

MÜNCHNER STADTRECHT | Stadtrat beschließt neue Erhaltungssatzungen

Stadtrat beschließt neue Erhaltungssatzungen

– jetzt 26 Erhaltungssatzungsgebiete –

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 18. März 2020 wurden vier Erhaltungssatzungen neu erlassen, die rund 5.000 Wohnungen vor Luxussanierung und Verdrängung schützen sollen.

Somit gibt es in der Landeshauptstadt München 26 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 165.000 Wohnungen, in denen etwa 289.000 Einwohner/innen leben.

Die neu beschlossenen Erhaltungssatzungen „Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“ und „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“ ersetzen das im April

2020 auslaufende Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ und stellen darüber hinaus südlich anschließend weitere Bereiche unter Schutz, die erneut vom Planungsreferat untersucht wurden. Dieses hat für den Bereich der bisherigen Erhaltungssatzung „Laim“ die Empfehlung ausgesprochen, drei Erhaltungssatzungen zu erlassen, wobei die Satzungen „Agnes-Bernauer-Straße“ und „Friedenheimer Straße“ unbefristet erlassen wurden; die Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“ hat jedoch nur eine Geltungsdauer von zwei Jahren. Auch diese soll rechtzei-

tig vor Ablauf erneut untersucht werden. Laut Stadtbaurätin Elisabeth Merk „gebe es in diesem einen Fall in Laim eine gewisse Unsicherheit bei den Parametern, deshalb erschien es als der richtige Weg, die Kriterien in einem engeren zeitlichen Abstand noch einmal zu überprüfen.“ Ebenfalls unbefristet erlassen wurde das Schwabinger Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ im 4. Stadtbezirk, das zwischen den Straßenzügen Petuelring, Götzstraße, Giselherstraße, Bunnerstraße, Bamberger Straße, Schleißheimer Straße und Lerchenauer Straße liegt.

Die Landeshauptstadt München bedient sich seit 1987 sogenannter Milieuschutzsatzungen, die die im Gebiet lebende Bevölkerung vor Verdrängung schützen soll. Bestimmte bauliche Vorhaben sowie die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum steht unter einem zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt. Bei Grundstücksverkäufen hat die Stadt ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Diesem kann der Käufer entgegentreten, wenn er eine sogenannte „Abwendungserklärung“ unterzeichnet in der er sich verpflichtet, keine Luxussanierung vorzunehmen und sich an eine Bindung von Mietpreisen zu halten. Zuletzt im Jahre 2019 wurde die Methodik und der Kriterienkatalog, der aus 25 Indikatoren und Datengrundlagen besteht, aktualisiert und weiterentwickelt. Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrollklage ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Verwaltungsgericht München in jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsverbot“ gefolgt.

*Erika Schindecker,
geschäftsführende Alleingesellschafterin der
Erika Schindecker Gesellschaft für Organi-
sation, 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.	Stadt- bezirk	Satzungsgebiet	in Kraft ge- treten am:	Dauer der Satzung:	gültig bis
1	6/7	Am Harras/Passauerstraße	21.11.2018	5 Jahre	20.11.2023
2	12	Alte Heide	01.11.2018	5 Jahre	30.10.2023
3	2	Dreimühlenstraße / Baldeplatz	21.11.2018	5 Jahre	20.11.2023
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	01.11.2016	5 Jahre	31.10.2021
7	9	Neuhausen	01.07.2016	5 Jahre	30.06.2021
8	2	Schlachthofviertel	01.03.2018	5 Jahre	28.02.2023
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	03.05.2017	5 Jahre	02.05.2022
14	3/4	Josephsplatz	21.07.2017	5 Jahre	20.07.2022
15	4/12	Pündterplatz / Bonner Platz	11.08.2017	5 Jahre	10.08.2022
16	3	St.-Benno-Viertel	22.01.2019	5 Jahre	21.01.2024
17	4	Hohenzollernstraße	31.01.2019	2 Jahre	30.01.2021
18	7	Sendling-Westpark	20.02.2016	5 Jahre	19.02.2021
19	18	Wettersteinplatz	21.05.2016	5 Jahre	20.05.2021
20	3	Maxvorstadt	11.02.2017	5 Jahre	10.02.2022
21	10	Moosach	01.11.2018	5 Jahre	30.10.2023
22	4	Hohenzollernplatz und Hiltenspergerstraße	31.01.2019	5 Jahre	30.01.2024
23	4	Birnauer Straße	10.04.2020	unbefristet	
24	25	Agnes-Bernauer-Straße	10.04.2020	unbefristet	
25	25	Friedenheimer Straße	10.04.2020	unbefristet	
26	25	Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Str.	10.04.2020	2 Jahre	09.04.2022

Stand: April 2020