Ortsverband München Maxvorstadt

Artikel vom 22.01.2017

Projekt im Stadtrat

Erhaltungssatzung für die Maxvorstadt

Gute Nachrichten gab es diese Woche für die Bewohner der Maxvorstadt: Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im Stadtrat hat eine Erhaltungssatzung für das Viertel „vorberatend" beschlossen. Prof. Dr. Hans Theiss, Stadtrat und Vorsitzender der CSU München-Mitte begrüßte die Entscheidung: „Ich freue mich über dieses wichtige Signal an die angestammte Bevölkerung im Viertel. So bleibt der wundervolle Charakter der Maxvorstadt hoffentlich erhalten."

Wird der Beschluss von der Vollversammlung des Stadtrates am 25.01.2017 bestätigt, folgt die Veröffentlichung im Amtsblatt und die Satzung tritt mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren in Kraft. Betroffen ist das Gebiet zwischen Heßstraße, Luisenstraße, Augustenstraße, Briennerstraße, Dachauer Straße, Maßmannstraße, Schleißheimer Straße, und Gabelsbergerstraße. Damit sind 3800 Wohnungen unter Milieuschutz gestellt, um die Wohnbevölkerung vor Luxussanierungen zu bewahren.

In der Landeshauptstadt München gibt es dann insgesamt 21 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 253.000 Einwohnerinnen und Einwohner in 141.000 Wohnungen leben. Das Instrument der Erhaltungssatzung kommt in München bereits seit 30 Jahren zum Einsatz. Es handelt sich hierbei um sogenannte Milieuschutzsatzungen, die die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet erhalten sollen. Sie sind zeitlich befristet und werden regelmäßig vor Ablauf im Hinblick auf einen möglichen Neuerlass überprüft.

Was bedeutet der Beschluss konkret?

In Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung gilt, müssen geplante Modernisierungen vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, zusätzlich genehmigt werden. Ziel ist es, Luxussanierungen, die in der Regel eine Verdrängung der Mieter zur Folge haben, zu verhindern und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Bei den Erhaltungssatzungsgebieten handelt es sich immer um Gebiete, in denen der Wohnungsbestand auch ein gewisses Aufwertungspotenzial aufweist. Dabei ist die Erhaltungssatzung jedoch kein Instrument des individuellen Mieterschutzes, sondern hat vielmehr die Aufgabe, das angestammte Milieu zu erhalten, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (so genannter Milieuschutz).

Seit März 2014 unterliegt auch die Umwandlung in Wohnungseigentum einer zusätzlichen Genehmigungspflicht. Ein entsprechender Antrag ist ebenfalls beim Sozialreferat zu stellen. Des Weiteren steht der Landeshauptstadt in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu. Um dieses abzuwenden, kann die Käuferseite eine so genannte Abwendungserklärung abgeben. Darin verpflichtet sie sich, sowohl die Umwandlung in Eigentumswohnungen als auch unangemessene Modernisierungsmaßnahmen zu unterlassen. Die Vorkaufsrechtsprüfung wird vom Kommunalreferat durchgeführt. Erhaltungssatzungen sind auf fünf Jahre befristet und werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Hilfe eines stadtweiten Monitorings vor ihrem Ablauf erneut überprüft. Gegebenenfalls werden sie dann erneut erlassen.

Im Jahr 2016 wurden die Erhaltungssatzungen „Haidhausen", „Untere Au / Untergiesing", „Gärtnerplatz / Glockenbachviertel", „Neuhausen", „Sendling" und "Milbertshofen" mit veränderten Umgriffen erneut erlassen. Neu hinzugekommen sind die Gebiete „Sendling-Westpark" und „Wettersteinplatz".

Quellen:
Rathausumschau: Erhaltungssatzung „Maxvorstadt".
Muenchen.de: Die Erhaltungssatzung als wichtiges Instrument.
Sueddeutsche.de: Weitere Erhaltungssatzung für die Maxvorstadt ist auf dem Weg.