

Telefon: 233 - 22185  
233 - 22081  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 989 28176

**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 12 - Schwabing-Freimann**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Alte-Heide“**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12203**

Anlage:  
Lageplan des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.09.2018 (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 „Alte Heide“ (Satzung vom 05.11.2013 MüABl. Nr. 32/20.11.2013 S. 448 f.) tritt mit Ablauf des 20.11.2018 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche wurden dabei mit einbezogen.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt, verbunden mit der Empfehlung, die bisherige Erhaltungssatzung „Alte Heide“ 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 derzeit 21 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 31.05.2018). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt rund 267.000 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 Bayer. 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 frühere Indikator „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (bezogen auf einen Fünfjahreszeitraum) fließt seit dem Jahr 2017 nicht mehr in die Bewertung mit ein. 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 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. Aus Gründen eines einheitlichen Indikatorensets kann er deshalb auch nicht bei der Prüfung neuer Gebiete Verwendung finden. Die den Untersuchungen zugrunde 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 wider 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 Wiedervermietungsrente 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 zum Teil und zunehmend 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: Gesellschaft für Konsumforschung (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. Ende 2017 gab es in der Landeshauptstadt München noch rund 40.900 geförderte Wohnungen. 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 von zuvor preiswerten Mietwohnungen 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 31.12.2017 waren rund 17.400 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert. Dem standen im selben Jahr rund 3.800 Wohnungsvergaben gegenüber.

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 / 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 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). 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 „Alte Heide“**

Die erste Erhaltungssatzung für die Alte Heide wurde im Jahr 2003 erlassen. In den vergangenen 15 Jahren existierte immer eine Erhaltungssatzung mit gleichem Umfang.

Die erneute Untersuchung der zum 20.11.2018 auslaufenden Satzung hat ergeben, dass der Erlass für den bisherigen Satzungsumgriff des Gebietes "Alte Heide" auch für weitere fünf Jahre aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 172 Abs. 4 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erforderlich ist.

Der Gebietsumfang „Alte Heide“ wird beibehalten, da die Prüfung für die umgebenden Bereiche ergeben hat, dass sich diese nicht für einen Satzungserlass eignen:

Westlich trennt die BAB A9 das Erhaltungssatzungsgebiet von weiteren Siedlungsbereichen. Östlich schließt jenseits der Ungererstraße der Nordfriedhof an. Südlich grenzt mit dem Schulkomplex an der Fröttmaninger Straße ebenfalls keine Wohnbebauung an.

Die Siedlung nördlich des Erhaltungssatzungsgebietes bis zur Domagkstraße (zwischen BAB A9 und Ungererstraße) stammt im Wesentlichen aus den 1950er Jahren. Die Prüfung dieses Gebietes ergab, dass zwar ein gewisses Verdrängungspotenzial vorhanden ist, jedoch ein Aufwertungspotenzial nicht in ausreichendem Umfang vorliegt. So gab es zwischen 2012 und 2016 in diesem Bereich keinerlei Umbaumaßnahmen (nach Bayerischer Bauordnung genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen). Auch Aktivitäten zur Umwandlung in Miet- in Eigentumswohnungen waren hier bislang nicht erkennbar.

#### **4.1 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Alte Heide“**

##### **Städtebauliche Charakterisierung**

Das Satzungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk – Schwabing-Freimann. Es erstreckt sich zwischen Fröttmaninger Straße, Grünecker Straße, Kohlrauschstraße, Wandletstraße, Dietersheimer Straße und Ungererstraße.

Das Gebiet umfasst dabei alle Wohnungen der zwischen 1919 und 1929 nach Plänen von Theodor Fischer errichteten Kleinwohnungsanlage „Alte Heide“. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten war die Siedlung zur Zeit ihrer Entstehung wegweisend, da hier zum ersten Mal in Deutschland eine reine Zeilenbebauung verwirklicht wurde. Die Kleinwohnungsanlage „Alte Heide“ wird daher auch als Ensemble auf der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt.

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Haltestellen „Alte Heide“ der U-Bahnlinie U6 sowie der Buslinie 50 liegen in unmittelbarer Nähe des Gebietes. Mit dem Englischen Garten befindet sich in der Nähe eine hochwertige Parkanlage von herausragender Aufenthaltsqualität. Im direkten Umfeld liegen zudem der Nordfriedhof und der neue israelitische Friedhof, die das Angebot an Grünflächen in der Nachbarschaft ergänzen.

Innerhalb des Gebietes gibt es Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Restaurants, Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder. An der Ungererstraße gibt es zudem eine größere Ansammlung von Geschäften, Discountern und Apotheken, die das Versorgungsangebot im Satzungsgebiet erweitern.

### **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.

Die homogene Struktur der Anfang des 20. Jahrhunderts gebauten Siedlung in Verbindung mit den kleinen Privatgärten und Wegen zwischen den Hauszeilen, die zur Auflockerung beitragen, verleihen dem Gesamtensemble eine hohe Attraktivität.

Der Anteil der Altbauten, die vor 1949 errichtet wurden, liegt im Satzungsgebiet bei 73,7 % und damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 23,9 %. Weitere 17,3 % der Wohnungen in diesem Bereich liegen in Gebäuden, die von 1949 bis 1968 gebaut wurden (München insgesamt: 33,4 %). Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Wohngebäude, die zwischen 1969 und 1978 errichtet wurden (Gesamtstadt: 15,0 %).

In den vergangenen Jahren wurden an den Gebäuden im Satzungsgebiet Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2016 betraf dies rund 30 % der Wohnungen und damit wesentlich mehr als im städtischen Durchschnitt (3,2 %). Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt mittlerweile mit einem Indexwert von 112,4 Punkten oberhalb des Vergleichswert für das Stadtgebiet außerhalb des Mittleren Rings. Diese Indikatoren unterstreichen die Attraktivität der Immobilien sowie des Wohnstandortes, aber auch die stattfindenden Veränderungsprozesse.

Insgesamt lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Alte Heide“ im Vergleich zur Landeshauptstadt München ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial feststellen.

Tabelle 1 auf Seite 9 stellt die Aufwertungsindikatoren für das untersuchte Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend dar.

	Erhaltungssatzung „Alte Heide“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	1,300	787.300*
<b>Aufwertungsindikatoren</b>		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	73.7	23,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	17.3	33,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	0.0	15,0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	36.1	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	30.2	3,2
Mittlere Wiedervermietungsrente nettokalt je m <sup>2</sup> in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	112.4	100

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

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Alte Heide“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

### Verdrängungspotenzial

Im Satzungsgebiet „Alte Heide“ leben rund 2.600 Münchnerinnen und Münchner. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der hiesigen Bevölkerung beträgt 35,8 % und liegt damit über dem stadtweiten Mittel von 27,9 %.

Die durchschnittliche Wohndauer pro Person sowohl der deutschen als auch der ausländischen Bevölkerung liegt im Erhaltungssatzungsgebiet unterhalb dem Durchschnittswert aller Münchnerinnen und Münchner. Während Deutsche im Durchschnitt seit 11,7 Jahren in ihrer Wohnung wohnen, sind es bei den Ausländerinnen und Ausländern rund sechs Jahre. Die Wohndauern im stadtweiten Durchschnitt betragen hingegen 13,0 Jahre beziehungsweise 6,9 Jahre. Entsprechend fällt auch der Anteil der Deutschen, der bereits länger als zehn Jahre im Satzungsgebiet lebt, mit 33,4 % geringer als der städtische Vergleichswert mit 42,2 % aus.

Die Wohndauern fallen aber auch dadurch geringer aus, da in dem Gebiet eine Verjüngung der Bevölkerung stattgefunden hat. So ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Vergleich zur letzten Überprüfung angestiegen und liegt heute im Satzungsgebiet bei 11,8 %. Insbesondere für Familien spielt die wohnortnahe Infrastruktur eine

wichtige Rolle im Alltag. Der Anteil der Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern fällt mit 27,1 % immer noch deutlich höher aus als der gesamtstädtische Anteil von 19,4 %.

Der Anteil der Älteren an der Bevölkerung des Satzungsgebiets „Alte Heide“ hat hingegen etwas abgenommen und liegt unter dem städtischen Mittel. Dabei sind 10,3 % der Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 60 und 74 Jahre alt (Gesamtstadt: 13,3 %) und 5,6 % noch älter (Gesamtstadt: 8,7 %).

Die durchschnittliche Kaufkraft lag im Untersuchungsgebiet im Jahr 2016 bei 23.450 Euro pro Kopf und damit deutlich unter dem Vergleichswert der Gesamtstadt von 29.500 Euro. Diese vergleichsweise niedrige Kaufkraft spiegelt sich auch in der Anzahl an einkommensschwächeren Haushalte wider. So ist der Anteil der Haushalte, die monatlich ein Nettoeinkommen bis 1.500 Euro zur Verfügung haben, mit 35,5 % deutlich höher als der städtische Vergleichswert von 15,2 %. Der Anteil der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger im Satzungsgebiet entspricht mit 0,5 % dem städtischen Durchschnitt.

In Tabelle 2 auf der folgenden Seite werden die Verdrängungsindikatoren im Gebiet „Alte Heide“ zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Alte Heide“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	2,600	1.577.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11.7	13.0
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	33.4	42,2
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	6.1	6.9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	35.8	27,8
Anteil unter 18-Jährige in %	11.8	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	10.3	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	5.6	8,7
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	27.1	19,4
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0.5	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	23,450	29.500
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	35.5	15,2

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Alte Heide“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

#### 4.2 Fazit

Insbesondere durch das Vorhandensein von Haushalten mit niedrigen Einkommen und einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner besteht – in Verbindung mit der hohen Attraktivität des Ensembles „Alte Heide“ – die potentielle Gefahr vor Verdrängung. Dies gilt insbesondere auch für den großen Anteil an Haushalten mit Alleinerziehenden und an ausländischen Haushalten.

Werden die Haushalte 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 zu verhindern, ist der erneute Erlass der Erhaltungssatzung "Alte Heide" erforderlich.

### **5. Erlass der Erhaltungssatzung „Alte Heide“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren**

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Alte Heide“ (siehe Satzungsplan Seite 16) 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. Es kann davon ausgegangen werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

### **6. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 – Schwabing - Freimann 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 12 - Schwabing - Freimann 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 „Alte Heide“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 14-16) beschlossen.
2.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Alte Heide“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Alte Heide“) 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 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) 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 31.07.2018 (Maßstab 1:5000), 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

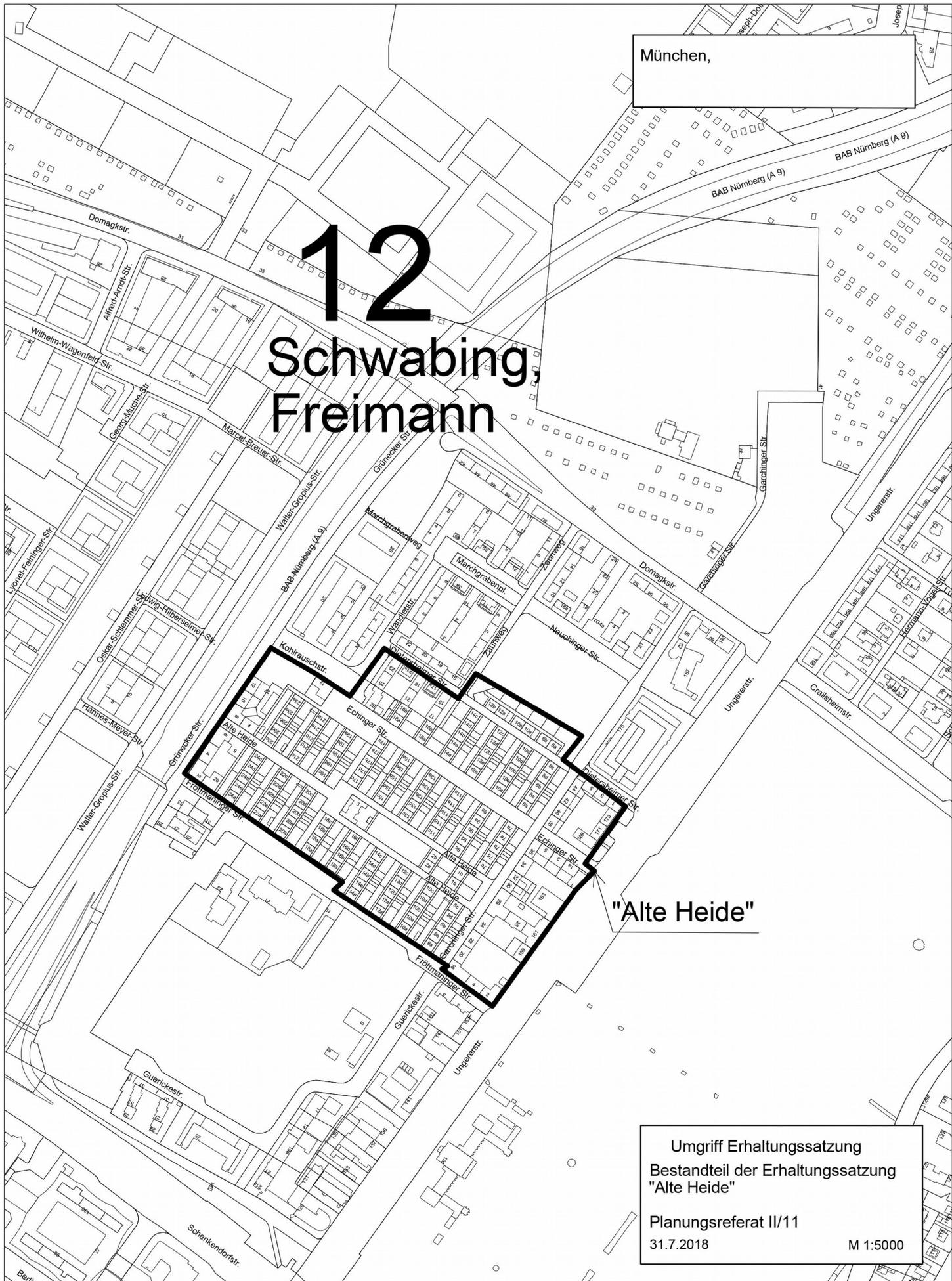
##### **Ordnungswidrigkeiten**

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 „Alte Heide“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Alte Heide“ vom 05.11.2013 (MüABl. 2013 S. 448 f) außer Kraft. 
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.



München,

# 12 Schwabing-Freimann

"Alte Heide"

Umgriff Erhaltungssatzung  
Bestandteil der Erhaltungssatzung  
"Alte Heide"  
Planungsreferat II/11  
31.7.2018  
M 1:5000

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V.  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 12 Schwabing-Freimann 
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