

Telefon: 233-28176
233-24158
Telefax: 233-989 28176
233-989 24158

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/11, HA I/22

**Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
in den Stadtbezirken 25 – Laim und 21 – Pasing-Obermenzing**

- 1. Bekanntgabe des Untersuchungsergebnisses
für Laim und Satzungsbeschluss
Erhaltungssatzung „Laim“**
- 2. Bekanntgabe des Untersuchungsergebnisses
für das Zentrum Pasings**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01741

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.01.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13329) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Stadtbezirk 25 – Laim und im Stadtbezirk 21 – Pasing-Obermenzing für den zentralen Bereich Pasings die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt im Folgenden das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen dar, die für einen Teilbereich des Stadtbezirkes 25 – Laim in den vorgeschlagenen Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (s. Seiten 7 ff) münden. Für die weiter überprüften Bereiche sowohl im Stadtteil Laim als auch für den zentralen Bereich Pasings konnten die Untersuchungen nicht bestätigen, dass auch hier ein Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial in dem erforderlichen Maße gegeben ist, um den Erlass von Erhaltungssatzungen rechtfertigen zu können.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

München hat zur Zeit 17 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand: 31.12.2014). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt ca. 193.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 111.000 Wohnungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Untersuchungsgebiete eingeschätzt wird. Zur Methodik und den Datengrundlagen wird zunächst auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999 „Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 1 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“ verwiesen. Dieses methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 17.04.2013 mit dem Beschluss „Erhaltungssatzungen: Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11695) die methodische Weiterentwicklung und Ergänzung des Indikatorenkatalogs, der seitdem Anwendung findet, zur Kenntnis genommen.

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden mindestens 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen und somit der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründet werden kann.

Ebenso werden große, räumlich zusammenhängende städtische oder genossenschaftliche Wohnungsbestände allgemein nicht in Erhaltungssatzungsgebiete aufgenommen, da sich sowohl die städtischen Wohnungsgesellschaften als auch die Genossenschaften auf Grund ihrer Gemeinnützigkeit für den langfristigen Erhalt von bezahlbarem Wohnraum einsetzen und somit keine Verdrängung der Wohnbevölkerung zu befürchten ist.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial spiegelt sich im jeweiligen Modernisierungspotenzial der einzelnen Gebiete wider und wird grundsätzlich mit Hilfe von Aufwertungsindikatoren abgeschätzt. Modernisierungspotenziale bestehen insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Vorhandene Modernisierungspotenziale werden in der Wohnungsmarktbranche häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des

üblichen Standards (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Schaffung von Großwohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen.

Die Aufwertungsindikatoren stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- (1) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut vor 1949 in % des Wohnungsbestandes (2013)
- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2013)
- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2013)
- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2013)
- (5) Anteil umgebafter Wohnungen (nach BayBO genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2009 bis 2013 in % des Wohnungsbestandes
- (6) Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2009 bis 2013 für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes
- (7) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m² in % des Vergleichsraums INRA bzw. AURA (2013)
(INRA / Innenstadtnahe Randgebiete: gesamtes Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings;
AURA / Außenraum: Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings)

Wie sich aus vorstehender Auflistung ergibt, lassen sich insbesondere aus den Umbauaktivitäten Rückschlüsse auf das zukünftige Modernisierungsgeschehen ziehen. Um dieses abzubilden, wird auf den Indikator „Anteil umgebafter Wohnungen“ (s. vorstehende Ziffer 5) zurück gegriffen.

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u.a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens im Gebiet ablesen. Daher findet sich Indikator „Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (s. vorstehende Ziffer 6) in Kriterienkatalog. Im Falle einer Umwandlung ist oftmals eine anschließende Mieterhöhung, welche mit der Verbesserung der Wohnsubstanz einher geht, zu beobachten. Somit geht preisgünstiger Wohnraum verloren. Zudem führen Umwandlungen von Miet- in Einzeleigentumswohnungen meist zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden.

Verdrängungspotenzial

Ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung des Verdrängungspotenzials ist die Höhe des Haushaltseinkommens. Je stärker sich ein Gebiet durch Modernisierung in Aufwertung befindet, desto stärker steigen die Mieten. Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Zusätzlich wird dieser Teilaspekt des Verdrängungspotenzials durch den Indikator „Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte“ abgedeckt. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass durch die in den letzten Jahren erfolgten gesetzlichen Änderungen (Arbeitslosengeld II) heute weniger Haushalte staatliches Wohngeld beziehen, da dieses für Empfängerinnen und Empfänger gewisser anderer staatlicher Transferleistungen entfällt. Das Verdrängungspotenzial hat sich allerdings nicht verändert.

Die Indikatoren, auf deren Basis das Verdrängungspotenzial prognostiziert wird, sind folgende:

- (1) Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren (2013)
- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2013)
- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2013)
- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2013)
- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2013)
- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2013)
- (7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2013)
- (8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2013)
- (9) Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte (2009 - 2013)
- (10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2013)
- (11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2013)

Die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete weisen ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) auf.

3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München (LHM) unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den „Spitzenreiterinnen“ der deutschen Großstädte. Weitere kräftige Mietsteigerungen haben stattgefunden und ein Ende der Mietpreisspirale ist auch in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Somit stellt der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ein großes Problem dar.

Nach Jahren der Schrumpfung konnte die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen durch massive Anstrengungen wieder leicht erhöht werden. Sie betrug Ende 2013 rund 46.000 Wohnungen. Dennoch liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Ende 2000 lag die Vergleichszahl bei rund 65.000, Mitte der 1990-er Jahre bei rund 75.000 Wohnungen. Die Programme im geförderten bzw. sozialorientierten Wohnungsbau richten sich längst sowohl an Haushalte mit niedrigen als auch mit mittleren Einkommen.

Zudem geht preiswerter Wohnungsbestand in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen, Modernisierungen und Bindungsabläufen bei öffentlich geförderten Wohnungen verloren. Darüber hinaus werden bei Wiedervermietungen die Mieten tendenziell an das marktübliche Mietniveau angepasst.

Die aus ihren Wohnungen verdrängten Mieterinnen und Mieter müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt. Am 31.12.2013 waren rund 12.700 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert.

Zudem sind viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt zwangsläufig auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen gebietsspezifischen Infrastruktur und damit zu notwendigen Maßnahmen der Stadt, indem neue Infrastruktur vor Ort geschaffen werden muss, eine bestehende nicht mehr ausgelastet wird und verändert werden muss bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss.

Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungseinrichtungen oder spezielle Förderangebote, aber auch das Engagement in Vereinen und sozialen Netzwerken sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur stark beeinflusst.

Da für den durch eine Modernisierung verlorengehenden preiswerten Wohnraum nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspoliti-

schen Konsequenzen einer umfassenden Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Im Wohnungsbestand wird wie bei den Neubauprojekten („Sozialgerechte Bodennutzung“) als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt der „Münchener Mischung“ der Bevölkerung in den Quartieren angestrebt. Dieses Ziel wurde am 01.02.2012 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ - Wohnungsbauoffensive 2012 - 2016“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 08187) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchener Mischung“ soll der übermäßigen Konzentration bzw. Segregation von Einkommensschwachen, Haushalten mit mittleren Einkommen und Einkommensstarken entgegengewirkt werden. Angestrebt wird dabei eine gute Mischung der Einkommensverhältnisse bzw. möglichst wenig Segregation oder Verdrängung. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist München eine relativ geringe Segregation zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen auf.

Die Erhaltungssatzungen sind in diesem Zusammenhang ein wichtiges städtebauliches Instrument. Die durch die Verdrängung insbesondere einkommensschwacher, aber auch durchschnittlich verdienender Mieterinnen und Mieter für die öffentliche Hand entstehenden Auswirkungen bzw. Folgekosten können sich – exemplarisch – wie folgt darstellen:

Wohnungsbauförderung

Die durchschnittliche Förderung pro öffentlich geförderter Wohnung beträgt je nach Programm zwischen rund 115.000 € und rund 145.000 € (barwertmäßige Darlehensförderung und Grundstückswertverzichte). Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen im München Modell werden im Mittel mit rund 65.000 € (barwertmäßige Darlehensförderung und Grundstückswertverzichte) gefördert.

Übernahme von Wohnkosten durch die Kommune im Rahmen des Sozialgesetzbuches (SGB)

Die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) betragen in München pro Jahr und pro Bedarfsgemeinschaft ca. 5.300 €.

Unterbringung von Obdachlosen

Die Kosten pro Person für eine Pensionsunterbringung betragen derzeit ca. 15,50 € pro Tag, dies entspricht knapp 5.700 € pro Jahr.

Altenpflegeplätze

Die Kosten für einen Pflegeplatz liegen bei ca. 100.000 €. Das Durchschnittseinkommen sowohl einer Altenheimbewohnerin bzw. eines Altenheimbewohners wie auch einer Pflegeheimbewohnerin bzw. eines Pflegeheimbewohners beträgt ca. 1.000 € monatlich. Ca. 40 % aller Heimbewohnerinnen und Heimbewohner beziehen Sozialhilfe.

4. Untersuchungen im 25. Stadtbezirk – Laim

Der Stadtbezirk Laim erstreckt sich in der Ost-West-Betrachtung zwischen der Schwantalerhöhe/Westend und Pasing. Im Norden wird er durch die Gleisanlagen Hauptbahnhof – Pasing begrenzt, im Süden endet er an der Autobahn München – Lindau. Beim 25. Stadtbezirk handelt sich um ein Stadtviertel, das eine weit überwiegende Wohnnutzung aufweist. Der größte Teil der Gebäude wurde in den 1950er und 1960er Jahren errichtet. Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in enger Nachbarschaft mit mehrstöckiger Wohnbebauung. Neben Genossenschaftswohnanlagen sind auch Wohnblöcke mit überwiegender bzw. ausschließlicher Bebauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorzufinden.

Bei der Untersuchung des 25. Stadtbezirks im Hinblick auf seine Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet wurde zunächst eine blockweise Betrachtung durchgeführt. Mehrere geeignete und räumlich zusammen liegende Blöcke wurden anschließend gebietsweise überprüft (s. nachstehende Ziffer 4.2).

Blöcke mit einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung blieben bei den Untersuchungen unberücksichtigt, da dieser Wohnraum meist durch die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzt wird und diese Wohnform somit für Erhaltungssatzungen ohne Bedeutung ist. Ebenso ausgeschlossen wurden Blöcke, in denen sich überwiegend Genossenschaftswohnungen sowie Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften befinden. Das galt insbesondere für größere zusammenhängende Bebauungen wie z.B. rund um den Agricolaplatz (Genossenschaftswohnungen), westlich der Fürstenrieder Straße zwischen Aindorfer- und Ammerseestraße (Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaftswohnungen) und für die Wohnungen der Alten Heimat sowie der Heimag westlich und östlich der Friedenheimer Straße. Größere zusammenhängende Bebauungen nichtstädtischer Eigentümerinnen und Eigentümer (wie z.B. Lebensversicherungen etc.) wurden dagegen in die Untersuchungen einbezogen.

4.1 Erhaltungssatzung „Laim“

Unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs kann ein Bereich südlich der Landsberger Straße zwischen Fürstenrieder Straße und Eisenheimerstraße/Ludwig-Richter-Straße als geeignet für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden. Dieses Gebiet wird im Folgenden als Erhaltungssatzung „Laim“ bezeichnet.



Aufwertungspotenzial

Die für den gesamten Stadtbezirk 25 – Laim typische Bebauung der Nachkriegsjahre ist auch im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ anzutreffen. 52,2 % aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1968 errichtet wurden. Der Vergleichswert der Gesamtstadt liegt bei 34,2 %. Daneben liegt ein gutes Viertel (27,8%) der Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 gebaut wurden. Dies entspricht in etwa dem Vergleichswert der LHM mit 24,9 %. Nur 10,3 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden der 1970er Jahre (Referenzwert LHM: 15,2 %). Rund drei Viertel der Wohnungen (74,7 %) liegen in Gebäuden, die 4 bis 6 Geschosse aufweisen. Dieser Wert beträgt für die Gesamtstadt 48,3 %.

Mit 6,6 % des Wohnungsbestandes ist der Anteil an größeren Umbaumaßnahmen (Maßnahmen, die nach der BayBO genehmigungspflichtig sind), die zwischen 2009 und 2013 durchgeführt wurden, auffallend hoch. Der Vergleichswert der Landeshauptstadt liegt bei 2,2 %, d.h., im Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ wurden also dreimal so viel Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wie im Vergleich zur Gesamtstadt. Deutlich höher ist auch der Anteil an Wohnungen im Bestand, für die zwischen 2009 und 2013 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt wurde. Dieser Wert liegt bei 3,2 % gegenüber 0,9 % in der Gesamtstadt. Die beiden vorgenannten Indikatoren machen deutlich, dass in den vergangenen Jahren hier ein deutlicher Aufwertungsprozess eingesetzt hat.

Die Mieten entsprechen in etwa dem gesamtstädtischen Niveau. Die Wiedervermietungs-mieten im Gebiet erreichen 104,2 % des Mittels im städtischen Außenbereich (AURA).

Das Aufwertungspotenzial ist – zusammen betrachtet – als überdurchschnittlich zu bewerten.

In der Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet zur Erhaltungssatzung „Laim“ zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Laim“	München gesamt
Wohnungen insgesamt	7.500	768.700
Aufwertungsindikatoren:		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut (in % aller WE)	27,8	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut (in % aller WE)	52,2	34,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut (in % aller WE)	10,3	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen (in %)	74,7	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 (in % aller WE)	6,6	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2009 - 2013 (in % aller WE)	3,2	0,9
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² (in % des Vergleichsraums AURA)	104,2	99,7

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Laim“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Beim Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ handelt es sich um ein städtisch geprägtes Wohngebiet außerhalb des Mittleren Rings.

Die mittlere Wohndauer bleibt leicht unter dem städtischen Vergleichswert. Sie beträgt bei der deutschen Bevölkerung 11,7 Jahre (LHM: 12,7 Jahre). 34,7 % der Deutschen wohnen länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen (LHM: 40,4 %). Diese Daten könnten – vorsichtig gedeutet – auf einen gewissen Austausch der Bewohnerschaft in Zusammenhang mit stattgefundenen Modernisierungen und Umwandlungen hinweisen. Die mittlere Wohndauer der Nichtdeutschen beträgt 6,8 Jahre gegenüber 6,9 Jahre in der LHM.

Der Anteil der jungen als auch der älteren Menschen ist höher als im Mittel der Innenstadtrandgebiete, bleibt jedoch jeweils knapp unter den städtischen Durchschnittswerten. So beträgt der Anteil der Haushalte mit Kindern und Jugendlichen 12,5 % (LHM: 14,2 %). Die Anteile der 60- bis 74Jährigen (12,0 %) sowie der über 74Jährigen (7,1 %) sind leicht unterdurchschnittlich (LHM: 14,7 % bzw. 7,9 %).

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung entspricht mit 26,6 % in etwa dem Vergleichswert (LHM: 25,1 %).

Auffallend hoch ist der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern mit 25,7 % gegenüber 21,2 % in der Gesamtstadt.

Die Menschen im Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ verfügen im Vergleich mit dem städtischen Durchschnitt über deutlich weniger Geld. Die jährliche Kaufkraft je Einwohnerin bzw. Einwohner liegt ca. 3.200,- € niedriger als bei der Bevölkerung der Gesamtstadt und beträgt im Durchschnitt 25.000,- € (LHM: 28.200,- €). 22,3 % aller Haushalte verfügen nur über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.500,- € pro Monat (LHM: 16,3 %).

Die Wohngeldempfängerdichte entspricht mit 1,0 % in etwa dem städtischen Durchschnitt von 0,8 %.

Im Vergleich zur Gesamtstadt weist das Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ insgesamt betrachtet ein eher durchschnittliches Verdrängungspotenzial auf, das in Tabelle 2 anhand der Verdrängungsindikatoren zusammenfassend dargestellt wird.

	Erhaltungssatzung „Laim“	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	13.000	1.492.700
Verdrängungsindikatoren:		
Mittlere Wohndauer Deutsche (in Jahren)	11,7	12,7
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche (in %)	34,7	40,4

Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer (in Jahren)	6,8	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung (in %)	26,6	25,1
Anteil unter 18-Jährige (in %)	12,5	14,2
Anteil 60- bis 74-Jährige (in %)	12,0	14,7
Anteil über 74-Jährige (in %)	7,1	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern (in %)	25,7	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 - 2013)	1,0	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner (in €)	25.000	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich (in %)	22,3	16,3

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Laim“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Alle Indikatoren insgesamt betrachtet ist das Aufwertungspotenzial im Erhaltungssatzungsgebiet „Laim“ überdurchschnittlich und das Verdrängungspotenzial eher durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich, aber für Teilgruppen noch ausreichend gegeben. Der Erlass einer Erhaltungssatzung (s. Satzungsplan, S. 31) ist somit gerechtfertigt und im Sinne der negativen städtebaulichen Folgen auch begründbar.

4.2 Weitere Untersuchungen im Stadtbezirk 25 - Laim

Der restliche Bereich des Stadtbezirkes 25 wurde für die Überprüfung zum Erlass einer Erhaltungssatzung in drei größere Teilbereiche (Untersuchungsgebiete Nordwest, Ost und Südwest) aufgegliedert. Die Untersuchungen erfolgten für das

- a) Untersuchungsgebiet Nordwest für die Viertel 2521 bis 2525 sowie 2529 (ohne die Blöcke des vorgeschlagenen Erhaltungsgebietes „Laim“),
- b) Untersuchungsgebiet Ost für die Viertel 2511 bis 2515 (ohne die Blöcke des vorgeschlagenen Erhaltungsgebietes „Laim“) und für das

c) Untersuchungsgebiet Südwest für die Viertel 2526 bis 2528 (siehe Karte unten).

Wie unter Ziffer 4 eingangs ausgeführt, blieben auch hier bei der Berechnung der Ausprägungen der Indikatoren die zusammenhängenden Blöcke mit überwiegend Genossenschaftswohnungen und Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften außer Betracht.

Weitere ausreichend große zusammenhängende Bereiche im Stadtbezirk 25 – Laim, die sich für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignen würden, haben die Untersuchungen nicht erbracht. Im Detail darf hierzu auf die nachstehenden Untersuchungsergebnisse verwiesen werden.



a) Untersuchungsgebiet Nordwest

Aufwertungspotenzial

Rund 46,9 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die zwischen 4 und 6 Geschosse aufweisen (LHM: 48,3 %). Knapp 30 % der Wohnungen liegen in Gebäuden, die vor 1948 erbaut wurden (LHM: 24,9 %). Der Anteil der Gebäude aus der Nachkriegszeit ist mit 36,9 % bzw. 18,4 % höher als im städtischen Durchschnitt (LHM: 34,2 % bzw. 15,2 %).

Der Anteil der zwischen 2009 und 2013 durchgeführten Umbauten, die nach BayBO genehmigungspflichtig sind, liegt mit 3,4 % über dem städtischen Durchschnitt (LHM: 2,2 %). Für den Zeitraum 2009 bis 2013 wurden jedoch kaum Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt. Das gebietsspezifische Mietniveau ist mit dem Niveau des Außenraums der Landeshauptstadt vergleichbar.

Das Aufwertungspotenzial des Untersuchungsgebietes Nordwest entspricht insgesamt betrachtet dem städtischen Durchschnitt.

In der Tabelle 3 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Nordwest des Stadtbezirkes 25 – Laim zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Nordwest	München gesamt
Wohnungen insgesamt	7.800	768.700
Aufwertungsindikatoren:		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut (in % aller WE)	29,3	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut (in % aller WE)	36,9	34,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut (in % aller WE)	18,4	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen (in %)	46,9	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 (in % aller WE)	3,4	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2009 - 2013 (in % aller WE)	0,3	0,9
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² (in % des Vergleichsraums AURA)	100,4	99,7

Tabelle 3: Untersuchungsgebiet Nordwest - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Der Anteil der deutschen Bevölkerung, die über 10 Jahre in ihren Wohnungen leben, liegt bei 42,1 % (LHM: 40,4 %). Die mittlere Wohndauer der Deutschen liegt mit 12,9 Jahren leicht über dem städtischen Vergleichswert (LHM: 12,7 Jahre). Die Wohndauer der Nichtdeutschen entspricht dem städtischen Durchschnitt. Rund 23,5 % der Menschen sind Nichtdeutsche (LHM: 25,1 %). Im Gebiet wohnen im Vergleich zur Gesamtstadt weniger Kinder und Jugendliche (11,5 % gegenüber 14,2 % LHM). Der Anteil an alten Menschen liegt leicht über den städtischen Durchschnittswerten. Die Ausprägungen der Indikatoren „Anteil der Alleinerziehenden an Haushalten mit Kindern“ sowie „Wohngeldempfängerdichte“ entsprechen in etwa den Referenzwerten. Mit 29.500,- € liegt die Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner um rund 1.300,- € über dem städtischen Durchschnittswert (LHM: 28.200,- €).

Insgesamt betrachtet ist das Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet Nordwest als durchschnittlich zu bewerten.

In der Tabelle 4 sind die Verdrängungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Nordwest des Stadtbezirkes 25 – Laim zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Nordwest	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	13.700	1.492.700
Verdrängungsindikatoren:		
Mittlere Wohndauer Deutsche (in Jahren)	12,9	12,7
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche (in %)	42,1	40,4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer (in Jahren)	6,5	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung (in %)	23,5	25,1
Anteil unter 18-Jährige (in %)	11,5	14,2

Anteil 60- bis 74-Jährige (in %)	15,9	14,7
Anteil über 74-Jährige (in %)	7,9	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern (in %)	18,6	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 - 2013)	0,8	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner (in €)	29.500	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich (in %)	14,3	16,3

Tabelle 4: Untersuchungsgebiet Nordwest - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Die Genossenschaftswohnungen rund um den Agricolaplatz blieben bei den Untersuchungen außer Betracht.

Fazit:

Das Wohnviertel kann als stabil bezeichnet werden. Gemessen an den verwendeten Indikatoren bildet das Untersuchungsgebiet Nordwest den Münchner Durchschnitt ab. Sowohl das Aufwertungs- als auch das Verdrängungspotenzial ist als durchschnittlich zu bewerten. Der Erlass einer Erhaltungssatzung kann daher für diesen Bereich nicht empfohlen werden.

b) Untersuchungsgebiet Ost

Aufwertungspotenzial

Beim Untersuchungsgebiet Ost handelt sich um ein Wohngebiet mit jüngeren Gebäuden. Nur 3,8 % der Wohnungen stammen aus der Zeit vor 1948 (LHM: 24,9 %). 22,5 % Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1968 errichtet (LHM: 34,2 %). 46,5 % der Wohnungen wurden zwischen 1969 und 1978 erbaut (LHM: 15,2 %). 51,1 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die 4 bis 6 Geschosse aufweisen (LHM: 48,3 %).

In diesem Bereich wurden zwischen 2009 und 2013 mit 1,3 % des Wohnungsbestandes in unterdurchschnittlichem Umfang nach BayBO genehmigungspflichtige Umbauten durchgeführt (LHM: 2,2 %). Im Zeitraum zwischen 2009 und 2013 wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt. Die Wiedervermietungen im Gebiet

erreichen 102 % des Mittels im städtischen AURA-Bereich und sind damit leicht überdurchschnittlich.

Insgesamt betrachtet ist das Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet Ost als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

In der Tabelle 5 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Ost des Stadtbezirkes 25 – Laim zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Ost	München gesamt
Wohnungen insgesamt	5.700	768.700
Aufwertungsindikatoren:		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut (in % aller WE)	3,8	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut (in % aller WE)	22,5	34,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut (in % aller WE)	46,5	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen (in %)	51,1	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 (in % aller WE)	1,3	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2009 - 2013 (in % aller WE)	0,0	0,9
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² (in % des Vergleichsraums AURA)	102,0	99,7

Tabelle 5: Untersuchungsgebiet Ost - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt im Vergleich zur Gesamtstadt keine großen Unterschiede auf. 42,7 % der Deutschen wohnen länger als 10 Jahre in ihren

Wohnungen (LHM: 40,4 %). Deren mittlere Wohndauer entspricht mit 12,9 Jahren dem Wert der LHM (12,7 %). Ebenso gibt es mit 6,8 % kaum Abweichungen bei der mittleren Wohndauer der nichtdeutschen Bevölkerung (LHM: 6,9 %). Der Anteil der Nichtdeutschen liegt bei 28,1 % (LHM: 25,1). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bleibt mit 11,3 % etwas unter dem städtischen Durchschnitt (LHM: 14,2 %). Die Anteile der älteren Menschen liegen dagegen etwas über den gesamtstädtischen Referenzwerten. Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern liegt mit 17,6 % unter dem Vergleichswert (LHM: 21,2). Mit 25.500,- € unterschreitet die gebietsspezifische Kaufkraft der Bevölkerung allerdings den städtischen Durchschnitt (28.200,- €). Ebenso liegt der Anteil der Haushalte, die monatlich nur unter 1.500,- € verfügen mit 26,6 % über dem LHM-Durchschnitt (16,3 %).

Insgesamt betrachtet ist das Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet Ost, hauptsächlich bedingt durch die Einkommenssituation, als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

In der Tabelle 6 sind die Verdrängungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Ost des Stadtbezirkes 25 – Laim zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Ost	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	10.000	1.492.700
Verdrängungsindikatoren:		
Mittlere Wohndauer Deutsche (in Jahren)	12,9	12,7
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche (in %)	42,7	40,4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer (in Jahren)	6,8	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung (in %)	28,1	25,1
Anteil unter 18-Jährige (in %)	11,3	14,2

Anteil 60- bis 74-Jährige (in %)	17,8	14,7
Anteil über 74-Jährige (in %)	9,6	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern (in %)	17,6	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 - 2013)	0,6	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner (in €)	25.500	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich (in %)	26,6	16,3

Tabelle 6: Untersuchungsgebiet Ost - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Die Wohnungen der Alten Heimat südlich der Zschokkestraße und die Wohnungen der Heimag im Bereich der Friedenheimer Straße blieben bei den Untersuchungen außer Betracht.

Fazit:

Auf Grund eines unterdurchschnittlichen Aufwertungspotenzials lässt sich der Erlass einer Erhaltungssatzung für diesen Bereich trotz eines gewissen Verdrängungspotenzials städtebaulich nicht rechtfertigen und rechtlich nicht begründen.

c) Untersuchungsgebiet Südwest

Aufwertungspotenzial

Cirka ein Drittel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet Südwest befinden sich in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, also in Ein- oder Zwei-Familienhäusern.

Vom sonstigen Wohnungsbestand wurden von 2009 bis 2013 nur wenige Wohnungen durchgreifend umgebaut (0,9 %; LHM: 2,2 %). Der Anteil der zwischen 2009 und 2013 umgewandelten Wohnungen liegt hier mit 0,4 % unter dem städtischen Durchschnitt (LHM: 0,9 %). Das Mietniveau ist als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Die Wiedervermietungsrenten liegen mit 105,2 % über dem städtischen Mittel von 99,7 %.

Das Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet Südwest wird insgesamt als unterdurchschnittlich gewertet.

In der Tabelle 7 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Südwest

des Stadtbezirkes 25 – Laim zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Südwest	München gesamt
Wohnungen insgesamt	4.300	768.700
Aufwertungsindikatoren:		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut (in % aller WE)	18,6	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut (in % aller WE)	45,8	34,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut (in % aller WE)	14,3	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen (in %)	27,4	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 (in % aller WE)	0,9	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2009 - 2013 (in % aller WE)	0,4	0,9
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² (in % des Vergleichsraums AURA)	105,2	99,7

Tabelle 7: Untersuchungsgebiet Südwest - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Entsprechend dem hohen Anteil an Ein- und Zwei-Familienhäusern im Gebiet weist die deutsche Bevölkerung eine lange Wohndauer auf (im Mittel 14,7 Jahre gegenüber 12,7 Jahre in der LHM). Der Anteil der Nichtdeutschen ist mit 17,5 % unterdurchschnittlich (LHM: 25,1 %). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen entspricht dem Wert der Landeshauptstadt (14,4 % gegenüber 14,2 % in der LHM). Hier wohnen – verglichen mit dem städtischen Durchschnitt – etwas mehr ältere Menschen. Der Anteil der Alleinerziehenden an Haushalten mit Kindern liegt mit 17,2 % unter dem Vergleichswert (LHM: 21,2 %). Die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit rund 33.200,- € deutlich über dem städtischen Durchschnittswert (LHM: 28.200,- €). Nur 9,4 % der Haushalte verfügen über

ein Einkommen, welches unter 1.500,- € liegt (LHM: 16,3).

Das Verdrängungspotenzial des Untersuchungsgebietes Südwest ist als unterdurchschnittlich zu bewerten.

In der Tabelle 8 sind die Verdrängungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Südwest zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Südwest	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	8.300	1.492.700
Verdrängungsindikatoren:		
Mittlere Wohndauer Deutsche (in Jahren)	14,7	12,7
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche (in %)	47,1	40,4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer (in Jahren)	6,5	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung (in %)	17,5	25,1
Anteil unter 18-Jährige (in %)	14,4	14,2
Anteil 60- bis 74-Jährige (in %)	16,1	14,7
Anteil über 74-Jährige (in %)	8,8	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern (in %)	17,2	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 - 2013)	0,6	0,8

Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner (in €)	33.200	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich (in %)	9,4	16,3

Tabelle 8: Untersuchungsgebiet Südwest - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Genossenschaftswohnungen westlich der Fürstenrieder Straße zwischen Aindorfer- und Ammersee-straße blieben bei den Untersuchungen außer Betracht.

Fazit:

Aufgrund eines unterdurchschnittlichen Aufwertungspotenzials und eines unterdurchschnittlichen Verdrängungspotenzials sind hier die tatsächlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nicht gegeben.

5. Untersuchungen im Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Neben dem Stadtviertel Laim (Stadtbezirk 25) wurde entsprechend dem Auftrag aus dem Beschluss der Vollversammlung vom 22.01.2014 auch das Zentrum Pasing im Stadtbezirk 21 darauf hin untersucht, ob hier die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind.



Die Überprüfung hat allerdings ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für diesen Bereich tatsächlich und rechtlich nicht gerechtfertigt werden kann. Dies ergibt sich wie folgt:

Aufwertungspotenzial

In der Untersuchung der städtebaulichen Situation des beantragten Erhaltungssatzungsgebietes (Abgrenzung siehe oben) wurde deutlich, dass das Aufwertungspotenzial im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt eher leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. So ist im Untersuchungsgebiet zwar der Anteil der Wohneinheiten in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (61,2 % gegenüber 48,3 % in der LHM insgesamt), jedoch ist das Gebiet von einem vergleichsweise niedrigen Altbaubesatz an Gebäuden bis 1948 (21,3 % gegenüber 24,9 % in der LHM) gekennzeichnet. Auch der Anteil der Gebäude aus den 1950er- und 1960er-Jahren liegt nur bei 28 % (gegenüber 34,2 % in der LHM).

Größere Umbaumaßnahmen bei Wohngebäuden, die nach der BayBO genehmigungspflichtig sind, entsprachen in den vergangenen 5 Jahren dem Referenzwert (2,1 % der Wohneinheiten gegenüber 2,2 % in der LHM). Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden in diesem Zeitraum in geringem Umfang erteilt (0,6 % der Wohneinheiten gegenüber 0,9 % in der Gesamtstadt).

Die Wiedervermietungsmieten im Gebiet erreichen 97 % des Mittels im städtischen AU-RA-Bereich (99,7 %).

In der Gesamtheit betrachtet ist das Aufwertungspotenzial als durchschnittlich zu bezeichnen.

In der Tabelle 9 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Pasing-Zentrum zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Pasing-Zentrum	München gesamt
Wohnungen insgesamt	3.200	768.700
Aufwertungsindikatoren:		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut (in % aller WE)	21,3	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut (in % aller WE)	28,0	34,2

Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut (in % aller WE)	28,7	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen (in %)	61,2	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 (in % aller WE)	2,1	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2009 - 2013 (in % aller WE)	0,6	0,9
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² (in % des Vergleichsraums AURA)	97,0	99,7

Tabelle 9: Untersuchungsgebiet Pasing-Zentrum - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Allerdings haben die Untersuchungen kein ausreichendes Verdrängungspotenzial feststellen können.

Der Anteil der deutschen Bevölkerung mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren ist vergleichsweise niedrig (29,2 % gegenüber 40,4 % in der LHM insgesamt). Die mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung liegt dementsprechend mehr als 3 Jahre unter dem Münchener Durchschnitt (9,4 Jahre gegenüber 12,7 Jahre in der LHM insgesamt). Zweifellos korrespondierend zur bislang geminderten Wohnqualität im untersuchten Bereich liegt der Ausländeranteil mit 37,8 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (LHM: 25,1 %). Auch die nichtdeutsche Bevölkerung wohnt mit 5,6 Jahren im Durchschnitt deutlich kürzer im Untersuchungsgebiet als dies bei der Gruppe der Ausländerinnen und Ausländer in München insgesamt der Fall ist (LHM: 6,9 Jahre).

Mehrere von Verdrängung im allgemeinen besonders betroffene Bevölkerungsgruppen sind im Untersuchungsgebiet nicht besonders stark vertreten. Sowohl der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (13,5 % gegenüber 14,2 % in der LHM insgesamt), als auch der Anteil der älteren Menschen zwischen 60 und 74 Jahre (12,9 % gegenüber 14,7 % in der LHM) und auch der Anteil der über 74-jährigen Bevölkerung (5,1 % gegenüber 7,9 % in der LHM) fallen im Zentrum Pasing unterdurchschnittlich aus. Der Anteil der Alleinerziehenden an den Haushalten mit Kindern entspricht mit 21,5 % dem Durchschnitt in der Gesamtstadt (LHM: 21,2 %).

Die Wohngeldempfängerdichte im untersuchten Gebiet entspricht weitgehend dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,0 % der Haushalte gegenüber 0,8 % der Haushalte). Die Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen im Mittel über ein etwas höheres Einkommen (Kaufkraft bei 28.900 € gegenüber 28.200 € in der LHM). Der Anteil der Haushalte mit ei-

nem Monatseinkommen unter 1.500 € liegt bei 17,3 % (gegenüber 16,3 % in der LHM insgesamt).

In der Tabelle 10 sind die Verdrängungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet Pasing-Zentrum zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Pasing-Zentrum	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	6.000	1.492.700
Verdrängungsindikatoren:		
Mittlere Wohndauer Deutsche (in Jahren)	9,4	12,7
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche (in %)	29,2	40,4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer (in Jahren)	5,6	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung (in %)	37,8	25,1
Anteil unter 18-Jährige (in %)	13,5	14,2
Anteil 60- bis 74-Jährige (in %)	12,9	14,7
Anteil über 74-Jährige (in %)	5,1	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern (in %)	21,5	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 - 2013)	1,0	0,8

Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner (in €)	28.900	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich (in %)	17,3	16,3

Tabelle 10: Untersuchungsgebiet Pasing-Zentrum - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Fazit:

Die städtebaulichen Folgen des skizzierten Aufwertungspotenzials im Zentrum Pasings sind nicht in dem Maße gegeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt werden könnte. In der Gesamtbetrachtung des ermittelten Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials lässt sich der Erlass einer Erhaltungssatzung für das Zentrum Pasings nicht rechtfertigen.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Laim“

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages wird für den aus dem Plan (s. Satzungsplan, S. 31) ersichtlichen Bereich „Laim“ der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von 5 Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. So kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im genannten Zeitraum keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

7. Personalressourcen im Arbeitsbereich Erhaltungssatzung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Anwendung der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein wichtiges Instrument der Wohnraumbestandssicherung in der Landeshauptstadt.

Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden in der Hauptabteilung I die Vorarbeiten für einen Satzungserlass getätigt. Der Hauptabteilung II obliegen die juristischen Aspekte. Als federführende Stelle bringt diese die Beschlussentwürfe in den Stadtrat ein.

In den nächsten drei Jahren sind 11 der derzeit 17 Erhaltungssatzungsgebiete in Hinblick auf die Möglichkeit eines erneuten Erlasses zu überprüfen. Zudem konnten bislang diverse Bezirksausschussanträge aufgrund des geringen Personaleinsatzes noch nicht bearbeitet werden. Der erforderliche Personalbedarf wird vorerst auf fünf Jahre befristet und der tatsächlich anfallende Aufwand während dieser Laufzeit durch geeignete Methoden der Stellenbemessung im Einvernehmen mit dem Personal- und Organisationsreferat

P.2.2 verifiziert. Über den dauerhaften Personalbedarf wird nach Evaluierung der Daten durch den Stadtrat entschieden.

Derzeit steht in der Hauptabteilung I im Arbeitsbereich Erhaltungssatzung 1 Vollzeitäquivalent zur Verfügung.

Die Fülle der in den nächsten Jahren anstehenden Arbeiten ist in der Hauptabteilung I nicht mit dem derzeit dafür vorhandenen einem Vollzeitäquivalent zu bewältigen. Die erforderlichen Untersuchungen beinhalten eine Fülle von Grundsatzuntersuchungen. Die Beschaffung und Bereitstellung der Sekundärdaten ist in den letzten Jahren zunehmend aufwändiger geworden. Daher bedarf es einer Kapazitätsausweitung um 1,0 VZÄ Sachbearbeitung soziale und ökonomische Entwicklungsplanung, E13/ A13, sonstiger Dienst, 4. Qualifikationsebene mit folgenden Tätigkeiten:

- a) Durchführen von kleinräumigen Untersuchungen des Stadtgebietes in Hinblick auf Eignung als Erhaltungssatzungsgebiete
- b) EDV - gestützte Sammlung, Aufbereitung und Auswertungen von Grundlagendaten aus den Themenbereichen Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie
- c) Analysen zum Münchner Wohnungsmarkt sowie der Bundes- und Landes-Wohnungspolitik

8. Finanzierung

Kosten

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten *		2.370 € 2015	Jeweils 86.650 € von 2015 bis 2019
davon:			
Personalauszahlungen			Jeweils 85.850 € von 2015 bis 2019
Sachauszahlungen**		2.370 € 2015	Jeweils 800 € von 2015 bis 2019
Transferauszahlungen			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,0
Nachrichtlich Investition		2.370 € 2015	

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtrags Haushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Die o.g. Kosten werden dem Produkt 5815000 (Regional- und Stadtentwicklung, PERSPEKTIVE MÜNCHEN), Produktleistung 581530000 (Bevölkerung, Wohnen, PERSPEKTIVE MÜNCHEN) zugeordnet werden.

Der Nutzen, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann, ergibt sich aus Ziffer 3 und 7 des Sachvortrags.

Die Finanzierung erfolgt aus dem zentralen Finanzmittelbestand.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der vom Satzungserlass örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 – Laim wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i.V.m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Planungsreferates) angehört.

Die Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Für den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing wird durch diese Vorlage gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i.V.m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Planungsreferates) kein Anhörungsrecht begründet. Der Bezirksausschuss 21 hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Hinsichtlich der künftigen Personalausstattung in der Hauptabteilung I (s. Ziffern 7 und 8 im Vortrag) hat das Personal- und Organisation der Sitzungsvorlage vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der künftig in diesem Zusammenhang geltend gemachten Stellenkapazitäten zugestimmt; die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen erhoben.

Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Rieke und Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Laim“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 29 - 31) beschlossen.
2. Vom Untersuchungsergebnis für die Restbereiche des Stadtbezirkes 25 – Laim (s. Ziffer 4.2 im Vortrag) und für den zentralen Bereich Pasings im Stadtbezirk 21 – Pasing-Obermenzing (s. Ziffer 5 im Vortrag) wird Kenntnis genommen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 1 Stelle (1,0 VZÄ) befristet auf 5 Jahre ab Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen sowie die Stellenbesetzung in die Wege zu leiten.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die auf fünf Jahre befristet erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von jährlich bis zu 85.850 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich 181, Unterabschnitt 6101 zum Haushalt anzumelden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung gem. dem Leitfaden zur Stellenbemessung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht. Nach Feststellung des Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bereitstellung der 2015 einmalig erforderlichen zusätzlichen investiven Haushaltsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze in Höhe von 2.370 € auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die auf fünf Jahre befristet erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel für laufende Arbeitsplatzkosten in Höhe von jährlich 800 € im Rahmen der Planungen zum Nachtragshaushalt 2015 zusätzlich anzumelden.
8. Der Beschluss steht unter Finanzierungsvorbehalt bis zur Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates über den 2. Nachtragshaushalt 2015 am 01.11.2015.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Laim“

Satzung „Laim“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

**(Erhaltungssatzung „Laim“)
vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.10.2014 (Maßstab 1: 7.500), ausgefertigt am, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Antrag, Anzeige

- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.
- (2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 4

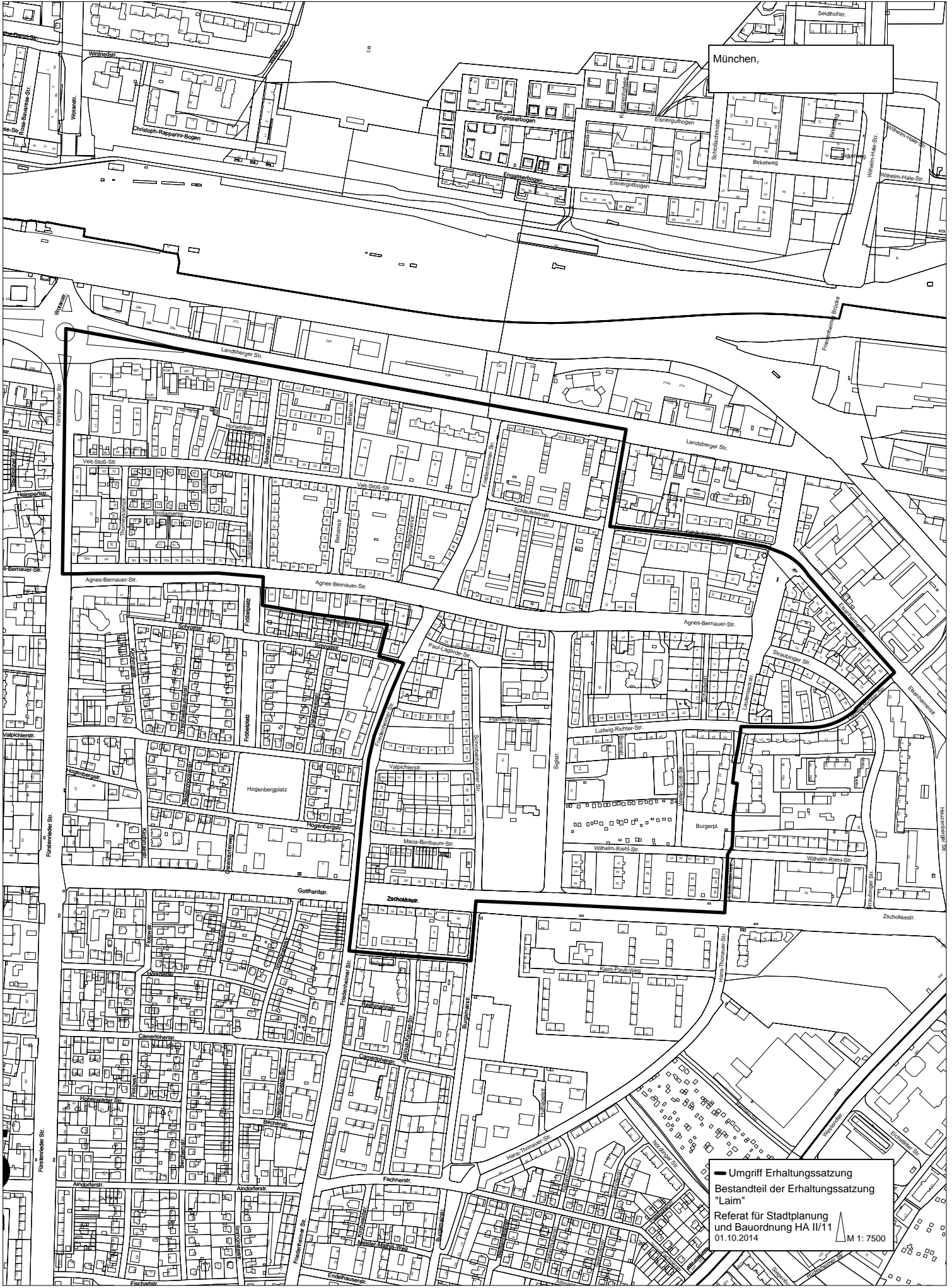
Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

In-Kraft-Treten, Geltungsdauer

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von 5 Jahren.



München.

— Umgriff Erhaltungssatzung
 Bestandteil der Erhaltungssatzung
 "Laim"
 Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung HA II/11
 01.10.2014

M 1: 7500

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
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 die Bezirksausschüsse 21 und 25
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1, SG 2, SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HA I/01
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3