

Telefon: 0 233-28691
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 1, 2
und 5)
PLAN-HAII-21P

Anwendung von Planungsinstrumenten zur Sicherung der Altstadt

**Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 –
Altstadt - Lehel am 03.05.2023**

**Prüfung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung für die gesamte Altstadt
Prüfungsauftrag aus dem Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V08177 vom 01.02.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13175

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.03.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt - Lehel am 03.05.2023 Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung Prüfung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung für die gesamte Altstadt Prüfungsauftrag aus dem Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V08177 vom 01.02.2023
Inhalt	Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob für den gesamten Bereich der Münchner Altstadt eine Erhaltungssatzung oder eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden kann.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Von den Ausführungen, aus welchen Gründen nicht für die gesamte Altstadt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden kann, wird Kenntnis genommen. 2. Von den Ausführungen, aus welchen Gründen nicht für die gesamte Altstadt eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden kann, wird Kenntnis genommen. 3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel am 03.05.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt. 4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung, Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194, Erhaltungssatzung, Altstadt
Ortsangabe	Altstadt, Stadtbezirk 01 - Altstadt-Lehel

Telefon: 0 233-28691
0 233-28565
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-21P
PLAN-HAII-20V

Anwendung von Planungsinstrumenten zur Sicherung der Altstadt

**Aufnahme der gesamten Altstadt in die
Erhaltungssatzung
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 –
Altstadt - Lehel am 03.05.2023**

**Prüfung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung
für die gesamte Altstadt
Prüfungsauftrag aus dem Stadtratsbeschluss Nr.
20-26 / V08177 vom 01.02.2023**

Stadtbezirk 01 – Altstadt – Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13175

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M 1:2500
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 01

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.03.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Münchner Altstadt ist aktuell einem starken Wandel unterworfen. Durch die geplante Ausweitung der Fußgängerzonen und strukturellen wirtschaftlichen Veränderungen in der Altstadt besteht die Sorge, dass das ohnehin hohe Mietniveau dort weiter ansteigt und dadurch kleine Gewerbetreibende und Anwohner*innen aus der Altstadt vertrieben werden. Auch wird befürchtet, dass die geschichtlich gewachsenen Strukturen ihren städtebaulichen und architektonischen Charakter verlieren. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob für den gesamten Bereich der Münchner Altstadt eine Erhaltungssatzung oder eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden kann.

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 Altstadt - Lehel hat am 03.05.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 (Anlage 3) beschlossen. Mit dem Antrag wird die Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung gefordert. Begründet wird der Antrag damit, dass im Fall der Umwidmung des Tals und Teile der Westenriederstraße zur Fußgängerzone die Gentrifizierung in der Altstadt noch

weiter voranschreiten werde, als dies durch die bestehende hohe Attraktivität bereits der Fall ist.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 wie folgt Stellung:

Mit Beschluss des Stadtrates 20-26 / V 08177 vom 01.02.2023 „Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung“ wurde die fast wortgleiche BV-Empfehlung Nr. 20 26 / E 00811 vom 15.09.2022 bereits behandelt. Dort wurde ausgeführt, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte Milieuschutzsatzung) unter Anwendung des aktuell gültigen Indikatorensets zur rechtssicheren Ausweisung eines Satzungsgebietes nicht für die ganze Altstadt begründet werden kann. Die der damaligen Prüfung zu Grunde gelegte Datenlage hat auch nach der jährliche Datenaktualisierung weiterhin Gültigkeit.

Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist das Verwaltungsgericht München auch in Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

In München wird das stadtweit einheitliche Indikatorenset auf Grundlage des Beschlusses der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt, um auf die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsmarktsektor einzugehen.

Damit sind die zwingend notwendigen Voraussetzungen zum Erlass einer rechtssicheren Erhaltungssatzung weiterhin nicht gegeben.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E01194 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 Altstadt - Lehel am 03.05.2023 kann demnach nicht entsprochen werden.

Mit dem oben genannten Beschluss 20-26 / V 08177 wurde die Verwaltung weiterhin beauftragt, zu prüfen, ob alternativ zu einer Erhaltungssatzung für den gesamten Bereich der Altstadt eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden kann. Der Satzungserlass soll der Landeshauptstadt München Einflussmöglichkeiten auf die städtebauliche Entwicklung in der Altstadt im Wege des Vorkaufsrechtes sichern.

Der Prüfungsantrag wurde durch den in der Stadtratssitzung angenommenen Ergänzungsantrag der Fraktion Die Linke/Die Partei vom 11.01.2023 veranlasst. In dem Antrag wurde dargestellt, dass der Erhalt der historischen Strukturen besonders in der Innenstadt als wichtige Identifikationsmöglichkeit der Bürger*innen mit ihrer Stadt diene. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ermögliche der Landeshauptstadt München (LHM) eine Einflussnahme auf die Immobilien der Altstadt, um somit die Veränderung der Innenstadt und die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel zu beeinflussen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Die Linke/Die Partei bzw. zum Auftrag aus dem Beschluss 20-26 / V 08177 wie folgt Stellung:

Das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung wird im Stadtgebiet München aktuell ausschließlich zum Zweck der Neuordnung unbebauter Flächen in den großen städtebaulichen Entwicklungsgebieten im Münchner Norden und Nordosten angewandt. In der Münchner Altstadt besteht für einen kleinen Bereich zwischen Blumen- und Müllerstraße als Teil der Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ (Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Diese Satzung wurde am 11.11.2023 in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10485 vom Stadtrat unbefristet erlassen.

Für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der gesamten Altstadt liegen jedoch wesentliche planungsrechtliche Voraussetzungen nicht vor.

Eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient im Wesentlichen dazu, konkrete städtebauliche Maßnahmen, vorrangig für unbebaute bzw. brachliegende Grundstücke, die eine Gemeinde in Betracht zieht, zu sichern. Sie kann zwar auch für bebaute Grundstücke erlassen werden, allerdings muss die Gemeinde zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt haben, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigt. Städtebauliche Maßnahmen dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Gemeinde erhält dadurch die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung Grundstücke zu erwerben.

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung setzt also das Vorliegen einer ungesicherten städtebaulichen Entwicklung voraus, die in der Münchner Altstadt nicht vorliegt, da sie städtebaulich bereits auf einem hohen Niveau entwickelt ist. Es gibt keine größeren brachliegenden Flächen, die einer städtebaulichen Entwicklung oder Neuordnung bedürfen, die nur im Rahmen einer Vorkaufsrechtssatzung gesichert werden könnten.

Geprüft wurde weiter, ob der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zur Wahrung des Ortsbildes in Betracht kommt.

Das Orts- oder Stadtbild bezieht sich auf das äußere Erscheinungsbild eines Ortes oder einer Ortschaft, insbesondere auf die Architektur, die städtebauliche Gestaltung und die Landschaftsgestaltung. Das Ortsbild wird durch die Summe der Gebäude, Straßen, Plätze und Grünflächen geprägt, die das Erscheinungsbild einer Ortschaft ausmachen. Liegt die Gefährdung eines schützenswerten Ortsbildes vor, kann das den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung begründen.

Die Münchner Altstadt ist gekennzeichnet durch ein über Jahrhunderte gewachsenes Stadtbild, das trotz der Kriegsschäden in seinem Charakter gewahrt werden konnte. Deshalb wird die Münchner Altstadt in der Denkmalliste als Ensemble des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) geführt und ist bereits insofern geschützt. Zum Erhalt des Ortsbildes bzw. um dem Ensembleschutz gerecht zu werden, bedarf jede Änderung oder Beseitigung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.

Das Ortsbild der Münchner Altstadt ist also bereits auf dieser Grundlage geschützt, der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung auf dieser Grundlage kommt daher mangels Regelungsbedarf nicht in Betracht.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt und eine Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4).

Danach scheidet die Ablehnung der wiederholten Anträge des Bezirksausschusses immer wieder an den bisherigen Parametern der Anwendung. Der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel hat wiederholt die Veränderung und Anpassung dieser Parameter (Gentrifizierung, Mietstandards etc.) gefordert.

Der Oberbürgermeister wurde insoweit gebeten, sich auf dem Städtetag für eine Änderung dieser Parameter einzusetzen, und die Voraussetzungen dafür durch einen Auftrag an das Planungsreferat in die Wege zu leiten.

Dazu ist seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auszuführen, dass bei der Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete ein Kriterienkatalog zu Grunde gelegt wird, mit dem das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung in den Untersuchungsgebieten beurteilt werden. Die gebietsspezifischen Charakteristika werden mit den jeweiligen Ausprägungen der Indikatoren für die Gesamtstadt verglichen. Das Verfahren wird in allen untersuchten Gebieten einheitlich eingesetzt. Die konsequente Anwendung ist die Voraussetzung für die bislang in München in hohem Maße gegebene Rechtssicherheit der vom Stadtrat beschlossenen Erhaltungssatzungen. Dieses Vorgehen wurde letztmalig in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München im Jahr 2016 bestätigt (siehe VG München, Ur. v. 09.05.2016 – M 8 K 14.3087, BeckRS 2016, 48961).

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungen wird zudem laufend fortgeschrieben. Dazu gehört auch die Aktualisierung, Anpassung und Weiterentwicklung von Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zur Gentrifizierung und zur Verdrängungsgefahr. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Indikatoren angepasst oder neu in das System integriert werden, mit dem Ziel, für bestimmte „Wunschgebiete“ Erhaltungssatzungen erlassen zu können. Zur Weiterentwicklung der Methodik und des Kriterienkatalogs zum Erlass von Erhaltungssatzungen verweist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf den Grundsatzbeschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) sowie auf den Beschluss „Mieterinnen und Mieter schützen II: Erhaltungssatzungen ausbauen und aufgrund der besonderen Situation auf München ausweiten“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14805 vom 18.07.2019).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist außerdem darauf hin, dass die Möglichkeiten im Rahmen der Erhaltungssatzung Vorkaufsrechte auszuüben aufgrund der aktuellen Rechtsprechung stark eingeschränkt sind.

Aufgrund des oben genannten Sachverhaltes kann das Einbringen in den Städtetag nicht empfohlen werden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Simone Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen, aus welchen Gründen nicht für die gesamte Altstadt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden kann, wird Kenntnis genommen.
2. Von den Ausführungen, aus welchen Gründen nicht für die gesamte Altstadt eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden kann, wird Kenntnis genommen
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel am 03.05.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. 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 Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

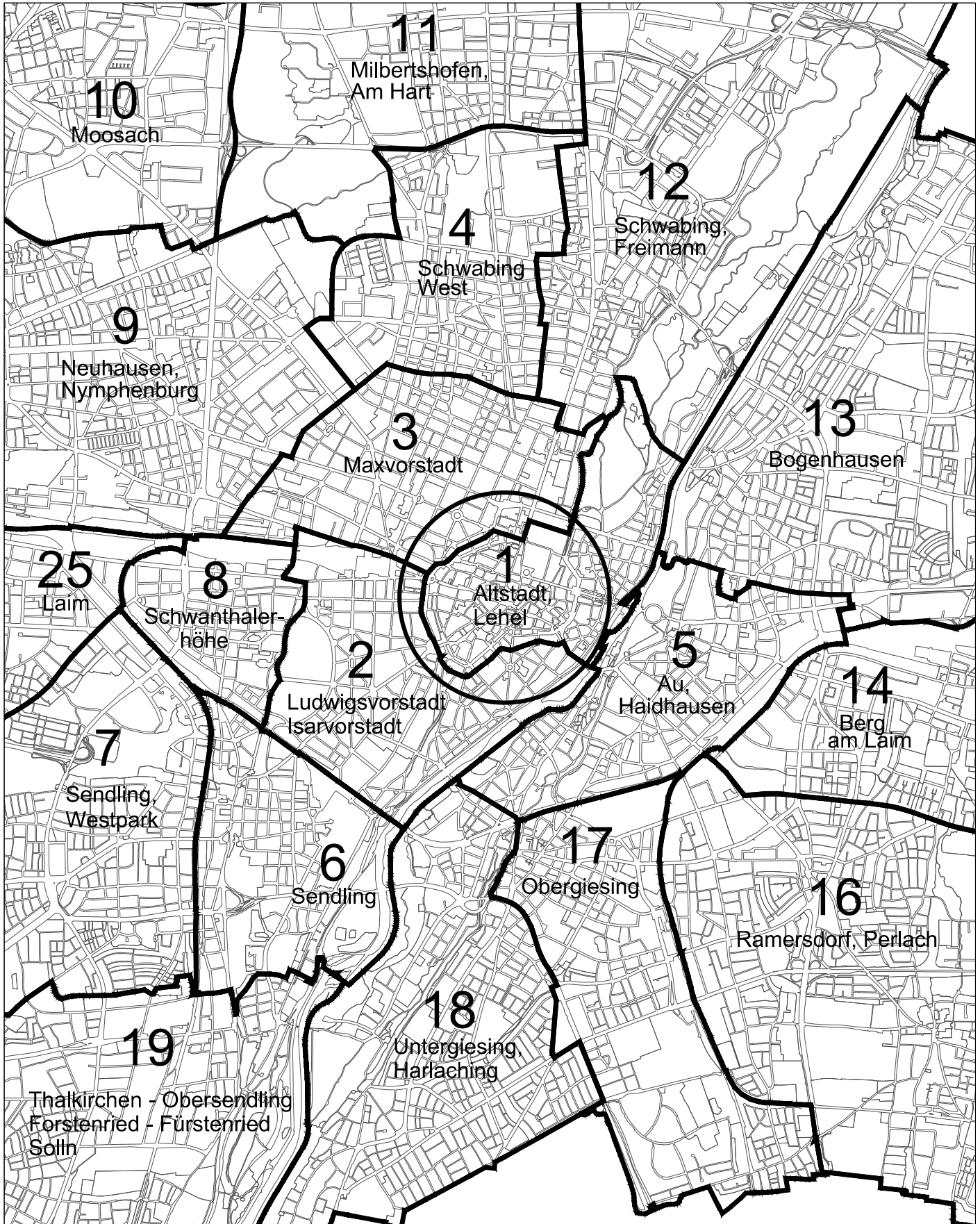
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (BA-Geschäftsstelle Mitte)
3. An den Bezirksausschuss 01 – Altstadt-Lehel
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



© Landeshauptstadt München

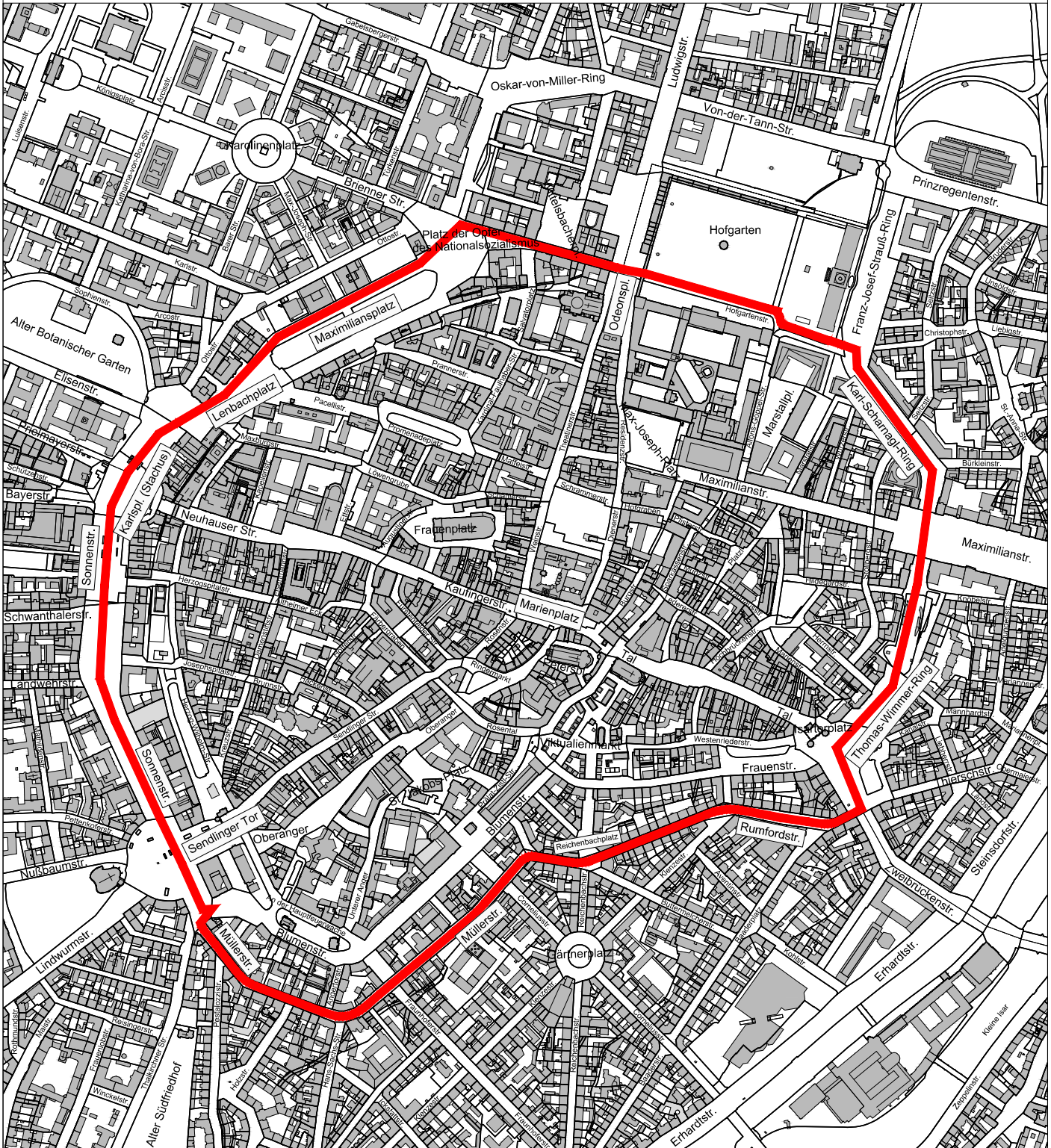
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000



Lage der beabsichtigten
Überplanung



© Landeshauptstadt München

Legende:



Umgriff zum Beschlussentwurf



M = 1 : 10 000



Übersichtsplan zum Beschlussentwurf zur Vorkaufsrechtssatzung

Bereich:

Stadtbezirk 01 - Altstadt Lehel
ohne Hofgarten

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 21 P

am 08.01.2024

Antrag am 03.05.2023 zur Bürgerversammlung des Stadtbezirks Altstadt/Lehel 01



Betreff:

Die gesamte Altstadt soll in die Erhaltungssatzung mit aufgenommen werden

Antrag:

Wenn, wie im Freiraumquartierskonzept viele Teile der Altstadt zur Fußgängerzone umgewidmet werden sollen, soll die gesamte Altstadt dem Millieuschutz unterliegen und in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden, um der Gentrifizierung entgegenzuwirken.

Begründung:

Das Tal war als ehemalige Salzstraße eines der wichtigsten Straßen im Mittelalter und machte ab 1156 die Stadtgründung Münchens möglich. Zusammen mit dem Isartor aus dem 14 Jh. ist es ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt.

Die Münchner Altstadt ist gerade auch aufgrund der Münchner Mischung ein sehr attraktives Viertel. Sie macht München einzigartig. Unsere Stadt wird nicht ohne Grund das „größte Dorf der Welt“ genannt. Wir haben eben keine ausschließlichen Touristenviertel, wie alle anderen Großstädte. Das Motto „leben und leben lassen“ macht uns aus. Jeder hat hier einen Platz und ist willkommen. Damit aber auch Anwohner und kleine Geschäfte auf Dauer in der Altstadt bleiben können, muss die Münchner Altstadt in die Erhaltungssatzung mit aufgenommen werden. Nur so kann verhindert werden, dass die Immobilien der Altstadt auch im Bereich der geplanten Fußgängerzonen ausschließlich zu Anlageobjekten internationaler Großinvestoren werden. Die heute bereits fast unbezahlbaren Mieten würden ohne diesen Schutz noch weiter steigen und Anwohner wie kleine Gewerbetreibende aus der Altstadt vertreiben.

Kriterien dafür wären beispielsweise:

- sehr beliebtes, innerstädtisches Wohnviertel
- attraktiver Altbaubestand aus der Zeit vor 1949
- gemischte Nutzungsstruktur mit Cafes, Kneipen, Restaurants, Galerien, (Kunst-) Handwerk, traditionellen Familienbetrieben und dem historischen Viktualienmarkt

Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes
Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

per E-Mail

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAII-20V

plan.ha2-20v@muenchen.de

Vorsitzende:
Andrea Stadler-Bachmaier

E-Mail:

www.muenchen.de/ba1

Geschäftsstelle:
Marienplatz 8, 80331 München
Telefon: 089/233- 21311
Telefax: 089/233- 989-21370
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 07.08.2024

Anwendung von Planungsinstrumenten zur Sicherung der Altstadt
Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01194 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 –
Altstadt - Lehel am 03.05.2023
Prüfung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung für die gesamte Altstadt
Prüfungsauftrag aus dem Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V08177 vom 01.02.2023
Stadtbezirk 01 – Altstadt – Lehel
Unser Zeichen: 2024.07 B 3.2.2
Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel

Sehr geehrte Damen und Herren,

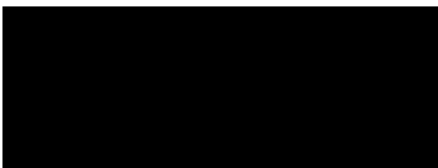
der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel befasste sich in seiner Sitzung am 18.07.2024 mit dem oben genannter Beschlussvorlage und stimmt der Stellungnahme der Verwaltung einstimmig zu.

Die Ablehnung der wiederholten Anträge des Bezirksausschuss scheitern immer wieder an den bisherigen Parametern der Anwendung. Der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel hat wiederholt die Veränderung und Anpassung dieser Parameter (Gentrifizierung, Mietstandards etc.) gefordert.

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich auf dem Städtetag für eine Änderung dieser Parameter einzusetzen, und die Voraussetzungen dafür durch einen Auftrag an das Planungsreferat in die Wege zu leiten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Stadler-Bachmaier
Vorsitzende des BA 1 Altstadt-Lehel