



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI
Frau Stadträtin Brigitte Wolf
Herrn Stadtrat Stefan Jagel

Rathaus

Datum: 16.04.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Abriss der Neureutherstr. 1a verhindern!

Antrag Nr. 20-26 / A 06361 von Frau Stadträtin Brigitte Wolf und Herrn Stadtrat Stefan Jagel vom 03.02.2026, eingegangen am 03.02.2026

Az. D-HA II/V1 0241.0-40-0312

Sehr geehrte Frau Stadträtin Wolf, sehr geehrter Herr Stadtrat Jagel,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen, dass sich der Oberbürgermeister dafür einsetzt, dass das Haus in der Neureutherstr. 1a nicht abgerissen und die Mieter*innen nicht verdrängt werden, um den Zielen der Erhaltungssatzung Maxvorstadt zum Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung nachzukommen.

Dem Sozialreferat obliegt der Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Satzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 07.07.2022 (Erhaltungssatzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“).

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 03.02.2026 teile ich Ihnen Folgendes mit:

In München wird seit 1987 das Instrument der Erhaltungssatzungen eingesetzt, um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung bestehender Wohngebäude in gezielt ausgewiesenen Gebieten so zu regeln, dass die Zusammensetzung der jeweiligen gebiets-

spezifischen Wohnbevölkerung bewahrt bleibt, sofern dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist (sog. Milieuschutz gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch [BauGB]). Sinn und Zweck einer sogenannten Milieuschutzsatzung ist, die Zusammensetzung der jeweiligen gebietsspezifischen Wohnbevölkerung zu schützen und so einer Verdrängungsgefahr entgegenzutreten bzw. diese signifikant abzumildern.

In Milieuschutzgebieten ist für jeden Rückbau (Abbruch), jede Änderung und jede Nutzungsänderung baulicher Anlagen eine Genehmigung der Landeshauptstadt München, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt erforderlich. Eine derartige Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Erhaltung der baulichen Anlage unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls nicht mehr wirtschaftlich zumutbar ist.

Die Anwesen in der Neureutherstraße 1a befindet sich im Umgriff der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt/Josephsplatz“, in deren Gebiet es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu bewahren (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

In München herrscht ein nahezu kontinuierlicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum, und die Stadt zählt seit vielen Jahren zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen werden die Mieten in der Regel auf das marktübliche Niveau angepasst, und ein Ende der Mietsteigerungen ist nicht absehbar. Darüber hinaus geht preiswerter Wohnraum unter anderem durch den Rückbau von Immobilien verloren. Nachverdichtungen gemäß § 34 BauGB sind zwar im Hinblick auf die Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht. Da jedoch in Neubauten meist kaufkräftigere Haushalte einziehen, kann sich dadurch die Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet verändern. Dies führt indirekt zu einer weiteren Förderung von Aufwertungsprozessen im Bestand aufgrund der gestiegenen Attraktivität. Die individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs dynamik sowie unerwünschte städtebauliche Konsequenzen rechtfertigen daher den Erlass der oben genannten Erhaltungssatzung.

Im Mai 2025 reichten die Verfügungsberechtigten der beiden Anwesen in der Neureutherstraße 1a einen Antrag auf Abbruch des Vorder- und Rückgebäudes im Rahmen des Zweckentfremdungsrechts ein. Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Rückbau gemäß den Bestimmungen des Erhaltungssatzungsrechts gestellt. Angesichts der bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht des Vorhabens war es erforderlich, den bauordnungsrechtlichen Antrag zusammen mit dem Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, einzureichen.

Die Baugenehmigung für den geplanten Ersatzwohnraum ist zu erteilen, sofern dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind. Die Bauaufsichtsbehörde ist befugt, den Bauantrag abzulehnen, wenn das Vorhaben gegen weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie etwa die Erhaltungssatzung, verstößt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezog die Lokalbaukommission daher das Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, ein und forderte dieses zur Abgabe einer erhaltungssatzungsrechtlichen Stellungnahme auf.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, versagte daraufhin die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung, da das beantragte Vorhaben – der Rückbau des Bestandswohnraums – geeignet war, die Ziele der Milieuschutzsatzung zu beeinträchtigen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Genehmigung zu versagen, wenn das Vorhaben, unter Berücksichtigung seiner Vorbildwirkung, geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen oder zu verstärken, die tendenziell eine Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann. Dabei ist es unerheblich, ob die Verdrängungsgefahr im Satzungsgebiet – also nicht nur im betroffenen Gebäude – unmittelbar durch das konkrete Vorhaben selbst hervorgerufen wird. Maßgebend ist, ob ein konkretes Vorhaben aufgrund seiner Vorbildwirkung generell geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich zieht. Mit der Durchführung des Rückbaus (Abbruchs) ist eine erhebliche bauliche und ausstattungsmäßige Aufwertung (Neubau) verbunden. Es ist davon auszugehen, dass neu errichtete Wohnungen aufgrund ihres regelmäßig höheren baulichen und technischen Standards, einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung sowie einer verbesserten Ausstattung zu deutlich höheren Grundmieten angeboten werden als der bestehende, auch sanierte Altbaubestand.

Der durch den Rückbau entfallende, für diese Bevölkerungsgruppen geeignete Bestandswohnraum wird durch den geplanten Neubau nicht gleichwertig ersetzt. Auch eine rechnerische oder quantitative Kompensation kann den qualitativen Verlust von Wohnraum, der einkommensschwächeren Haushalten zugänglich ist, nicht ausgleichen. Im vorliegenden Fall ist das beantragte Vorhaben aufgrund der beschriebenen Aufwertung und der damit zu erwartenden Mietpreissteigerung geeignet, eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung einzuleiten oder zu verstärken und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Satzungsgebiet nachhaltig zu verändern. Dies steht im Widerspruch zu dem städtebaulichen Erhaltungsziel der Satzung, welches darauf abzielt, die bestehende Bevölkerungsstruktur zu sichern.

Die Lokalbaukommission lehnte daraufhin den Bauantrag vom 23. Mai 2025 in der Fassung des Änderungsantrags vom 7. November 2025 ab. Diese Entscheidung, die auf bauordnungsrechtlichen Belangen sowie der Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung zum Rückbau der Bestandsgebäude basierte und mit Bescheid vom 17. März 2026 erging, verhindert somit den Abbruch der beiden Bestandsgebäude.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin