

MÜNCHNER STADTRECHT | 32 Erhaltungssatzungsgebiete in München

32 Erhaltungssatzungsgebiete in München

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 5. Mai 2021 wurde das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling“ *unbefristet* neu erlassen.

Auftragsgemäß erfolgte durch das Planungsreferat eine erneute Untersuchung des Gebietes, die bescheinigt, dass der bisherige Umgriff der Erhaltungssatzung „Sendling“ weiterhin als Erhaltungssatzungsgebiet geeignet ist und somit unverändert für einen unbefristeten Satzungs-erlass zu beschließen war.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich besonders im Blick auf die hohe Umbauaktivität der letzten Jahre, die vielen Nachverdichtungen und dem steigenden Wohnflächenkonsum.

Das Gebiet liegt im 6. Stadtbezirk und erstreckt sich zwischen der Lindwurmstraße im Norden, der Implerstraße/Gotzinger Straße/Schäftlarnstraße im Osten, der Valleystraße/Brudermühlstraße im Süden und der Demleitnerstraße/Esswurmstraße/Dankstraße/Meindlstraße im Westen. An der westlichen Grenze im Bereich des Harras grenzt es unmittelbar an das Erhaltungssatzungsgebiet „Am Harras/Passauerstraße“ an.

Stadtrat weist zusätzliche Erhaltungssatzungsgebiete aus

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 9. Juni 2021 wurden die Erhaltungssatzungsgebiete „Ebenau“ und „St. Vinzenz-Viertel“ erstmalig erlassen und das bestehende Gebiet „Neuhausen“ erneut erlassen bzw. neu gefasst.

Das neue Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“ liegt im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg im Bezirksteil Neuhausen und erstreckt sich zwischen der Dachauer Straße im Norden, der Leonrodstraße/Albrechtstraße im Osten, der Alfons-/Jutastraße im Süden und der Landshuter Allee im Westen. Es umfasst zirka 8.100 Wohnungen, in denen rund 13.900 Einwohner leben. Die Satzung gilt *unbefristet*.

Das Gebiet „St. Vinzenz-Viertel“ umfasst den Bereich zwischen Elvirastraße, Maillingerstraße, Arnulfstraße und Birkerstraße im Gebiet des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg. Das Viertel stellt sich in Bezug auf die Baualtersstruktur sehr heterogen dar. Die städtebauliche Situation wird dominiert vom Geschosswohnungsbau. Es umfasst rund 2.100 Wohnungen, in denen insgesamt 2.700

Einwohner leben. Auch diese Satzung wurde *unbefristet* verlängert.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ wurde mit vergrößertem Umgriff *unbefristet* erlassen. Es liegt im Stadtbezirk 9 – Neuhausen-Nymphenburg. Das Gebiet erstreckt sich östlich und südlich des Rotkreuzplatzes, grenzt im Norden an die Ysenburgstraße, im Osten an die Landshuter Allee (Mittlerer Ring) und im Süden an die Richelstraße. In diesem Gebiet befinden sich rund 5.500 Wohnungen, in denen insgesamt 9.500 Einwohner leben.

Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Satzungsgebiete und der umliegenden Bereiche.

In der LH München gibt es nunmehr insgesamt 32 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 335.000 Einwohner in 192.000 Wohnungen leben.

Das Instrument der Erhaltungssatzung kommt in München bereits seit 1987 zum Einsatz. Es handelt sich um sogenannte Milieuschutzsatzungen nach § 172 BauGB. Bestimmte bauliche Vorhaben und Nutzungsänderungen sowie die Umwandlung in Wohnungseigentum stehen in Erhaltungssatzungsgebieten unter einem zu-

sätzlichen Genehmigungsvorbehalt. Wenn in einem Erhaltungssatzungsgebiet ein Mietshaus verkauft wird, kann die Stadt zugreifen. Es sei denn, der Käufer verpflichtet sich, den Milieuschutz zu beachten und die verschärfte Abwendungserklärung zu unterzeichnen.

Aufgrund des am 23.6.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes wurde das Recht der Gemeinden im Hinblick auf die Ausübung des **Vorkaufsrechts** erweitert. Zugunsten des Wohnungsbaus kann in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde von bisher zwei Monaten auf drei Monate verlängert. Die Kommunen können nunmehr das Vorkaufsrecht zu dem von ihr angenommenen Verkehrswert ausüben. Bisher musste eine Gemeinde Verkaufspreise akzeptieren, die teilweise 20 bis 30 Prozent über dem Verkehrswert lagen. Nach wie vor bleibt es auch hier bei der Rücktrittsmöglichkeit des Verkäufers.

Aufteilungsverbot von Bestandsgebäuden

Schwierig gestaltet sich das neue Umwandlungsverbot gemäß § 250 BauGB in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Hier wird die Aufteilung von Bestandsgebäuden (über fünf Wohnungen) in Wohnungseigentum erheblich eingeschränkt. Jedoch müssen hierfür aber noch zwei Rechtsverordnungen seitens der Landesregierung auf den Weg gebracht werden, was nach Aussage eines Sprechers des Bauministeriums „erst sorgfältig geprüft und abgewogen werden muss; diese Prüfung läuft aktuell, sodass wir noch nicht sagen können, wann eine solche Verordnung erlassen werden wird. Außerdem sieht das Gesetz vor, dass vor Erlass der Verordnungen die betroffenen Gemeinden und kommunalen Spitzenverbände anzuhören sind. Auch das wird Zeit in Anspruch nehmen.“

Mit Interesse zu verfolgen wird in diesem Zusammenhang auch das Wechselspiel zwischen dem neuen Aufteilungsverbot und dem Anwendungsbereich von Erhaltungssatzungen sein. Nach dem Willen des Gesetzes geht dieses neue Aufteilungsverbot vor. Die Vorgaben der Erhaltungssatzung greifen jedoch in all den Fällen, in denen das Aufteilungsverbot etwa infolge der festgelegten Schwellenwerte nicht erreicht wird.

Rechtskräftige Erhaltungssatzungsgebiete in der Landeshauptstadt München

| Nr. | Stadtbezirk | Satzungsgebiet | in Kraft getreten am: | Dauer der Satzung: | gültig bis |
|-----|-------------|---|-----------------------|--------------------|------------|
| 1 | 6/7 | Am Harras / Passauerstraße | 21.11.2018 | 5 Jahre | 20.11.2023 |
| 2 | 12 | Alte Heide | 31.10.2018 | 5 Jahre | 30.10.2023 |
| 3 | 2 | Dreimühlenstraße / Baldeplatz | 21.11.2018 | 5 Jahre | 20.11.2023 |
| 4 | 1/2 | Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel | 21.5.2021 | 1 Jahr | 20.5.2022 |
| 5 | 5 | Haidhausen | 11.3.2021 | unbefristet | |
| 6 | 4/11/12 | Milbertshofen | 1.11.2016 | 5 Jahre | 31.10.2021 |
| 7 | 9 | Neuhausen | 1.7.2021 | unbefristet | |
| 8 | 2 | Schlachthofviertel | 1.3.2018 | 5 Jahre | 28.2.2023 |
| 9 | 6 | Sendling | 10.7.2021 | unbefristet | |
| 10 | 17 | Tegernseer Landstraße | 31.10.2020 | unbefristet | |
| 11 | 17 | Trauchberg- / Forgenseestraße | 31.10.2020 | unbefristet | |
| 12 | 5/18 | Untere Au / Untergiesing | 21.5.2021 | unbefristet | |
| 13 | 2/8 | Ludwigsvorstadt / Schwanthalerhöhe | 3.5.2017 | 5 Jahre | 2.5.2022 |
| 14 | 3/4 | Josephsplatz | 21.7.2017 | 5 Jahre | 20.7.2022 |
| 15 | 4/12 | Pündterplatz / Bonner Platz | 11.8.2017 | 5 Jahre | 10.8.2022 |
| 16 | 3 | St.-Benno-Viertel | 22.1.2019 | 5 Jahre | 21.1.2024 |
| 17 | 4 | Hohenzollernstraße | 31.12.2020 | befristet | 30.1.2022 |
| 18 | 7 | Sendling-Westpark | 30.1.2021 | unbefristet | |
| 19 | 18 | Wettersteinplatz | 21.5.2021 | unbefristet | |
| 20 | 3 | Maxvorstadt | 11.2.2017 | 5 Jahre | 10.2.2022 |
| 21 | 10 | Moosach | 31.10.2018 | 5 Jahre | 30.10.2023 |
| 22 | 4 | Hohenzollernplatz und Hiltenspergerstraße | 31.1.2019 | 5 Jahre | 30.1.2024 |
| 23 | 4 | Birnauer Straße | 10.4.2020 | unbefristet | |
| 24 | 25 | Agnes-Bernauer-Straße | 10.4.2020 | unbefristet | |
| 25 | 25 | Friedenheimer Straße | 10.4.2020 | unbefristet | |
| 26 | 25 | Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße | 10.4.2020 | 2 Jahre | 9.4.2022 |
| 27 | 19 | Thalkirchen | 21.8.2020 | unbefristet | |
| 28 | 17 | Scharfreiterplatz | 31.10.2020 | unbefristet | |
| 29 | 4 | Agnesstraße | 31.12.2020 | unbefristet | |
| 30 | 5 | Obere Au | 21.5.2021 | unbefristet | |
| 31 | 09 | Ebenau | 1.7.2021 | unbefristet | |
| 32 | 09 | St. Vinzenz-Viertel | 1.7.2021 | unbefristet | |
| | | Summe (32) | | | |

Stand: Juli 2021

Warten wir es also ab. „In jedem Falle wird das neue Umwandlungsverbot erhebliche Probleme für Familien bringen, die eine Immobilie an ihre Kinder übertragen wollen. Dies wird die Preise für Eigentumswohnungen weiter in die Höhe treiben – und in der Folge auch die Mieten“, so RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN.

Die 32 Satzungsgebiete und deren Laufzeiten können der Liste (oben) entnommen werden.

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*