

Telefon: 233 – 22979
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 22979
233 – 989 24158

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 07 – Sendling-Westpark**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04143

§ 2 Nr. 14 GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2016
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.01.2016.
Der Ausschuss hat die Beschlussfassung in die heutige Sitzung verlagert.

II. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 7
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3

Telefon: 233 – 22979
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 22979
233 – 989 24158

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 07 – Sendling-Westpark**

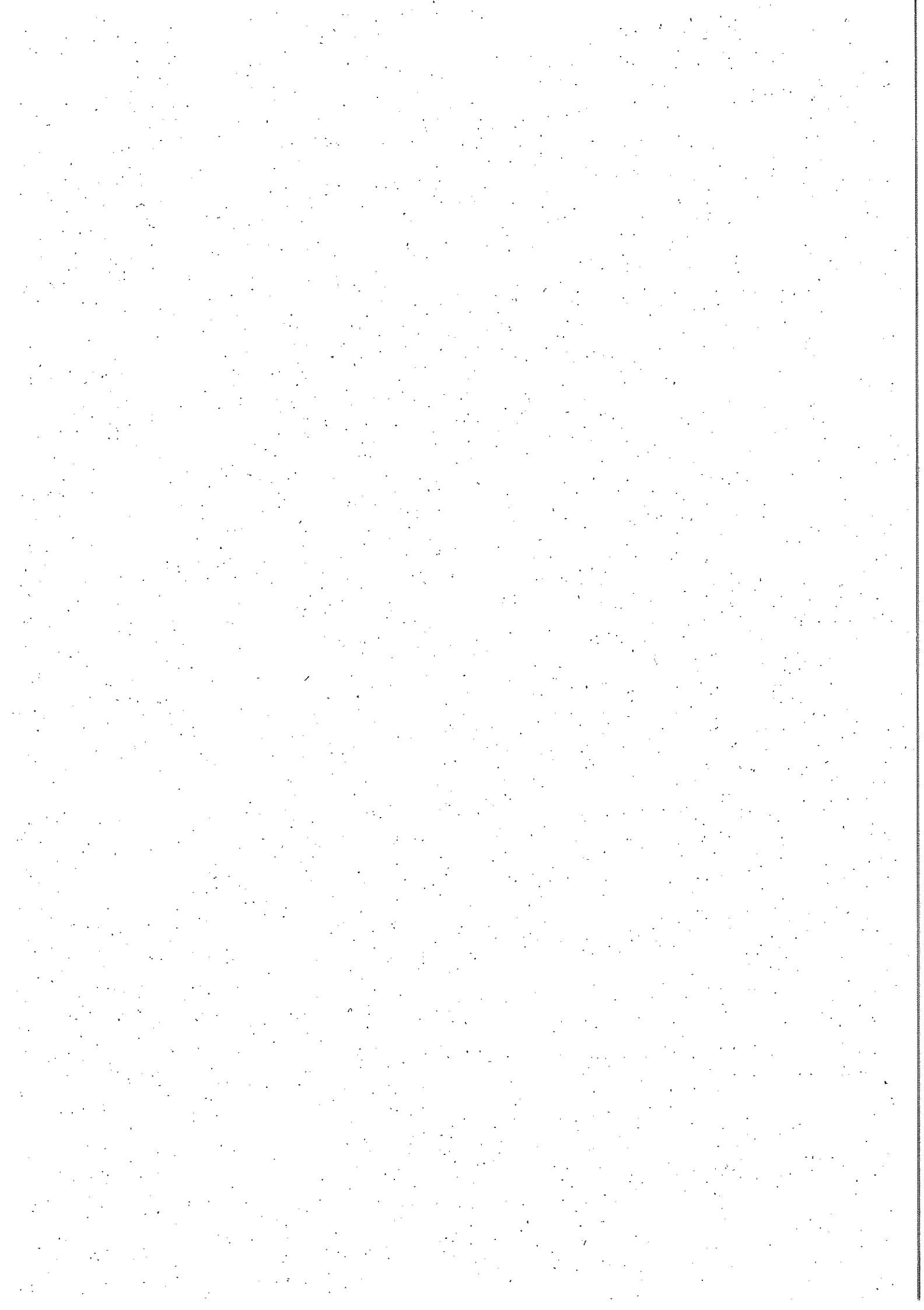
Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04143

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.01.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kürzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00342) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für das Umfeld des „Luise-Kiesselbach-Tunnels“ die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.
Inhalte	Überprüfung des Umfeldes des „Luise-Kiesselbach-Tunnels“ sowie weiterer Bereich des Stadtbezirks 07 – Sendling-Westpark auf die Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet. Vorschlag des Erlasses einer Erhaltungssatzung.
Entscheidungsvorschlag	Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ auf die Dauer von fünf Jahren.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	<ul style="list-style-type: none">• Zusammensetzung der Wohnbevölkerung• Aufwertung, Verdrängung• § 172 BauGB



Telefon: 233 – 22979
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 22979
233 – 989 24158

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

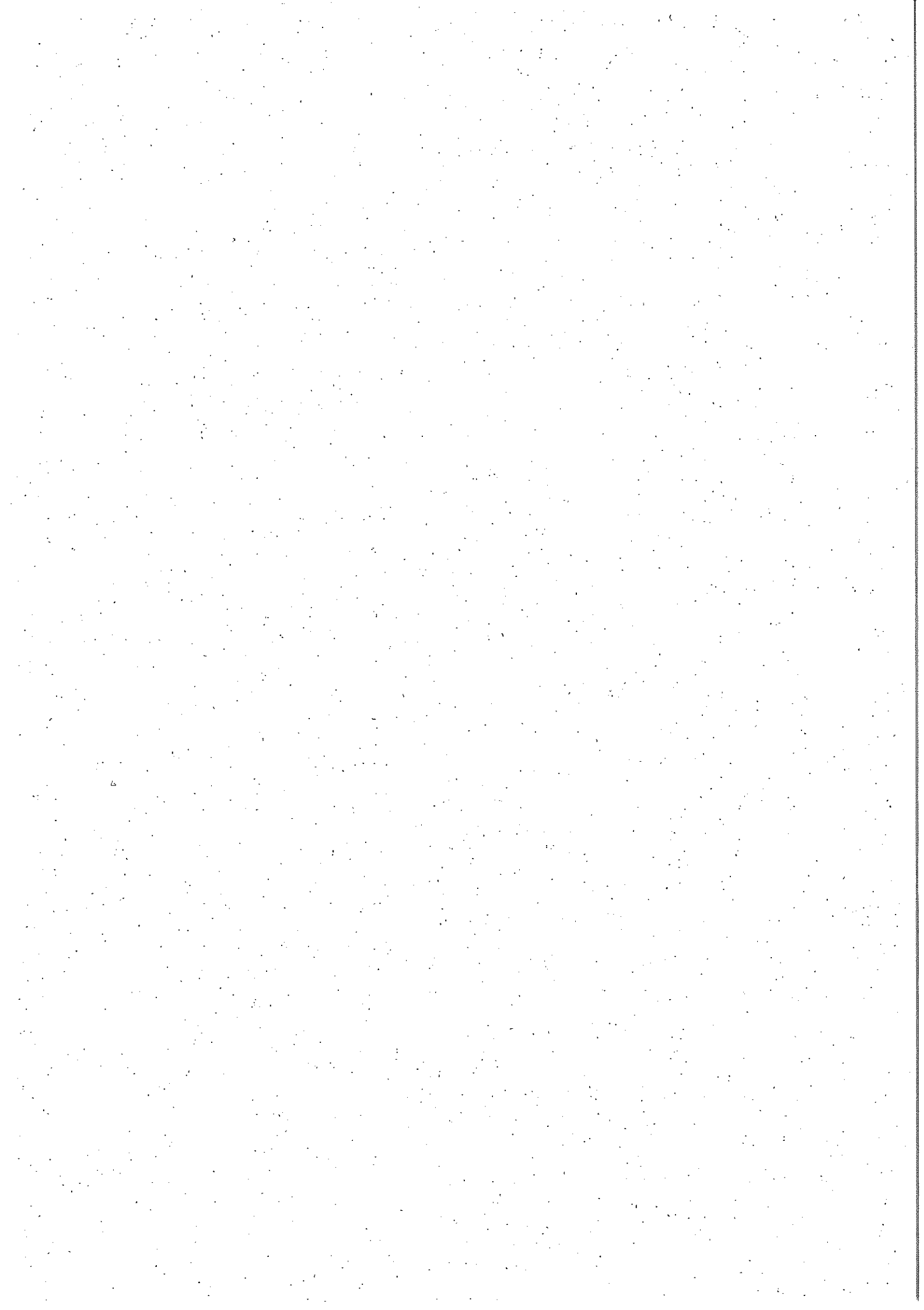
**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 07 – Sendling-Westpark**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04143

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
20.01.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Vorbemerkung und Auftrag	1
2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen	1
3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen	5
4. Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	7
5. Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	11
6. Beteiligung des Bezirksausschusses	12
II. Antrag der Referentin	12
Satzungstext Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	13
III. Beschluss	16



Telefon: 233 – 22979
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 22979
233 – 989 24158

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 07 – Sendling-Westpark**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04143

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.01.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014 „Mehr Mieterschutz: Prüfung der Möglichkeit einer Erhaltungssatzung im Bereich des Luise-Kiesselbach-Platzes“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00342) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für das Umfeld des „Luise-Kiesselbach-Tunnels“ die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung 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 07 – Sendling-Westpark in den vorgeschlagenen Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (s. Ziffer 4 im Vortrag, Seiten 7 ff) münden.

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 18 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand: 31.08.2015). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt ca. 206.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 118.000 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. Mit diesem Beschluss wurde u.a. der Indikator „Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes“ neu aufgenommen, so dass jetzt neben den Altbaubeständen auch vermehrt Gebiete mit bis 1978 errichteten Gebäuden betrachtet werden.

Die den Untersuchungen zu Grunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes im Stadtbezirk Sendling-Westpark lag der Datenstand 31.12.2013 vor.

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.

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 umgebaute Wohnungen (nach Bayer. Bauordnung - 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)

Insbesondere aus den Umbauaktivitäten lassen sich Rückschlüsse auf das zukünftige Modernisierungsgeschehen ziehen. Um dieses abzubilden, wird auf den Indikator „Anteil umgebaute Wohnungen“ (s. vorstehende Ziffer 5) zurück gegriffen.

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet ablesen. Daher findet sich der Indikator „Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (s. vorstehende Ziffer 6) im Kriterienkatalog. Eine solche Bescheinigung ist Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Im Falle einer Umwandlung ist oftmals eine anschließende Mieterhöhung, welche mit der Verbesserung der Wohnsubstanz in der Regel nach Modernisierung 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 ermittelt wird, sind folgende:

- (1) Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren (2013)
- (2) Anteil der deutschen Bevölkerung 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 vielen 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. 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 somit verändert 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 wohnungspolitischen 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. 5.700 €.

Unterbringung von Obdachlosen

Die Kosten pro Person für eine Pensionsunterbringung betragen derzeit ca. 15,90 € pro Tag, dies entspricht rund 5.700 € pro Jahr.

4. Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Auftragsgemäß wurde das Gebiet um den Luise-Kieselbach-Platz darauhin untersucht, ob hier der Erlass einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt ist und auch begründet werden kann. In diese Untersuchungen wurden neben der umliegende Bebauung des „Luise-Kieselbach-Tunnels“ vor allem auch die östlich und nördlich daran angrenzenden Bereiche einbezogen.

Unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs kann ein Bereich östlich des Mittleren Rings im Stadtbezirk 07 – Sendling-Westpark zwischen Garmischer Straße und Martin-Behaim-Straße/Passauer Straße als geeignet für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden.



Dies ergibt sich wie folgt:

Aufwertungspotenzial

In der Untersuchung der städtebaulichen Situation des Erhaltungssatzungsgebietes „Sendling-Westpark“ wird deutlich, dass das Aufwertungspotenzial im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt überdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Das Gebiet wird von der typischen Bebauung der Nachkriegsjahre geprägt. 50,6 % aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1968 errichtet wurden. Der Vergleichswert der Gesamtstadt liegt bei 34,2 %. Dafür ist der Anteil an Wohnungen in Altbauten, die bis 1948 errichtet wurden, mit 11,7 % gegenüber dem Vergleichswert der

LHM mit 24,9 % deutlich unterrepräsentiert. 21,7 % der Wohnungen befinden sich zudem in Gebäuden der 1970er Jahre (Referenzwert LHM: 15,2 %).

Die Bebauung im Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling-Westpark“ ist heterogen. Neben Gebieten mit vorwiegend Reihen- und vereinzelt auch Ein-/Zweifamilienhäusern finden sich Gebiete mit Blockrandbebauung oder auch kleinere Anlagen mit Wohntürmen. Insgesamt dominiert der Geschosswohnungsbau allerdings die städtebauliche Situation. So liegen 61,2 % aller Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen. Dieser Wert beträgt für die Gesamtstadt 48,3 %.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt nur bei 86,7 % des Vergleichswertes für den Innenraum (INRA = 100 %).

Das Aufwertungspotenzial wird insbesondere an den in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie an der Zahl der Umwandlungen deutlich. Zwischen 2009 und 2013 wurden im vorgesehenen Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling-Westpark“ 3,5 % der Wohnungen umgebaut (größere Umbaumaßnahmen, die nach der BayBO genehmigungspflichtig sind), wohingegen es im städtischen Durchschnitt nur 2,2 % waren. Deutlich höher liegt auch der Anteil an Wohnungen im Bestand, für die zwischen 2009 und 2013 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt wurde. Dieser Wert liegt bei 2,3 % gegenüber 0,9 % in der Gesamtstadt.

Diese Indikatoren zeigen deutlich die in den vergangenen Jahren begonnenen Aufwertungs- und Veränderungsprozesse. Insgesamt lässt sich für das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling-Westpark“ deshalb im Vergleich zur Landeshauptstadt München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial feststellen.

In Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren für das Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	München gesamt
Wohnungen insgesamt	12.300	768.700
Aufwertungsindikatoren		
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut in % aller WE	11,7	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	50,6	34,2

	Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	München gesamt
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	21,7	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	61,2	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 in % aller WE	3,5	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Altbau 2009 - 2013 in % aller WE	2,3	0,9
Mittlere Wiedervermietungsrente nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums INRA	86,7	INRA: 100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verstärkt wird die Relevanz der o. g. wohnungsbezogenen Aufwertungsfaktoren durch die mittlerweile abgeschlossene Untertunnelung des Mittleren Rings im Bereich des Luise-Kiesselbach-Platzes, welche den Wohnwert der angrenzenden Bebauung auf Grund der Verkehrsberuhigung und der in der Folge geringeren Lärmbelastung erheblich erhöhen wird.

Verdrängungspotenzial

Beim Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling-Westpark“ handelt es sich um ein städtisch geprägtes Wohngebiet innerhalb des Mittleren Rings. Das Verdrängungspotenzial ist im Vergleich zur Gesamtstadt leicht überdurchschnittlich.

Die mittlere Wohndauer für die deutsche Bevölkerung liegt mit 13,1 Jahren etwas über dem städtischen Durchschnitt (12,7 Jahre), wohingegen sich bei der Wohndauer der ausländischen Bevölkerung keine Unterschiede im Vergleich zur Gesamtstadt erkennen lassen (jeweils 6,9 Jahre). Der Anteil der deutschen Bevölkerung, die bereits mehr als 10 Jahre im Erhaltungssatzungsgebiet wohnen, liegt bei 40,5 % (LHM: 40,4 %). Die besonders verdrängungsgefährdete Gruppe der älteren Bevölkerung über 74 Jahre ist im Erhaltungssatzungsgebiet mit 8,8 % etwas stärker vertreten als in der Gesamtstadt (7,9 %). Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 28,4 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (25,1 %).

Ein deutlicher Unterschied lässt sich bei der jährlichen Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner feststellen. Der Wert für das untersuchte Gebiet liegt mit 25.700 € unter dem städtischen Durchschnitt von 28.200 €. Außerdem verfügen 23 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 1.500 € (LHM: 16,3 %). Die Wohngeldempfän-

gerdichte liegt mit 1,1 % ebenfalls über dem städtischen Wert.(LHM:0,8 %).

Der Vergleich der Indikatoren für das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling-Westpark“ und der Gesamtstadt zeigt, dass das Verdrängungspotenzial überdurchschnittlich hoch ist.

In Tabelle 2 sind die Verdrängungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	21.700	1.492.700
Verdrängungsindikatoren		
Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren	13,1	12,7
Anteil der deutschen Bevölkerung mit einer Wohndauer über 10 Jahren in %	40,5	40,4
Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren	6,9	6,9
Anteil der ausländischen Bevölkerung in %	28,4	25,1
Anteil der unter 18-Jährigen in %	12,6	14,2
Anteil der 60- bis 74-Jährigen in %	16,5	14,7
Anteil der über 74-Jährigen in %	8,8	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in %	21,7	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 – 2013)	1,1	0,8

	Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“	München gesamt
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	25.700	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	23,0	16,3

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Fazit

Die Voraussetzungen für einen Erlass der Erhaltungssatzung "Sendling-Westpark" sind gegeben. Ein deutlich vorhandenes Aufwertungspotenzial trifft hier auf eine zu großen Teilen als verdrängungsgefährdet einzustufende Bevölkerung. Bei eintretenden Verdrängungsprozessen in größerem Umfang ist in diesem Gebiet mit negativen städtebaulichen Folgen zu rechnen. In der Gesamtbetrachtung sind die Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ gegeben.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages wird für den aus dem Plan (siehe Satzungsplan, Seite 15) ersichtlichen Bereich der Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ mit einer Geltungsdauer von fünf 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 Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 07 – Sendling-Westpark 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 Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 07 – Sendling-Westpark hat der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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 „Sendling-Westpark“ wird in nachstehender Fassung (siehe Seite 13 -15) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

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

**(Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“)
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 § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82) 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 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 16.09.2015 (Maßstab 1:9.000), 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

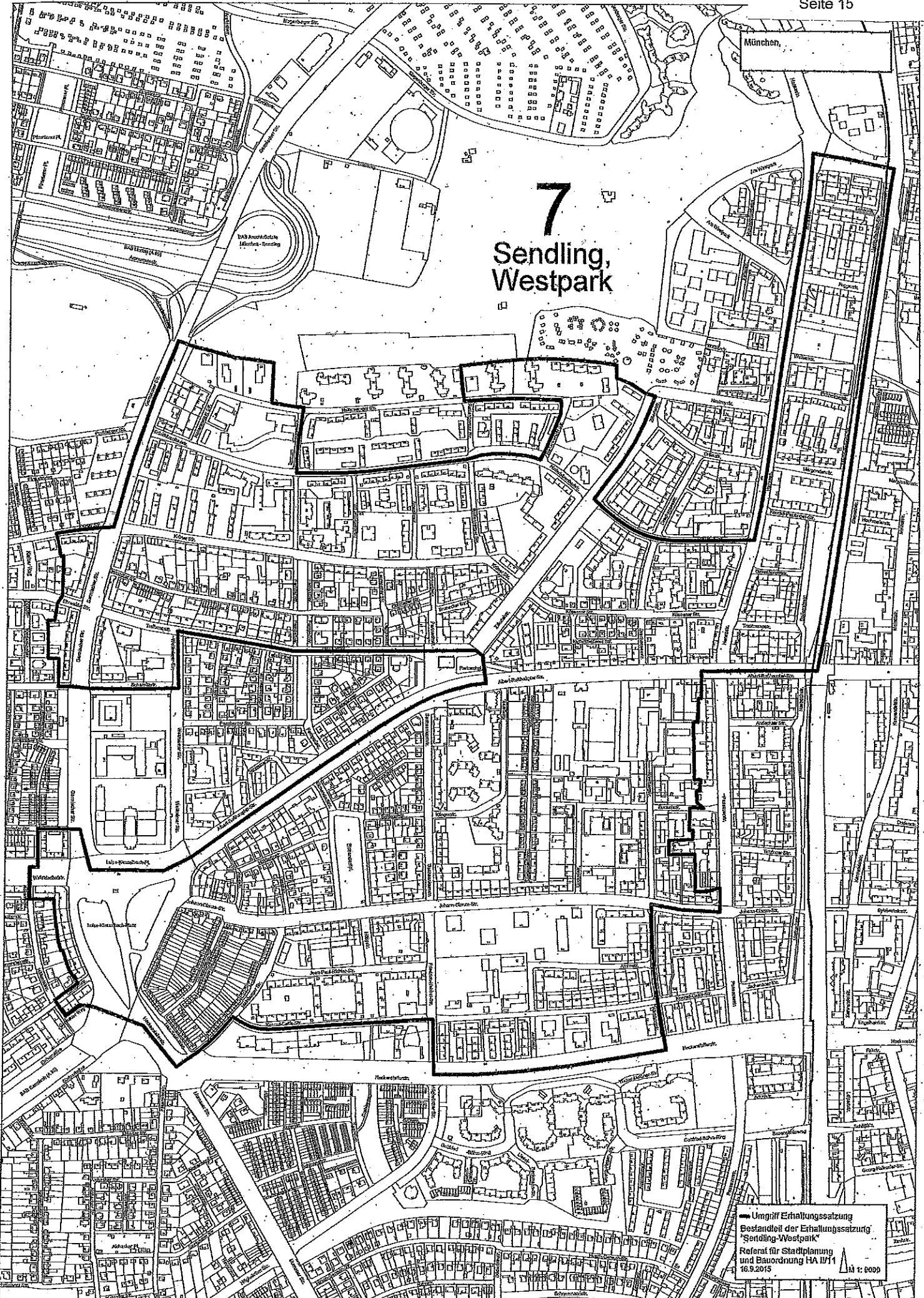
Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

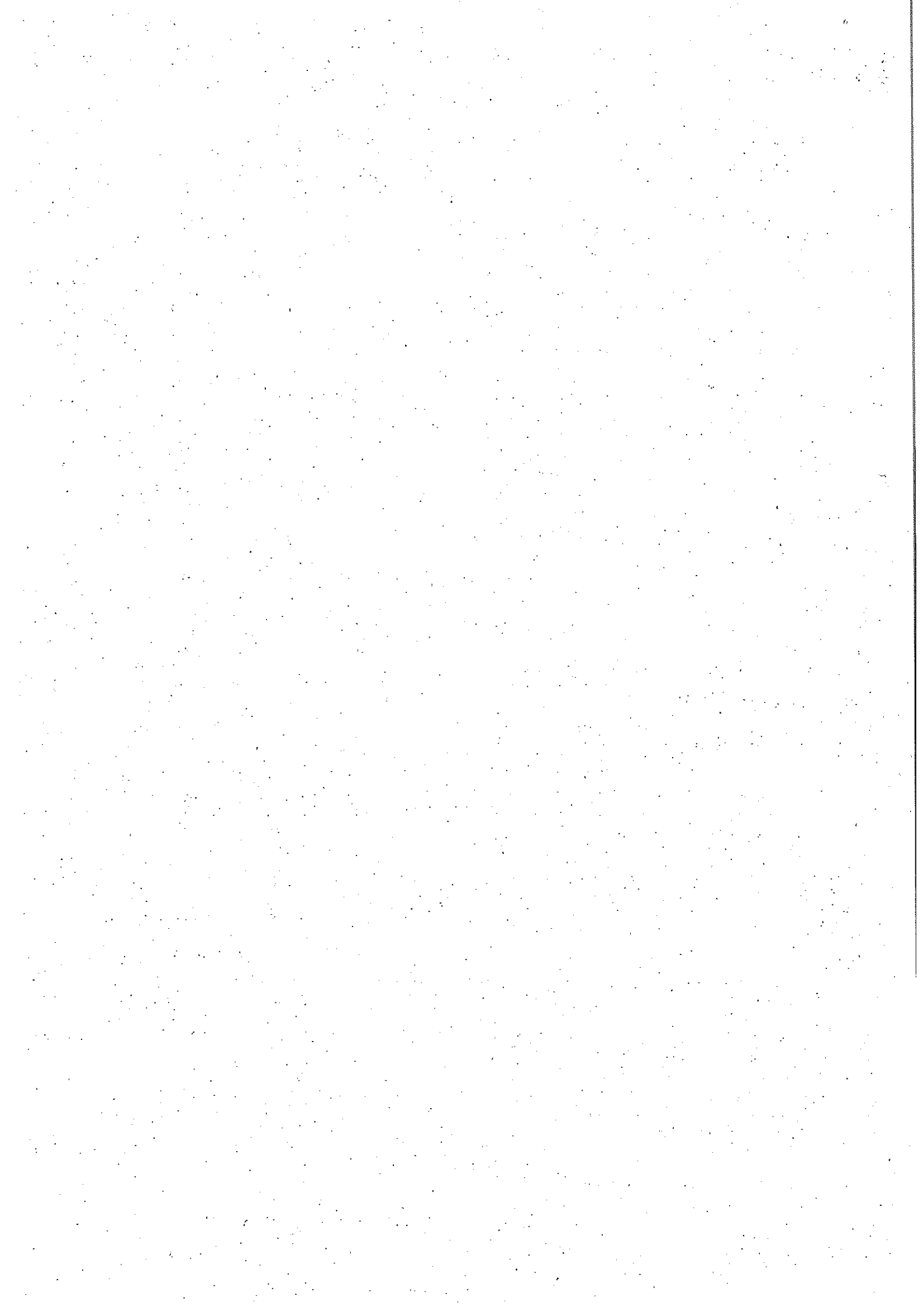
In-Kraft-Treten, Geltungsdauer

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

7 Sendling, Westpark



Umfeld Erhaltungssatzung
Bestandteil der Erhaltungssatzung
"Sendling-Westpark"
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HA 11/14
16.9.2015 Maßstab 1:6000



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 den Bezirksausschuss 07
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3