

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

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

**Überprüfung und Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den
Stadtbezirken 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
und 08 – Schwanthalerhöhe**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08045

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.03.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Aufträge

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.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe beantragte am 09.12.2014 mit seinem Antrag Nr. 14-20 / B 00670, bei der Neuaufstellung der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ die Areale der GBW Nachfolgesellschaft in den Umgriff der Erhaltungssatzung aufzunehmen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt beantragte am 25.10.2016 mit seinem Antrag Nr. 14-20 / B 02974, die auslaufende Satzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ zumindest im bisherigen Umgriff um weitere 5 Jahre zu verlängern und zu prüfen, in wie weit eine Erweiterung des Satzungsgebietes nach Osten ins südliche Bahnhofsviertel möglich ist.

Zu den jeweiligen Anträgen wurde mit Schreiben vom 10.02.2015 bzw. 16.11.2016 eine entsprechende Überprüfung im Zusammenhang mit den fälligen Untersuchungen zum erneuten Erlass der gegenständlichen Erhaltungssatzung zugesagt. Die Anträge waren damit behandelt.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt-Schwanthalerhöhe“ tritt mit Ablauf des 10.05.2017 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die in o. g. Anträgen der Bezirksausschüsse 08 und 02 formulierten Forderungen wurden im Rahmen der Überprüfung berücksichtigt.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt.

An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass es bei der Festlegung des Gebietsumgriffs im Vergleich zur derzeit noch bestehenden Erhaltungssatzung zu Änderungen kommt (vgl. Ziffer 5.1 im Vortrag). Im Wesentlichen wurde der bisherige, sehr kleinteilige Gebietsumgriff der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ aus Gründen der Rechtssicherheit und Praktikabilität „geglättet“. Der bisherige kleinteilige Gebietsumgriff sollte zu Gunsten einer klaren Grenzziehung der Erhaltungssatzung nicht mehr beibehalten und fortgeführt werden. Soweit nunmehr einzelne gewerblich genutzte Grundstücke, Gemeinbedarfsflächen u. ä. im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zu liegen kommen, ist dies ohne besondere Bedeutung. Zum Erlass einer Erhaltungssatzung wird nämlich lediglich die Erhaltenswürdigkeit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet festgestellt. Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof akzeptierte in seiner Entscheidung (BayVGH U. v. 18.04.2005 – 2 N 02.2981) als relevantes Strukturmerkmal das Vorhandensein eines Anteils älterer Gebäude mit den entsprechend niedrigen Mieten und schreibt diesen grundsätzlich eine Tendenz zur Aufwertung des Gebäudebestandes zu. Eine Berücksichtigung des konkreten baulichen Zustandes einzelner Gebäude ist auf Grund der Zweistufigkeit des Genehmigungsverfahrens nach § 172 BauGB daher weder beim Ansatz der Aufwertungsindikatoren, noch beim Satzungsumgriff geboten, d. h., das allgemeine Erhaltungsziel muss nicht bei jedem einzelnen im Erhaltungssatzungsgebiet liegenden Grundstück gegeben sein.

Der konkrete Satzungsschutz entfaltet sich daher erst aus der durch eine bestehende Erhaltungssatzung resultierenden besonderen Genehmigungspflicht von bestimmten baulichen Vorhaben (Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung) sowie bei der Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum. Erst in diesem erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob das konkrete bauliche Vorhaben die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilig beeinflusst. Grundstücke ohne Wohnnutzung sind deshalb per se nicht relevant für das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungsverfahren.

Über die vorgenannten Anpassungen/„Glättungen“ hinaus wird eine Erweiterung des Satzungsgebiets um zwei Baublöcke östlich der Paul-Heyse-Straße empfohlen.

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 21 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 31.03.2017). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt knapp 253.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 141.000 Wohnungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt datenbasiert 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 01 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 03 (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. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayer. Verwaltungsgericht in den jüngsten Urteilen zum „Umwandlungsverbot“ gefolgt.

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 in den Stadtbezirken 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und 08 – Schwanthalerhöhe 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 bis 1948 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 2015 in % des Wohnungsbestandes
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei
- (6) Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2011 bis 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: ImmoScout

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

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens (Haus- in Wohnungseigentum) 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 Hauseigentum in Wohnungseigentum meist zu veränderten Eigentümerstrukturen und damit auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. Tendenziell sind Umwandlungen 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 bzw. der Kaufkraft der im Gebiet wohnenden Bevölkerung. 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.

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/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 nur 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 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 in der Landeshauptstadt München viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung gefallen, sodass deren 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 München 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 Infrastruktur und damit zu notwendigen Maßnahmen der Landeshauptstadt München, 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 als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt der „Münchner Mischung“ der Bevölkerung in den Quartieren angestrebt. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017 - 2021)“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchner 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 die Landeshauptstadt 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 der Landeshauptstadt 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. Städtebauliche Charakterisierung des untersuchten Gebiets

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ liegt größtenteils im 8. Stadtbezirk Schwanthalerhöhe. Den östlichen Teilbereich des Gebiets bilden Baublöcke des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.

Die Schwanthalerhöhe bzw. das auch „Westend“ genannte Viertel ist zu Beginn der Industrialisierung einhergehend mit der Ansiedlung diverser Fabriken und Brauereien entstanden. Charakteristisch für das gründerzeitliche Arbeiterquartier sind neben dem traditionellen engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe die bis heute in hohen Anteilen erhaltenen Altbauten in hochverdichteter Blockbebauung sowie die großflächigen Genossenschaftssiedlungen. Ausgelöst durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und umfangreiche Sanierungen befindet sich das Gebiet seit den vergangenen 30 Jahren in einem Wandlungsprozess. Die Sanierungsmaßnahmen im Viertel begannen Ende der 1970er Jahre und sind zwischenzeitlich größtenteils abgeschlossen.

Der östliche Teilbereich umfasst Bereiche des südlichen Bahnhofsviertels. Hier hat sich mit der Anwerbung von Gastarbeitern ab den 1960er Jahren ein multikulturelles Viertel entwickelt. Der Anteil von gewerblichen Einrichtungen übersteigt in diesem Teilbereich die Wohnnutzung. Das Erscheinungsbild ist geprägt durch Geschäftshäuser, Hotels und internationale Gaststätten sowie Obst- und Gemüseläden mit ausladenden Verkaufsflächen. Im Zuge des Neubaus des Münchener Hauptbahnhofs und dem Konzept zur behutsamen Weiterentwicklung des Viertels ist in den kommenden Jahren mit Umstrukturierungen in diesem Bereich zu rechnen.

5. Ergebnisse der erneuten Untersuchung

Die erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebiets „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ hat ergeben, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung – trotz des fortgeschrittenen Wandels des Viertels – für weitere fünf Jahre empfohlen werden kann und eine Erweiterung im Bereich des südlichen Bahnhofsviertels möglich ist.

5.1 Gebietszuschnitt und Änderungen des bisherigen Satzungsumgriffs

Der Umgriff des bisherigen Satzungsgebiets wurde im Wesentlichen beibehalten. Die unter Ziffer 1 des Vortrages angeführte „Glättung“ des Umgriffs hat überwiegend zur Aufnahme weiterer (z. T. gewerblicher) Flächen geführt. Hintergrund der „Glättung“ ist die Überlegung, fortan zumindest Blockseiten geschlossen in die Satzung aufzunehmen. Die in der Vergangenheit vorgelegene Kleinteiligkeit des Umgriffs hatte beispielsweise im Falle nachträglicher Grundstückszusammenlegungen zu Unklarheiten und Schwierigkeiten im Vollzug geführt.

Neben diesen „Glättungen“ wurden zwei weitere Baublöcke östlich der Paul-Heyse-Straße in das Satzungsgebiet neu aufgenommen, da hier eine von künftig möglichen Verdrängungsprozessen überdurchschnittlich stark betroffene Bewohnerschaft lebt.

Die Veränderungen im Gebietsumgriff können der nachstehenden Abbildung 1 entnommen werden.

Erhaltungssatzung Ludwigsvorstadt-Schwanthalerhöhe - "alter" und "neuer" Umgriff

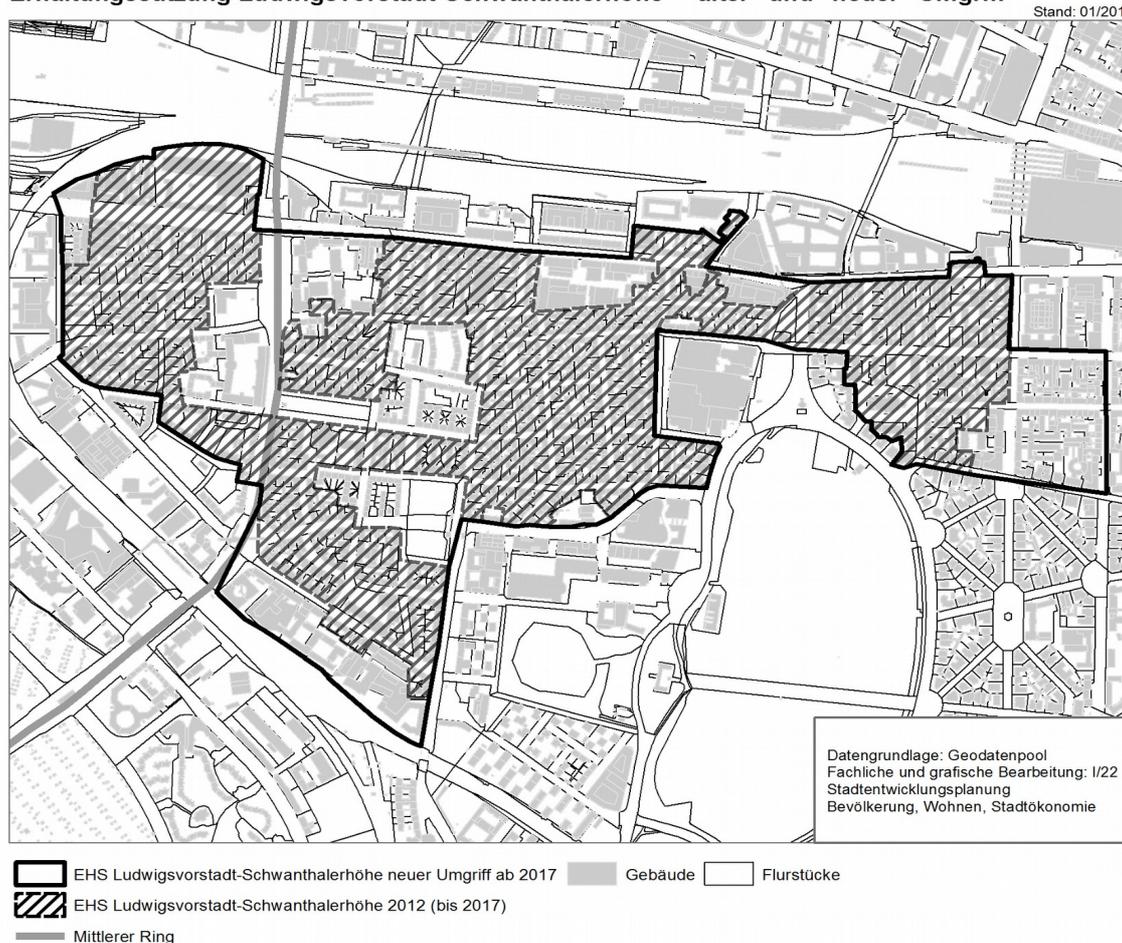


Abbildung 1: Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ - alter und neuer Umgriff
PLAN HA I/22

Das neue Gebiet (siehe auch Satzungsplan S. 19) wird im Folgenden als Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ bezeichnet.

5.2 Darstellung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials

Aufwertungspotenzial

Wie unter Ziffer 2. im Vortrag aufgeführt, wird zur Anzeige eines möglichen Aufwertungspotenzials auf statistische Kennwerte bezüglich der Gebäudestruktur, den Umbauaktivitäten sowie des Mietniveaus zurückgegriffen.

In der Untersuchung der städtebaulichen Situation des Erhaltungssatzungsgebietes „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ wurde insgesamt deutlich, dass das Aufwertungspotenzial im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Insbesondere der Indikator Umbauaktivitäten verdeutlicht, dass in den vergangenen Jahren im Gebiet weitere Aufwertungsmaßnahmen stattfanden und weitere in erheblichem Umfang möglich sind.

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. Genau diese dichte Blockrandbebauung ist für das Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ charakteristisch. So befinden sich 80,4 % der Wohnungen in Gebäuden, die 4 bis 6 Geschosse aufweisen und der überwiegende Teil, das heißt 60,9 %, der Wohnungen liegt dabei in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden. Zum Vergleich sei angeführt, dass die Werte für die Gesamtstadt mit 48,8 % Wohnungen in 4- bis 6-geschossigen Gebäuden und 24,2 % der Wohnungen in Altbauten deutlich niedriger ausfallen.

Das Aufwertungspotenzial wird insbesondere an den in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie an der Zahl der Umwandlungen deutlich. Zwischen 2011 und 2015 wurden im Gebiet der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ 5,8 % der Wohnungen umgebaut (größere Umbaumaßnahmen, die nach der BayBO genehmigungspflichtig sind), wohingegen es im städtischen Durchschnitt nur 3,4 % waren. Der Anteil an Wohnungen im Bestand, für die zwischen 2011 und 2015 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt wurde, fällt annähernd durchschnittlich aus mit 0,9 % gegenüber dem städtischen Durchschnitt von 1,1 %.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt mit 99,8 % unwesentlich unter dem Wert des Vergleichsraums (Stadtgebiet innerhalb des Mittleren Rings = 100 %).

In der Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet sowie die Erweiterung im südlichen Bahnhofsviertel und den Referenzraum Gesamtstadt zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/ Schwanthalerhöhe“	davon Erweiterung im „südlichen Bahnhofsviertel“	Landes- hauptstadt München gesamt
Wohnungen insgesamt	15.900	400	780.200*
Aufwertungsindikatoren			
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut in % aller WE	60,9	48,8	24,2
Anteil WE in Gebäuden zwi- schen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	21,8	44,9	33,7
Anteil WE in Gebäuden zwi- schen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	2,3	1,2	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	80,4	59,8	48,8
Umgebaute WE 2011 - 2015 in % aller WE	5,8	2,9	3,4
Anteil Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen im Altbau 2011 - 2015 in % aller WE	0,9	0,0	1,1
Mittlere Wiedervermietungs- miete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	99,8	91,8	100,0

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ und Erweiterung im „südlichen Bahnhofsviertel“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

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

Verdrängungspotenzial

Beim Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ handelt es sich um ein ehemaliges Handwerker- und Arbeiterviertel innerhalb des Mittleren Rings, das sich bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel in anhaltendem Umwandlungsgeschehen wiederfindet. Dabei verändert sich zunehmend auch die Bevölkerungszusammensetzung. Das Verdrängungspotenzial der (angestammten) Bewohnerinnen und Bewohner ist im Vergleich zur Gesamtstadt weiterhin erhöht.

In dem Viertel leben nach wie vor viele Ausländerinnen und Ausländer. Ihr Anteil an der Bevölkerung ist mit 35,7 % deutlich überdurchschnittlich (LHM: 27,1 %). Dies zeigt sich auch bei einem Vergleich der Wohndauern. So liegt die durchschnittliche Wohndauer der ausländischen Bevölkerung mit 8,3 Jahren oberhalb des städtischen Vergleichswerts von 6,9 Jahren. Die Wohndauer der Deutschen ist im Erhaltungssatzungsgebiet „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ hingegen mit 10,0 Jahren um etwa drei Jahre kürzer als im stadtweiten Vergleich (12,9 Jahre). Entsprechend fällt im Satzungsgebiet auch der Anteil der deutschen Bevölkerung mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren deutlich geringer aus und liegt mit 31,9 % fast zehn Prozentpunkte unter dem stadtweiten Durchschnittswert (41,5 %).

Das Verdrängungspotenzial einer Wohnbevölkerung hängt in erster Linie von ihrer wirtschaftlichen Kraft ab. Solange die Kosten für Unterkunft und Lebensunterhalt das zur Verfügung stehende Haushaltsbudget nicht überschreiten, erscheint ein Wegzug aus dem gewohnten Umfeld eher unwahrscheinlich. Daher bieten die Indikatoren „Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich“ und „Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner“ starke Hinweise zur Einschätzung der Verdrängungsgefahr. Die jährliche Kaufkraft einer Einwohnerin / eines Einwohners im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt durchschnittlich rund 27.400 Euro und liegt damit unterhalb des städtischen Durchschnittswertes von rund 29.000 Euro. Während im Satzungsgebiet „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ rund 25 % der Haushalte, das bedeutet annähernd jeder vierte Haushalt, über ein Nettoeinkommen von (nur) bis zu 1.500 Euro monatlich verfügt, sind stadtweit mit 16,7 % der Haushalte deutlich weniger Haushalte als einkommensschwach zu verzeichnen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Gebiet dominieren hauptsächlich Erwachsene im mittleren Alter. Sowohl die Gruppe der Kinder und Jugendlichen ist mit einem Anteil an der Gebietsbevölkerung von 12,5 % vergleichsweise gering (LHM: 14,5 %), wie auch die der Alten. Hier liegen die Anteile der Bevölkerung im Alter von 60 bis unter 75 Jahren mit 11,6 % und die der Hochbetagten ab 75 Jahren mit 5,1 % deutlich unter den entsprechenden Vergleichswerten der Gesamtstadt (13,7 bzw. 8,4 %).

Neben der älteren Bevölkerung sind insbesondere Alleinerziehende besonders stark von Verdrängungsprozessen gefährdet bzw. von den städtebaulichen Folgen defizitärer wohnortnaher Infrastrukturen betroffen. Ihr Anteil an den Haushalten mit Kindern im Gebiet liegt mit 24,5 % mehr als vier Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Mittel von 20,1 %.

Die Tabelle 2 stellt die Verdrängungsindikatoren für die untersuchten Teilräume und die Gesamtstadt zum Datenstand 31.12.2015 zusammenfassend dar:

	Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/ Schwanthalerhöhe“	davon Erweiterung im „südlichen Bahnhofsviertel“	Landes- hauptstadt München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	29.900	1.000	1.555.100
Verdrängungsindikatoren			
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	10,0	6,2	12,9
Anteil Wohndauer über 10 Jah- re Deutsche in %	31,9	16,1	41,5
Mittlere Wohndauer Ausländere- rinnen/Ausländer in Jahren	8,3	4,8	6,9
Anteil ausländische Bevölke- rung in %	35,7	46,6	27,1
Anteil unter 18-Jährige in %	12,5	6,8	14,5
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	11,6	9,8	13,7
Anteil über 74-Jährige in %	5,1	3,4	8,4
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern	24,5	25,8	20,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2011 – 2015)	0,7	0,4	0,6

Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	27.400	24.600	29.000
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	25,2	43,7	16,7

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ und Erweiterung im „südlichen Bahnhofsviertel“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

5.3 Fazit

Die Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ sind, trotz des bereits fortgeschrittenen Wandels des Viertels, weiterhin gegeben. Ein deutlich vorhandenes Aufwertungspotenzial trifft auf eine nach wie vor und zunehmend als verdrängungsgefährdet einzustufende (Teil-)Bevölkerung. Bei eintretenden Verdrängungsprozessen in größerem Umfang ist in diesem Gebiet mit negativen städtebaulichen Folgen zu rechnen. Daher ist es erforderlich, die bisherige Erhaltungssatzung im nunmehr modifizierten Umfang fortzuführen und mit den vorgeschlagenen Erweiterungsbereichen östlich der Paul-Heyse-Straße zu ergänzen.

Zu den gemäß Antrag Nr. 14-20 / B 00670 des Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe zu überprüfenden Arealen der GBW Nachfolge ist ergänzend festzuhalten, dass diese Anwesen in die Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ aufgenommen wurden, soweit und sofern die tatsächlichen Voraussetzungen (Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial) gegeben sind. Dies betrifft insbesondere den Bereich Landsberger, Holzapfel- und Schwanthalerstraße.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ (siehe Satzungsplan S. 19) 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.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und 08 – Schwanthalerhöhe wurden 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 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 – Schwanthalerhöhe hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen.

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 „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 17 – 19) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“

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

(Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“) 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 Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) 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 : 6.000), 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 „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ vom 26.04.2012 (MüABI. 2012, S. 126 ff) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.

Satzungsplan

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.(l)Merk
Stadtbaurätin

IV. **Abdruck von I. - III.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)

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 02
3. An den Bezirksausschuss 08
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
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