

Erhaltungssatzungen „Milbertshofen“ und „Maxvorstadt“ beschlossen

Lehel abgelehnt, südliches Bahnhofsviertel geplant

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.10.2016 wurde die Erhaltungssatzung „Milbertshofen“ mit leicht erweitertem Umgriff beschlossen. Sie ersetzt die bisherige Satzung, die Ende Oktober 2016 auslaufen ist.

Neben dem bisherigen Gebiet, das im Wesentlichen im namensgebenden 11. Stadtbezirk Milbertshofen liegt und zudem kleinere Teile der Stadtbezirke 4 Schwabing West und 12 Schwabing – Freimann umfasst, wurden drei weitere Baublöcke zwischen dem Frankfurter Ring und der Lena-Christ-Straße in die Satzung aufgenommen, die weitere fünf Jahre gilt.

Das neue Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“, das vom Stadtrat am 25.01.2017 beschlossen wurde, umfasst das Gebiet zwischen Heßstraße, Luisenstraße, Augustenstraße, Briener Straße, Dachauer Straße, Maßmannstraße, Schleißheimer Straße und Gabelsbergerstraße. Die Untersuchung der Stadt zeigt, dass die Aufwertungs- und Milieudynamik im gesamt-

ten Stadtbezirk Maxvorstadt bereits seit längerem sehr hoch ist. Diese Dynamik hat in den letzten Jahren noch einmal stark zugenommen. Bauliche Aufwertung und damit verbundene Mietsteigerungen sind auch in Zukunft zu erwarten. Durch die neue Erhaltungssatzung wurden 3.800 Wohnungen nunmehr unter Milieuschutz gestellt.

Für das **Lehel** hat der Stadtrat einen entsprechenden Antrag **abgelehnt**, da es kein schützenswertes Milieu von Alteingesessenen mehr gibt. Die Gentrifizierung ist hier schon zu weit fortgeschritten. Die Bevölkerung des untersuchten Bezirks gehört nicht zu den einkommensschwachen Haushalten, so die Begründung des Planungsreferates.

Für **Teile des südlichen Bahnhofsviertels** hat das Planungsreferat signalisiert, hier eine entsprechende Regelung zu erlassen. Da die Erhaltungssatzung Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe im Mai 2017 ausläuft, hat die Stadt vorgeschlagen, diese um fünf Jahre zu verlängern und gleichzeitig zu prüfen, inwieweit der Umgriff nach Osten ins südliche Bahn-



Foto: Marion Vogel

Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

hofsviertel erweitert werden kann. Ohne Erhaltungssatzung, so der Bezirksausschuss, würden die Anstrengungen, das Viertel für das Wohnen attraktiver zu machen, konterkariert. Im Fokus steht vor allem die Zweckentfremdung durch Medizintourismus und Ferienwohnungen. Ohne eine regulierende Erhaltungssatzung drohten jedoch auch diesem Quartier massive Umstrukturierung und die Vertreibung ganzer Bevölkerungsschichten.

In der Landeshauptstadt München gibt es nunmehr insgesamt 21 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 141.000 Wohnungen, in denen etwa 253.000 Einwohner/innen leben.

Die Geltungsdauer sämtlicher **21 Erhaltungssatzungsgebiete** kann nebenstehender Auflistung entnommen werden.

Das Instrument der Erhaltungssatzung kommt in München bereits seit 30 Jahren zum Einsatz und soll vor Luxussanierungen schützen. Es handelt sich hierbei um sogenannte Milieuschutzsatzungen, die die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet erhalten sollen. Bestimmte bauliche Vorhaben und Nutzungsänderungen sowie die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum stehen in Erhaltungssatzungsgebieten unter einem zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt. Erhaltungssatzungen sind zeitlich befristet und werden regelmäßig vor Ablauf im Hinblick auf einen möglichen Neuerlass geprüft.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info

Rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete in der Landeshauptstadt München

Nr.	Stadtbezirk	Satzungsgebiet	in Kraft getreten am:	Dauer der Satzung:	gültig bis
1	6/7	Am Harras/Passauerstraße	21.11.2013	5 Jahre	20.11.2018
2	12	Alte Heide	21.11.2013	5 Jahre	20.11.2018
3	2	Dreimühlenstraße/Baldeplatz	21.11.2013	5 Jahre	20.11.2018
4	1/2	Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel	21.05.2016	5 Jahre	20.05.2021
5	5	Haidhausen	11.03.2016	5 Jahre	10.03.2021
6	4/11/12	Milbertshofen	31.10.2016	5 Jahre	30.10.2021
7	9	Neuhausen	01.07.2016	5 Jahre	30.06.2021
8	2	Schlachthofviertel	21.03.2013	5 Jahre	20.03.2018
9	6	Sendling	12.07.2016	5 Jahre	11.07.2021
10	17	Tegernseer Landstraße	11.11.2015	5 Jahre	10.11.2020
11	17	Trauchberg-/Forggenseestraße	11.11.2015	5 Jahre	10.11.2020
12	5/18	Untere Au/Untergiesing	21.05.2016	5 Jahre	20.05.2021
13	2/8	Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe	11.05.2012	5 Jahre	10.05.2017
14	3/4	Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz	21.08.2012	5 Jahre	20.08.2017
15	4/12	Pündter- und Viktoriaplatz	21.08.2012	5 Jahre	20.08.2017
16	3	St.-Benno-Viertel	11.02.2014	5 Jahre	10.02.2019
17	4	Hohenzollernstraße/Hohenzollernplatz	11.02.2014	5 Jahre	10.02.2019
18	25	Laim	21.04.2015	5 Jahre	20.04.2020
19	7	Sendling-Westpark	20.02.2016	5 Jahre	19.02.2021
20	18	Wettersteinplatz	21.05.2016	5 Jahre	20.05.2021
21	3	Maxvorstadt	11.02.2017	5 Jahre	10.02.2022
		Summe (21)			

Stand: Februar 2017