



An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

Die PARTEI
Stadtratsfraktion München

München, 10. April 2024

**Änderungsantrag zu TOP 4 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 10.04.2024,
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08905**

Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Ludwigsfeld)

Punkt 1 neu:	Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172- Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Siedlung Ludwigsfeld werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld kann aus fachlicher und rechtlicher Sicht insbesondere aufgrund der zu kleinen Gebietsgröße nicht empfohlen werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, innerhalb eines halben Jahres eine Erhaltungssatzung für die Siedlung Ludwigsfeld zu erlassen.
Punkt 2 neu:	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Gutachten in Auftrag zu geben, durch das die Frage geklärt wird, ob es eine Mindestgröße für ein sehr homogenes Erhaltungssatzungsgebiet gibt.
Punkt 3 geändert (früher Punkt 2):	Der Antrag Nr. 14-20 / A 06828 der Fraktion DIE GRÜNEN / RL vom 19.02.2020 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt bleibt aufgegriffen.
Punkt 4 geändert (früher Punkt 3):	Der Antrag Nr. 20-26 / A 02392 der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 15.02.2022 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt bleibt aufgegriffen.
Punkt 5 neu:	Wie Punkt 4 im Antrag der Referentin

Begründung:

Die Siedlung Ludwigsfeld ist ein sehr homogen geprägtes Viertel, wie es im restlichen Stadtgebiet kaum zu finden ist. Zu einem sehr großen Teil ist die Siedlung in der Hand von Investoren aus dem

Umkreis der Patrizia AG ist, einem renditegetriebenen Immobilienkonzern. Modernisierungsmaßnahmen inkl. dazugehörige Mietpreisseigerungen würden dramatische Auswirkungen auf das ganze Viertel haben. Die Verdrängungsgefahr ist extrem hoch, wie die Daten in der Vorlage sehr deutlich aufzeigen. Die Sozialcharta ist kein ausreichender Schutz mehr, Ende 2021 hatten nur noch 1/3 der dort Wohnenden einen lebenslangen Kündigungsschutz. Diese Zahl wird kontinuierlich weiter sinken.

Das Aufwertungspotential ist ebenfalls hoch. Die Investoren haben Gewinninteressen und werden alle Mittel nutzen, um dies umzusetzen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in den nächsten Jahren bis zu 2.000 weitere Wohnungen gebaut, die das Viertel in Gänze aufwerten werden und einen Effekt auf den bisherigen Wohnungsbestand haben werden. Gerade deswegen ist ein zusätzlicher Schutz nötig.

Das Argument das Gebiet wäre zu klein greift hier nicht, da anders als in den sehr heterogenen Innenstadtgebieten ein Investor mit einer Maßnahme das ganze Siedlungsgebiet umwälzen kann. Dazu gibt es in Stuttgart und Freiburg Erhaltungssatzungsgebiete, die wesentlich kleiner sind als die Zielzahl der Stadt München von 1.500 Wohnungen. In Norderney gibt es sogar sechs Erhaltungssatzungsgebiete deren Größe zwischen 140 und 1.000 Wohnungen liegen. Dies zeigt sehr deutlich, dass kleinere Gebiete durchaus begründet werden können. Deswegen sollte mit einem Gutachten eine Klärung herbeigeführt werden, wie groß ein Gebiet für eine Erhaltungssatzung mindestens sein soll, wenn dieses sehr homogen geprägt ist wie die Siedlung am Ludwigsfeld.

Initiative:
Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:
Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Marie Burnelet
Stadtrat Thomas Lechner