Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes
Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

Landeshauptstadt
München

München, 01.11.2026

Interfraktioneller Antrag

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

Der BA 2 möge beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, bei der anstehenden Prüfung der unbefristeten Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“ 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 sollte insbesondere folgender Bereich geprüft werden und dabei auch eine gebäudescharfe Aufnahme einzelner Wohngebäude in den Umgriff erwogen werden:

- **Das Gebiet im Karree innerhalb Schwanthalerstraße x Goethestraße x Landwehrstraße x Sonnenstraße (beiderseits der Schillerstraße, siehe Lageplan in der Anlage)**

Begründung

Zu 1.: Die Erhaltungssatzungen bieten nach wie vor eine der wenigen Möglichkeiten für die Landeshauptstadt, regulierend in die Stadtentwicklung einzugreifen. Im Gebiet der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt“ gibt es nach wie vor 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: Nach einer Auswertung des BA 2 auf Grundlage des Zensus 2022[1] werden rund 80 % der Wohnungen im Satzungsgebiet zur Miete bewohnt; rund ein Drittel der Bewohner*innen besitzt keine deutsche Staatsangehörigkeit und findet bei Verdrängung besonders schwer Ersatzwohnraum. 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 sollte aus besagten Gründen abgesehen werden.

Zu 2.: Seit einiger Zeit gibt es die Bestrebung, das südliche Bahnhofsviertel aufzuwerten, weg vom „schmuddeligen“ Bahnhofsviertel hin zu einem attraktiveren Viertel, in dem das Wohnen auch auf gehobenem Niveau eine größere Rolle einnimmt. Die im Dezember 2025 erfolgte Umbenennung des Viertels in „Central Quartier“ (Initiative Zukunft Bahnhofsviertel) zeigt das Bestreben, dem Gebiet ein neues Image zu verleihen. Leider führen hier Hausverkäufe zur Verdrängung und Umstrukturierung angestammter Bevölkerungsschichten.

[redacted]

Hinzu kommen zwei Großprojekte unmittelbar nördlich der Bayerstraße, rund 250 m vom beantragten Bereich entfernt: der Neubau des Empfangsgebäudes am Hauptbahnhof (Planfeststellung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09579, im BA 2 behandelt am 25.04.2023) und die Neuentwicklung des Karstadt-Areals am Bahnhofplatz und an der Schützenstraße (Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, im BA 2 behandelt am 11.05.2021). Beide werden das Umfeld absehbar aufwerten und den Druck auf die Mieten im Bestand erhöhen.
Am deutlichsten sind die Merkmale in den Blöcken zwischen Schwanthaler- und Landwehrstraße von der Goethe- bis zur Sonnenstraße (siehe Lageplan in der Anlage): Dort leben schätzungsweise mehr als 600 Menschen, fast alle zur Miete, überwiegend in Gebäuden der 1950er- und 1960er-Jahre.[2] In unserer Auswertung gehören diese Blöcke zu den im gesamten Stadtbezirk am stärksten ausgeprägten.
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. Bereits zum Satzungsbeschluss „Ludwigsvorstadt“ hatte der BA 2 am 15.02.2022 erfolgreich gefordert, die Gebäude Sankt-Pauls-Platz 5, 6 und 7 einzubeziehen. Sie sind seitdem Bestandteil des Satzungsgebiets. Daher bitten wir die Stadtverwaltung, zu prüfen, ob die bestehende Mischung mit Hilfe der Ausweitung des bisherigen Umgriffs besser geschützt und gestärkt werden kann.

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

Anlage: Lageplan des beantragten Erweiterungsbereichs



[redacted]