsindikatoren geprüft. Sie mussten allerdings z. B. wegen fehlender kleinräumiger Verfügbarkeit der Daten wieder verworfen werden.

Mit den beiden neuen Verdrängungsindikatoren wird das Analyseraster für die gebietspezifische Bevölkerungsstruktur weiter vertieft, um auch die Bedürfnisse und Anforderungen der verschiedenen Bewohnergruppen infrastrukturell hinreichend berücksichtigen zu können. Die beiden neuen Aufwertungsindikatoren verbessern die Einschätzung des jeweiligen Aufwertungspotenzials.

Durch die Ergänzung der Indikatoren wird der Indikatorenkatalog zur Abbildung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials insgesamt geschärft, auch an neuere städtebauli-

che wie soziale Erfordernissen angepasst und kann somit besser auf geänderte Bedingungen reagieren. Dies wird sich auch auf die Überprüfung neuer Satzungsgebiete auswirken.

2.2 Überprüfung neuer Satzungsgebiete

Die derzeitigen Erhaltungssatzungen liegen mehrheitlich innerhalb des Mittleren Rings (Innenraum). Zukünftig soll der Fokus über den Innenraum und die klassischen Altbauviertel hinaus auf Viertel des Außenraums um den Mittleren Ring herum erweitert werden. Dies ergänzt sich u. a. mit der Erweiterung der Baualtersklassen um die Jahre 1969 bis 1978, die in den Außenraum-Viertel mit knapp 20,0 % deutlich stärker vertreten sind als innerhalb des Mittleren Rings (ca. 8,6 % Anteil am Wohnbestand).

Charakteristisch für die bisherigen Erhaltungssatzungsgebiete ist eine dichte Bebauung mit attraktiver Bausubstanz, in der Regel handelt es sich (bislang) um Altbauviertel. Gebiete mit überwiegendem Hauseinzeleigentum bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern sind generell keine Zielgebiete der Satzungen. Auch werden kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände in der Regel nicht in Erhaltungssatzungsgebiete aufgenommen, da die städtischen Wohnungsgesellschaften wie auch die Genossenschaften sich bereits für langfristig bezahlbaren Wohnraum engagieren. Dies gilt es auch bei der Suche nach neuen Gebieten zu berücksichtigen.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen verschiedene Prüfaufträge für den Erlass von neuen Erhaltungssatzungen vor. Diese Untersuchungsgebiete werden anhand des neuen Indikatorenkatalogs und der jährlich aktualisierten Indikatoren überprüft. Im Falle eines positiven Ergebnisses werden die jeweiligen Gebiete dann dem Stadtrat zum Erlass einer neuen Erhaltungssatzung vorgeschlagen.

Entscheidend für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist die städtebauliche Situation in den einzelnen Stadtbereichen und dabei insbesondere das jeweilige Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial. Größere Baumaßnahmen wie etwa Tunnelbauten rechtfertigen für sich genommen keinen Erlass einer Erhaltungssatzung, sondern müssen bezogen auf den jeweiligen Gebietscharakter betrachtet werden. Die beiden innenstadtnäheren Tunnel (Brudermühltunnel und Petuertunnel) liegen beispielsweise in einem städtebaulichen Umfeld, in dem die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung gegeben waren. Andere Wohngebiete mit Tunnelbauten bzw. -baumaßnahmen eignen sich aufgrund ihrer städtebaulichen Situation nicht für die Begründung einer Satzung.

Ob und inwiefern die städtebaulichen Voraussetzungen sowie ein überdurchschnittliches Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial in Stadtbereichen mit größeren Baumaßnahmen vorliegen, muss deshalb für jeden Einzelfall separat geprüft werden. Der Ausbau von zusätzlichen Grünflächen oder Lärmschutzmaßnahmen ist in der Regel zu kleinteilig, um die für den Erlass von Erhaltungssatzungen notwendigen städtebaulichen Folgen begründen zu können.

Offene Prüfaufträge zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB liegen derzeit für Teilbereiche in den folgenden Stadtbezirken vor:

- Untergiesing
- Sendling
- Schwabing
- Schwabing-West
- Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
- Obergiesing.

Alle neuen und noch nicht behandelten Anträge werden ab sofort anhand des neuen Indikatorenkatalogs überprüft. Zudem werden die derzeit gültigen Erhaltungssatzungen rechtzeitig vor Ende der Geltungsdauer auf einen Neuerlass hin geprüft.

3. Optimierungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Vollzug

Für den Vollzug der Erhaltungssatzungen sind das Kommunalreferat und das Sozialreferat in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zuständig.

3.1 Genehmigungsverfahren im Sozialreferat

Eine Möglichkeit, den Vollzug der Erhaltungssatzungen im Sozialreferat noch wirkungsschärfer zu machen, sieht das Sozialreferat bei der derzeitigen Rechtslage nicht.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, vollzieht die Erhaltungssatzungen ohnehin nach strengen Maßstäben und sieht den Spielraum für den Vollzug derzeit ausgeschöpft. Für eine Verschärfung wären Rechtsänderungen erforderlich, um der Verwaltungsbehörde zusätzliche Möglichkeiten für einen wirkungsvolleren Vollzug zu geben.

Neben der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) wäre auch die Möglichkeit einer Mietendeckelung hilfreich, um so die Mietsteigerungen begrenzen zu können.

Dies könnte z.B. im Rahmen einer Begrenzung der Kostenumlage bei Modernisierungsmaßnahmen über das Mietrecht hinaus geschehen, wie dies früher bereits vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, praktiziert wurde.

In der Vergangenheit wurde jedoch zuerst durch die Rechtsprechung und danach durch die Baurechtsnovelle 1998 die Möglichkeit genommen, auf die Miethöhe Einfluss zu nehmen.

In der Praxis haben Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer nicht selten davon abgesehen, ganze Hausgrundstücke zu verkaufen, sondern vielmehr - bereits gebildetes oder noch zu bildendes - Teil- und Wohnungseigentum nach dem WEG veräußert. Sie machen sich dabei die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit zunutze, dass auch nur einzelne Wohnungen, einzelne Stockwerke oder gar abgetrennte Einzelräume „herausgeteilt“ werden können. Bei deren Verkauf wird so das gemeindliche Vorkaufsrecht vermieden, das nach § 24 Abs. 2 BauGB beim Verkauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht besteht. Diesen Gestaltungsmöglichkeiten könnten ihre nachteiligen Wirkun-

gen am besten dadurch genommen werden, indem sich die Staatsregierung endlich dazu entschließt, die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Innerhalb des gesetzlichen Rahmens werden noch zwei weitere Möglichkeiten gesehen, den gewünschten Schutz von Wohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten auszubauen:

Zum Ersten könnte eine Intensivierung der Außendienstkontrollen zum Aufdecken möglicher ungenehmigter Modernisierungsmaßnahmen führen; dies ist aber nicht ohne Personalmehrung möglich.

Zum Zweiten würde der Erlass weiterer Erhaltungssatzungsgebiete dazu führen, dass mehr Wohnungen unter dem Schutz der Erhaltungssatzung stünden. Das Sozialreferat würde dies grundsätzlich befürworten, eine Verschärfung des Vollzugs wäre alleine damit jedoch nicht zu erreichen.

3.2 Vorkaufsrecht im Kommunalreferat

Im Grundsatzbeschluss des Kommunalreferates („Vorkaufsrechtsausübung – Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2009“; siehe auch: <http://ris03.muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2234202.pdf>) vom 26.01.2011 wurden die Ausübungsrichtlinien neu festgelegt und - aufgrund eingehender Diskussion mit den beteiligten Referaten, wie die Zahl der Ausübungsfälle gesteigert werden kann - deutlich höhere und teileräumlich differenzierte Vorprüfungsschwellenwerte eingeführt. Sie sind ein wichtiges, geeignetes und hilfreiches Mittel, das Instrument des Vorkaufsrechts im Vollzug „wirkungsschärfer“ zu gestalten. (Der Vergleich der in einem Anwesen tatsächlich bezahlten mit der jeweils gebietstypischen Durchschnittsmiete gibt Hinweise auf das Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial.)

Die - gleichfalls vorgesehene - Aktualisierung dieser Schwellenwerte, die im zweijährigen Turnus anhand des jeweils neuen Mietspiegels erfolgen wird, führt dazu, dass die Werte marktkonform bleiben, mit anderen Worten: die wirtschaftlichen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt für die einzelnen Erhaltungssatzungsgebiete erfasst werden. Durch diese Flexibilität behält das System der Vorprüfungsschwellen mit den daraus abgeleiteten Erkenntnissen dauerhaft seine Wirksamkeit.

Was die immobilienwirtschaftlichen Aspekte der Vorkaufspraxis angeht, so sind sie zuletzt in der Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses („Vorkaufsrechtsausübung und Reprivatisierungspraxis – Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2002“; siehe auch: <http://ris03.muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/1808084.pdf>) vom 07.10.2009 behandelt. Hierzu hat der Stadtrat eine Richtungsentscheidung getroffen, bis zu welcher Grenze des voraussichtlichen Reprivatisierungsverlustes (600,- €/m²) in der Regel Ausübungen in Betracht kommen bzw. ab welcher Grenze (601,- €/m²) Nichtausübungen aus wirtschaftlichen Gründen die Regel sein sollen, selbst wenn eine positive städtebauliche Beurteilung vorliegt.

Auch dies ist eine hilfreiche Vorgabe für die Verwaltung. Dabei behält der Stadtrat in je-

dem einzelnen Fall, in dem eine Ausübung statthaft ist, seine volle Handlungsfreiheit. Alle einschlägigen Verkaufsfälle werden ihm vorgelegt; er erhält sämtliche Informationen, die für eine Entscheidung pro und contra Ausübung des Vorkaufsrechts wesentlich sind, auch wenn der Referentenantrag im Hinblick auf die genannte Richtungsentscheidung zunächst auf eine Nichtausübung gerichtet sein sollte (z. B. bei einem drohenden Reprivatisierungsverlust von 1.000,- €/m²). Der Stadtrat kann seine Beschlüsse unter Abwägung aller individuellen Umstände fassen und die Einhaltung der Erhaltungssatzungsziele stärker gewichten als wirtschaftliche Gesichtspunkte (z. B. auch Risiken aus dem Bauzustand eines Anwesens). Erst vor kurzem hat er in mehreren Fällen von seiner Handlungsfreiheit Gebrauch gemacht.

Aus aktuellem Anlass hat die Vollversammlung des Stadtrates am 24.10.2012 einen Beschluss des Kommunalreferats in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat zu dem Thema gefasst, wie mit Fällen umzugehen ist, bei denen in der Vergangenheit eine - regelmäßig mit einer Weitergabeverpflichtung versehene - Abwendungserklärung abgegeben wurde, deren Geltungsdauer (10 Jahre) noch nicht abgelaufen ist („Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch in Erhaltungssatzungsgebieten – Ergänzung zum Grundsatzbeschluss vom 26.01.2011“; siehe auch: <http://ris03.muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2778747.pdf>).

Wegen der - gegenüber der früheren generellen Ausübungsschwelle von zuletzt 8,76 €/m² brutto kalt - deutlich erhöhten Vorprüfungsschwellen (z. B. für Haidhausen 10,98 €/m² netto kalt) gewinnt die Frage praktische Bedeutung, ob und wann in diesen Fällen eine erneute Vorkaufsrechtsprüfung erfolgen soll, die zu einer erneuten Ausübung bzw. zu einer Abwendungserklärung mit voller zehnjähriger Laufzeit führen könnte. Der Stadtrat hat beschlossen, die gesetzlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine möglichst lange Schutzwirkung zu erreichen. Deshalb wird im Falle eines Weiterverkaufes die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich neu geprüft und gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 26.01.2011 zur Ausübung vorgeschlagen, wenn die Käuferseite keine neue Abwendungserklärung mit voller zehnjähriger Laufzeit abgibt. Ergibt die Prüfung bei Weiterverkauf, dass das Vorkaufsrecht zum Zeitpunkt der Prüfung nicht ausgeübt werden kann, weil die Ausübungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen, wird die Abwendungserklärung einschließlich der Weitergabepflicht dennoch als wirksam angesehen und uneingeschränkt vollzogen.

Durch diese neue Regelung der Handhabung der Abwendungserklärungen können die Chancen des Vorkaufsrechts im Sinne größtmöglichen Milieuschutzes besser ausgeschöpft werden.

4. Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Über die Genehmigungspflicht von baulichen Änderungen an Wohnungen hinaus ermöglicht der § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB auch die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen können eine preistreibende Wirkung auf den (Miet-) Wohnungsmarkt haben und das Angebot an preiswertem Wohnraum verknappen.

Diese nachteiligen Effekte der Umwandlungen können mit der jetzigen rechtlichen Ausgestaltung des Instruments Erhaltungssatzung jedoch nicht verhindert werden. Hierfür wäre die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB wesentlich wirkungsvoller. Das Baugesetzbuch ermächtigt die Landesregierungen dazu, entsprechende Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Bayerische Staatsregierung hat bislang jedoch keine Schritte zur baldigen Einführung einer derartigen Rechtsverordnung vorgenommen.

Seit 1998 wurden seitens der Landeshauptstadt München große Anstrengungen unternommen und viele Initiativen gestartet mit dem Ziel, die Bayerische Staatsregierung zu überzeugen, eine solche Rechtsverordnung einzuführen. Auf Anregung der Stadtspitze, des Stadtrates, des Mieterbeirates und des Mietervereins erfolgten Stadtratsbeschlüsse, Petitionen an den Bayerischen Landtag und Schreiben an die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Zuletzt wurde am 14.03.2012 die Petition des Mietervereins München gemeinsam mit dem DGB Region München zum Thema „Gentrifizierung – Umwandlung – Luxusmodernisierung“ vom Bayerischen Landtag abgelehnt. Davor wurden im Oktober und Dezember 2011 Anträge von SPD und Grünen auf Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes bei Umwandlung im Ausschuss für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit des Bayerischen Landtages diskutiert und abgelehnt. Das Bayerische Staatsministerium des Innern kritisiert, dass der Zweck von Milieuschutzsatzungen in der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausschließlich in städtebaulichen Gründen liegt. Der Schutz von Mieterinnen und Mietern und die Begrenzung des Mietenniveaus ist hingegen in erster Linie Aufgabe des Mietrechts.

Ungeachtet dessen wird sich die Stadtverwaltung auf Beschluss des Münchner Stadtrates („Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten“; siehe auch: <http://ris03.muenchen.de/RII/RII/DOK/SIT-ZUNGSVORLAGE/2055711.pdf>) vom 28.07.2010 auch weiterhin für die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten einsetzen, insbesondere da die Freie und Hansestadt Hamburg mit der sog. Umwandlungsverordnung bereits seit 1998 positive Erfahrungen gemacht hat. Die Zahl der Umwandlungen konnte in den Hamburger Erhaltungssatzungsgebieten deutlich reduziert werden und die Veräußerungen umgewandelter Wohnungen sind nahezu zum Erliegen gekommen. Einen ausführlichen Überblick über die Hamburger Anwendung der Erhaltungssatzungen gibt die beiliegende Broschüre „25 Jahre Erhaltungssatzungen in München“ (siehe Anlage 5).

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat bislang als einziges Bundesland eine zeitlich befristete Rechtsverordnung zum Genehmigungsvorbehalt erlassen und diese regelmäßig um fünf Jahre verlängert. In letzter Zeit wird aber auch in Berlin verstärkt über die Einführung eines sog. Umwandlungsverbotes diskutiert. Das Thema wurde im Jahr 2011 sogar in die Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU für die Legislaturperiode 2011-2016 aufgenommen. Konkret geht es um die Modernisierung und Weiterentwicklung des Milieuschutzes und der Erhaltungssatzungen, um einerseits notwendige Investitionen zum Kli-

maschutz, Erhalt der sozialen Mischung oder zum Betriebskostenmanagement zu ermöglichen und um andererseits aber auch die gewachsene, lokale Bevölkerungsstruktur nicht grundlegend zu verändern. In diesem Zusammenhang steht auch die Einführung eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen auf Landesebene zur Debatte, die bislang angesichts hoher Leerstandsrate nicht relevant war. Diese Wende der Berliner Wohnungspolitik zeigt deutlich die Bedeutung des Milieuschutzes vor Umwandlung in angespannten Wohnungsmärkten.

Generell scheint die Diskussion derartiger Rechtsverordnungen in Stadtstaaten leichter zu führen zu sein als in Flächenländern. Neben der Landeshauptstadt München setzen sich inzwischen aber auch andere süddeutsche Städte wie etwa Freiburg zunehmend mit dem Thema Umwandlungsvorbehalt und der dazu notwendigen Schaffung einer gesetzlichen Grundlage durch die Landesregierung auseinander.

Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt ein effizientes Schutzinstrument vor spekulativen Umwandlungen und Verkäufen zumindest für einen mittelfristigen Zeithorizont dar und ist als wichtige Ergänzung der Erhaltungssatzung auch in Bayern erforderlich.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 03299 der Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Dr. Reinhard Bauer vom 08.05.2012 wird entsprochen.

Dem Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München, auf Initiative von Frau Edeltraud Schimper, vom 16.04.2012 wird nach Maßgabe des Vortrages entsprochen.

Der Empfehlung Nr. 08-14/ E 00429 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt/Isarvorstadt vom 12.11.2009 wird entsprochen.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligung der Bezirksausschüsse:

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört. Er hat der Vorlage am 26.02.2013 einstimmig zugestimmt. Die übrigen Bezirksausschüsse 1, 3-25 erhalten Abdruck der Sitzungsvorlage.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

06

II. Antrag der Referentin

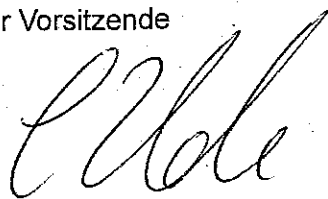
Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Sachvortrag wird Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, auch weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu nutzen.
2. Die Landeshauptstadt München bleibt weiterhin beauftragt, sich gegenüber dem Freistaat Bayern für die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten einzusetzen.
3. Der Antrag Nr. 08-14 / A 03299 der Stadträte der SPD Stadtratsfraktion Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Dr. Reinhard Bauer vom 08.05.2012 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München auf Initiative von Frau Edeltraud Schimper vom 16.04.2012 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Die Empfehlung Nr. 08-14/ E 00429 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt/Isarvorstadt vom 12.11.2009 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss~~nach Antrag~~ (siehe Beschlusseite)

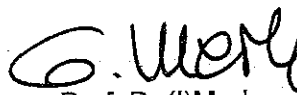
Der Stadtrat der Landeshaupt München

Der Vorsitzende



Ober-/Bürgermeister

Die Referentin


Prof. Dr.(I)Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Beschluss: (gegen die Stimme der FDP)

Nach Antrag unter Berücksichtigung des beiliegenden Ergänzungsantrages von SPD und Bündnis 90/Die Grünen/RL in folgender Fassung unter 2. neu:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, zu überprüfen, inwieweit aufgrund der neuen Kriterien die im Stadtgebiet liegenden Gebäude der GBW AG in Erhaltungssatzungen aufgenommen werden können.



SPD - Stadtratsfraktion Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – rosa liste

Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung
vom 17. April 2013

17.04.2013

TOP 6

Erhaltungssatzungen:

- a) Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von Miet-
in Eigentumswohnungen
Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 am 12.11.2009
- b) Erlass von Erhaltungssatzungen in Aufwertungsgebieten
Antrag Nr. 3/2012 des Mieterbeirats der LHM vom
16.04.2012
- c) Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln
Antrag Nr. 08-14 / A 03299 vom 08.05.2012

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11695

Ergänzungsantrag

1. wie Antrag der Referentin
2. neu Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, unverzüglich die im
Stadtgebiet liegenden Gebäude der GBW in Erhaltungssatzungen
aufzunehmen. Bestehende Erhaltungssatzungen sind entsprechend
zu erweitern und im Hinblick auf das Aufwertungs- und
Verdrängungspotential zu untersuchen.
3. bis 7 wie 2. bis 6. im Antrag der Referentin

gez.

Claudia Tausend
Christian Amlong
Andreas Lotte
Hans Dieter Kaplan
Heide Rieke
Ingo Mittermaier
Ulrike Boesser
Christiane Hacker
Dr. Josef Assal
Stadtratsmitglieder

Sabine Krieger
Sabine Nallinger
Paul Bickelbacher

Stadtratsmitglieder

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 die Bezirksausschüsse 1 - 25
3. An das Direktorium HA II/V1
4. An das Direktorium HA II/BA
5. An das Kommunalreferat KR-RV
6. An das Sozialreferat S-III-W/BS
7. An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01 BVK, I/1, I/11-2, I/2, I/4
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

erg.

25. APR. 2013

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22
zum Vollzug des Beschlusses.

Am 22.04.13

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

[Handwritten signature]

Rsp bei	Vorg	EA	VvA	zwV			
Planungsreferat HA I Stadtentwicklungsplanung							
<i>[Handwritten signature]</i>			26. April 2013				
			Pers. Rat II / 57				
Az.			Beit.				
1	01	02	03	1	2	3	4

ANTRAG



MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude
Rathaus

Andreas Lotte
Claudia Tausend
Beatrix Zurek
Christian Müller
Bettina Messinger
Ulrike Boesser
Christian Amlong
Hans Dieter Kaplan
Dr. Reinhard Bauer
Stadträte

München, den 08.05.2012

Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln

Antrag:
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, dem Stadtrat darzustellen, auf welche Weise die Erhaltungssatzung die angestammte Wohnbevölkerung in von Auswertungs- und Verdrängungsprozessen bedrohten Stadtgebieten schützt und wo die Grenzen ihrer Wirksamkeit liegen. Darüber hinaus wird geprüft, ob und wie dieses Instrument gegebenenfalls weiterentwickelt werden kann. Insbesondere soll geprüft werden,

- 1) welche Stadtgebiete für den Erlass weiterer Erhaltungssatzungen in Frage kommen,
- 2) ob und wie der Vollzug der Erhaltungssatzungen im Sozial- und Kommunalreferat wirkungsschärfer gemacht werden kann.

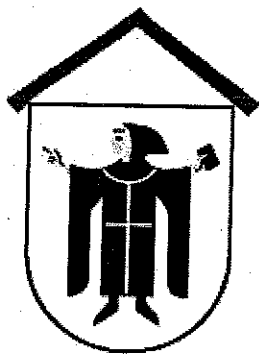
Begründung:
Der Freistaat Bayern weigert sich seit Jahren vehement, ein gesetzliches Umwandlungsverbot von Wohn- in Mieteigentum zu beschließen. Damit verbleibt der Landeshauptstadt München weiterhin nur die Möglichkeit, Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu erlassen, um negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen zu mindern und die grundsätzliche Veränderung der Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung zu verhindern. Daher gilt es, das bestehende Instrument der Erhaltungssatzung zu überprüfen und weiterzuentwickeln.

gez.
Andreas Lotte
Claudia Tausend
Beatrix Zurek
Christian Müller
Bettina Messinger

Ulrike Boesser
Christian Amlong
Hans Dieter Kaplan
Dr. Reinhard Bauer
Stadtratsmitglieder

MünchenSPD Stadtratsfraktion
Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 089-23392627, Fax: 089-23324599
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de





Mieterbeirat der
Landeshauptstadt
München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. (089) 2332 4334
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de
16. April 2012

Antrag Nr. 3/2012: Erlass von Erhaltungssatzungen in Aufwertungsgebieten

Der Mieterbeirat möge beschließen:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München wird aufgefordert sofort nach Genehmigung von Baumaßnahmen, die eine Aufwertung anliegender Wohngebiete zur Folge haben – wie z. B. Tunnelbau, Lärmschutzmaßnahmen, zusätzliche Grünflächen usw. - zum Schutz vor Spekulation das Aufwertungspotential zu überprüfen und in der Folge schnellstens diese Wohnanlagen als Erhaltungssatzungsgebiete auszuweisen.

Begründung

In älteren Wohnanlagen (teilweise Sozialer Wohnungsbau), die von Verkehrslärm und Abgasen besonders belastet sind, gibt es in München noch heute bezahlbare Mieten. Ist dort in der Nähe ein Tunnelbau oder sonstige Maßnahmen zum Lärmschutz und gleichzeitiger Verschönerung (z.B. Parkanlagen) der Umgebung geplant, entsteht in der Folge eine Aufwertung der anliegenden Gebäude. Um die dort häufig seit langen Jahren wohnenden Mieterinnen und Mieter vor Vertreibung zu schützen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, sollten alle zur Verfügung stehenden Maßnahmen wie z.B. die Erhaltungssatzung genutzt werden.

Die Geschehnisse im Wilhelm-Hertz-Block an der Schenkendorfstraße haben gezeigt was passiert, wenn die Stadt Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ergreift. Hier wurden die Mieter durch Sanierungsmaßnahmen und sich anschließende Mieterhöhungen systematisch aus ihren Wohnungen vertrieben, damit der Eigentümer die Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln konnte. Die Mieter, die den Tunnelbau unterstützten hatten, um in einer weniger lärm- und abgasbelasteten Umgebung zu wohnen, traf dies unerwartet und trieb manche von ihnen an den Rand ihrer Existenz.

Um in Zukunft solche Folgen zu verhindern, ist der rechtzeitige Erlass von Erhaltungssatzungsgebieten in diesen Wohngebieten unerlässlich. Zwar kann die Erhaltungssatzung auch keinen vollkommenen Schutz bieten, ist aber doch eine Hilfe. Sie gewährt zum mindesten den Zeitrahmen, um vielleicht die eine oder andere Wohnanlage in eine Genossenschaft umzuwandeln und somit der Spekulation endgültig zu entziehen.

Mieterbeirat LH München

Katja Weitzel

Vorsitzende

Initiative: Edeltraud Schimper

Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes am 12.11. 2008

Bitte Formblatt vollständig und gut leserlich ausfüllen und umseitige Erläuterungen beachten!

Antrag (zur Abstimmung)

Anfrage/Anliegen

Möchten Sie mündlich vortragen?

ja

nein

Name: <i>Winkel</i>	Vorname: <i>Wolfgang</i>	Staatsangehörigkeit: <i>österreich</i>
Straße, Nr.: <i>Kochelplatz 3</i>	PLZ, Ort: <i>80463 München</i>	Telefon: (Angabe freiwillig) <i>773770</i>

Wohnen Sie im Stadtbezirk?

ja

nein

Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk?

ja

nein

Sind Sie mit einer Veröffentlichung Ihrer Antragsdaten – auch im Internet – einverstanden?

ja

nein

Diskussionsthemen in Stichworten:

1. *Erneuerungsverbote bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen*
2. *gebieten*
- 3.

Text des Antrages / der Anfrage / des Anliegen:

siehe Anlage

Begründung:

siehe Anlage

[Handwritten Signature]
Unterschrift

Raum für Vermerke des Direktoriums – Bitte nicht beschriften

- ohne Gegenstimme angenommen
- mit Mehrheit angenommen
- ohne Gegenstimme abgelehnt
- mit Mehrheit abgelehnt

Wolfgang Garella
Roecklplatz 3
80469 München,

12. 11. 2009

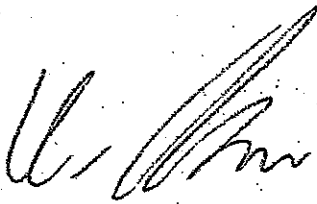
Antrag an die Landeshauptstadt München:

„Die Landeshauptstadt München möge alle Schritte unternehmen, um bei der Staatsregierung zu erreichen, dass diese eine Rechtsverordnung oder ein Landesgesetz erlässt, die es den Gemeinden erlaubt, die es ermöglicht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten von der Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen.“

Seit Jahren muss die Bevölkerung in den attraktiven Erhaltungssatzungsgebieten eine Vertreibung aus ihrem Viertel befürchten, da viele Mietshäuser an Gesellschaften verkauft wurden, die zur Aufteilung in Wohneigentum die angestammte Bevölkerung mit unterschiedlichsten Mitteln zur Aufgabe ihrer Heimat bewegt haben.

Der Milieuschutz, den die Erhaltungssatzung bieten soll, greift in vielen Fällen leider nur bedingt und so vollzieht sich der Wandel abrupt und bringt dadurch nicht nur soziale Probleme bei den betroffenen Bevölkerungsgruppen, sondern fordert auch von der Stadt zusätzliche Anstrengungen zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum, sozialen Einrichtungen und anderen Infrastrukturmaßnahmen.

Bei Neubaugebieten unternimmt die Stadt München große Anstrengungen um eine soziale Mischung zu gewährleisten. Im Bestand erfolgt derzeit dagegen über die Aufwertung und Luxussanierung eine schleichende Entmischung, der mit einem Genehmigungsvorbehalt entgegengetreten werden könnte.



Wolfgang Garella

Telefon: 0 233-22979
Telefon: 0 233-26174
Telefax: 0 233-989 26174

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

PLAN-HA/22, I/11-2

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft
Am 28.07.2010
D-HA II/V-3 J. C. H. W. M.
Stenographischer Dienst

**Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von
Miet- in Eigentumswohnungen in
Erhaltungssatzungsgebieten**

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00 429
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 –
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 04578

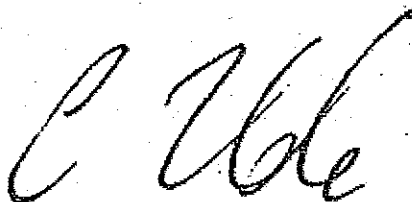
§ 2 Nr. 14 GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2010
Öffentliche Sitzung

- I. **Vortrag und Antrag der Referentin**
Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2010.
Der Ausschuss hat den aus der Seite 3 ersichtlichen Beschluss gefasst.
- II. **Beschluss** (gegen die Stimmen von CSU und FDP):
nach Antrag in der Fassung des Ausschussbeschlusses.

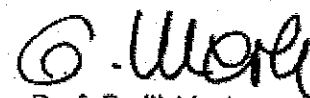
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende



Ober-/Bürgermeister

Die Referentin



Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. **Abdruck von I. mit II.**
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. **WV Planungsreferat SG 3**
 zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 2-
3. An die Bezirksausschüsse 1-25, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24;
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An den Mieterbeirat
7. An das Planungsreferat HA I. I/01-BVK, I/11-2, I/2, I/22
8. An das Planungsreferat HA II, II/1
9. An das Planungsreferat HA III
10. An das Planungsreferat HA IV
11. An das Planungsreferat SG 3
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA I/22
 zum Vollzug des Beschlusses.

Am 05.08.10
 Planungsreferat SG 3

~~A.~~

[Handwritten signature]

Rsp bei	Vorg	EA	VvA	ZwV
Planungsreferat HA I Stadtwirtschaftsplanung				
10. Aug. 2010				Pers. Rat
				II/57
Az.			Beil.	
1	01	02	1	2
				3
				4

[Handwritten signature]

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2010

1. Die Landeshauptstadt München bleibt beauftragt, auf die Bayerische Staatsregierung einzuwirken, dass diese eine Rechtsverordnung zur Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlässt.
2. Die Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009 bleibt aufgegriffen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

