

Telefon: 233 – 24740
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 24740
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 05 – Au-Haidhausen**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Haidhausen“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04616

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.02.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.11.1996 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor Ablauf der Geltungsdauer von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Verlängerungsmöglichkeit zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Haidhausen-Mitte“ tritt mit Ablauf des 10.03.2016 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche zu dieser Erhaltungssatzung wurden dabei mit einbezogen.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt, das in einem räumlich leicht modifizierten Erhaltungssatzungsgebiet für Haidhausen mündet (siehe nachstehende Ziffer 4 im Vortrag).

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 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: 31.10.2015). 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 in Haidhausen lagen Daten zum Stand 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 umgebauter Wohnungen (nach Bayerischer 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 umgebauter Wohnungen“ (siehe vorstehende Ziffer 5) zurück gegriffen.

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens von Hauseigentum in Wohnungseigentum im Gebiet ablesen. Daher findet sich der Indikator „Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (siehe vorstehende Ziffer 6) im Kriterienkatalog. Eine solche Bescheinigung ist Voraussetzung für die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum. Im Falle einer Umwandlung ist oftmals eine anschließende Mieterhöhung, welche mit der Verbesserung der Wohnsubstanz einhergeht, zu beobachten. Somit geht preisgünstiger Wohnraum verloren. Zudem führen Umwandlungen von Hauseigentum in Wohnungseigentum zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit meist auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. Tendenziell sind Umwandlungen von Haus- in Wohnungseigentum mit einem Rückgang an Mietwohnungen verbunden.

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 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 Einkommensgruppen 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 5.800 € pro Jahr.

4. Ergebnisse der erneuten Untersuchung

4.1 Neues Satzungsgebiet

Die erneute Untersuchung unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für das bisherige Satzungsgebiet „Haidhausen“, ergänzt um einige benachbarte Blöcke im Nordosten des Stadtbezirks Au-Haidhausen und reduziert um einige randliche, an der Isarhangkante gelegene Blöcke, gut begründet werden kann.

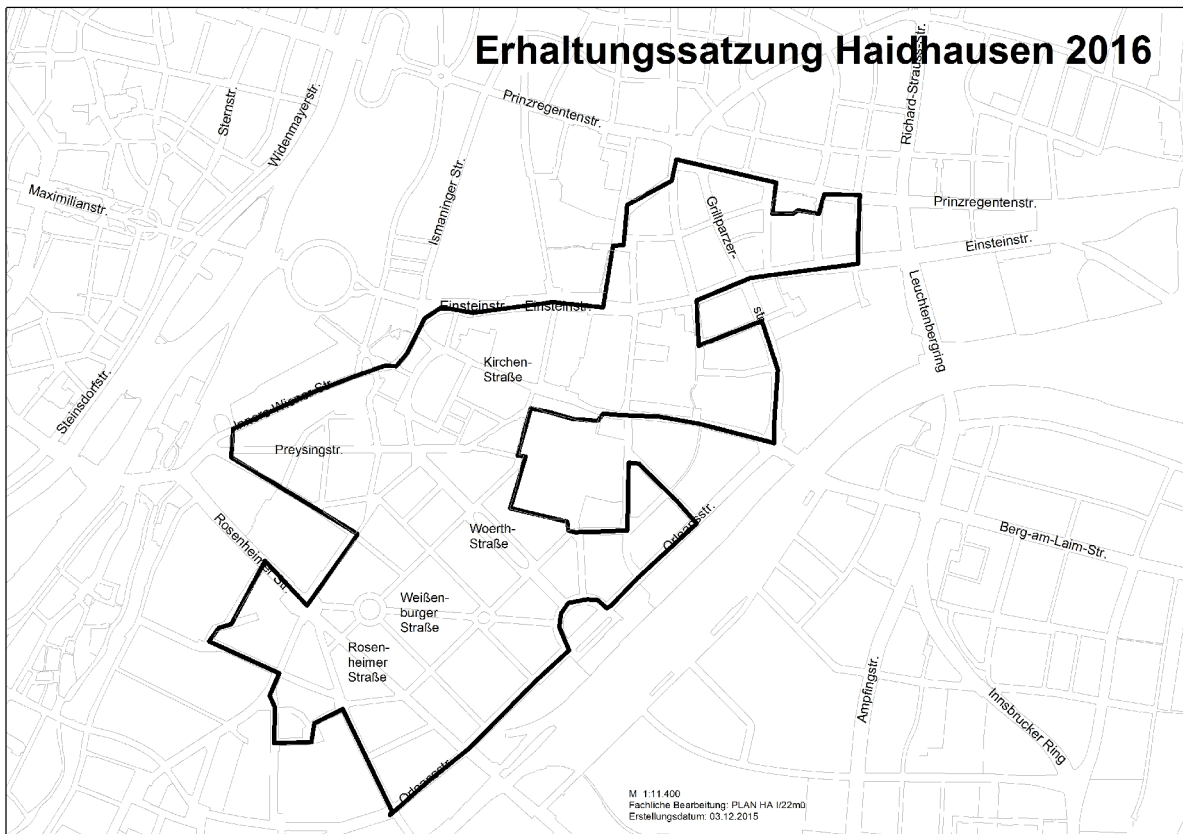


Abb. PLAN

Karte 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ in der neuen Abgrenzung für den Zeitraum 2016 – 2021 (zu den Veränderungen im Satzungsumgriff siehe Karte 2 auf Seite 13)

Aufwertungspotenzial

Die Stadtteilsanierung in Haidhausen wurde im Frühjahr 2009 nach Erreichen der städtebaulichen Ziele formal abgeschlossen. Die seit den 1970er Jahren durchgeführten öffentlichen und privaten Sanierungsmaßnahmen haben die Attraktivität des Gründerzeitviertels unverkennbar erhöht und aus Haidhausen ein beliebtes, innerstädtisches Wohnviertel gemacht.

In der Untersuchung der städtebaulichen Situation des Erhaltungssatzungsgebietes „Haidhausen“ wird deutlich, dass das Aufwertungspotenzial im Vergleich zur Gesamtstadt stark überdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Das Gebiet wird von der typischen Altbausubstanz der Gründerzeitjahre und einer gemischten Nutzungsstruktur geprägt. Über zwei Drittel aller Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (67,2 %). Der Vergleichswert der Gesamtstadt liegt bei 24,9 %. Dafür ist der Anteil an Wohnungen, die zwischen 1949 und 1968 errichtet wurden, mit 18,3 % gegenüber dem Vergleichswert der LHM von 34,2 % deutlich unterrepräsentiert. Lediglich 2,2 % der Wohnungen befinden sich zudem in Gebäuden der 1970er Jahre (Referenzwert LHM: 15,2 %).

Die Bebauung im Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ ist weitgehend homogen. Es finden sich in erster Linie Gebiete mit Blockrandbebauung im Geschosswohnungsbau. So liegen 85,6 % aller Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen. Dieser Wert beträgt für die Gesamtstadt 48,3 %.

Das Aufwertungspotenzial wird insbesondere auch an den in jüngerer Zeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie an der Zahl der Umwandlungen deutlich. Zwischen 2009 und 2013 wurden im Gebiet 5,2 % der Wohnungen umgebaut (größere Umbaumaßnahmen, die nach der BayBO genehmigungspflichtig sind), wohingegen es im städtischen Durchschnitt nur 2,2 % der Wohnungen 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 2,6 % gegenüber 0,9 % in der Gesamtstadt. Die beiden letztgenannten Indikatoren verdeutlichen, dass auch in den vergangenen Jahren ein deutlicher Aufwertungsprozess stattgefunden hat und der Aufwertungsdruck im Gebiet nach wie vor anhält. Gegenüber der davor liegenden Fünfjahresperiode zwischen 2005 mit 2009 hat sich damit die Intensität der Modernisierungen und Umwandlungen sogar noch merklich erhöht (Umwandlungen 2005 - 2009: 3,7 %; Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2005 - 2009: 2,0 %; jeweils im Umgriff des Satzungsgebietes von 2011).

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt mit 101,7 % nur leicht oberhalb des städtischen Vergleichswertes für den Innenraum (INRA: 100 %). Im Mietspiegel 2013 wird das Gebiet überwiegend als gute Lage eingestuft.

Die aufgeführten Indikatoren zeigen deutlich die stattfindenden Veränderungsprozesse. Insgesamt lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Haidhausen“ deshalb im Vergleich zur gesamten Landeshauptstadt München ein stark überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial feststellen.

In der Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt (jeweils zum Stand 31.12.2013) zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Haidhausen“	München gesamt
Wohnungen insgesamt	16.500	768.700
Aufwertungsindikatoren		
Anteil WE in Gebäuden bis 1948 erbaut in % aller WE	67,2	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	18,3	34,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	2,2	15,2
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	85,6	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 in % aller WE	5,2	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Altbau 2009 - 2013 in % aller WE	2,6	0,9
Mittlere Wiedervermietungsrente nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums INRA	101,7	INRA: 100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Haidhausen“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Beim Erhaltungssatzungsgebiet „Haidhausen“ handelt es sich um ein städtisch geprägtes Wohngebiet innerhalb des Mittleren Rings. Das Verdrängungspotenzial erreicht insgesamt etwa den gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die mittlere Wohndauer liegt leicht unterhalb des städtischen Vergleichswerts. Sie beträgt für die deutsche Bevölkerung 11,0 Jahre (LHM: 12,7 Jahre) und für die ausländische Bevölkerung 8,7 Jahre (LHM: 6,9 Jahre). Der Anteil der deutschen Bevölkerung, die bereits mehr als 10 Jahre im Erhaltungssatzungsgebiet wohnt, beträgt 35,3 % (LHM: 40,4 %).

Mit 21,1 % liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung deutlich unterhalb des städtischen Durchschnitts (LHM: 25,1 %).

In der Altersstruktur der Bevölkerung unterscheidet sich die Bevölkerung im Satzungsgebiet Haidhausen bei den relevanten, besonders schutzbedürftigen Gruppen nur unwesentlich vom gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Satzungsgebiet ist nahezu identisch mit dem gesamtstädtischen Wert (14,4 %; LHM 14,2 %). Die älteren Bevölkerungsgruppen ab 60 Jahre sind hingegen unterdurchschnittlich vertreten (60- bis 74-Jährige: Haidhausen 12,3 %; LHM 14,7 %; über 74-Jährige: Haidhausen 5,3 %, LHM 7,9 %).

Etwas erhöht gegenüber den gesamtstädtischen Werten zeigt sich die gebietsspezifische Quote der Alleinerziehenden (24,2% Haidhausen; LHM 21,2 %) sowie der gering verdienenden Bevölkerung (18,7 % Haidhausen; LHM 16,3 %).

Die durchschnittliche jährliche Kaufkraft der Haushalte im Satzungsgebiet Haidhausen unterschreitet mit 27.100 € dementsprechend auch den städtischen Durchschnitt (28.200 €).

Leicht unterdurchschnittlich zeigt sich im Satzungsgebiet auch die Wohngeldempfängerdichte mit 0,7 Haushalten je 100 Wohnungen im Durchschnitt der Jahre 2009 - 2013 (LHM: 0,8 Wohnungen).

Die Instrumente der förmlichen Sanierung (Gesamtkonzept, Sozialplan) haben versucht, für die angestoßenen bzw. ohnehin ablaufenden Aufwertungsprozesse einen sozialverträglichen Rahmen vorzugeben und Gentrifizierungsprozesse, wenn schon nicht zu verhindern, so doch zumindest zeitlich zu verzögern. Insofern ist der Erlass von Erhaltungssatzungen eine sehr geeignete ergänzende Maßnahme, um nach Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin stattfindende soziale Veränderungen eines Gebietes abzufangen und die ursprüngliche Bewohnerstruktur zu schützen.

In der Tabelle 2 sind die Verdrängungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt (jeweils zum Stand 31.12.2013) zusammenfassend dargestellt:

	Erhaltungssatzung „Haidhausen“	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	28.600	1.492.700
Verdrängungsindikatoren		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11,0	12,7
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	35,3	40,4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	8,7	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	21,1	25,1
Anteil unter 18-Jährige in %	14,4	14,2
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	12,3	14,7
Anteil über 74-Jährige in %	5,3	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in %	24,2	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 – 2013) in %	0,7	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	27.100	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	18,7	16,3

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Haidhausen“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Fazit

Eine Gesamtbetrachtung der Indikatoren, die das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial in einem Stadtbereich kennzeichnen, ergibt für Haidhausen, dass dem nach wie vor hohen Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Bausubstanz ein insgesamt durchschnittliches, für Teilgruppen der Bevölkerung aber durchaus relevantes Verdrängungspotenzial gegenüber steht. Die Voraussetzungen für einen Erlass der Erhaltungssatzung „Haidhausen“ sind somit nach wie vor gegeben. Ein deutlich vorhandenes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial trifft auf eine zu Teilen als verdrängungsgefährdet einzustufende Bevölkerung. Bei eintretenden Verdrängungsprozessen in größerem Umfang ist in diesem Gebiet mit nennenswerten negativen städtebaulichen Folgen zu rechnen. Der Erlass einer Erhaltungssatzung ist somit für die vorgeschlagenen Bereiche im Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen auf die Dauer von 5 Jahren gerechtfertigt.

Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. Es kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial und die Verdrängungsgefahr für Teile der angestammten Bevölkerung im Zeitraum von 5 Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

4.2 Zusätzliche und „entlassene“ Gebiete

Die nachfolgende Karte 2 zeigt die gegenüber der Erhaltungssatzung „Haidhausen-Mitte“ vom 03.03.2011 vorgenommenen Änderungen.

Dabei wurden einige Blöcke westlich des Max-Weber-Platzes und der Ismaninger Straße, an der Isarhangkante gelegen, nicht mehr in die neue Satzung einbezogen. Andere Bereiche im Nordosten des Stadtbezirks, beiderseits der Einsteinstraße und südlich der Prinzregentenstraße gelegen, ergänzen das bisherige Satzungsgebiet.

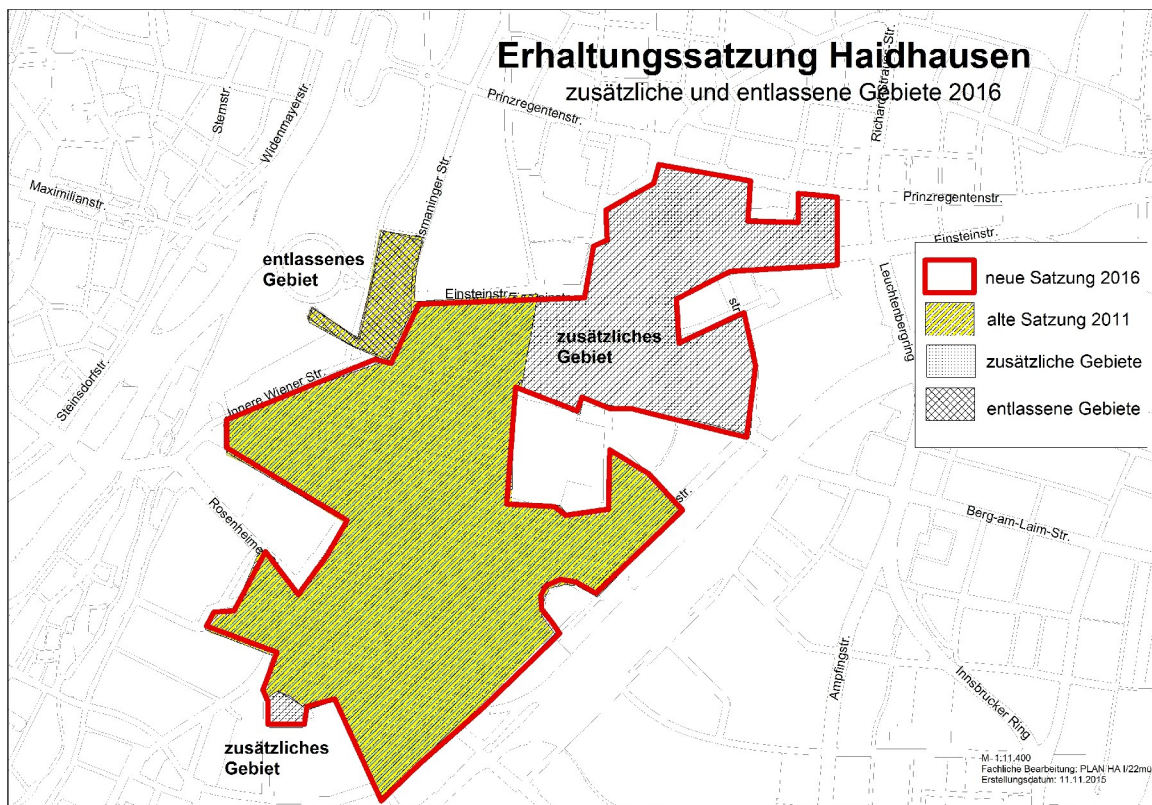


Abb. PLAN

Karte 2: Erhaltungssatzung „Haidhausen“: zusätzliche und "entlassene" Gebiete 2016

Die Begründung für die Anpassungen ergibt sich aus nachstehenden Tabellen 3 und 4, die den Kriterienkatalog zur Darstellung von Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen in den unterschiedlichen Teilräumen und im Vergleich zur Gesamtstadt beinhalten.

	Erhaltungssatzung „Haidhausen“ neu	zusätzliche Gebiete	entlassene Gebiete	München gesamt
Wohnungen insgesamt	16.500	3.960	520	768.700
Aufwertungsindikatoren				
Anteil WE in Gebäuden bis 1948 erbaut in % aller WE	67,2	53,3	73,1	24,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	18,3	33,3	20,7	34,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	2,2	2,8	1,5	15,2
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	85,6	89,4	74,9	48,3
Umgebaute WE 2009 - 2013 in % aller WE	5,2	2,9	0,0	2,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Altbau 2009 - 2013 in % aller WE	2,6	3,1	4,2	0,9
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums INRA	101,7	97,0	116,5	INRA: 100

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich von Satzungsgebiet und der zusätzlichen und „entlassenen“ Gebiete zur Gesamtstadt

	Erhaltungssatzung „Haidhausen“	zusätzliche Gebiete	entlassene Gebiete	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	28.600	6.800	840	1.492.700
Verdrängungsindikatoren				
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11,0	12,6	13,6	12,7
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	35,9	40,0	45,4	40,4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	8,7	8,7	8,7	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	21,1	18,6	14,2	25,1
Anteil unter 18-Jährige in %	14,4	13,2	11,0	14,2
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	12,3	15,1	19,1	14,7
Anteil über 74-Jährige in %	5,3	8,0	6,2	7,9
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern	24,2	25,7	19,8	21,2
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 – 2013)	0,7	0,6	0,3	0,8

Jährliche Kaufkraft je Einwohner/ Einwohner in €	27.100	27.000	39.400	28.200
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	18,7	21,4	10,5	16,3

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich von Satzungsgebiet und der zusätzlichen und „entlassenen“ Gebiete zur Gesamtstadt

Zusätzliche Gebiete

Die zusätzlich in das Erhaltungssatzungsgebiet 2016 aufgenommenen Blöcke liegen im Wesentlichen nordöstlich des bisherigen Satzungsgebietes und umfassen fast 4.000 Wohnungen. Zu einem vergleichsweise hohen Aufwertungspotenzial kommt hier noch ein überdurchschnittliches Verdrängungspotenzial hinzu, so dass eine Einbeziehung in die Erhaltungssatzung „Haidhausen“ geboten ist.

Abweichend vom ursprünglichen Satzungsgebiet „Haidhausen“ ist in diesem Teilraum eine deutlich niedrigere Quote der Altbauten, die vor 1948 errichtet wurden, festzustellen (53,3 %). Diese fällt aber immer noch deutlich höher aus als die Altbaurate der Gesamtstadt (24,9 %). Neben den Altbauten befinden sich in den zusätzlich in die Erhaltungssatzung aufzunehmenden Blöcken auch viele Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1968 errichtet wurden (33,3 %). Der Anteil der im Zeitraum 2009 - 2013 umgebauten Wohnungen ist mit 2,9 % ebenso überdurchschnittlich ausgeprägt wie der Anteil der Wohnungen, für die im Zeitraum 2009 - 2013 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde (3,1 %). Die mittlere Wiedervermietungsmiete (Indexwert 97,0) signalisiert noch einen Spielraum für mögliche bzw. bevorstehende Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse. Diese könnten insbesondere die alleinerziehenden Haushalte betreffen, die hier deutlich überrepräsentiert sind (25,7 %), oder auch die gering verdienenden Haushalte, die in diesem Teilraum ebenfalls stark vertreten sind (21,4 %).

„Entlassene“ Gebiete

Den nach der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Haidhausen-Mitte“ vom 03.03.2011 zu entlassenden Blöcken an der Isarhangkante kann zwar durchaus ein gewisses Aufwertungspotenzial attestiert werden, doch ist auf Grund der Struktur der dort (inzwischen) wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial mehr erkennbar, das einen erneuten Erlass einer Erhaltungssatzung für diese Teilbereiche um weitere 5 Jahre rechtfertigen würde. Hier zeigt sich, dass das Instrument der Erhaltungssatzung in bestimmten Fällen zwar einen unmittelbaren Einfluss auf die bauliche Entwicklung eines Gebietes nehmen kann, jedoch nur mittelbar auf die soziodemografische Veränderung der Bevölkerung einwirkt.

Bei den „entlassenen“ Blöcken handelt es sich in hohem Maße um Altbausubstanz (73,1 %). Das Niveau der Wiedervermietungsmieten übertrifft mit einem Indexwert von

116,5 den Durchschnitt für die Gebiete innerhalb des Mittleren Rings (INRA: Indexwert = 100) bei Weitem, woraus sich schließen lässt, dass eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hier nur noch wenig bewirken könnte.

Die Kennwerte, die Auskunft geben über die Zusammensetzung der Bevölkerung dieses Teilraums, unterstreichen den Befund der nicht bzw. kaum mehr vorhandenen Verdrängungsgefahr. So ist der Anteil der deutschen Bevölkerung mit einer Wohndauer im Gebiet von über 10 Jahren vergleichsweise hoch (45,4 %). Dabei handelt es sich jedoch um Haushalte mit einem sehr hohen jährlichen Durchschnittseinkommen, das den gesamtstädtischen Durchschnitt um 40 % übertrifft („entlassene“ Blöcke: 39.400 €; LHM: 28.200 €). Dementsprechend niedrig fällt im Teilraum der Anteil der gering verdienenden Haushalte bis monatlich 1.500 € Nettoeinkommen aus („entlassene“ Blöcke: 10,5 %; LHM: 16,3 %) . Auch die Quote der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern („entlassene“ Blöcke: 19,8 %; LHM: 21,2 %), der Ausländeranteil („entlassene“ Blöcke: 14,2 %; LHM: 25,2 %) und die Wohngeldempfängerdichte („entlassene“ Blöcke: 0,3 %; LHM: 0,8 %) liegen unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Haidhausen“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich im Stadtbezirk 05 Au-Haidhausen (siehe Seite 21) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung 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 „Haidhausen“ örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen hat dem Erlass der Erhaltungssatzung im vorgesehenen Umfang einstimmig zugestimmt. Er begrüßte die zusätzlichen Bereiche, bedauerte aber das aus der derzeitigen Erhaltungssatzung entlassene Gebiet.

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 „Haidhausen“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 19 – 21) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Haidhausen“

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

(Erhaltungssatzung „Haidhausen“) 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. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 10.12.2015 (Maßstab 1: 10.000), 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

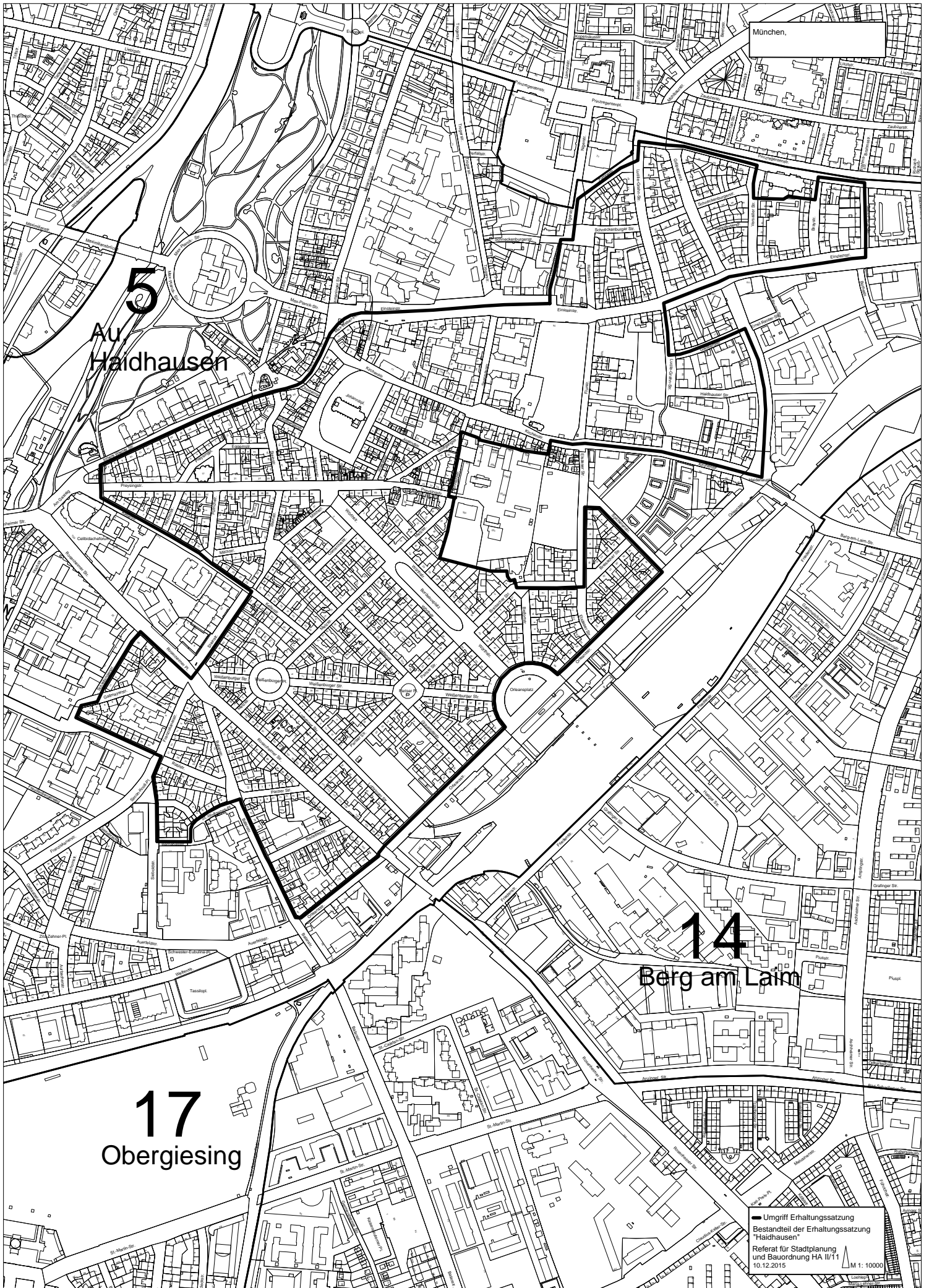
Ordnungswidrigkeiten

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. Gleichzeitig tritt die Satzung „Haidhausen-Mitte“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Haidhausen-Mitte“) vom 03. März 2011 (MüABl. 2011, S. 84 f.) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.



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 05
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