Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

Landeshauptstadt
München

München, 03.11.2026

Interfraktioneller Antrag

Beibehaltung des bestehenden Umgriffs und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“

Der BA 2 möge beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, bei der anstehenden Prüfung der unbefristeten Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“ das Gebiet nicht zu verkleinern, sondern im bisherigen Umgriff vollständig um weitere 5 Jahre zu verlängern. Eine Aufhebung oder ein Neuerlass mit verkleinertem Umgriff soll unterbleiben.

2. Gleichzeitig wird die Stadtverwaltung um Prüfung gebeten, inwieweit eine Erweiterung des Satzungsgebiets möglich ist. Dabei sollen insbesondere die folgenden Bereiche geprüft und auch eine gebäudescharfe Aufnahme einzelner Wohngebäude in den Umgriff erwogen werden (siehe Lageplan in der Anlage):
a) Das Gebiet im Dreieck zwischen Klenzestraße, Reichenbachstraße, Fraunhoferstraße
b) Das Karree zwischen Klenzestraße, Fraunhoferstraße, Müllerstraße, Corneliusstraße
c) Das Karree innerhalb Aventinstraße, Klenzestraße, Rumfordstraße, Baaderstraße

Begründung
Zu 1.: Die Erhaltungssatzungen bieten nach wie vor eine der wenigen Möglichkeiten für die Landeshauptstadt, die Stadtentwicklung zu steuern. Im Gebiet der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“ besteht noch immer ein hohes Aufwertungspotential. Ohne die regulierende Wirkung der Erhaltungssatzung droht eine beschleunigte Umstrukturierung des Viertels mit der Vertreibung ganzer Bevölkerungsschichten und all den negativen Folgen für Bevölkerung und Kommune. Außerdem gibt es im Satzungsgebiet nach unseren Aufzeichnungen Häuser mit gültigen Abwendungserklärungen, die bei einem Auslaufen der Satzung bzw. einem Ausschluss aus dem Satzungsgebiet wertlos würden. Aus diesen Gründen ist eine Verlängerung der Erhaltungssatzung im bisherigen Umgriff für unser Viertel unerlässlich. Von einer Verkleinerung muss aus besagten Gründen abgesehen werden.

Zu 2.: Das Gärtnerplatzviertel gilt als das am meisten von Gentrifizierung betroffene Viertel in München, es ist DAS Paradebeispiel fortgeschrittener Gentrifizierung[1]: Sanierungswellen, Luxuswohnungen und Eigentumsbildung haben die frühere Mieterstruktur stark verändert. Deshalb sollte gerade hier eine Erweiterung des Umgriffs erfolgen. In den oben zur Überprüfung vorgeschlagenen Gebieten besteht bei zahlreichen Häusern noch erhebliches Aufwertungs- und Verdrängungspotential: Zum Beispiel werden aktuell Häuser der Klenzestraße im Abschnitt zwischen Gärtnerplatz und Fraunhoferstraße luxussaniert, nachdem ihre Mieter*innen verdrängt wurden. Bis 2016 war dieser Abschnitt noch in der Erhaltungssatzung, diese wurde damals jedoch verkleinert, indem der besagte Abschnitt ausgeschlossen wurde. Diese Entscheidung hatte oft gravierende Konsequenzen für die betroffenen Mieter*innen, auch das Kleingewerbe musste weichen. Angesichts der hohen Beliebtheit des Viertels ist es nur eine Frage der Zeit, bis mit dem Verkauf weiterer Häuser die Gentrifizierung des gesamten Viertels abgeschlossen sein wird. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass im Gärtnerplatzviertel in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich viele Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und dadurch zahlreiche Häuser baulich erheblich

[1] [redacted]

aufgewertet wurden. Gerade weil hier die Gentrifizierung schnell voranschreitet und das Gärtnerplatzviertel für Investoren besonders attraktiv zu sein scheint, gilt es der noch verbliebenen Bestandsbevölkerung Milieuschutz zu gewährleisten und den verbliebenen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Die oben genannten Gebiete lassen sich deshalb nur als Erweiterung des Umgriffs wirksam schützen und der passende Zeitpunkt dafür ist nun durch die anstehende Überprüfung gekommen. Die Prüfung einer möglichen Ausweitung des Umgriffs möge gebäudescharf erfolgen, da ein Satzungsumgriff nicht zwangsläufig ganze Baublöcke umfassen muss, sondern auch einzelne Grundstücke und Gebäude gezielt einbeziehen kann. Das zeigt das 2023 neu erlassene Satzungsgebiet „Schlachthofviertel“ in unserem Stadtbezirk: Seine Grenze schneidet die meisten der berührten Baublöcke und folgt einzelnen Grundstücken; reine Gewerbeflächen bleiben außen vor. Der BA 2 hatte sich bereits vormals erfolgreich für eine gezielte Aufnahme einzelner Gebäude ausgesprochen: Zum Satzungsbeschluss „Ludwigsvorstadt“ forderte er am 15.02.2022 die Aufnahme der Gebäude Sankt-Pauls-Platz 5, 6 und 7. Diese sind seitdem Bestandteil im aktuellen Erhaltungssatzungsgebiet. Daher mögen neben einer allgemeinen Überprüfung insbesondere die genannten Bereiche auf ihre Aufnahme in den Satzungsumgriff geprüft werden, um eine weitere Verdrängung zu verhindern und die bestehende Mischung durch eine Erweiterung des bisherigen Umgriffs besser zu schützen und zu stärken.

Initiative: Alexandra Rudat - Beauftragte für Wohnungsfragen, Mieterbeirätin
Bündnis 90 / Die Grünen – Rosa Liste
Christian Modrow, Fraktionssprecher Die Linke

Anlage: Lageplan der Prüfbereiche a) bis c)

