

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 03 – Maxvorstadt**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07201

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.01.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde anlässlich des Antrages Nr. 14-20 / B 00428 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 07.10.2014 von der Vollversammlung des Stadtrats am 28.01.2015 (Neuerlass einer Erhaltungssatzung im Bereich der Maxvorstadt im Umgriff südlich der Görresstraße zwischen Karlstraße, Dachauer Straße und Arcisstraße – Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02058) beauftragt, entsprechende Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt durchzuführen. Mit der Beschlussfassung am 28.01.2015 wurde der zu untersuchende Bereich gegenüber dem vom Bezirksausschuss beantragten Untersuchungsgebiet erheblich aufgeweitet.

Weiter wurde vom Bezirksausschuss 03 mit Antrag Nr. 14-20 / B 01201 vom 12.05.2015 auch die Überprüfung des Bereiches Ludwig- bis Barerstraße, Oskar-von-Miller-Ring bis Georgenstraße mit Nebenstraßen für den Erlass einer Erhaltungssatzung beantragt. Auch hierfür wurden mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11 vom 25.06.2015 die erforderlichen Untersuchungen zugesagt.

Damit war ein Großteil des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt östlich der Dachauer Straße und südlich der Görresstraße von den Untersuchungen betroffen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt im Folgenden das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen dar. Dabei wurden alle beantragten Untersuchungsbereiche berücksichtigt. Die Überprüfungen haben ergeben, dass für einen Teilbereich des Stadtbezirks 03 – Maxvorstadt der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen werden kann. In den übrigen Bereichen des Stadtbe-

zirks 03 ist der Erlass einer Erhaltungssatzung nach derzeitigem Stand dagegen nicht gerechtfertigt. Näheres hierzu siehe nachstehende Ziffer 4 im Vortrag der Referentin.

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 20 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand: 01.09.2016). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt ca. 246.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 137.000 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 03 – Maxvorstadt lag der Datenstand 31.12.2015 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 (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2015)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (5) Anteil umgebafter Wohnungen (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2011 bis einschließlich 2015 in % des Wohnungsbestandes
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei
- (6) Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2011 bis einschließlich 2015 für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- (7) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings bzw. außerhalb des Mittleren Rings (2015)
Quelle: Generierung aus öffentlich zugänglichen Quellen

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

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens (Haus- in Wohnungseigentum) im Gebiet ablesen. Daher findet sich der Indikator „Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (s. vorstehende Ziffer 6) im 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 Hauseigentum in Wohnungseigentum zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit auch meist 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 (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem (ZIMAS)
- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2015)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (9) Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte (2011 – 2015)
Quelle: Sozialreferat
- (10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2015)
Quelle: GfK
- (11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2015)
Quelle: GfK

Der weit überwiegende Teil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete unter Anwendung des beschriebenen Indikatorensets in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Erhaltungssatzungsgebieten außerhalb des Mittleren Rings zumeist ein konträres Bild: Charakteristisch ist eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungsprozesse.

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 teuersten deutschen Großstädten. 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.

Insbesondere im Jahr 2015 sind viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung gefallen, sodass die Anzahl Ende 2015 noch 40.200 Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen sondern auch an solche mit mittleren Einkommen.

Zudem geht preiswerter Wohnungsbestand in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau.

Die aus ihren Wohnungen verdrängten Mieterinnen und Mieter müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt. Am 31.12.2015 waren rund 11.500 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert.

Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind 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 Infrastruktur 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 durch die öffentliche Hand 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.

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. Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“

Das in Abbildung 1 dargestellte Untersuchungsgebiet (grauer Umgriff) beinhaltet die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.01.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02058) auf den Erlass einer Erhaltungssatzung zu prüfenden Bereiche einschließlich des vom Bezirksausschuss mit Antrag Nr. 14-20 / 01201 vom 12.05.2015 beantragten Bereiches im Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt.

Unter Anwendung der in Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs kann innerhalb des dargestellten Untersuchungsgebietes ein Bereich zwischen Heißstraße, Luisenstraße, Augustenstraße, Briener Straße, Dachauer Straße, Maßmannstraße, Schleißheimer Straße und Gabelsbergerstraße als geeignet für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden. Dieses Gebiet (siehe Abbildung 1 - schwarzer Umgriff, sowie Satzungsplan S. 18) wird im Folgenden als Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“ bezeichnet.

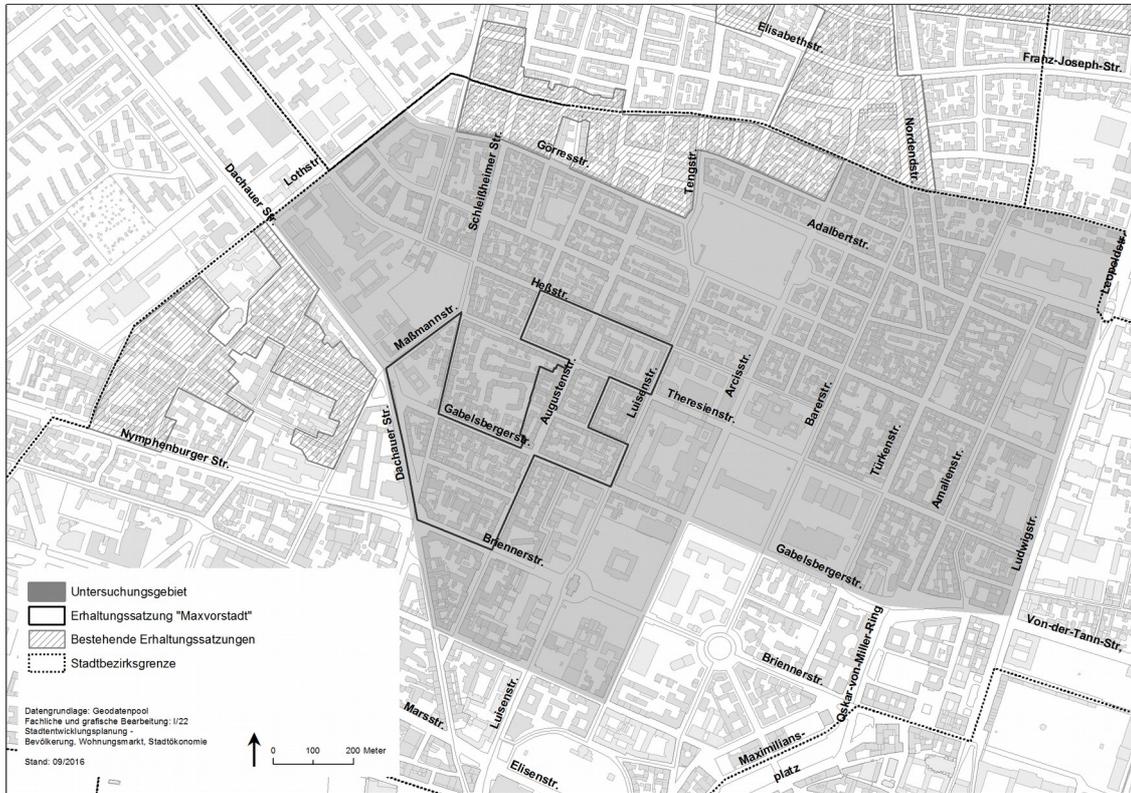


Abb. PLAN HA I/22
Abbildung 1: Untersuchungsgebiet und Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“

Aufwertungspotenzial

Als erste planmäßige Erweiterung der Altstadt grenzt die Maxvorstadt unter anderem an den Innenstadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel an. Im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Theresienstraße (U2), südöstlich des Gebietes und damit ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Königsplatz.

Der Hauptbahnhof sowie die Fakultäten der Ludwig-Maximilians-Universität und der Technischen Universität München sind zu Fuß zu erreichen. Neben der sehr zentralen Lage sowie der guten Infrastruktur wird die Maxvorstadt auch aufgrund der Pinakotheken und weiterer Museen sowie eines großen Angebotes an Gastronomie und überwiegend kleineren Einzelhandelsgeschäften zu einem immer beliebteren Stadtbezirk und attraktiven Wohnstandort auch für einkommensstarke Bevölkerungsgruppen. Eine erste Phase der Gentrifizierung in der Maxvorstadt konnte bereits in den 1970er Jahren beobachtet werden. Die derzeit stattfindenden Entwicklungen sind eher als eine zweite oder sogar dritte „Gentrifizierungswelle“ zu bezeichnen. Dies manifestiert sich unter anderem durch die Entstehung von Neubauprojekten im hochpreisigen – bzw. Luxussegment (z. B. „NY-Living“, Nymphenburger Str.; „Therese“, Theresienstraße).

Das Erhaltungssatzungsgebiet wird durch eine dichte Blockrandbebauung mit überwiegend vier- bis sechsstöckigen Gebäuden aus der Nachkriegszeit der 1950er und 60er Jahre geprägt. Über 60 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden aus dieser Zeit. Bei gut einem weiteren Viertel der Wohnungen handelt es sich um Altbauwohnungen, die vor 1949 entstanden sind. Lediglich 1,7 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden der 1970er und 80er Jahre.

Die Aufwertungs-dynamik ist im gesamten Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt bereits seit längerem sehr hoch, hat in den letzten Jahren jedoch noch einmal stark zugenommen. Dies zeigt sich insbesondere an der überdurchschnittlich hohen Anzahl an größeren nach BayBO genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen. Während dieser Wert für die Gesamtstadt im 5-Jahres-Zeitraum bei 3,4 % liegt, wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 5,9 % der Wohnungen umgebaut. Im Erhaltungssatzungsgebiet liegt der Wert mit 6,3 % noch höher.

Auch die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand zwischen 2011 und 2015 ist mit 5,3 % der Wohnungen sehr hoch. In der Gesamtstadt waren dies im gleichen Zeitraum nur 1,1 %, im restlichen Untersuchungsgebiet 2,3 %.

Ein weiterer Indikator für das hohe Aufwertungspotenzial im Satzungsgebiet sind die unterdurchschnittlichen Wiedervermietungs-mieten. Diese sind insofern bemerkenswert, da das Niveau mit 90 % deutlich unterhalb des Vergleichswerts für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings liegt (100 %). Dies lässt erkennen, dass im Umgriff des Satzungsgebietes im Verhältnis noch etwas günstigerer Mietwohnraum auch für geringer verdienende Einkommensgruppen vorhanden ist. In weiten Teilen des restlichen Untersuchungsgebietes ist dies nicht mehr der Fall; das Niveau der Wiedervermietungs-mieten befindet sich mit 104 % des Vergleichswertes über dem Durchschnitt für den Innenraum. Umso essentieller ist es, den verbleibenden günstigeren Wohnraum auch in innerstädtischen Bereichen vor Umwandlung und Luxusmodernisierung zu schützen.

Der aktuelle Mietspiegel für München stuft den Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt bis auf einige wenige Ausnahmen in die beste Kategorie „Zentrale gute/beste Lage“ ein; eine weitere bauliche Aufwertung und damit einhergehende Mietsteigerungen der bis dato noch nicht stark modernisierten Wohnungen im Stadtbezirk sind daher auch in Zukunft zu erwarten.

	Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	3.800	7800.200*
Aufwertungsindikatoren		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	25,6	24,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	63,1	33,7
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	1,7	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	87,1	48,8
Umgebaute WE 2011 - 2015 in % aller WE	6,3	3,4
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2011 - 2015 in % aller WE	5,3	1,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	90,4	100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Verdrängungspotenzial

Die Wohndauer der angestammten Bevölkerung ist insgesamt gesehen geringer als in der Gesamtstadt. Für die deutsche Bevölkerung beträgt die mittlere Wohndauer 9,1 Jahre (LHM: 12,9 Jahre), für die ausländische Bevölkerung 6,6 Jahre (LHM: 6,9 Jahre). Rund ein Viertel der Deutschen wohnt jedoch auch bereits seit mehr als zehn Jahren im Gebiet. Im übrigen Teil des Untersuchungsgebietes ist der Anteil dieser Gruppe mit gut einem Drittel der Einwohner etwas höher, allerdings immer noch unter dem gesamtstädtischen Wert von über 40 %. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass es sich bei der Maxvorstadt um einen innerstädtischen Bezirk handelt. In aller Regel sind die Wohndauern hier

u. a. aufgrund der geringeren Wohnflächen niedriger als in den Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings, wo rund 44 % der deutschen Bevölkerung seit mehr als 10 Jahren leben.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 29 % etwas über dem städtischen Durchschnitt von 27 %.

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Satzungsgebiet unterscheidet sich vom gesamtstädtischen Durchschnitt. Typischerweise ist die Bewohnerstruktur in den innerstädtischen Bezirken jünger, wobei der Anteil an Kindern und Jugendlichen nicht zuletzt aufgrund der hohen Anzahl an kleiner geschnittenen Wohnungen niedriger ist als in der Gesamtstadt (knapp 6 % gegenüber 14,5 % gesamtstädtisch).

Der Anteil der Alleinerziehenden macht über ein Viertel der Haushalte mit Kindern aus und ist im Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“ damit überdurchschnittlich hoch. In der Gesamtstadt sowie im restlichen Untersuchungsgebiet entfallen auf diese Gruppe nur 20 % der Haushalte mit Kindern.

Die älteren Bevölkerungsgruppen ab 60 Jahren sind im Satzungsgebiet „Maxvorstadt“ mit knapp 9 % (60 bis 74 Jahre) bzw. 4 % (über 74 Jahre) im Vergleich mit der Gesamtstadt (14 % bzw. 8 %) unterdurchschnittlich vertreten. Im Rest des Untersuchungsgebietes leben mit knapp 11 % bzw. 5 % anteilig mehr Menschen über 60 bzw. 74 Jahren.

Die Kaufkraft je Einwohner ist im Erhaltungssatzungsgebiet mit 31.500 Euro im Vergleich mit der Gesamtstadt (29.000 Euro) etwas höher, im Vergleich mit der Kaufkraft im übrigen Teil des Untersuchungsgebietes (32.800 Euro) jedoch geringer. Zudem verfügen 28,1 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von maximal 1.500 Euro. Dies sind über 10 % mehr Haushalte als im gesamtstädtischen Durchschnitt sowie im restlichen Untersuchungsgebiet.

	Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	5.800	1.555.100
Verdrängungsindikatoren		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	9,1	12,9
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	25,5	41,5
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	6,6	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	28,9	27,1
Anteil unter 18-Jährige in %	5,8	14,5
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	8,6	13,7
Anteil über 74-Jährige in %	4,3	8,4
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	25,6	20,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2011 – 2015 in %)	0,3	0,6
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	31.500	29.000
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	28,1	16,7

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Restliches Untersuchungsgebiet

Für den übrigen Teil des in Abbildung 1 dargestellten Untersuchungsgebietes (grauer Umgriff abzüglich des Erhaltungssatzungsgebietes „Maxvorstadt“) ergibt sich in der Gesamtbetrachtung und vor allem im Hinblick auf die bereits deutlich erhöhten Mieten kein ausreichendes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial. Dieser Bereich eignet sich daher nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Lediglich ein kleinerer Teilbereich im Umfeld des Alten Nördlichen Friedhofs weist allenfalls ein mögliches Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial auf. Dieser Bereich könnte aber aufgrund der räumlichen Trennung nicht an das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“ angeschlossen werden. Zudem wäre der Bereich nicht groß genug für die Ausweisung als eigenständiges Satzungsgebiet. Eine erneute Untersuchung dieses Teilbereiches wird daher im Zuge der Überprüfung der in 2017 auslaufenden Erhaltungssatzung „Georgen-/ Zentnerstraße/Josephsplatz“ erfolgen.

Fazit

Der Vergleich mit der Gesamtstadt ergibt für das Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt“ ein sehr hohes Aufwertungspotenzial der Bausubstanz bei einem durchschnittlichen, für Teilgruppen der Bevölkerung, wie etwa Alleinerziehende oder die stark vertretene Gruppe der geringer Verdienenden relevanten Verdrängungspotenzial. Die leicht überdurchschnittliche Kaufkraft je Einwohner unterstreicht, dass es sich bei der Maxvorstadt um einen Innenstadtbezirk handelt. Typischerweise ist die Kaufkraft hier in der Regel höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Der für eine Erhaltungssatzung vorgeschlagene Bereich in der Maxvorstadt hebt sich derzeit jedoch noch vom in den letzten Jahren bereits stark gewandelten Rest des Stadtbezirkes ab. So sind viele Wohnungen noch nicht durchgehend modernisiert oder beispielsweise mit Balkonen und Aufzügen ausgestattet.

Das Aufwertungspotenzial ist deshalb in diesem Teil der Maxvorstadt nach wie vor sehr hoch. Gleichzeitig handelt es sich um eines der letzten Gebiete im Stadtbezirk, das aufgrund des geringeren Mietniveaus derzeit auch noch für Haushalte mit etwas niedrigerem Einkommen erschwinglich ist und gleichzeitig ein sehr gutes infrastrukturelles Angebot bietet.

Der große Anteil der zwischen 2011 und 2015 umgebauten Wohnungen sowie die überdurchschnittlich hohe Zahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen verdeutlichen, dass sich das Gebiet mehr denn je in einem starken Umstrukturierungsprozess befindet, dessen städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht sind. Diese voranschreitende Umstrukturierung bildet sich z. B. auch in der Verdrängung bzw. dem Leerstand kleinerer, ehemals inhabergeführter Geschäfte entlang der Augustenstraße ab. Diese werden zum Teil durch Filialen ersetzt, stehen zum Teil aber auch langfristig leer.

Darüber hinaus initiieren Neubauprojekte im Luxussegment, wie etwa das Vorhaben „Therese“, bei dem bis zum Jahr 2019 auf dem ehemaligen Firmengelände der Arri AG knapp 120 Eigentumswohnungen entstehen, oft weitere Aufwertungsprozesse in der Umgebung.

Das Viertel wird dadurch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen immer attraktiver, wodurch sich die Bewohnerstrukturen verändern.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt ist insgesamt, vor allem aber im Segment des preiswert(er)en Wohnens sehr angespannt. Mangels ausreichender Neubauf Flächen und anhaltendem Bevölkerungszuwachs ist eine Aufwertung im Bereich des Wohnungsbestandes festzustellen, wobei eine Verdrängung der im Untersuchungsgebiet ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Folge hätte, dass die verdrängten Mieter anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. Dabei kann es sich sowohl um die Finanzierung neuer Sozialwohnungen bzw. günstigerer freifinanzierter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (s. Satzungsplan S. 18) ist somit zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen erforderlich.

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

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Maxvorstadt“ (s. Satzungsplan S. 18) 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. Antrag Nr. 14-20 / B 01201

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 01201 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 12.05.2015 wurde mit Aufnahme der vorstehenden Untersuchungen entsprochen. Er wurde mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.06.2015, in dem diese Untersuchungen zugesagt worden, bereits behandelt.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt 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 03 hat der Sitzungsvorlage am 15.11.2016 einstimmig zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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

Der Korreferentin Frau Stadträtin Rieke und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Messinger und Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 16 - 18) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“

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

(Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“) 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 Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) 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 Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 29.09.2016 (Maßstab 1: 5.000), 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

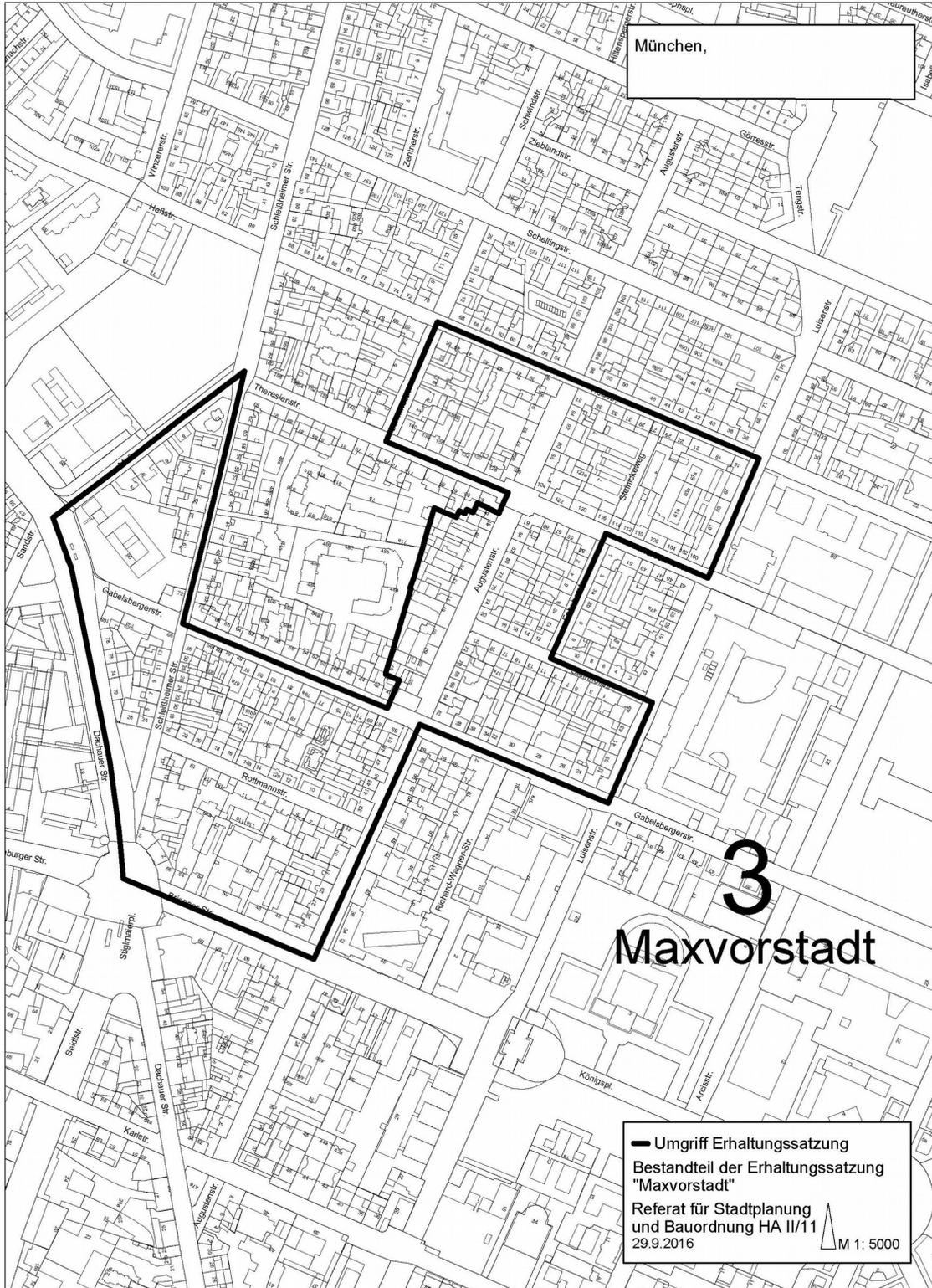
Ordnungswidrigkeiten

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 5 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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 03
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