

Erlass von Erhaltungssatzungen für das gesamte Stadtgebiet (Punkt 1 des Antrags)

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00806
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West
am 14.09.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08092

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00806 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 14.09.2022
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.01.2023 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West hat am 14.09.2022 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00806 (Anlage 1) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die zu behandelnde Angelegenheit weder stadtbezirksbezogen ist, noch ein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00806 (Punkt 1 des Antrags) wie folgt Stellung:

Punkt 1 des Antrages fordert den Erlass einer Erhaltungssatzung für das ganze Stadtgebiet, begründet wurde dies mit einer im gesamten Münchner Stadtgebiet vorliegenden Gefahr der Gentrifizierung, d.h. Mietervertreibung durch Luxussanierung.

Die städtebauliche Bestimmung in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gibt den Gemeinden ein Instrument an die Hand, mit dem in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnet werden können, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Diese Rechtsgrundlage erlaubt die Unterschutzstellung einzelner Gebiete, die aufgrund ihrer eigenen städtebaulichen Charakteristika entsprechend abzugrenzen sind, um die städtebauliche Maßnahme – Erhaltung der Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung – durchführen zu können.

Der Wunsch, das gesamte Stadtgebiet als Erhaltungssatzungsgebiet im Umgriff der Stadtgrenze der Landeshauptstadt München ohne Unterscheidung der unterschiedlichen Wohnbevölkerung und -strukturen unter Schutz zu stellen, ist der Münchner Stadtverwaltung nicht neu. Bereits 2019 wurde die Überlegung seitens der Politik, Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf die Gesamtstadt auszuweiten, dem zuständigen Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Überprüfung vorgelegt. Begründet wurde die Forderung damals mit dem Schutz aller Mieterinnen und Mieter angesichts der besonderen Situation auf dem Münchener Wohnungsmarkt vor potenziellen Aufwertungs- und Verdrängungsgefahren.

Nach einer vertieften Untersuchung des zuständigen Referates für Stadtplanung und Bauordnung dieser Problematik wurden mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14805 (<https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/5563129>) dem Stadtrat der Landeshauptstadt München sowohl das Ergebnis als auch mögliche Optionen zur Ausweitung der Erhaltungssatzung und den hiermit verbundenen Schutzinstrumenten (Genehmigungsvorbehalt und gesetzliches Vorkaufsrecht) auf das gesamte Stadtgebiet vorgestellt.

Ergebnis dieser Untersuchung war u.a., dass nach jetziger Gesetzesgrundlage des § 172 Abs. 1 BauGB aus rechtlichen Gründen eine Erhaltungssatzung für das gesamte Stadtgebiet nicht rechtssicher erlassen werden kann. Dies nahm der Münchner Stadtrat am 18.07.2019 zur Kenntnis. Die Rechtsgrundlage hat sich diesbezüglich nicht geändert.

Diese rechtliche Auffassung wurde ebenfalls durch ein vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2021 in Auftrag gegebenes unabhängiges Rechtsgutachten einer Anwaltskanzlei bestätigt, das sich umfassend mit dem Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ beschäftigt hat. Auch das Rechtsgutachten betont, dass eine Erhaltungssatzung nicht für das gesamte Stadtgebiet erlassen werden kann (siehe dazu Seite 5 Punkt d) der Bekanntgabe der gutachterlichen Stellungnahme zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom September 2022) (<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7191113>).

Als wesentliche Instrumente stehen in den Erhaltungssatzungsgebieten grundsätzlich das Vorkaufsrecht (auch wenn dieses aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 derzeit nur sehr eingeschränkt ausgeübt werden kann) und der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen zur Verfügung. Da der Erlass einer Erhaltungssatzung für das ganze Stadtgebiet derzeit rechtlich nicht möglich ist, wäre eine Änderung der Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch notwendig.

Mit Schreiben vom 09.12.2022 bat Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter Herrn Bundeskanzler Olaf Scholz, sich dafür einzusetzen, das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten wiederherzustellen und durch einen Milieuschutz, der unabhängig von städtebaulichen Kriterien ist, zu ergänzen. Zudem sollte die Ausweitung des Vorkaufsrechts auf die ganze Stadt wohlwollend geprüft werden.

Durch die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt könnte ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Miet-Wohnraum **erhalten** werden. Die hierfür notwendige Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 BauGB des Freistaates Bayern ist jedoch noch nicht erlassen worden. Seit Mitte Dezember läuft nun die dazugehörige Verbändeanhörung. Nach eindringlichen Forderungen seitens der bayerischen Städte und Gemeinden in den letzten Jahren konnte aufgrund der neu eingeführten Verordnungsermächtigung nach § 250 BauGB das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr überzeugt werden, das Umwandlungsgebot unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Erhaltungssatzungsgebiete einzuführen.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00806 (Punkt 1 des Antrags) der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 14.09.2022 kann aufgrund der obenstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West hätte grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung, nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von der Forderung der Empfehlung, eine Erhaltungssatzung für das ganze Stadtgebiet zu erlassen, betroffen sind, erfolgt keine Anhörung.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Kainz, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Stadtrat Müller, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt München wird Kenntnis genommen. Der Erlass einer stadtweiten Erhaltungssatzung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00806 (Punkt 1 des Antrags) der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing West am 14.09.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA - Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 04 – Schwabing West (2x)
4. An die Bezirksausschüsse 1-25
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3