

München, den 23.01.2019

Andreas Dorsch
Reinhard Sajons
Meike Gerchow

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Referatsleitung
Frau Stadtbaurätin Prof. Merk

**Kommentar zum Kapitel "Exkurs - Lösungsansatz Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen", der
Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 12716 "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche
Entwicklung - Rahmenplanungen"**

Sehr geehrte Frau Prof. Merk,

zu der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 12716 "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche
Entwicklung - Rahmenplanungen"

erlaubt sich das Bündnis Gartenstadt, das Denkmalnetz Bayern und das Forum Lebenswertes
München zum Kapitel "Exkurs - Lösungsansatz Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen" (auf den
Seiten 18 und 19) folgende Anmerkungen:

Sie verweisen auf frühere Ausführungen, nach denen die in § 172 Abs.1 Ziffer 1 BauGB aufgeführten
Voraussetzungen in München nicht gegeben seien, so dass entsprechende städtebauliche
Erhaltungssatzungen hier mangels Voraussetzungen nicht möglich seien. Dies wird bei Ihnen nun
untermauert durch die ausdrückliche Erwähnung von zwei Gartenstadtgebieten, die eine solche
Satzung genießen: Und zwar die Hellerau in Dresden und die Margarethenhöhe in Essen. Allein dass
Sie diese beiden Gebiete erwähnen, deren herausragende Bedeutung gerade für die Gartenstädte
deutschlandweit bekannt ist, zeigt deutlich, dass im Planungsreferat die Maßstäbe für die
Anwendung des Instruments der städtebaulichen Erhaltungssatzungen wohl verrutscht sind. Wenn
das Denken des Planungsreferats sich an solchen besonders herausgehobenen Beispielen orientiert,
wie es ja allein schon die Erwähnung der beiden Gebiete zeigt, ist verständlich, dass man in München
keine solche Anwendungsmöglichkeiten für diese Art Satzungen sieht.

Nur irrt das Referat, wenn es diesen hohen Maßstab aus dem hier anzuwendenden Gesetz
herauslesen zu können glaubt. In der Formulierung des Gesetzes geht es um "eine städtebauliche
Eigenart aufgrund einer städtebaulichen Gestalt", aufgrund derer eine solche Erhaltungssatzung
möglich ist. Von einem Maßstab höchster Qualifikation wie in den wohl zu den höchst bekannten
und bedeutsamsten Gartenstädten zählenden erwähnten Gebiete Hellerau und Margarethenhöhe

steht absolut nichts im Gesetz. Hier liegen die Auslegungen von Referat und engagierter Bürgerschaft weit auseinander.

So zeigt sich auch zumindest das Satzungsgebiet Hellerau äußerst heterogen: Es gibt vor allem Flächen mit deutlich niedrigerer städtebaulicher Qualität als die weithin bekannten, wenigen hochwertigen Gebietsteile. Große Teile der Münchner Gartenstadtgebiete können da locker mithalten, wie auf den untenstehenden Streetview-Aufnahmen aus dem Satzungsgebiet Hellerau deutlich zu sehen ist.

Das Referat möge endlich einmal Urteile von Verwaltungsgerichten vorlegen, aus denen sich die Berechtigung der städtischen Annahme ergibt.

Vielleicht hilft dem Referat auch die genauere Befassung mit den städtebaulichen Erhaltungssatzungen vieler anderer Städte, die dieses Instrument nach deren eigener Einschätzung mit Erfolg anwenden. Da Sie den vielen städtischen Bürgerinitiativen, Bezirksausschüssen und Voten von Bürgerversammlungen in diesem Punkt keine Bedeutung zumessen, möchten wir Ihnen eine staatliche Stelle benennen, die die Stadt München ebenfalls auffordert, von diesem Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzungen doch Gebrauch zu machen.

So hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nach bereits häufiger mündlicher Empfehlung in diese Richtung jetzt auch schriftlich eine solche Empfehlung ausgesprochen. Im Kommunalen Denkmalkonzept (KDK) Aubing des Landesamts für Denkmalpflege sind ausdrücklich als mögliche Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung des Ensemblecharakters die Anwendung der Instrumente des Bebauungsplans, der städtebaulichen Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzungen empfohlen (siehe dort auf Seite 28). Es handelt sich hier nicht um eine Gartenstadt, sondern um einen alten bäuerlich geprägten Ortskern, mit eben keineswegs so besonderen Qualitäten wie sie das Planungsreferat bei der Anwendung dieser Bestimmungen voraussetzt. Die heftige Ablehnung der Anwendung dieses Instruments auf das Aubinger Ensemble, obwohl vom Landesamt empfohlen, durch das Referat ist daher vorauszusehen.

Diese häufig erfolgte Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege auf Gartenstädte zu übertragen, die unter Ensembleschutz (Bayerische Denkmalliste) stehen, wie beispielsweise die Ensembles Villenkolonie I und II in Pasing (August-Exter-Kolonien), wäre einfach umzusetzen. Dabei ist auch uns klar, dass ein Ensemble im denkmalrechtlichen Sinn und das Gebiet einer städtebaulichen Erhaltungssatzung juristisch gesehen nicht identisch sind. Wohl aber kommen sie sich in der Praxis oft sehr nahe.

Diese Darlegung dürfte hinreichend zeigen, dass die ständig wiederholte Ablehnung der Anwendung dieser Instrumente andere Gründe als juristische haben muss. Es verwundert, dass die Verwaltung nicht bereit ist, die Anwendung dieses Instruments ernsthaft zu prüfen und dem Stadtrat vorzuschlagen. Etwas was in vielen anderen Städten gängig ist, kann doch wohl auch in München nicht von Haus aus falsch sein.

Es lässt sich der Eindruck nicht verhehlen, dass die Anwendung dieser, ein forciertes Baugeschehen sicher erschwerenden, Instrumente einfach nicht gewollt ist, da es hier zu erheblich mehr

Schwierigkeiten käme und die hohen Zahlen einfach zu genehmigender Nachverdichtungen sich dann nicht mehr erreichen ließen. Gerade Herr Mager meinte wiederholt „Man muss auch wollen.“

Es handelt sich nach unserer Einschätzung deshalb viel mehr um einen Zielkonflikt zwischen einerseits Bauen von Wohnungen um jeden Preis und andererseits das Bewahren von Stadt- und Lebensqualität, als um ein juristisch-faktisches Problem.

Die Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung gäbe der Behörde die Möglichkeit, Bauherren zu einem verträglicherem Umgang mit den gewachsenen baulichen wie natürlichen Strukturen zu „ermutigen“. Der Erhalt eines lebenswerten Ortsbildes, einer besseren Klimaanpassung sowie der Erhalt von Biodiversität und Biomasse wären die (Er)folge.

Wir hoffen, dass unsere Ansichten den Stadträten in geeigneter Form dargelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Dorsch

gez. Reinhard Sajons

gez. Meike Gerchow

Streetview-Aufnahmen aus dem sehr heterogenen Satzungsgebiet Hellerau:



