



**Stadtplanung  
PLAN-HAII-11**

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233  
Telefax: 089 233  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: . . . .  
Sachbearbeitung:

An den  
Vorsitzenden des  
Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05  
- Au-Haidhausen  
Herrn Jörg Spengler

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2  
Baugesetzbuch (sogenannte „Milieuschutzsatzung“)  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02159 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 22.07.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der o. g. Antrag des Bezirksausschusses wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Die SPD-Fraktion fordert darin den Stadtrat und die Verwaltung auf, die im Folgenden dargestellten Vorgaben umzusetzen:

1. Der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitete aktualisierte Kriterienkatalog zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten ist zwingend umzusetzen. Auf Basis dieses Kriterienkatalogs sind neben den zur Überprüfung anstehenden Erhaltungssatzungen auch Gebiete zu untersuchen, bei denen bisher noch keine Erhaltungssatzungen existierten. Zu letzteren gelten auch Gebiete, die in der Vergangenheit aus den Umgriffen von Erhaltungssatzungen „entlassen“ wurden. Sie sollen erneut nach den neuen Indikatoren untersucht und ggf. wieder in die Satzungen aufgenommen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Ermittlung bzw. Überprüfung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der aus 25 Indikatoren besteht. Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung

im Untersuchungsgebiet ab. Letztmalig wurden der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt.

Unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Kriterienkatalogs wurden bereits fünf Erhaltungssatzungen erlassen („Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“, „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“, „Birnauer Straße“, „Thalkirchen“). Weitere Überprüfungen befinden sich derzeit in Bearbeitung, darunter auch die Erhaltungssatzung „Haidhausen“, die am 10.03.2021 außer Kraft tritt. Bei der Untersuchung werden jeweils auch die umliegenden Bereiche geprüft.

Grundsätzlich sieht der o.g. Beschluss „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ eine erneute Untersuchung der Bereiche vor, die in den vergangenen zehn Jahren „entlassen“ wurden. Die im Jahr 2000 aus der damaligen Erhaltungssatzung „Haidhausen-Nordost“ entfallenen Bereiche werden im Rahmen der üblichen Untersuchung des Umfeldes der Erhaltungssatzung „Haidhausen“ geprüft.

2. Für die erweiterten Aufgaben sind die bereits beantragten Personalaufstockungen und der damit eventuell einhergehende zusätzliche Büroraumbedarf, sicher zu stellen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die zuständige Abteilung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat bereits im Jahr 2019 auch im Vorgriff auf den Stadtratsbeschluss „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ eine zusätzliche Stelle beantragt, um den vermehrten Aufgaben bei der Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten gerecht werden zu können. Diese Stelle wurde im Zuge der coronabedingten Haushaltskürzungen nicht besetzt. Alle notwendigen und bisher durchgeführten Aufgaben, die auch von der aktuellen Beschlusslage vorgesehen sind, können weiterhin durchgeführt werden. Da turnusmäßige Überprüfungen bestehender Erhaltungssatzungen Priorität haben, sind jedoch vor allem bei der Untersuchung von neuen Erhaltungssatzungsgebieten erhebliche zeitliche Verzögerungen zu erwarten.

3. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 (Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten, Neufassung der Abwendungserklärung, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11734), ist zwingend umzusetzen. Dies gilt insbesondere für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts, wenn bei den Erstkäufern keine Bereitschaft besteht, eine Abwendungserklärung zu unterzeichnen.

Die Beantwortung dieser Frage fällt in den Zuständigkeitsbereich des Kommunalreferats. Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird in Bezug auf die Ausübung der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten auf die Fortgeltung der Grundsatzbeschlüsse vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734 und Nr. 14-20 / V 11565) und vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) sowie auf die darauf basierende Vorkaufsrechtspraxis hingewiesen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.05.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00225) wurde er-

neut festgehalten, dass die Ausübung von Vorkaufsrechten dazu beiträgt, „insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungskreise vor Verdrängung vom Wohnungsmarkt zu schützen. Die der Vorkaufsrechtsausübung zugrunde liegenden Erhaltungssatzungen sind ein wichtiges Instrument zur Wahrung gewachsener Milieustrukturen und dienen dem Schutz zum Erhalt bezahlbaren Wohnraumes“.

Aufgrund der derzeitigen Wirtschaftskrise im Kontext der Corona-Pandemie – so der Beschluss vom 13.05.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00225) weiter –, kann die Ausübung von Vorkaufsrechten jedoch nicht im bisherigen Umfang aufrechterhalten werden. Daher soll laut Beschlusslage eine Vorkaufsrechtsausübung bis auf Weiteres nur im begründeten Einzelfall und unter Berücksichtigung der laufenden, aktuellen Finanzsituation der Landeshauptstadt München erfolgen.

Ein begründeter Einzelfall im Sinne des Beschlusses vom 13.05.2020 ist nicht näher definiert. Das Kommunalreferat wendet deshalb gegenwärtig die bestehende Vorkaufsrechtspraxis auf Basis der Grundsatzbeschlüsse vom 27.06.2018 und 10.04.2019 weiterhin an.

Falls entsprechend Ihres Antrags weitere Erhaltungssatzungsgebiete beschlossen werden sollten, wird in diesem Zusammenhang auch ein erhöhter Personalbedarf bei der Vorkaufsrechtsstelle zu berücksichtigen sein.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00456 wird somit entsprochen.  
Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.**  
an das Direktorium HA II / BA-Geschäftsstelle Ost  
zum BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00456 des BA 05 vom 22.07.2020
- III. Abdruck von I. und II.**  
an SG3 mit der Bitte um Kenntnisnahme und Einstellung im RIS
- IV. Ablage bei II/11 Erhaltungssatzungen allgemein**