



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. 089 / 233-24334  
Fax 089 / 233-21180  
E-Mail: mieterbeirat.soz@muenchen.de

München, 09.08.2022

## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München am 25.07.2022

Beginn: 18:35 Uhr  
Ende: 21:05 Uhr

TOP 1: Begrüßung durch die Vorsitzende, namentlich begrüßt sie

Unsere heutige Referentin Frau Michaela Bauer, StR Stefan Jagel, Frau Ulrike Goldstein Mieterverein, Mieterinnen und Mieter

TOP 2: Tagesordnung wurde fristgerecht zugestellt.  
Anwesenheit siehe Liste (im Anhang).  
Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 3: Sitzungsprotokolls vom 25.04.2022 wird einstimmig genehmigt

TOP 4: Referentin **Michaela Bauer** vom Referat Stadt- und Bauplanung mit dem Thema:  
**Sektoraler Bebauungsplan** (siehe Anhang)

Frau Bauer gibt einen rechtlichen Überblick über den sektoralen Bebauungsplan. Der Begriff existiert ab dem 23. Juni 2021 im neuen Baulandmobilisierungsgesetz in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) für wohnraumbetreffende Bebauungspläne in unbebauten Innenbereichen.

Festsetzungen für Wohnnutzung können ohne die Festlegungen des § 34 BauGB gemacht werden. Daher ist es möglich gegenüber dem Eigentümer soziale Wohnraumbindungen durchzusetzen. Allerdings muss der Eigentümer wegen einer nicht unwesentlichen Grundstücksminderung in der Nutzung entschädigt werden (§ 32 BauGB). Die Höhe wurde vom Gesetzgeber leider nicht festgelegt, daher oft strittig.

Die Regelungen des § 9 Abs. 2d sind abschließend, daher sind keine weiteren Festsetzungen darüber hinaus möglich. Es besteht aber auch hier ein Abwägungsgebot zwischen öffentlichen und privaten Interessen.

Ferner ist der Satzungsbeschluss bislang bis zum 31.12.2026 befristet.

Die Aufstellung sektoraler Bebauungspläne ist nicht möglich in Bereichen mit qualifiziertem Bebauungsplan (im Innenbereich) und im Außenbereich (Definition nach BauGB).

Die Stadt hat dem Planungsreferat einen Prüfantrag über das Wo und Wie erteilt.

Bislang sind 2 Beschlüsse vorhanden für:

Hohenzollernkarree und

ein leeres Grundstück auf der Tegernseer Landstraße Nr.99-101 (Von der Tegernseer Landstraße ist das Grundstück durch ein Tor zugänglich. Von der Perlacher Straße aus lässt sich ein Teil des Grundstücks einsehen).

TOP 6: Anträge (wird vorgezogen):

Antrag 1/2022: Aufstellung sektoraler Bebauungspläne zur Schaffung von mehr bezahlbaren Mietwohnungen wird einstimmig angenommen.

TOP 5: Bericht des Vorstandes:

Die Vorsitzende Gabriele Meissner berichtet wie folgt:

- Am 04.05.2022 Stadtteilbesuch mit Gundi Peter BA 12 Schwabing Freimann
- Am 11.05.2022 Stadtteilbesuch mit Riad El Sabbagh BA 10 Moosach
- Am 08.07.2022 Stadtteilbesuch mit Claudia Stadler BA 22 Freiham
- Frau Dörrie und Frau Meissner, haben den Mieterbeirat beim Stadtgründungsfest vertreten und viele interessante Gespräche geführt.
- Auf der Demo „wir wollen unser Vorverkaufsrecht zurück“ hat Frau Meissner als Vertreterin des Mieterbeirates eine Rede zum Thema gehalten und auf die Bedeutung des Vorkaufsrechts durch die LHM hingewiesen
- Teilnahme der Vorsitzenden am Stammtisch von „Ausspekuliert“
- In der Woche „Mietermarkt am Viktualienmarkt“ war die Vorsitzende 2 x vor Ort und hat den Mieterbeirat an einer Podiumsdiskussion zum Thema „Wohngossenschaften“ vertreten
- In der 29. KW wurden drei Mietergemeinschaften gegründet die vom Mieterbeirat (vertr. durch Vorsitzenden) begleitet/ beraten wurden

TOP 7: Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Neugründung einer Mietergemeinschaft „Am Luitpoldpark“

Schleißheimerstraße/Bechsteinstraße/Brunnerstraße/Bambergerstraße?

Vorstellung durch Klaus Schiffer und Christian Michl:

Durch den Verkauf der 10 Häuser mit 92 Wohneinheiten und 4 Gewerbeobjekten (160 Mieter\*innen) der Fa. ERL Immobiliengruppe an AUER Holding GmbH wird eine Verschlechterung der bislang guten Mietsituation befürchtet. Das Gemeinschaftsgefühl in den Häusern

und die gegenseitige Unterstützung haben zu einem guten familienfreundlichem Hausklima geführt, welches erhalten bleiben soll. Dafür spricht auch, dass der Mietergemeinschaft 81% der Mieter beigetreten sind.

Die Mieter wurden durch einen Brief des OB Reiter auf die geänderten Eigentumsverhältnisse hingewiesen. Die Stadt soll – wenn möglich – Ihr

Vorkaufsrecht ausüben. Das Karree liegt in einem Erhaltungssatzungsgebiet und ist als Ensemble denkmalgeschützt.

#### TOP 8: Verschiedenes

Für Sonntag, den 04.09.2022 werden aus dem Gremium Personen gesucht, welche den Mieterbeirat am Isarinsselfest am Stand des Mietervereins vertreten. Bitte melden!

Die Vorsitzende schließt die Sitzung und bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitwirkung

Für den Vorstand

Ricky Dörrie  
Stellvertretende Vorsitzende