



13.07.2026

Betreff: Westliche Erweiterung des Erhaltungssatzungsgebiets „Agnesstraße“ – Prüfung des Erlasses einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Geviert Agnesstraße / Winzererstraße / Wormser Straße / Schleißheimer Straße

Interfraktioneller Antrag

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 – Schwabing-West beschließt, auf Grundlage seines Antragsrechts nach der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München folgenden Antrag an die Landeshauptstadt München zu richten:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Geviert Agnesstraße / Winzererstraße / Wormser Straße / Schleißheimer Straße – jeweils einschließlich der beidseitigen straßenbegleitenden Wohnbebauung der genannten Straßenzüge – vorliegen, und zwar vorzugsweise im Wege einer westlichen Erweiterung des bestehenden Erhaltungssatzungsgebiets „Agnesstraße“ (Satzung vom 16.12.2020).
2. Zur Sicherstellung eines städtebaulich zusammenhängenden Gebietszuschnitts und der erforderlichen Gebietsgröße wird gebeten, in die Untersuchung den gesamten Bereich zwischen Schleißheimer Straße und Winzererstraße von der Georgenstraße bis zur Elisabethstraße einzubeziehen. Damit wird der bereits mit Antrag des BA 4 vom 28.10.2020 vorgeschlagene, in der Sitzungsvorlage 20-26 / V 01711 jedoch nicht in das Satzungsgebiet aufgenommene westliche Teilumgriff erneut aufgegriffen.
3. Der Untersuchung sind aktuelle Daten zugrunde zu legen (insbesondere Eigentümerwechsel, Bau- und Umwandlungsgeschehen, Mietentwicklung, Sozial- und Bevölkerungsstruktur), da der Datenstand der Untersuchung aus dem Jahr 2020 (Stichtag 31.12.2018) die zwischenzeitliche Entwicklung nicht mehr abbildet. Soweit erforderlich, wird um eine ergänzende Primärerhebung (Gebietsbegehung, Haushaltsbefragung) gebeten.
4. Angesichts aktuell laufender, verdrängungsrelevanter Vorgänge im Untersuchungsgebiet (siehe Begründung) wird gebeten, die Prüfung vorrangig

durchzuführen und dem Stadtrat bei positivem Ergebnis unverzüglich einen Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Bezirksausschuss regt an, den Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung frühzeitig zu fassen und ortsüblich bekannt zu machen, damit Baugesuche im künftigen Geltungsbereich bereits vor Inkrafttreten der Satzung nach § 172 Abs. 2 i. V. m. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt werden können.

5. Der Bezirksausschuss 4 bittet um Mitteilung des Prüfergebnisses innerhalb der in der BA-Satzung vorgesehenen Frist sowie um Anhörung vor einer Beschlussfassung des Stadtrats.

Begründung

Das Geviert westlich der Schleißheimer Straße ist durch gründerzeitliche und Jugendstil-Wohnbebauung geprägt und weist – wie bereits die Untersuchung zur Sitzungsvorlage 20-26 / V 01711 festgestellt hat – ein erhöhtes Aufwertungspotenzial auf. Von der Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ wurde 2020 allein deshalb abgesehen, weil auf Basis des damaligen Datenstands (31.12.2018) keine hinreichende Verdrängungsgefahr nachweisbar war.

Diese Einschätzung ist durch die tatsächliche Entwicklung überholt. Aktueller Anlass ist das Anwesen Agnesstraße 60: Nach dem Tod des langjährig selbst im Haus wohnenden Eigentümers haben die Erben der Mieterschaft angekündigt, entweder müssten sämtliche Mietparteien neue Mietverträge mit Indexmietvereinbarungen abschließen und umfassende Sanierungsmaßnahmen hinnehmen, oder das Anwesen werde an Investoren veräußert. Dies ist die typische Ausgangskonstellation von Entmietung, aufwertender Sanierung und Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung. Bereits der Fall des unmittelbar benachbarten „Literatenhauses“ Agnesstraße 48 (Entmietungsversuch, geplante Luxusmodernisierung, Rettung nur durch kurzfristige Unterschutzstellung als Einzeldenkmal 2019 und Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Stadtrat am 29.09.2021) hat gezeigt, dass genau dieser Straßenabschnitt im Fokus renditeorientierter Erwerber steht.

Hinzu kommt ein erheblicher externer Aufwertungsimpuls: Das unmittelbar nördlich an das beantragte Gebiet angrenzende ehemalige Karstadt-Areal am Nordbad (Schleißheimer Straße 93, begrenzt von Elisabeth-, Winzerer-, Wormser- und Schleißheimer Straße) wird derzeit neu bebaut. Nach Umplanung des ursprünglich genehmigten Büro- und Markthallenkomplexes sind dort nunmehr frei finanzierte Wohnungen zu marktüblichen Neubaumieten bzw. -kaufpreisen vorgesehen (siehe Protokoll des BA 4 vom 29.10.2025 TOP C 2.9). Da das Vorhaben ohne Bebauungsplanverfahren realisiert wird, greifen die Bindungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nicht; geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum entsteht auf dem Areal nicht. Der damit verbundene Zuzug einkommensstarker Haushalte in unmittelbarer Nachbarschaft, die Aufwertung des Stadtteilzentrums Nordbad und die Signalwirkung hochpreisiger Neubauangebote auf das Mietniveau im Bestand werden Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr im beantragten Umgriff absehbar weiter

erhöhen. Diese Entwicklung konnte die Untersuchung von 2020 naturgemäß noch nicht berücksichtigen.

Ohne Erhaltungssatzung fehlt der Landeshauptstadt in diesem Bereich jedes Instrument: Es besteht kein Genehmigungsvorbehalt für aufwertende bauliche Maßnahmen, kein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB (und damit keine Möglichkeit, Erwerber zu einer Abwendungserklärung zu bewegen) und – da der Freistaat Bayern von der Verordnungsermächtigung des § 250 BauGB keinen Gebrauch gemacht hat – auch kein Schutz vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Milieuschutz ist in München ausschließlich über Erhaltungssatzungen zu erreichen.

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 4 – Schwabing-West hat am 07.07.2026 einen von Bewohner*innen des betroffenen Quartiers gestellten Antrag auf Erlass bzw. Erweiterung einer Erhaltungssatzung für diesen Bereich angenommen (BV-Empfehlung 26-32 / E 00055). Der Bezirksausschuss schließt sich dieser Empfehlung der Bürgerversammlung ausdrücklich an und bittet, beide Vorgänge gemeinsam zu behandeln.

Der beantragte Umgriff schließt die Lücke zwischen dem Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ (östlich der Schleißheimer Straße) und der Winzererstraße und stellt als Gebietserweiterung sicher, dass die für Erhaltungssatzungen erforderliche Mindestgebietsgröße erreicht wird. Die turnusgemäße Überprüfung des Gebiets „Agnesstraße“ (Jahresbericht 2024) bietet den geeigneten verfahrensmäßigen Anknüpfungspunkt für eine Erweiterungsuntersuchung.

Die Fraktionen von Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen
im BA 4 Schwabing-West