

Telefon: 233 - 22979  
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 6 (Sendling) und  
7 (Sendling – Westpark)**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12204**

Anlage:  
Lageplan Stadtbezirk 6 und 7

**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 „Am Harras / Passauer Straße“ tritt mit Ablauf des 20.11.2018 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung, bei der auch die benachbarten Bereiche mit einbezogen wurden.

Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchung vorgelegt, verbunden mit der Empfehlung, den Umgriff der bisherigen Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“ um den Bereich südlich der Heckenstallerstraße zwischen Bahntrasse und B11 bis zur Georg-Hallmeier-Straße zu erweitern (siehe Abbildung auf Seite 7).

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 146.000 Wohnungen.

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.

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 sogenannten „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 dem 01.03.2014 ein Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohneigentum 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 Satz 3

BauGB). Weil die Gültigkeit der 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 zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2016 vor.

### **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 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 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: 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 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). 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 „Am Harras / Passauer Straße“

Die erneute Untersuchung hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für den bisherigen Satzungsumgriff des Gebietes „Am Harras / Passauer Straße“ inklusive einer Erweiterung um einige Blöcke südlich der Heckenstallerstraße empfohlen werden kann. Somit wird das Gebiet im Norden durch die Albert-Roßhaupter-Straße, im Osten durch die Plinganserstraße, im Süden durch die Georg-Hallmaier-Straße (im vormaligen Umgriff durch Heckenstallerstraße) und im Westen durch das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling – Westpark“ entlang Kürnbergstraße und Passauer Straße abgegrenzt.

##### 4.1 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Am Harras / Passauer Straße“

###### Städtebauliche Charakterisierung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im 6. und 7. Stadtbezirk (Sendling und Sendling – Westpark) und grenzt im Norden und Westen an die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete „Sendling“ und „Sendling – Westpark“ an.

Die Heckenstallerstraße teilt das Gebiet von Norden nach Süden, die Bahnlinie, welche gleichzeitig die Stadtbezirksgrenze darstellt, von Westen nach Osten. Die neue Gebietserweiterung, welche jenseits der vielbefahrenen Heckenstallerstraße liegt, wird durch die Leopardstraße als Übergangsmöglichkeit an das restliche Gebiet angebunden.

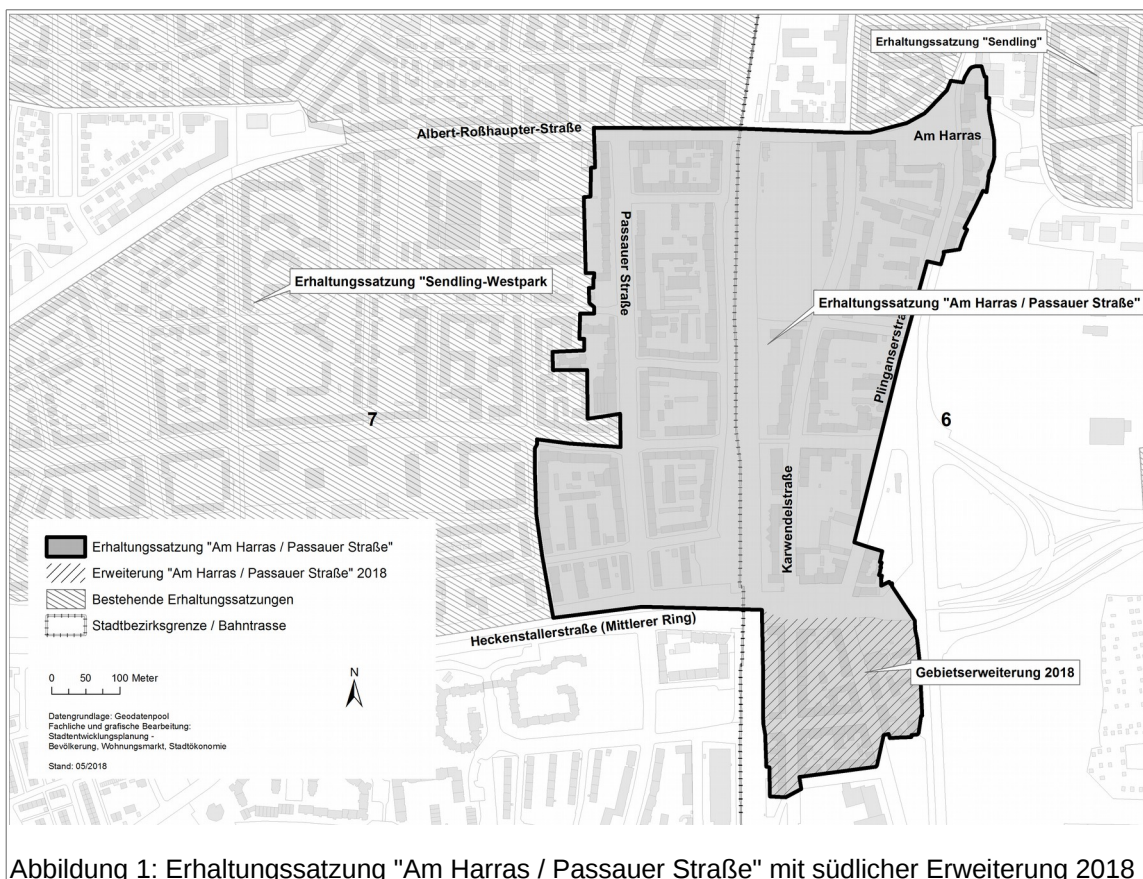


Abbildung 1: Erhaltungssatzung "Am Harras / Passauer Straße" mit südlicher Erweiterung 2018

Das Gebiet wird durch Geschosswohnungsbau geprägt, wobei unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden sind. Überwiegend handelt es sich um Zeilen- oder Blockrandbebauung mit vier bis sechs Stockwerken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr sowie die Nahversorgung werden überwiegend durch das Stadtteilzentrum am Harras gewährleistet. Hier befinden sich neben mehreren Buslinien sowohl eine S-Bahn als auch eine U-Bahn-Haltestelle. Die Innenstadt ist mit der Linie U6 in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Am südlichen Ende des Erhaltungssatzungsgebietes befindet sich außerdem die S-Bahn-Station Mittersending. Weitere Standortqualitäten stellen das nahegelegene Südbad sowie die Volkshochschule, eine Stadtbibliothek und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten dar.

Insgesamt umfasst das Erhaltungssatzungsgebiet rund 4.700 Wohneinheiten, in denen circa 8.700 Einwohnerinnen und Einwohner leben. Gegenüber dem zuletzt gültigen Umgriff bedeutet dies eine Vergrößerung um 750 Wohneinheiten mit 1.400 Bewohnerinnen und Bewohnern.

### **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.

60 Prozent der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet befinden sich in Nachkriegsbauten aus den 1950er und -60er Jahren. Der Anteil an klassischen gründerzeitlichen Altbauten ist mit rund 16 Prozent hingegen eher gering. Knapp ein Viertel der Wohnungen befindet sich außerdem in Gebäuden, die in den 1970er Jahren oder später erstellt wurden. Somit kann das Gebiet im Bezug auf das Gebäudealter als relativ heterogen beschrieben werden.

Zwischen 2012 und 2016 wurden im Untersuchungsgebiet mit einem Prozent weniger Wohnungen umgebaut als im gesamtstädtischen Mittel (3,1 Prozent). Betrachtet man den Umgriff des ehemaligen Satzungsgebietes „Am Harras / Passauer Straße“ ohne die neu hinzugekommene südliche Erweiterung, so zeigt sich, dass hier im Vergleich zum vergangenen Gültigkeitszeitraum (2007 bis 2011) weniger Umbauten stattgefunden haben (0,7 Prozent). Im neu aufgenommenen Teilbereich südlich der Heckenstallerstraße wurden zwischen 2012 und 2016 hingegen drei Prozent der Wohnungen durchgreifend umgebaut. Dies deutet auf ein erhöhtes Aufwertungspotenzial des Wohnungsbestandes im neu hinzukommenden Teilbereich des Satzungsgebietes hin.

Ein weiterer Hinweis auf ein erhöhtes Aufwertungspotenzial ist das Niveau der Wiedervermietungsmieten im Untersuchungsgebiet. Da das Gebiet durch den Mittleren Ring (Heckenstallerstraße) geteilt wird, ist eine separate Betrachtung der zwei Bereiche innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings sinnvoll. So lagen die Angebotsmieten im Gebiet nördlich der Heckenstallerstraße im Durchschnitt 20 Prozent unter dem Wert für die Gebiete innerhalb des Mittleren Rings. Die Mieten im Bereich südlich der Heckenstallerstraße wurde mit den Mieten für die Gebiete außerhalb des Mittleren Rings verglichen. Diese liegen im Satzungsgriff rund 10 Prozent unterhalb der



Wiedervermietungsflächen im Vergleichsraum.

In der Gesamtbetrachtung liegen die Mieten mit 83,7 Prozent deutlich unter dem Vergleichswert für die Gebiete innerhalb bzw. außerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent). Somit haben hier auch Haushalte mit geringeren und mittleren Einkommen noch die Möglichkeit, relativ zentral und bezahlbar zu wohnen.

Übermäßige Aufwertungsaktivitäten haben im Untersuchungsgebiet bisher noch nicht im größeren Stil stattgefunden, unter anderem, da für den größten Teil des Gebietes bereits in der Vergangenheit der Milieuschutz gegolten hat. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Gentrifizierungsprozesse im Viertel ohne den Neuerlass der Erhaltungssatzung im beschriebenen Umgriff verstärkt stattfinden werden, da Teile des Wohnungsbestandes unmodernisiert und viele Wohnungen noch nicht in Einzeleigentum umgewandelt wurden. Darüber hinaus finden und fanden im Gebiet in jüngerer Zeit Neubaumaßnahmen statt. Dies kann eine gesteigerte Attraktivität des Gebietes auch für einkommensstärkere Haushalte zur Folge haben.

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

	Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	4,700	787.300*
<b>Aufwertungsindikatoren</b>		
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden erbaut vor 1949 in % aller WE	15.8	23,9
Anteil WE in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % aller WE	61.1	33,4
Anteil WE in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % aller WE	8.9	15,0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	89.6	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	1.1	3,1
Mittlere Wiedervermietungsfläche nettokalt je m <sup>2</sup> in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	83.7	100

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

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

## **Verdrängungspotenzial**

Die Wohndauern der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet liegen leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Deutsche leben im Mittel seit rund 13 Jahren im Gebiet, Ausländerinnen und Ausländer etwas mehr als sieben Jahren.

Der Anteil der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit 36 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt (27,8 Prozent).

Ein Blick auf die Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner zeigt, dass sowohl Kinder und Jugendliche mit 11 Prozent als auch Personen über 60 Jahren (insgesamt 22 Prozent) im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich vertreten sind. Knapp 22 Prozent der Haushalte sind alleinerziehend und somit rund zwei Prozent mehr als im gesamtstädtischen Mittel.

Mit rund 23 Prozent leben vergleichsweise viele Haushalte im Satzungsgebiet, die über ein monatlichen Nettoeinkommen von lediglich 1.500 Euro oder weniger verfügen (München: 15 Prozent). Diese einkommensschwachen Haushalte sind auf den günstigeren Wohnraum, in dem sie derzeit leben, besonders stark angewiesen, da sie große Schwierigkeiten haben, an anderer Stelle bezahlbaren Wohnraum in München zu finden.

Die Kaufkraft der im Gebiet ansässigen Bevölkerung liegt mit 27.100 Euro je Einwohner/-in unter dem städtischen Durchschnitt von 29.500 Euro. Dies lässt ebenfalls den Rückschluss zu, dass im Untersuchungsgebiet tendenziell eine einkommensschwächere Bevölkerung lebt, die im Falle einer Mieterhöhung stark verdrängungsgefährdet wäre.

	Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	8,700	1.577.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>		
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	40.9	42,2
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	13.1	13.0
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7.5	6.9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	36.1	27,8
Anteil unter 18-Jährige in %	11.1	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	13.0	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	8.5	8,7
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	21.8	19,4
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0.5	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	27,100	29.500
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	23.3	15,2

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

#### 4.2 Fazit

Im Untersuchungsgebiet leben verhältnismäßig viele Einwohnerinnen und Einwohner, die im Falle von Mieterhöhungen als verdrängungsgefährdet eingestuft werden können. Dies gilt insbesondere für die Haushalte mit sehr niedrigerem Einkommen, die fast ein Viertel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen. Werden diese durch

Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierung oder Umbauten sowie durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner problematisch wird.

Mittlerweile ist die Gefahr einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung nicht mehr nur für Geringverdienende sondern auch für Haushalte, die dem Münchner Durchschnitt entsprechen, vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Aufwertungspotenzials des Gebäudebestandes sowie der im Gebiet lebenden und zum Teil verdrängungsgefährdeten Bevölkerung wird der erneute Erlass der Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“ mit erweitertem Umgriff empfohlen.


Ebenfalls in die Untersuchung einbezogen wurden die Blöcke südlich der Heckenstallerstraße und westlich der Bahntrasse. Die Aufnahme des Teilbereiches in den Umgriff der Erhaltungssatzung wird nicht als sinnvoll erachtet, da es sich bei über der Hälfte der Wohneinheiten um städtische Wohnungen handelt, die nicht der Gefahr einer Luxussanierung und/oder Umwandlung in Eigentumswohnungen ausgesetzt sind. Bei den restlichen Wohnungen besteht kein ausreichendes Aufwertungs und Verdrängungspotenzial, das die Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet rechtfertigen würde.

#### **5. Erlass der Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren**

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Am Harras / Passauer Straße“ (siehe 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 der Bezirksausschüsse**

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 6 (Sendling) und 7 (Sendling – Westpark) 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 6 – Sendling hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. 

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 7 – Sendling – Westpark 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 „Am Harras / Passauer Straße “ wird in nachstehender Fassung beschlossen.
2.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“**

### **Satzung „Am Harras / Passauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

#### **(Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“) 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

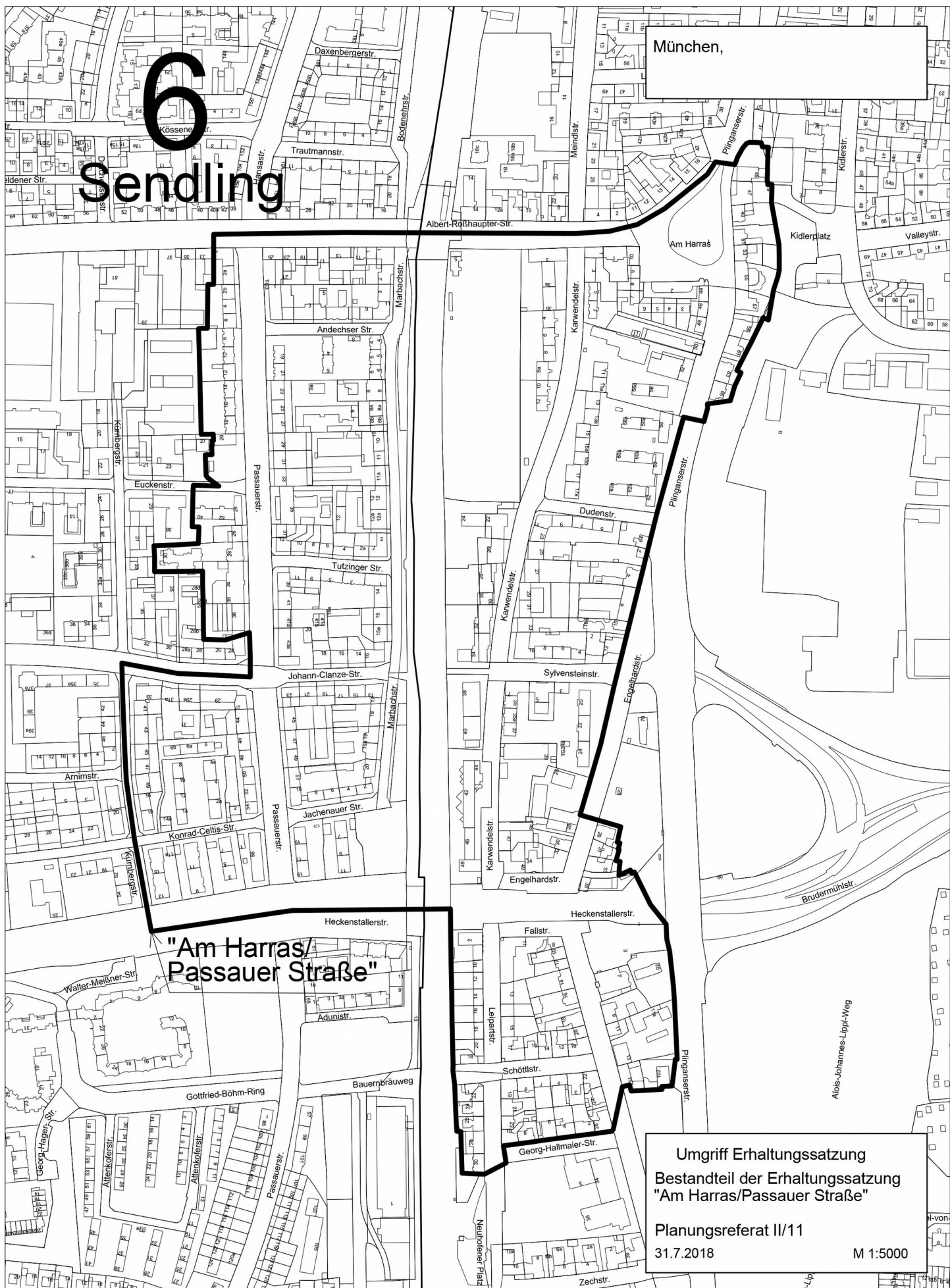
##### **Ordnungswidrigkeiten**

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 „Am Harras / Passauer Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauer Straße“ vom 05.11.2013 (MüABl. 445) außer Kraft. 
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.



# 6 Sendling

"Am Harras/  
Passauer Straße"

Umgriff Erhaltungssatzung  
Bestandteil der Erhaltungssatzung  
"Am Harras/Passauer Straße"  
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 Süd
3. An die Bezirksausschüsse 6 (Sendling) und 7 (Sendling – Westpark) 
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