

München will Erhaltungssatzungen weiter entwickeln

von Erika Schindecker

Seit mehr als 30 Jahren erlässt die Landeshauptstadt München Erhaltungssatzungen, um Verdrängungsprozesse zu vermeiden und die gewachsenen Strukturen in den Gebieten zu schützen.



Aktuell gibt es in der Landeshauptstadt München 23 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 160.000 Wohnungen, in denen etwa 281.000 Einwohner/innen leben.

Im Umgriff der Erhaltungssatzungsgebiete bedarf es für bauliche Änderungen oder bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer speziellen Genehmigung. Dadurch will die Stadt Luxusmodernisierungen und Wohnungsaufteilungen verhindern.

Zudem hat die Landeshauptstadt in diesen Gebieten ein Vorkaufsrecht für den Fall, wenn sie die Käufer/innen nicht zur Einhaltung bestimmter Vorgaben verpflichten können. Zuletzt wurden im April 2019 die Forderungen für die Abwenderklärung erneut verschärft.

Nunmehr hat der Stadtrat beschlossen, dass Erhaltungssatzungen nicht mehr wie bisher fünf Jahre, sondern unbefristet

gelten sollen, um alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen und angesichts der zunehmenden Wohnungsmarktprobleme ein positives Signal zu setzen. Dies gilt für alle Erhaltungssatzungen, bei denen die Voraussetzungen für einen Neuerlass vorliegen. Die Eignung der Gebiete wird jedoch weiterhin alle fünf Jahre anhand der derzeit geltenden 25 Indikatoren (bisher 17) überprüft. So werden ab sofort auch Gebäude jüngeren Baualters

bis 1986 stärker berücksichtigt, da Aufwertungsaktivitäten mittlerweile nicht mehr nur im klassischen Altbaubestand stattfinden.

Auf Basis des neuen Kriterienkatalogs werden die Gebiete „Schleißheimer Straße“, „Thalkirchen“, Stadtbezirk 16 (Ramersdorf) und „Pasing“ auf ihre Eignung als Erhaltungssatzungsgebiete geprüft, da in diesen Gebieten bisher keine Satzungen existieren.

Dies hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18. Juli 2019 mit Zustimmung der Vollversammlung vom 24. Juli 2019 beschlossen.

Erhaltungssatzungen sollen in München verstärkt auch in Gebieten außerhalb des mittleren Rings erlassen werden können. Jedoch hat das Planungsreferat dem Willen des Oberbürgermeisters Dieter Reiter (SPD) eine Absage erteilt, die Satzung auf das ganze Stadtgebiet auszudehnen. Hierfür gibt es keine rechtliche Möglichkeit. Dafür müsste das Baugesetzbuch geändert werden.

Zudem hat der Stadtrat beschlossen, Gebiete, die in den letzten zehn Jahren aus den Umgriffen von Erhaltungssatzungen „entlassen“ wurden, auf Basis der neuen Indikatoren erneut zu untersuchen und wieder aufzunehmen. Von der Satzung profitieren könnten künftig auch Genossenschaften, deren Erbbaurechte zeitnah auslaufen, da hier die Gefahr von Verkäufen an Investoren besteht.

Die Landeshauptstadt wird sich aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt zudem beim Bund für einen bundesweiten Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen und ein flächendeckendes, preislimitiertes städtisches Vorkaufsrecht einsetzen. ■

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München. Das seit 35 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Immobilienausschuss der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2015 erneute Berufung zur Handelsrichterin und Berufung zur ehrenamtlichen Richterinnen beim Bayer. Verwaltungsgericht. Als Fachjournalistin ist sie seit Jahren für die Immobilienpresse tätig.

