

Telefon: 233 – 22185
233 – 24158
Telefax: 233 – 26410
233 – 24238

**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 04 – Schwabing West
und 12 – Schwabing-Freimann**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08462

Anlage:
Stellungnahme des BA 12

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (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.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Pündter- und Viktoriaplatz“ (Satzung vom 06.08.2012; MüABl. 2012, S. 266 f) einschließlich der Ergänzung der Erhaltungssatzung (Erweiterung um den Bereich „Bonner Platz“; Satzung vom 03.02.2014; MüABl. 2014, S. 68 f) tritt mit Ablauf des 20.08.2017 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt.

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 ver-

mindern. 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 rund 253.000 Einwohnerinnen und Einwohner in annähernd 141.000 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 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 04 – Schwabing West und 12 – Schwabing-Freimann lag der Datenstand 31.12.2015 vor.

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 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 Großwoh-

nungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen, da hier die Renditeerwartungen am günstigsten erscheinen.

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 umgebauter 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: Immobilienscout24

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 (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 Eigentumsstrukturen und damit auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. Tendenziell sind diese 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. 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/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) Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 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 Großstädten. Ein Ende der Mietpreisspirale wird auch in den nächsten Jahren nicht erwartet. 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 Gesamtzahl Ende 2015 noch etwa 40.200 geförderte 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 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 verloren gehenden 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 / V07205) 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. Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“

Die erneute Untersuchung der zum 20.08.2017 auslaufenden Erhaltungssatzung einschließlich der daran angrenzenden Gebiete hat ergeben, dass für den überwiegenden Teil des Satzungsgebietes auch weiterhin die Voraussetzungen für den erneuten Erlass einer Erhaltungssatzung gegeben sind.

Die Untersuchung hat allerdings auch ergeben, dass für einen Teilbereich der bestehenden Erhaltungssatzung deren Fortführung nicht mehr empfohlen werden kann. Es handelt sich hierbei um den Bereich nördlich und östlich des Bonner Platzes, beiderseits der Rheinstraße (Näheres hierzu siehe nachstehenden Gliederungspunkt 4.2).

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

Das Satzungsgebiet erhält die neue Bezeichnung „Pündterplatz und Bonner Platz“.

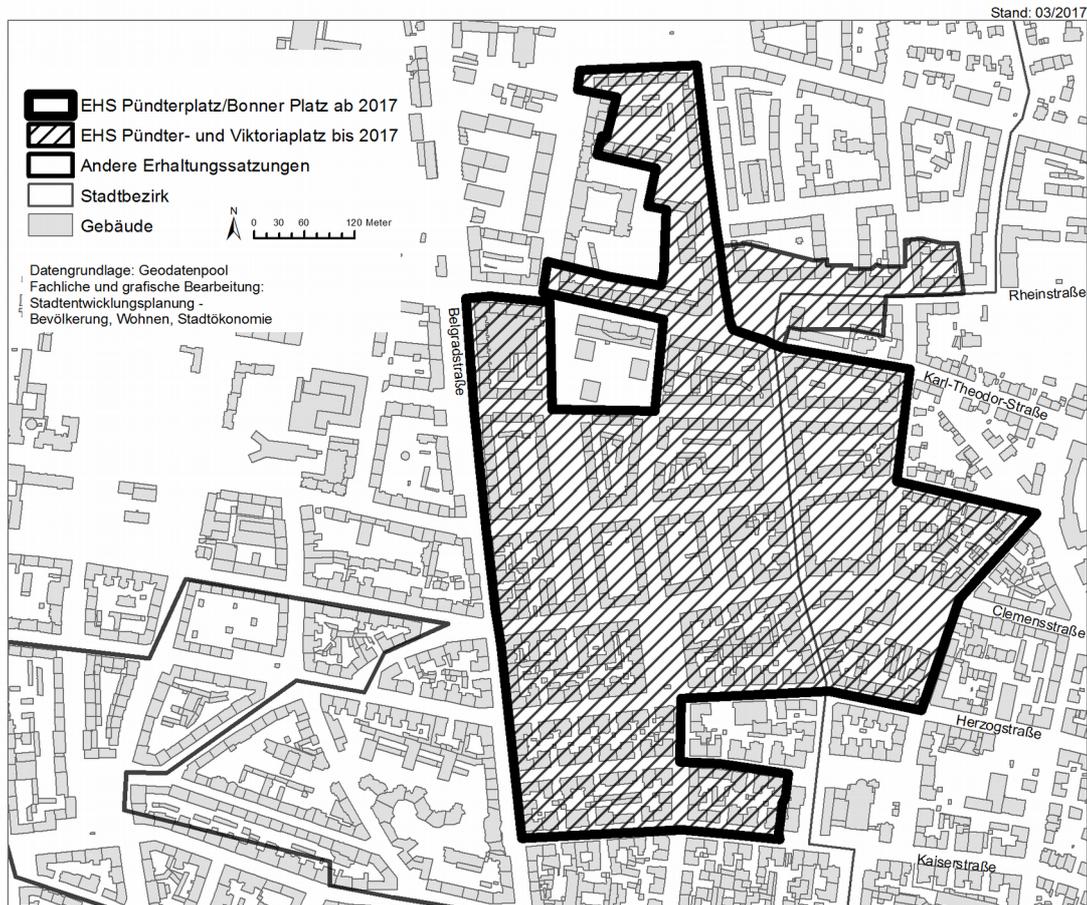


Abbildung 1: Erhaltungssatzung "Pündterplatz / Bonner Platz" - alter und neuer Umgriff
 PLAN HAI/22

4.1 Darstellung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials

Aufwertungspotenzial

In der Untersuchung der städtebaulichen Situation des Erhaltungssatzungsgebietes „Pündterplatz / Bonner Platz“ wurde deutlich, dass das Aufwertungspotenzial im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt stark überdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Das Satzungsgebiet umfasst rund 4.650 Wohnungen, von denen mit 61,5 % weit über die Hälfte in Altbauten liegen. Weitere 33,8 % der Wohnungen sind in Gebäuden zu finden, die zwischen 1949 und 1968 erbaut wurden. Mit 1,8 % liegt ein im Vergleich zur Gesamtstadt (LHM: 15,2 %) geringer Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Baujahren zwischen 1969 und 1978 vor.

Typisch für die Lage innerhalb des Mittleren Rings ist auch der besonders hohe Anteil von Wohnungen in Gebäuden mit vier bis sechs Geschossen. Dieser liegt mit über 90 % deutlich über dem Vergleichswert der Landeshauptstadt München von rund 49 %.

Neben dem attraktiven Gebäudebestand, der dem Aufwertungspotenzial bereits eine hohe Ausgangsbasis beschert, unterstreichen der auffällig hohe Anteil an Wohneinheiten, für die nach Bayerischer Bauordnung genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen in den Jahren 2011 bis 2015 durchgeführt wurden, sowie die im gleichen Zeitraum überdurchschnittlich häufig beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Veränderungen und Aufwertungen im Viertel. Der Anteil umgebaute Wohneinheiten fällt mit 8,1 % im stadtweiten Vergleich mehr als doppelt so hoch aus (LHM: 3,4 %) und auch der Wert für Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde, liegt mit 3,1 % ebenfalls deutlich über dem Vergleichswert der Gesamtstadt von 1,1 %.

Mit einem Indexwert von 98,5 % erreichen die Wiedervermietungsflächen knapp das Niveau vergleichbarer Angebote innerhalb des Mittleren Rings.

In nachfolgender Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren für das Untersuchungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung Pündterplatz / Bonner Platz	Bereich ohne erneu- ten Erlass	München gesamt
Wohnungen insgesamt	4.650	300	780.200 ¹
Aufwertungsindikatoren ²			
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	61,5	15,0	24,2
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	33,8	80,9	33,7
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	1,8	0,0	15,2

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

2 Aus Gründen der Transparenz sind die Indikatoren auch für den entlassenen Teilbereich aufgeführt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein räumlich sehr kleines Gebiet, was insbesondere bei der Interpretation der (sehr hoch erscheinenden) relativen Werte berücksichtigt werden muss.

Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	93,9	49,4	48,8
Umgebaute WE 2011 - 2015 in % aller WE	8,1	28,7	3,4
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Altbau 2011 - 2015 in % aller WE	3,1	0,0	1,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	98,5	97,8	100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ sowie Bereich ohne erneuten Erlass - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

In dem Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz / Bonner Platz“ leben rund 8.000 Einwohnerinnen und Einwohner, davon sind knapp 16 % Ausländerinnen und Ausländer. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist im Vergleich zur Gesamtstadt mit einem Anteil von rund 27 % zwar deutlich geringer, jedoch zeichnet sich diese Bewohnerschaft unabhängig von ihrer Herkunft durch eine hohe Stabilität aus. So liegt die mittlere Wohndauer nicht nur der deutschen, sondern auch der ausländischen Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet über den jeweiligen Vergleichswerten für alle Münchnerinnen und Münchner. Insbesondere die mittlere Wohndauer der Ausländerinnen und Ausländer im Viertel liegt mit rund neun Jahren deutlich über dem städtischen Durchschnitt von knapp sieben Jahren.

Die Repräsentanz der Altersgruppen, die hinsichtlich ihrer besonderen Anforderungen an die wohnortnahe Infrastruktur bei der Bewertung im Fokus stehen, entspricht in etwa jener, die für die Gesamtstadt vorliegt. Während Kinder und Jugendliche mit einem Anteil von rund 13 % etwas unterrepräsentiert sind (LHM: 14,5 %), liegt der Anteil der 60- bis 74-Jährigen im Gebiet mit 14,5 % etwas über dem städtischen Durchschnittswert von 13,7 %. Neben den Älteren sind auch Alleinerziehende verstärkt auf zielgruppenspezifische Einrichtungen an ihrem Wohnort angewiesen. Ihr Anteil an allen Haushalten mit Kindern beträgt im Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz / Bonner Platz“ 21,1 % und fällt damit ebenfalls leicht überdurchschnittlich aus (LHM: 20,1 %).

Sowohl die Wohngeldempfängerdichte mit 0,2 Empfängerhaushalten auf 100 Wohnungen als auch der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen bis 1.500 € von rund 14 % fallen etwas unterdurchschnittlich aus. Zum Vergleich kommen in der Landeshauptstadt München 0,6 Empfängerhaushalte auf 100 Wohnungen und fast 17 % der Münchner Haushalte stehen monatlich Nettoeinkommen von bis zu 1.500 € zur Verfügung. Die jährliche Kaufkraft je Einwohnerin und Einwohner im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit rund 33.100 € entsprechend oberhalb des gesamtstädtischen Vergleichswerts von rund 29.000 €.

Obwohl das Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz / Bonner Platz“ eine eher durchschnittliche Bevölkerungsstruktur aufweist, wäre ein nicht zu vernachlässigender Teil der Haushalte - hierbei ist auch an die erhöhte Zahl der Personen im Übergang zum Rentenalter zu denken - bei einer Mietpreissteigerung potenziell verdrängungsgefährdet.

Alle Indikatoren zusammen betrachtet, ist das Verdrängungspotenzial deshalb noch als hoch genug zu bewerten, um angesichts des besonders hohen Aufwertungspotenzials den erneuten Erlass einer Erhaltungssatzung begründen zu können.

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

	Erhaltungssatzung Pündterplatz / Bonner Platz	Bereich <u>ohne</u> erneu- ten Erlass	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	8.000	600	1.555.100
Verdrängungsindikatoren ³			
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	13,3	11,2	12,9
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	41,1	35,9	41,5
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	9,1	8,6	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	15,7	24,3	27,1
Anteil unter 18-Jährige in %	13,2	12,0	14,5
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	14,5	14,5	13,7

³ Aus Gründen der Transparenz sind die Indikatoren auch für den entlassenen Teilbereich aufgeführt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein räumlich sehr kleines Gebiet, was insbesondere bei der Interpretation der (sehr hoch erscheinenden) relativen Werte berücksichtigt werden muss.

Anteil über 74-Jährige in %	8,2	7,5	8,4
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern	21,1	17,2	20,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 WE, Durchschnitt 2011 – 2015)	0,2	0,2	0,6
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	33.100	35.800	29.000
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	13,9	15,2	16,7

Tabelle 2: Erhaltungssatzung Pündterplatz / Bonner Platz sowie Bereich ohne erneuten Erlass - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

4.2 Teilbereich der auslaufenden Erhaltungssatzung ohne erneuten Erlass

Wie bereits oben angemerkt, hat die Überprüfung für einen Teilbereich des bisherigen Satzungsgebietes ergeben, dass dort die Voraussetzungen für einen erneuten Erlass einer Erhaltungssatzung nicht mehr gegeben sind. Die von diesem Ergebnis berührten rund 300 Wohnungen liegen beidseitig entlang der Rheinstraße im Bereich zwischen Bonner Platz und Mainzer Straße sowie an der Ecke Mainzer- und Rheinstraße (vgl. auch vorstehende Abb. 1).

Während das ursprüngliche Satzungsgebiet im Bereich Pündter- und Viktoriaplatz überwiegend durch attraktive Altbaubestände aus der Zeit vor 1949 geprägt ist, führt die Dominanz der Baualtersklasse der Nachkriegsjahre von 1949 bis 1968 zu einem heterogenen Erscheinungsbild rund um den Bonner Platz. In dem zur Entlassung vorgesehenen Teilbereich liegt der Anteil der Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1968 gebaut wurden mit 80,1 % sowohl weit über dem städtischen Durchschnitt (33,7 %) als auch über dem des neuen Satzungsgebietes (33,8 %). Neubauten durch Nachverdichtung sowie hohe Anteile von Wohnungen, für die bereits Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorliegen, wirken sich in diesen Bereichen zusätzlich reduzierend auf die Bewertung des Aufwertungspotenzials aus.

Zwar lagen mehr als ein Viertel der Wohnungen – rund 90 Wohneinheiten – des entlassenen Teilbereiches in Gebäuden, an denen für mindestens eine Wohnung in den Jahren 2011 bis 2015 größere Umbaumaßnahmen genehmigt wurden, jedoch wurden im gleichen Betrachtungszeitraum für keine der Wohnungen in diesen Bereichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Das Aufwertungspotenzial der betroffenen Teilbereiche ist daher insgesamt auch nur als geringfügig über dem städtischen Durchschnitt zu bewerten (vgl. auch vorstehende Tabelle 2).

Hinzu kommt aber, dass bei dem nicht mehr für einen erneuten Satzungserlass vorgeschlagenen Teilbereich insbesondere das Verdrängungspotenzial der dort lebenden rund 600 Bewohnerinnen und Bewohner als nicht (mehr) ausreichend hoch genug einzustufen ist. So liegt hier die Kaufkraft je Einwohnerin und Einwohner mit rund 35.800 Euro deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt von 29.000 Euro. Im betroffenen Gebietsteil leben zudem anteilig weniger Kinder sowie Personen über 74 Jahre als in der Gesamtstadt; der Anteil von Alleinerziehenden ist mit 17,2 % ebenfalls vergleichsweise gering (vgl. auch hierzu vorstehende Tabelle 2).

Insgesamt hat sich im Zeitraum von 2010 bis 2015 im Saldo keine Erhöhung beziehungsweise Verringerung des Wohnungsbestandes ergeben. Die Anzahl der im Bereich ohne erneuten Erlass lebenden Bewohnerinnen und Bewohner ist ebenfalls konstant geblieben. Eine Betrachtung der Bevölkerungsstruktur im Zeitvergleich zeigt jedoch, dass sich diese zum Teil sehr stark verändert hat. So ist beispielsweise der Anteil der über 74-Jährigen von 10,5 % (LHM: 10,4 %) im Jahr 2010 auf aktuell 7,5 % (LHM: 8,4 %) gefallen. Während die Zahl der hochbetagten Personen überdurchschnittlich stark zurückgegangen ist, verzeichnen die einkommensstarken Haushalte deutliche Zuwächse. In dem betrachteten 5-Jahreszeitraum ist die Kaufkraft zwar insgesamt angestiegen, was sich auch in einem Plus für den gesamtstädtischen Wert von rund 3.300 Euro zeigt, jedoch fällt der Zuwachs im Bereich ohne erneuten Erlass mit rund 9.000 Euro deutlich höher aus. Gleichzeitig ist der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettohaushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro im betroffenen Bereich von 18,3 % im Jahr 2010 auf 15,2 % zurückgegangen.

4.3 Fazit

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass es sich um ein für die Landeshauptstadt München klassisches Erhaltungssatzungsgebiet innerhalb des Mittleren Rings mit einer dichten Blockrandbebauung sowie einem hohen Altbauanteil handelt. Im Viertel wurden in den vergangenen Jahrzehnten bauliche und infrastrukturelle Verbesserungen erzielt. Nach wie vor muss jedoch – insbesondere bei den zu beobachtenden hohen (Um-)Bautätigkeiten in Kombination mit den in den vergangenen Jahren erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen – auch weiterhin das Ziel verfolgt werden, einer Verdrängung der angestammten Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Bei eintretenden Verdrängungsprozessen in größerem Umfang ist in diesem Gebiet mit negativen Städtebaulichen Folgen zu rechnen. Der (erneute) Erlass einer Erhaltungssatzung trägt dazu bei, die ablaufenden Prozesse zu entschleunigen sowie die daraus resultierenden negativen städtebaulichen Folgen abzuwenden.

Daher ist es erforderlich, die bisherige Erhaltungssatzung im nunmehr modifizierten / reduzierten Umfang fortzuführen.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Pündterplatz / Bonner Platz“ (siehe Satzungsplan Seite 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. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 04– Schwabing West und 12– Schwabing-Freimann 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 04 – Schwabing West hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann hat die aus der Anlage ersichtliche Stellungnahme abgegeben, nach der der Bereich südlich der Rheinstraße im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung verbleiben und der Bereich zwischen Bismarck-, Herzog-, Wilhelm- und Siegfriedstraße neu in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden sollte.

Hierzu wird Folgendes festgestellt:

Es ist gängige Praxis, bereits im Zuge der routinemäßigen Überprüfung eines bestehenden Erhaltungssatzungsgebietes auch die daran angrenzenden Bereiche in die Untersuchungen mit einzubeziehen und auf ihre Eignung hinsichtlich einer möglichen Aufnahme in das neu zu erlassende Satzungsgebiet zu prüfen. Im Falle der Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ konnten dabei keine Erweiterungspotenziale aufgedeckt werden.

Dies gilt entsprechend auch für den vom BA 12 konkret vorgeschlagenen Bereich innerhalb des blauen Umrisses im Bereich der Bismarck-, Herzog-, Wilhelm- und Siegfriedstraße. Die hier befindlichen rund 600 Wohnungen liegen weit überwiegend in mehrgeschossigen Gebäuden der Nachkriegszeit. Die Wahrscheinlichkeit ihrer baulichen Aufwertung wird als durchschnittlich beurteilt. Gleichzeitig ist das Verdrängungspotenzial der in dem vorgeschlagenen Bereich lebenden rund 900 Einwohnerinnen und Einwohner in Summe betrachtet als zu gering zu bewerten, als dass eine Aufnahme in das Satzungsgebiet aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen begründet werden kann. Dies zeigt sich vor allem in der vergleichsweise hohen Pro-Kopf-Kaufkraft von rund 35.000 € (zum Vergleich LHM: 29.000 €), den unterdurchschnittlichen Anteilen von Personengruppen mit besonderem

Schutzbedarf wie Alleinerziehenden (18 % gegenüber LHM mit 20 %), Hochbetagten (6 % gegenüber LHM mit 8 %) sowie einkommensschwachen Haushalten (14 % gegenüber LHM mit 17 %). Darüber hinaus liefern die unterdurchschnittlichen Wohndauern sowohl der deutschen als auch der ausländischen Bevölkerung (11 bzw. 6 Jahre gegenüber LHM mit 13 bzw. 7 Jahren) in diesem Teilbereich einen Hinweis darauf, dass hier bereits eine stärkere Durchmischung der alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner mit Zugezogenen stattgefunden hat.

Auch die differenzierte Teilbetrachtung der beidseitig der Rheinstraße liegenden Areale (Bereiche außerhalb des erneuten Satzungserlasses - blauer und roter Umgriff) sowie der angrenzenden Altbauwohnungen östlich der Mainzer Straße führt zu einem ähnlichen Ergebnis: Die Voraussetzungen für einen Neuerlass sind nicht (mehr) gegeben. Auf die Darstellung von Indikatorenwerten wird hier wegen der geringen Anzahl an Einwohnerinnen/ Einwohnern (319) und Wohnungen (189) verzichtet. So kann dem Eindruck des BA 12 hinsichtlich der baulichen Struktur zwar durchaus zugestimmt werden, jedoch wird auch hier die Gefahr einer spürbaren Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft durch potenzielle Aufwertungsprozesse im Sinne ihrer negativen städtebaulichen Folgen als zu gering bewertet.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Erhaltungssatzung nach §172 BauGB kein Instrument des individuellen Mieterschutzes darstellt.

Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann kann deshalb nicht nachgekommen werden.

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 „Pündterplatz / Bonner Platz“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 16 - 18) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“

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

(Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“) 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 13.03.2017 (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. Gleichzeitig tritt die Satzung „Pündter- und Viktoriaplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Pündter- und Viktoriaplatz“) vom 06.08.2012 (MüABI. 2012, S. 266 f) einschließlich der Ergänzung der Erhaltungssatzung (Erweiterung um den Bereich „Bonner Platz“) vom 03.02.2014 (MüABI 2014, S. 68 f) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der 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 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 04
3. An den Bezirksausschuss 12
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