

Telefon: 233 – 22185
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 22185
233 – 989 24148

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

Erhaltungssatzungen im Stadtbezirk 01 - Altstadt-Lehel

- 1. Erhaltungssatzung für das Lehel**
- 2. Prüfung zur Ausweisung von 3 Erhaltungssatzungsgebieten
im Stadtbezirk 1
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 02525 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 14.06.2016**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07202

Anlage:
BA-Antrag Nr. 14-20 / B 02525

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.02.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Aufträge

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014 (Erhaltungssatzung für das Lehel – Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00079) anlässlich des Antrages Nr. 08-14 / B 05526 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im Lehel durchzuführen.

Mit Antrag Nr. 14-20 / B 02525 vom 14.06.2016 fordert der Bezirksausschuss 01 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiterhin auf, für insgesamt drei näher bezeichnete Bereiche im Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel die Eignung zum Erlass von Erhaltungssatzungen zu überprüfen (siehe Anlage).

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.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchungen dargelegt:

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 knapp 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 Gebäuden erbaut bis 1978 betrachtet werden.

Die den Untersuchungen zu Grunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes im Stadtbezirk 01– Altstadt-Lehel 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 umgebauter 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)
Generierung aus öffentlich zugänglichen Datenquellen

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

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens (Miet- in Einzeleigentumswohnungen) 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. Im Falle einer Umwandlung ist oftmals eine anschließende Mieterhöhung, welche mit der Verbesserung der Wohnsubstanz einher geht, zu beobachten. Somit geht preisgünstiger Wohnraum verloren. Zudem führen Umwandlungen von Miet- in Einzeleigentumswohnungen meist zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. Tendenziell sind diese Um-

wandlungen mit einem Rückgang an Mietwohnungen verbunden, da ein Teil der Wohnungen selbst genutzt wird.

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 dadurch allerdings nicht verändert.

Weitere demographische Indikatoren dienen dazu, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu ermitteln und dabei besonders von Verdrängungsprozessen gefährdete Teilgruppen zu identifizieren.

Das Verdrängungspotenzial wird auf Basis der folgenden Indikatoren ermittelt:

- (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 bis 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: Charakterisierend ist eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. 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 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.

Insbesondere im Jahr 2015 sind viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung gefallen, sodass die Anzahl Ende 2015 noch etwa 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 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 knapp 5.800 € pro Jahr.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Die durchgeführten Untersuchungen im Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel ergeben folgendes Bild:

4.1 Städtebauliche Charakterisierung des untersuchten Gebiets

Der Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel ist der flächenmäßig kleinste der insgesamt 25 Stadtbezirke der Landeshauptstadt München. Hier leben rund 22.200 Münchnerinnen und Münchner, was einem Anteil von 1,4 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Kernstück des Stadtbezirks ist die historische Altstadt, die viele der zum Teil international bekannten Bauten und Plätze sowie die Haupteinkaufsstraßen und den Viktualienmarkt beheimatet.

Bedingt durch die hohe Konzentration an Einzelhandel und Dienstleistungen ist der Wohnanteil in diesen Bezirksteilen vergleichsweise gering. Das Gros der Bevölkerung des 1. Stadtbezirkes ist daher auch im Stadtbezirksteil Lehel anzufinden. In direkter Nachbarschaft zur historischen Altstadt wird dieser Stadtbezirksteil durch die Isar im Osten und den Englischen Garten im Norden begrenzt. Durch Sanierung und Modernisierung der noch zahlreich vorhandenen Altbausubstanz und der Restaurierung alter Fassaden gehört das Lehel seit Jahrzehnten zu den wohl attraktivsten Vierteln der Stadt. Doch zeichneten sich durch die ansteigenden Mieten und die aus heutiger Sicht bereits weit fortgeschrittene Veränderung der Sozialstruktur schon früh die Schattenseiten dieser Aufwertung ab.

Dies zeigt sich auch im Rückblick auf die Vergangenheit: So gehen die Anfänge der Erhaltungssatzung in der Landeshauptstadt München auf die Beobachtung von starken Aufwertungsprozessen in den Innenstadtrandgebieten – beginnend in Schwabing und im Lehel – Ende der 1970er Jahre zurück, nachdem mit dem Gesetz zur Änderung des Bundesbau-

gesetzes (BBauG-Änderungsgesetz) vom 18.08.1976 die rechtliche Grundlage zum Erlass von Erhaltungssatzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschaffen wurde. In den späten 1980er Jahren konnten schließlich die ersten Erhaltungssatzungen entsprechend des damals geltenden § 39h des Bundesbaugesetzes (BBauG), nun § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), erlassen werden, um negativen städtebaulichen Folgen für die angestammte Bevölkerung auf Grund von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in den betroffenen Gebieten vorzubeugen. Für die südliche und östliche Altstadt gab es zwischen dem 21.05.1996 und 20.05.2001 eine Erhaltungssatzung, die 2001 verkleinert wurde und bis 2011 zusammen mit der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“ in Kraft war. Auch im Stadtbezirksteil Lehel reagierte die Stadt mit zwei Erhaltungssatzungen auf die bereits begonnenen Aufwertungsprozesse. Zwischen dem 01.03.1990 und dem 29.02.2000 galt die Erhaltungssatzung „St.-Anna-Platz“ und vom 01.03.1990 bis 30.12.2004 gab es für das Gebiet „Lehel-Süd“ eine Erhaltungssatzung. Alle genannten Satzungen für die Altstadt und das Lehel konnten auf Grund der fehlenden Voraussetzungen (hohes Aufwertungspotenzial und verdrängungsgefährdete Bevölkerung) letztlich nicht erneut erlassen werden.

Wie bereits unter den Vorbemerkungen dargestellt, liegen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aktuell zwei Aufträge vor, in denen die Landeshauptstadt aufgefordert wird zu überprüfen, ob unter den heutigen Gegebenheiten der Erlass von Erhaltungssatzungen im Stadtbezirk 01 (wieder) möglich erscheint.

4.2 Untersuchungsgebiete

Im Rahmen der Untersuchung wurden zu diesem Zweck zunächst die im BA-Antrag Nr. 14-20 / B 02525 geforderten drei Umgriffe (siehe Anlage) auf ihre Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung begutachtet. Hierzu ist anzumerken, dass die Mindestgröße von 1.500 Wohnungen für Erhaltungssatzungsgebiete (siehe Ziffer 2 des Vortrags) in den Umgriffen 1 und 2 des Antrags deutlich unterschritten wurde. Insbesondere in der Altstadt (betrifft Umgriff 2 des Antrags) ist der Anteil der Wohnnutzung so gering, dass hier keine nennenswerten (negativen) städtebaulichen Auswirkungen durch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur auf die städtische Infrastruktur nachweisbar sind und daher der Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht begründet werden kann.

Aus den genannten Gründen war es deshalb geboten, die vorgeschlagenen Umgriffe in einem erweiterten Kontext zu untersuchen:

Für die nachfolgend dargestellte Untersuchung wurden daher abschließend zwei größere Untersuchungsgebiete festgelegt, die hinsichtlich ihrer Eignung für den Erlass von Erhaltungssatzungen überprüft wurden. Dabei handelte es sich um das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ und um das Untersuchungsgebiet „Lehel - gesamt“ mit den drei Teilbereichen „Lehel-Süd“, „Lehel-Mitte“ und „Lehel-Nord“.

Der vom Bezirksausschuss 01 vorgeschlagenen Umgriff 2, der für sich genommen für den Erlass einer Erhaltungssatzung zu klein wäre, wurde in das erweiterte Untersuchungsgebiet „Altstadt“ aufgenommen. Der ebenfalls zu kleine Umgriff 1 wurde in größerem Rahmen entsprechend dem Auftrag der Vollversammlung vom 08.07.2014 in die Untersuchung des Lehels integriert und liegt im Teilbereich „Lehel-Nord“. Der im dritten Vor-

schlag skizzierte Umgriff 3 entspricht in weiten Teilen dem Teiluntersuchungsgebiet „Lehel-Mitte“ (vgl. insgesamt Abbildung 1).



Abbildung 1: Untersuchungsgebiete (Quelle: PLAN HA I/2)

4.3 Ergebnis der Untersuchung

Unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs hat die umfangreiche Datenauswertung in der Gesamtschau ergeben, dass die Voraussetzungen für den Erlass von Erhaltungssatzungen im Stadtbezirk 01 nicht gegeben sind.

Zur Begründung wird nachfolgend auf die Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale der Untersuchungsgebiete eingegangen. Bei der Beschreibung wird in der Regel zu Beginn auf die Ausprägungen der Indikatoren für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ und im Anschluss für das gesamte Untersuchungsgebiet „Lehel“ eingegangen. Hierbei werden ggf. Besonderheiten der Teilbereiche „Lehel-Nord“, „Lehel-Mitte“ und „Lehel-Süd“ aufgegriffen.

Aufwertungspotenzial

Wie unter 2. aufgeführt, wird zur Anzeige eines möglichen Aufwertungspotenzials auf statistische Kennwerte bezüglich der Gebäudestruktur, den Umbauaktivitäten sowie des Mietniveaus zurückgegriffen. In den Innenstadtbereichen stehen bei der Beurteilung des

Aufwertungspotenzials insbesondere mehrgeschossige Altbaubestände im Fokus, die hier häufiger als in den übrigen Stadtbereichen auftreten und – sofern sie noch nicht modernisiert wurden – ein hohes Aufwertungspotenzial bergen.

Erwartungsgemäß schlagen sich die charakteristischen Altbauten im Stadtbezirk 01 deutlich in den hohen prozentualen Anteilen am Wohnungsbestand der Untersuchungsgebiete „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ nieder. So befindet sich rund die Hälfte aller Wohnungen in den beiden Untersuchungsgebieten in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden. Der Wert für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ liegt dabei mit 46,6 % Altbauten am Wohnungsbestand deutlich über dem städtischen Mittel von 24,2 %. Weitere rund 37 % der Wohnungen in diesem Bereich befinden sich in Gebäuden aus den Jahren zwischen 1949 und 1968. Entsprechend gering fällt hier der Anteil von Wohnungen in Gebäuden mit Baujahren zwischen 1969 und 1978 aus (2,0 %).

Im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ entfallen 49,6 % der Wohnungen auf Gebäude, die vor 1949 errichtet wurden. Besonders hoch ist der Altbauanteil mit 64,5 % im südlichen Teilbereich, der hier als „Lehel-Süd“ bezeichnet wird. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1968 entspricht mit rund 33 % im Lehel gesamt betrachtet nahezu dem städtischen Durchschnitt. Wohnungen in Gebäuden jüngeren Baualters, das heißt hier zwischen 1969 und 1978 erbaut, sind mit einem Anteil von rund 3 % verhältnismäßig selten vertreten. Der Vergleichswert für die Stadt München liegt mit 15,2 % zirka fünf mal so hoch.

Typisch für die Altbaubestände der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert ist eine mehrgeschossige Bauweise. Ihr hoher Anteil am Gebäudebestand der betrachteten Untersuchungsgebiete zeigt sich auch in den stark überdurchschnittlich hohen Anteilen an Wohnungen in Gebäuden mit vier bis sechs Geschossen.

Im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ fallen 83,4 % der Wohnungen in diese Kategorie. Für das Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ beträgt der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit vier bis sechs Geschossen durchschnittlich 85,8 %. Die Spannweite der einzelnen Teilbereiche reicht dabei von 90,6 % im nördlichen Lehel bis 81,1 % im südlichen Lehel. Damit liegen alle beobachteten Werte weit über dem Vergleichswert der Stadt München von 48,8 %.

Neben dem Blick auf die vorhandene Gebäudestruktur hinsichtlich ihrer Attraktivität für Investitionen geben die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die Zahl der Umwandlungen Hinweise darauf, ob in einem Gebiet vermehrt bauliche Aktivitäten stattfinden, die potenziell zu Aufwertungsprozessen führen können. Bei der Interpretation der Werte ist allerdings zu berücksichtigen, dass stattfindende Baumaßnahmen auch dem Erhalt oder der zeitgemäßen Modernisierung von Gebäuden dienen. Der Modernisierungszyklus von Bestandsgebäuden beträgt in der Regel rund dreißig Jahre.

Im Zeitraum 2011 bis 2015 wurden im Lehel 3,9 % aller Wohnungen umgebaut (größere Umbaumaßnahmen, die nach der BayBO genehmigungspflichtig sind). Die Umbauaktivitäten liegen damit für das Lehel gesamt betrachtet nur leicht über dem städtischen Durchschnitt von 3,4 % des Wohnungsbestandes. Lediglich für den Teilbereich „Lehel-Süd“ kann ein vergleichsweise höherer Wert festgestellt werden; hier wurden im oben genann-

ten Zeitraum von fünf Jahren knapp 6 % der Wohnungen umgebaut. Im gleichen Zeitraum wurden für 2,2 % aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt. Für den Teilbereich „Lehel-Nord“ wurde mit einem Anteil von 3,6 % ein etwas höherer Wert erreicht. Für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ fallen die Werte der beiden Indikatoren bezüglich des Umbaus und der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen mit einem Wert von 2,4 % beziehungsweise 0,5 % hingegen deutlich unterdurchschnittlich aus.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ mit 110,7 % oberhalb des Vergleichswertes für den Bereich innerhalb des mittleren Rings (= 100 %). Für das Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ fällt dieser Indikator in der Gesamtbetrachtung mit einem Wert von 101,8 vergleichsweise moderat aus. Die Betrachtung nach den einzelnen Teilbereichen des Lehels zeigt jedoch ein differenzierteres Bild. So reicht die Spannweite vom mittleren Teilgebiet mit durchschnittlich 120,4 % bis zum Teilbereich „Lehel-Süd“ mit einem Indexwert von 83,1 %. Insgesamt kann allerdings festgehalten werden, dass die Neuvermietungsmieten bereits auf einem hohem Niveau liegen.

Die Aufwertungsindikatoren zeigen die weiterhin stattfindenden Veränderungsprozesse an. Dies trifft insbesondere für das Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ zu. Etwas häufiger als im gesamtstädtischen Durchschnitt wurden hier in den letzten Jahren größere, genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen durchgeführt. Das Aufwertungspotenzial des Untersuchungsgebiet „Altstadt“ ist gemäß der herangezogenen Indikatoren eher als durchschnittlich zu bewerten.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich in den betrachteten Untersuchungsgebieten einzeln durchaus Wohnhäuser finden, deren Aufwertungspotenzial noch nicht ausgeschöpft wurde. Es handelt sich dabei jedoch überwiegend um räumlich nicht zusammenhängende Kleinstbereiche. Ein größeres, zusammenhängendes Gebiet, in dem aktuelle oder zu erwartende Aufwertungsprozesse dominieren, konnte im Rahmen der Überprüfung nicht identifiziert werden. Dies ist neben der Tatsache, dass schon in der Vergangenheit für viele Gebäude Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt wurden, auch dadurch zu erklären, dass durch großflächige Modernisierungen bereits längst weite Teile des Altbaubestandes aufgewertet worden sind.

In der Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren für die Untersuchungsgebiete „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ sowie die einzelnen Teilbereiche des Lehels zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungs- gebiet Altstadt	Untersuchungsgebiet Lehel				München gesamt
		Lehel gesamt	Süd	Mitte	Nord	
Wohnungen insgesamt	3.600	8.000	2.100	3.500	2.400	780.200*
Aufwertungsindikatoren						
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut in % aller WE	46,6	49,6	64,5	47,5	39,8	24,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	37,4	33,3	23,8	33,5	41,5	33,7
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	2,0	3,1	2,6	2,6	4,2	15,2
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	83,4	85,8	81,1	85,3	90,6	48,8
Umgebaute WE 2011 - 2015 in % aller WE	2,4	3,9	5,8	3,3	3,3	3,4
Anteil Abgeschlossen- heitsbescheinigungen im Gebäudebestand 2011 - 2015 in % aller WE	0,5	2,2	2,6	1,1	3,6	1,1
Mittlere Wiedervermie- tungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichs- raums innerhalb des Mittleren Rings	110,7	101,8	83,1	120,4	109,7	100,0

Tabelle 1: Untersuchungsgebiete - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

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

Verdrängungspotenzial

Wie bereits erwähnt, ist die Altstadt überwiegend durch gewerbliche sowie sonstige Nutzungen geprägt und weist folglich nur einen geringen Anteil Wohnnutzung auf. Das Lehel hingegen kann sehr wohl als ein städtisch geprägtes Wohngebiet mit einem vergleichsweise hohen Anteil gewerblicher Nutzung beschrieben werden, die sich insbesondere in den unteren Geschossen der Gebäude findet. Gemeinsam ist den beiden Bereichen, dass das Verdrängungspotenzial der Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt stark unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Die durchschnittliche Wohndauer im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ liegt bei 11,6 Jahren für die deutsche Bevölkerung und für die ausländische Bevölkerung bei 7,4 Jahren. Damit liegt die Wohndauer im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ einerseits für die Deutschen unterhalb des städtischen Vergleichswertes von 12,9 Jahren und ist andererseits in Bezug auf den stadtweiten Wert für die ausländische Bevölkerung von 6,9 Jahren etwas überdurchschnittlich. Entsprechend unterschreitet auch der Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren mit 36,5 % für den Untersuchungsbereich „Lehel – gesamt“ den Vergleichswert für München (41,5 %). Den höchsten Anteil unter den Teilgebieten weist hierbei der Untersuchungsbereich „Lehel-Mitte“ mit 37,7 % an der deutschen Bevölkerung auf. Für das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ fallen die Indikatoren „mittlere Wohndauer der Deutschen“ beziehungsweise „mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung“ am geringsten aus. So beträgt die Wohndauer der Deutschen durchschnittlich 10,9 Jahre und die der Ausländerinnen und Ausländer 5,8 Jahre. Die insgesamt betrachtete vergleichsweise geringen Wohndauern der untersuchten Teilräume können als Indiz dafür gewertet werden, dass längst ein umfassender Wechsel der Bewohnerschaft stattgefunden hat.

Bezüglich des Ausländeranteils unterscheiden sich die beiden Untersuchungsgebiete „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ deutlich. Während der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ mit 35,1 % weit über dem städtischen Vergleichswert von 27,1 % liegt, fällt er im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ mit 19,7 % stark unterdurchschnittlich aus. Die Spannweite innerhalb der Teilbereiche reicht von 18,4 % in „Lehel-Mitte“ bis 22,9 % in „Lehel- Süd“.

In Bezug auf die Jungen und Alten ist für die Untersuchungsgebiete „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ festzuhalten, dass in beiden Gebieten sowie auch den drei Teilbereichen des Lehels der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Bevölkerung unterdurchschnittlich ausfällt. Besonders wenige Kinder und Jugendliche sind unter der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes „Altstadt“ zu finden. Hier entfallen gerade einmal 7,0 % der Bevölkerung in die Altersgruppe „0 – 18 Jahre“. Mit jeweils mit rund 12 % liegen die Werte im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ und in den drei Teilbereichen ebenfalls unterhalb des Vergleichswerts der Stadt München von 14,5 %.

Während der Anteil der 60- bis 74-Jährigen im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ mit 13,5 % leicht unterdurchschnittlich ausfällt, ist er mit 14,2 % in der Gesamtbetrachtung für das Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ hingegen leicht überdurchschnittlich (LHM: 13,7 %). In den Teilbereichen reicht die Spannweite jedoch von 13,2 % in „Lehel-Nord“

bis 14,9 % in „Lehel-Mitte“ und damit fällt der Anteil dieser Altersgruppe an der Bevölkerung des nördlichen Teilbereichs leicht unterdurchschnittlich aus.

Betagte, das heißt Personen ab 75 Jahren, sind in der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes „Altstadt“ mit einem Anteil von 7,2 % ebenfalls unterrepräsentiert. Im Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ sind Menschen im Alter von 75 oder mehr Jahren hingegen annähernd genauso häufig vertreten wie unter den Münchnerinnen und Münchnern insgesamt. Ihr Anteil an der Bevölkerung liegt jeweils bei rund 8 %. In den einzelnen Teilbereichen des Lehels sind die über 74-Jährigen allerdings unterschiedlich stark vertreten. So reicht ihr Anteil an der jeweiligen Bevölkerung von 6,7 % im südlichen Teilbereich bis zu 9,0 % im sogenannten Teilbereich „Lehel-Mitte“.

Alleinerziehende sind stärker als andere Haushalte mit Kindern auf eine wohnortnahe Infrastruktur angewiesen. Hinzu kommt, dass ihr Haushaltseinkommen in der Regel niedriger ausfällt als das von Paarhaushalten. Sofern also durch Aufwertung Verdrängungsprozesse ausgelöst werden, sind Alleinerziehende verstärkt von Verdrängung und den Folgen veränderter Infrastrukturen gefährdet. Der Anteil von Haushalten Alleinerziehender liegt in München bei rund 20 % und ist in den letzten Jahren rückläufig.

Im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ wurden dagegen 23,7 % der Haushalte mit Kindern von Alleinerziehenden geführt. Der Wert liegt oberhalb des stadtweiten Vergleichswertes von 20,1 %. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die absolute Zahl der Haushalte mit Kindern in diesem Bereich vergleichsweise gering ausfällt. Unter den Haushalten des Untersuchungsgebietes „Lehel – gesamt“ zählten Ende 2015 etwas unter 19 % zu dieser Gruppe. Den geringsten Anteil verzeichnet das Untersuchungsgebiet „Lehel-Nord“ mit lediglich 17,1 %.

Zu den einkommensschwachen Haushalten gehören unter anderem Haushalte, die zur Unterstützung Wohngeld erhalten und Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro. Während in München auf 100 Wohnungen 0,6 Haushalte entfallen, die Wohngeld beziehen, sind es in den Untersuchungsgebieten „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ gerade mal 0,3 beziehungsweise 0,2 Haushalte. Der Anteil von Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro fällt für die Untersuchungsgebiete „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ mit 11,8 % beziehungsweise 12,8 % rund fünf beziehungsweise vier Prozentpunkte geringer aus als für die Gesamtstadt (16,7 %). Die Spannweite im Lehel reicht innerhalb der Teilbereiche von 11,4 % in „Lehel-Süd“ bis 13,5 % in „Lehel-Mitte“.

Entsprechend hoch fällt daher auch die jährliche Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner in den untersuchten Gebieten aus. Der absolute Spitzenwert von 41.400 Euro entfällt auf das Untersuchungsgebiet „Altstadt“. Für das Untersuchungsgebiet „Lehel – gesamt“ liegt die jährliche Kaufkraft mit durchschnittlich rund 34.000 Euro auch noch deutlich über dem stadtweiten Vergleichswert von rund 29.000 Euro. Auch die teilräumliche Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass die Bevölkerung des Lehels überwiegend als einkommensstark einzustufen ist. So liegt die jährliche Kaufkraft in allen drei Teilbereichen über dem Durchschnittswert für München. Die Spannweite reicht von rund 32.000 Euro im Bereich „Lehel-Mitte“ bis zu knapp 37.000 Euro im Teilbereich „Lehel-Süd“.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bevölkerung der untersuchten Bereiche des Stadtbezirks 01 weder nennenswerte Anteile von Bevölkerungsgruppen aufweist, die in besonderem Maße auf eine wohnortnahe Infrastruktur angewiesenen sind, noch zu den einkommensschwachen Haushalten gehören. Stattdessen wird den Gebieten eine Kaufkraft attestiert, die den städtischen Durchschnitt bei weitem übersteigt. Insgesamt lässt sich daher anhand der Verdrängungsindikatoren sowohl für den untersuchten Bereich in der Altstadt als auch für das Lehel im Vergleich zur Landeshauptstadt München nur ein stark unterdurchschnittliches Verdrängungspotenzial feststellen.

In der Tabelle 2 sind die Verdrängungsindikatoren für die Untersuchungsgebiete „Altstadt“ und „Lehel – gesamt“ sowie die einzelnen Teilbereiche des Lehels zusammenfassend dargestellt.

	Untersuchungsgebiet Altstadt	Untersuchungsgebiet Lehel				München gesamt
		Lehel gesamt	Süd	Mitte	Nord	
Einwohnerinnen/ Einwohner	4.900	12.800	3.600	5.500	3.700	1.555.100
Verdrängungsindikatoren						
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	10,9	11,6	11,5	12,0	11,0	12,9
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	34,3	36,5	35,5	37,7	35,6	41,5
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/ Ausländer in Jahren	5,8	7,4	7,4	7,4	7,5	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	35,1	19,7	22,9	18,4	18,6	27,1
Anteil unter 18-Jährige in %	7,0	12,2	12,2	12,2	12,3	14,5
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	13,5	14,2	14,1	14,9	13,2	13,7
Anteil über 74-Jährige in %	7,2	8,3	6,7	9,0	8,7	8,4

Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern	23,7	18,7	19,2	19,5	17,1	20,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2011 – 2015)	0,3	0,2	0,1	0,3	0,2	0,6
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	41.400	34.000	36.900	31.800	34.600	29.000
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	11,8	12,8	11,4	13,5	13,3	16,7

Tabelle 2: Untersuchungsgebiete - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Fazit

Den bei der Überprüfung zum Erlass von Erhaltungssatzungen zu Grunde gelegten Gebieten im Bereich des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel kann unter Anwendung des Indikatorensets bescheinigt werden, dass durchaus weitere bauliche Veränderungen stattfinden und auf Grund des hohen Anteils an Altbauten ein für Investitionen attraktiver Gebäudebestand in Zentrumsnähe vorliegt. Doch ist durch die schon früh gestarteten Modernisierungen bereits ein Großteil des vorhandenen Aufwertungspotenzials ausgeschöpft. Gleichzeitig ist aus der Struktur der dort (inzwischen) überwiegend wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial erkennbar, das den Erlass von Erhaltungssatzungen rechtfertigen würde.

Die nun vorgelegten Untersuchungen bestätigen die damaligen Ergebnisse, die dazu geführt haben, dass die einstigen Erhaltungssatzungen in der Altstadt und dem Lehel auf Grund fehlender Voraussetzungen nicht erneut erlassen werden konnten. Dies bedeutet, dass bereits bis zum Beginn des neuen Jahrtausends, in Folge der schon früh gestarteten baulichen Aufwertung und Verdrängung, ein umfassender Wandel in der Bevölkerungsstruktur stattgefunden hat. Letztlich konnten und können Erhaltungssatzungen keinen absoluten Schutz zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gewähren; sie sind aber geeignet, unweigerliche Veränderungen zeitlich zu verzögern. Entwicklungen wie Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen, die bedeutsame Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen, können auch durch eine Erhaltungssatzung nicht verhindert werden.

Unstrittig ist, dass noch heute vereinzelt Gebäude mit hohem Aufwertungspotenzial im Stadtbezirk 01 stehen und durch gegebenenfalls stattfindende bauliche Aufwertungen auch deren Bewohnerinnen und Bewohner durch den Verlust von günstigem Wohnraum von Verdrängung aus dem Viertel bedroht sind. Jedoch kann und soll das Instrument der Erhaltungssatzung nach dem Willen des Gesetzgebers nicht die Funktion erfüllen, einzel-

ne Mieterinnen und Mieter zu schützen. Vielmehr wird nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur die Möglichkeit gegeben, aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebiets zu erhalten.

5. Antrag Nr. 14-20 / B 02525

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt – Lehel hat am 14.06.2016 mit seinem Antrag Nr. 14-20 / B 02525 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, insgesamt drei Bereiche im Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel auf die Eignung zur Erlassung von Erhaltungssatzungen zu überprüfen. Die Überprüfung, die über die genannten Bereiche hinausgehend auch das gesamte Lehel berücksichtigte, wurde durchgeführt (s. vorstehende Ziffer 4). Die Voraussetzungen für den Erlass von Erhaltungssatzungen im Stadtbezirk 01 sind jedoch nicht gegeben.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 02525 kann nicht entsprochen werden.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit zwar kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hielt es dennoch auf Grund der sensiblen Thematik für angebracht, eine Äußerung des Bezirksausschusses einzuholen.

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2017 mit der Beschlussvorlage befasst und diese zur Kenntnis genommen.

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. Vom Untersuchungsergebnis zum Erlass von Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel wird Kenntnis genommen. Der Erlass von Erhaltungssatzungen kann aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / B 02525 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 14.06.2016 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshaupt 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 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 das Direktorium HA II / BA
3. An den Bezirksausschuss 01
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3