

Neuhausen oder Teile davon zum "Erhaltungssatzungsgebiet" erklären für bezahlbaren Wohnraum

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023

Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18496

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg hat am 28.11.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 (Anlage 1) beschlossen.
Inhalt	Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen kann der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des 09. Stadtbezirkes nicht entsprochen werden
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes Nr. 09 Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

Ortsangabe	Stadtbezirk 09 Neuhausen – Nymphenburg Heimholzstraße, Marsstraße, Maillingerstraße, Nymphenburger Straße, Lothstraße, Heßstraße, Schwere-Reiter-Straße, Acker- mannstraße, Spiridon-Louis-Ring, Willi-Gebhardt-Ufer, Hohenlo- hestraße, Postillonstraße, Homerstraße, Baldurstraße, Nederlin- ger Straße, Wintrichring, In den Kirschen, Menzinger Straße, Amalienburgstraße, Pagodenburgstraße, An der Schloßmauer, Manageieweg,
-------------------	---

Neuhausen oder Teile davon zum "Erhaltungssatzungsgebiet" erklären für bezahlbaren Wohnraum

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023

Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18496

2 Anlagen

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg hat am 28.11.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 „Neuhausen soll Erhaltungssatzungsgebiet werden, damit zumindest manche Wohnungen bezahlbar bleiben“ (Anlage 2) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 2 Ziffer 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die zu behandelnde Angelegenheit kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Die Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2023 fordert den Erlass einer Erhaltungssatzung für den gesamten 9. Stadtbezirk oder für Teilbereiche davon, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für den gesamten Stadtbezirk nicht zulässig und eine Erweiterung der drei vorhandenen Erhaltungssatzungsgebiete nicht möglich ist. Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu be-

fürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“). Dabei erfolgt die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete anhand eines Kriterienkatalogs, der das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im jeweiligen Untersuchungsgebiet abbildet.

Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können. Diese gebietsspezifischen Charakteristika werden mit den jeweiligen Ausprägungen der Indikatoren für die Gesamtstadt verglichen. Das Verfahren wird in allen untersuchten Gebieten einheitlich eingesetzt.

Der Umgriff eines Erhaltungssatzungsgebietes kann in der Regel nicht per se an Stadtbezirksgrenzen fest gemacht werden, da Stadtbezirke aufgrund ihrer Größe sehr heterogen hinsichtlich ihrer Bebauungs- und Bevölkerungsstruktur sind. Es würden dann auch viele Gebiete miteinbezogen, in denen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wegen der besonderen Struktur nicht schutzwürdig ist. Vielmehr ist der Umgriff räumlich immer so abzugrenzen, wie es die städtebauliche Maßnahme – Erhalt der Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung – in den oftmals nicht vergleichbaren sehr spezifischen Bereichen erfordert. Somit gibt es keine rechtliche Grundlage für eine gesamtstädtische Erhaltungssatzung oder eine Satzung für einen kompletten Stadtbezirk.

Bei den turnusgemäßen Überprüfungen der Kriterien für die jeweiligen Satzungsgebiete werden ebenfalls die umliegenden Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung mit geprüft. Sofern sich die umliegenden Bereiche einer Satzung für einen Erlass eignen, wird eine entsprechende Beschlussvorlage dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Der Stadtbezirk 09 - Neuhausen-Nymphenburg ist aus städtebaulicher Sicht sehr heterogen. Während rund um das Schloss Nymphenburg und seine Außenanlagen prächtige, gründerzeitliche Altbauten, Villen und Einfamilienhäuser das Gebiet prägen, wechseln sich im östlichen Stadtbezirk Altbauten mit Nachkriegsbebauung, genossenschaftlichem Wohnungsbau und vereinzelten Neubauten ab. Zudem bildet der Mittlere Ring (Landshuter Allee) eine klare städtebauliche Barriere im östlichen Teil des Stadtbezirks.

Im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg gibt es derzeit drei Erhaltungssatzungen, namentlich „Ebenau“, „St. Vinzenz“ und „Neuhausen“, in denen insgesamt 25.300 Einwohner*innen in 15.800 Wohnungen leben. Alle drei Gebiete sind seit dem 01.07.2021 unbefristet erlassen. Die turnusmäßige Überprüfung der drei Gebiete, alle fünf Jahre, anhand eines aktualisierten Indikatorenkatalogs, um sicherzustellen, dass der Fortbestand der Erhaltungssatzung an dieser Stelle und im bestehenden Satzungsumgriff gerechtfertigt bleibt, wurde durchgeführt. Es hat sich keine Erweiterungsmöglichkeit bei der Umfeldprüfung ergeben. Das Ergebnis der Überprüfung für die oben genannten Erhaltungssatzungen ist im Jahresbericht 2025 auf [muenchen.de](https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen.html) (<https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen.html>) veröffentlicht worden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des 09. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen derzeit nicht entsprochen werden.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss des 09. Stadtbezirkes hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Kainz, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Burger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2023 kann nicht entsprochen werden.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01734 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

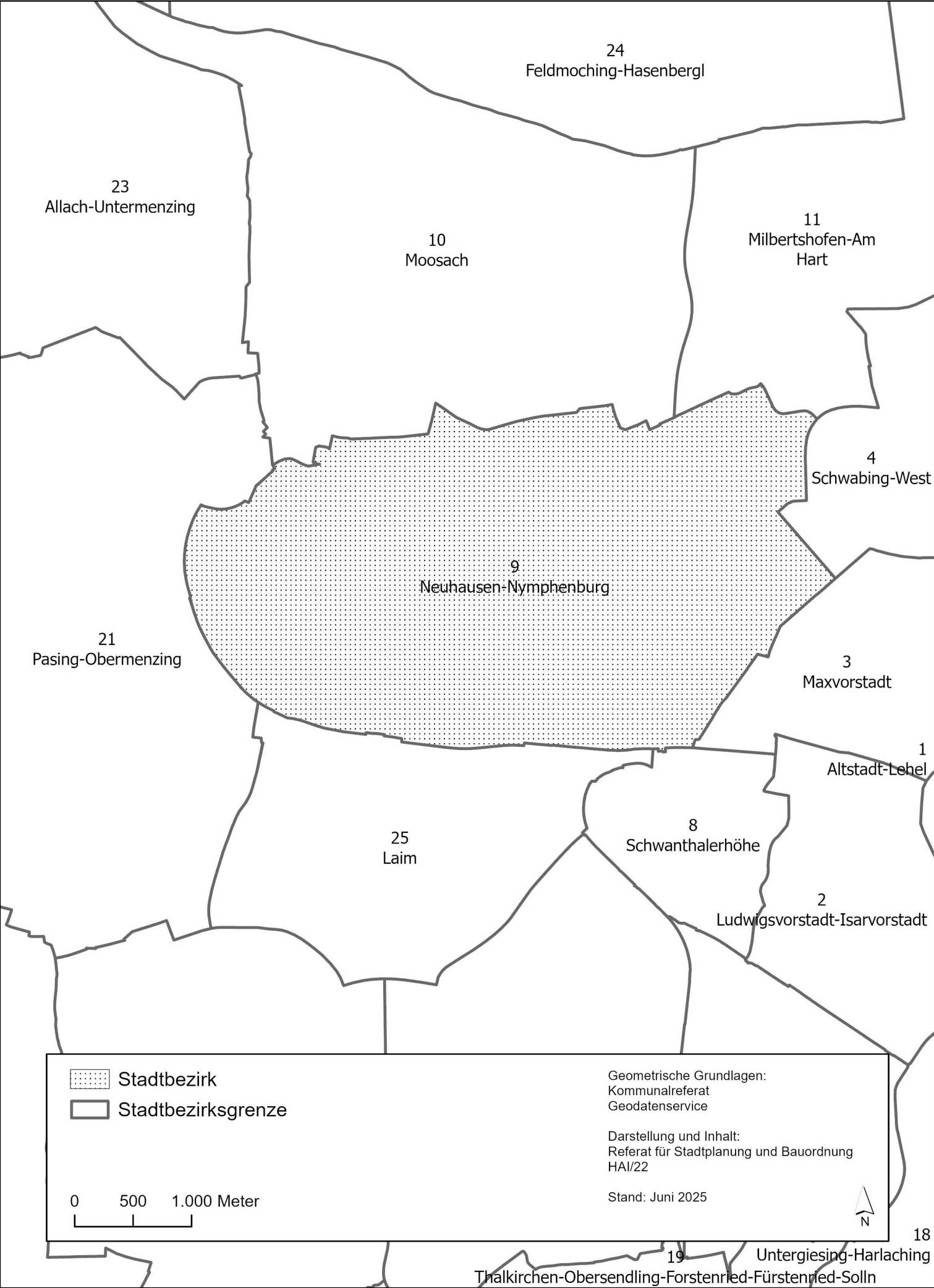
V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
zur weiteren Veranlassung

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Nord
3. An den Bezirksausschuss 09 – Neuhausen-Nymphenburg
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Anlage 1
Lageplan Stadtbezirk 09 - Neuhausen-Nymphenburg



Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Neuhäusen soll Erhaltungssatzungsgebiet werden

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

~~Der~~ Neuhäusen soll ein
Erhaltungssatzungsgebiet
werden,
damit zumindest manche
Wohnungen erhalten bleiben.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

☐ ohne Gegenstimme angenommen☐ ohne Gegenstimme abgelehnt☒ mit Mehrheit angenommen☐ mit Mehrheit abgelehnt

