

Telefon: 233 - 28176  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 28176  
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  
im Stadtbezirk 2 - Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt**

**1) Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“**

**2) Antrag**

**Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung  
„Schlachthofviertel“  
BA-Antrag Nr. 14-20 / B04200 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02-  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 24.10.2017**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 10442**

Anlage:

1. Lageplan des Stadtbezirkes 2 mit Stadtbezirkseinteilung
2. Antrag Nr. 14-20 / B 04200

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 (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 der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Verlängerungsmöglichkeit zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ (Satzung vom 04.03.2013; MüABl. Nr. 7/11.03.2013 S. 112 f.) tritt mit Ablauf des 11.03.2018 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche wurden dabei miteinbezogen.

Mit Antrag Nr. 14-20 / B 04200 vom 24.10.2017 forderte der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes die Stadt auf, die am 11.03.2018 auslaufende Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ zumindest im bisherigen Umfang um weitere 5 Jahre zu verlängern. Zudem bat er die Stadt um Prüfung, in wie weit eine Erweiterung des Satzungsgebietes in den Bereichen nördlich der Lindwurmstraße zwischen Poccistraße und Goetheplatz sowie westlich der Thalkirchner Straße zwischen Kapuzinerstraße und Sendlinger-Tor-Platz möglich sei.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt, verbunden mit der Empfehlung, die bisherige Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ im selben Umgriff erneut für die Dauer von fünf Jahren zu erlassen.

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 30.09.2017). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt knapp 262.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 147.000 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. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayerische Verwaltungsgericht in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ 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.

Der Indikator „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (bezogen auf einen Fünfjahreszeitraum) wird nicht mehr zur Auswertung des Aufwertungspotenzials herangezogen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in Bayern seit der Einführung einer entsprechenden Landesverordnung zum 01.03.2014 ein Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum zu ganz oder teilweise Wohnzwecken dienenden Gebäuden in Erhaltungssatzungsgebieten gilt. Seitdem ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten deutlich schwieriger geworden, da sie an diverse Voraussetzungen gebunden ist (vgl. § 172 Abs. 4 BauGB). Weil die Gültigkeit der vorgenannten Rechtsverordnung zeitlich betrachtet mehr als die Hälfte des Betrachtungszeitraums des bisherigen Indikators „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (2012 – 2016) ausmacht, wurde nun auf diesen Indikator verzichtet. Der Indikator hat in bisherigen Erhaltungssatzungsgebieten nur noch eine sehr beschränkte Aussagekraft.

Die den Untersuchungen zu Grunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2016 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 wieder und wird grundsätzlich mit Hilfe von Aufwertungsindikatoren abgeschätzt. Modernisierungspotenziale bestehen insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Vorhandene Modernisierungspotenziale werden häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Schaffung von Großwohnungen mit mehr als 130 m<sup>2</sup> 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 (2016)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei

- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2016)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei

- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2016)  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2016)  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (5) Anteil umgebafter Wohnungen (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2012 bis 2016 in % des Wohnungsbestandes  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei
- (6) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m<sup>2</sup> in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings bzw. außerhalb des Mittleren Rings (2016)  
Quelle: Immobilienscout24

### **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 (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem (ZIMAS)
- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2016)  
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (9) Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 bis 2016)  
Quelle: Sozialreferat
- (10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2016)  
Quelle: GfK
- (11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2016)  
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 anderes 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 Mietpreissteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Somit stellt der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ein großes Problem dar.

In den vergangenen Jahren sind viele geförderte Wohnungen aus den Bindungen gefallen, sodass die Gesamtzahl Ende 2016 noch etwa 40.900 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 31.12.2016 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 höchst problematisch.

Im Wohnungsbestand wird wie bei den Neubauprojekten („Sozialgerechte Bodennutzung“) als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt sowie die Weiterentwicklung 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 München eine relativ geringe Segregation auf.

Dass die Probleme für die unteren Einkommensgruppen zunehmen, zeigt sich unter anderem an der seit den letzten fünf Jahren auffällig hohen Differenz zwischen den besonders dringlichen Registrierungen und den Vergaben von Sozialwohnungen (vgl. Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 - 2015). Nach Einschätzung des Sozialreferats führen außerordentliche Entwicklungen wie z.B. ein Anstieg der Wohnungslosenzahlen und der Wegfall der fünfjährigen Mindestwohndauer in München für den Erhalt einer Förderberechtigung aller Voraussicht nach bis 2018 zu einem zusätzlichen Bedarf von rund 6.000 geförderten Wohneinheiten. Umso wichtiger ist es, die bereits auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgten Einwohnerinnen und Einwohner vor Verdrängung zu schützen. Die Erhaltungssatzungen sind in diesem Zusammenhang ein wichtiges städtebauliches Instrument.

#### **4. Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“**

Die erste Erhaltungssatzung für das Schlachthofviertel wurde im Jahr 1988 erlassen. In den vergangenen 30 Jahren haben seither in dem Gebiet Erhaltungssatzungen mit verschiedenen Umgriffen existiert.

Die erneute Untersuchung der zum 11.03.2018 auslaufenden Erhaltungssatzung hat ergeben, dass der Erlass für den bisherigen Satzungsumgriff des Gebietes „Schlachthofviertel“ auch für weitere fünf Jahre aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 172 Abs. 4 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erforderlich ist.

#### **4.1 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Schlachthofviertel“**

##### **Städtebauliche Charakterisierung**

Das Satzungsgebiet befindet sich im 2. Stadtbezirk. Die zentrale Lage, eine starke bauliche Verdichtung und eine gute Verkehrsanbindung sind hervorstechende Charakteristika dieses typischen Innenstadtrandgebiets. Es überwiegen bis heute Altbauten in Form einer Blockrandbebauung mit einer Geschosshöhe von 4 bis 6 Geschossen. Wie schon in den vergangenen Jahren werden trotz teilweise erheblicher Verkehrsbelastung große Teile des Gebietes auch künftig einem weiteren Aufwertungsdruck unterliegen.

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die U-Bahnlinien U 3 und U 6 verlaufen entlang der Lindwurmstraße. Von jedem Punkt des Satzungsgebietes aus sind die Haltestellen Poccistraße oder Goetheplatz innerhalb von wenigen Gehminuten zu erreichen. Zusätzlich verlaufen durch das Gebiet Buslinien. Am nahegelegenen Sendlinger-Tor-Platz bestehen darüber hinaus Anschlussmöglichkeiten zur U 1 und U 2 sowie zu mehreren Trambahn- und Buslinien.

Innerhalb des Gebietes gibt es ein dichtes Netz sozialer Infrastruktureinrichtungen. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind flächendeckend vorhanden. Geschäfte, die Güter des periodischen Bedarfs anbieten, finden sich vor allem entlang der Lindwurmstraße und dort insbesondere im Bereich des Goetheplatzes. Gleichfalls vorhanden ist ein breites Angebot an Restaurants und Lokalen. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zu Ärzten und

sonstigen Dienstleistungen sind weitere Standortqualitäten.

Im Bereich Schlachthofviertel des 2. Stadtbezirkes gibt es wenig Grün- oder Freiflächen. Größere, für die Allgemeinheit zugängliche Grünflächen sind der nahe gelegene Alte Südfriedhof sowie der Spielplatz auf der Schmellerwiese. In einigen Teilbereichen des Gebietes verschönern Vorgärten das Straßenbild, wie etwa entlang der Schmellerstraße. Weiteres Grün ist vor allem in den Innenhöfen vorhanden.

### **Aufwertungspotenzial**

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

Zwischen 2012 und 2016 wurden im Erhaltungssatzungsgebiet „Schlachthofviertel“ mit 7,1 % signifikant mehr Wohnungen umgebaut als gesamtstädtisch gesehen (3,1 %). Dies deutet auf ein nach wie vor vorhandenes hohes Aufwertungspotenzial hin.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet „Schlachthofviertel“ entspricht mit 101,6 % in etwa dem Vergleichswert für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (100 %). Der Mietspiegel 2017 stuft den nördlichen Teil des Satzungsgebietes als zentrale gute Lage ein. Der Teil zwischen Häberl-, Lindwurm- und Ruppertstraße wird als zentrale durchschnittliche Lage eingestuft. Insbesondere dieser Teil könnte aufgrund der geplanten Neubebauung des ehemaligen Viehhofgeländes in den nächsten Jahren einer weiteren Aufwertung unterliegen.

Tabelle 1 stellt die Aufwertungsindikatoren für das untersuchte Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend dar.

	Erhaltungssatzung „Schlachthofvier- tel“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	4.800	787.300*
<b>Aufwertungsindikatoren</b>		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	67,0	23,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	20,8	33,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	5,1	15,0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	82,4	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	7,1	3,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m <sup>2</sup> in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	101,6	100

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

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

### Verdrängungspotenzial

Das Schlachthofviertel gilt seit Jahrzehnten als ein besonders multikulturelles und lebendiges Wohngebiet mit vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Ein erhöhter Anteil an ausländischer Bevölkerung hat das Viertel über viele Jahrzehnte geprägt. Derzeit leben im Erhaltungssatzungsgebiet knapp 70 % Deutsche und 30,4 % ausländische Einwohnerinnen und Einwohner (Vergleich: 27,9 % in der Gesamtstadt). Die durchschnittliche Wohndauer der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit 7,8 Jahren fast ein Jahr über dem städtischen Durchschnitt von 6,9 Jahren, was bedeutet, dass viele ausländische Haushalte im Schlachthofviertel schon lange in ihren Wohnungen leben.

Die übrigen Verdrängungsindikatoren sind im Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt eher durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt (siehe Tabelle 2).

Im Vergleich mit der Gesamtstadt (14,6 %) leben mit 12,0 % vergleichsweise wenige Kinder und Jugendliche im Satzungsgebiet. 9,2% der Bewohnerinnen und Bewohner im Erhaltungssatzungsgebiet sind zwischen 60 Jahre und 74 Jahre alt (Gesamtstadt: 13,3%).

4,2% sind älter als 74 Jahre (Gesamtstadt: 8,7%). In absoluten Zahlen ausgedrückt handelt es sich hier um rund 570 Personen, die aufgrund ihres Alters in besonderem Maße auf die im Viertel vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angewiesen sind. Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern ist mit dem Wert der Gesamtstadt zu vergleichen (18,2 % versus 19,4 %).

Im Hinblick auf die Einkommensstrukturen handelt es sich um ein sehr gemischtes Gebiet. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohnerin bzw. je Einwohner liegt bei 31.900 € und damit über dem Vergleichswert der Gesamtstadt von 29.500 €. Andererseits gibt es im Satzungsgebiet auch eine nennenswerte Anzahl an einkommensschwächeren Haushalten. So verfügen 16,6 % der Haushalte nur über ein monatliches Nettoeinkommen von maximal 1.500 €. Dieser Wert liegt über dem Durchschnitt für die Gesamtstadt (15,2 %).

Mittlerweile ist die Gefahr einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung vor allem in den Wohngebieten innerhalb des Mittleren Rings nicht mehr nur für Geringverdienende sondern auch für Haushalte, die dem Münchner Durchschnitt entsprechen, vorhanden. Selbst, wenn diese Haushalte in der Lage wären, die durch Modernisierungen entstehende Mehrkosten bei der Miete weiterhin zu tragen, so besteht immer noch die Gefahr, dass eine Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und in Folge gegebenenfalls eine Eigenbedarfskündigung erfolgt. Ein Teil der Haushalte ist bei einer Mietpreissteigerung infolge von Luxusmodernisierungen verdrängungsgefährdet. Das Verdrängungspotenzial wird als hoch genug bewertet, um, zusammen mit dem hohen Aufwertungspotenzial, den Neuerlass der Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff zu rechtfertigen.

	Erhaltungssatzung „Schlachthof- viertel“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	13.600	1.577.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	9,7	13,0
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	30,1	42,2
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7,8	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	30,4	27,8
Anteil unter 18-Jährige in %	12,0	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	9,2	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	4,2	8,7
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	18,2	19,4
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0,2	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	31.900	29.500
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	16,6	15,2

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

#### 4.2 Fazit

Das Erhaltungssatzungsgebiet befindet sich in einem belebten Innenstadtbezirk, der sich bereits seit Längerem auch der Beliebtheit einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erfreut. Dies zeigt sich u.a. an der in den letzten Jahren angestiegenen Kaufkraft.

67 % des Gebäudebestandes im Satzungsgebiet stammt aus der Zeit vor 1949. Das Ni-

veau der Wiedervermietungsflächen entspricht dem Vergleichswert für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings und deutet in Kombination mit den anderen genannten Indikatoren auf ein immer noch vorhandenes hohes Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes im Gebiet hin.

Das Verdrängungspotenzial ist für Teilgruppen der Bevölkerung im Gebiet vorhanden. Dies gilt insbesondere für diejenigen mit niedrigerem oder auch durchschnittlichem Nettoeinkommen. Werden diese Haushalte, die auch im Umgriff des Satzungsgebietes zu einem guten Teil vertreten sind, durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Versorgung der Haushalte problematisch wird.

Um die negativen Folgen einer Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen durch die unverhältnismäßige Aufwertung des Wohnungsbestandes zu verhindern, ist der Erlass der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ erforderlich.

## **5. Antrag**

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat am 24.10.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / B 04200 (s. Anlage 2) gestellt wonach die Stadt aufgefordert wird, die am 11.03.2018 auslaufende Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ zumindest im bisherigen Umgriff um weitere 5 Jahre zu verlängern.

Gleichzeitig bittet er die Stadt um Prüfung, in wie weit eine Erweiterung des Satzungsgebietes in folgende Bereiche möglich wäre:

- a) Nördlich der Lindwurmstraße zwischen Poccistraße und Goetheplatzes
- b) Westlich der Thalkirchner Straße zwischen Kapuzinerstraße und Sendlinger-Tor-Platz

Soweit in dem Antrag Nr. 14-20 / B 04200 die Verlängerung der bestehenden Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ angesprochen ist, wird ihm mit dieser Beschlussvorlage entsprochen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zeitnah prüfen, ob weitere umliegende, darunter auch die vom Bezirksausschuss 2 explizit genannten Bereiche ebenfalls in den Umgriff der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ aufgenommen werden können. Aufgrund des langen zeitlichen Vorlaufes und der einzuhaltenden Fristen kann die Untersuchung der zusätzlichen Bereiche aber für diese Beschlussvorlage nicht abgeschlossen werden, da sonst eine übergangslose Verlängerung der am 11.03.2018 auslaufenden Satzung nicht gewährleistet werden kann. Über das Ergebnis wird der Bezirksausschuss daher gesondert informiert.

Somit wird die im Antrag Nr. 14-20 / B 04200 unter Punkt 2 genannte Bitte um Prüfung einer Erweiterung angenommen.

## **6. Erlass der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren**

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Schlachthofviertel“ (siehe Satzungsplan Seite 17) 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**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 2 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 2 - Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ wird in nachstehender Fassung (s.Seiten 13-15) beschlossen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / B 04200 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 24.10.2017 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 12.12.2017 (Maßstab 1:6000), 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 „Schlachthofviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ vom 12.03.2013 (MüABl. 2013 S. 112 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 das Direktorium HA II – BA - Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
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 <DATUM>

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3