

Telefon: 233 - 28176
233 - 24158
Telefax: 233 - 989 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)**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/
Baldeplatz“**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12205

Anlage:
Lageplan des Stadtbezirkes 2 mit Stadtbezirkseinteilung

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 „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ 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 „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ 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 31.05.2018). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt knapp 267.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 146.000 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 dem 01.03.2014 ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen 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. Aus Gründen eines einheitlichen Indikatorensets kann er deshalb auch nicht bei

der Prüfung neuer Gebiete Verwendung finden.

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 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 m² Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen.

Die Aufwertungsindikatoren stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- (1) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut bis 1948 in % des Wohnungsbestandes (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 m² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings bzw. außerhalb des Mittleren Rings (2016)
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. 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 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 „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“

Die erste Erhaltungssatzung für das Dreimühlenviertel wurde im Jahr 1988 erlassen, im Jahr 2013 die Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“.

Die erneute Untersuchung der zum 20.11.2018 auslaufenden Erhaltungssatzung hat ergeben, dass der Erlass für den bisherigen Satzungsumgriff des Gebietes „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ 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 "Dreimühlenstraße / Baldeplatz"

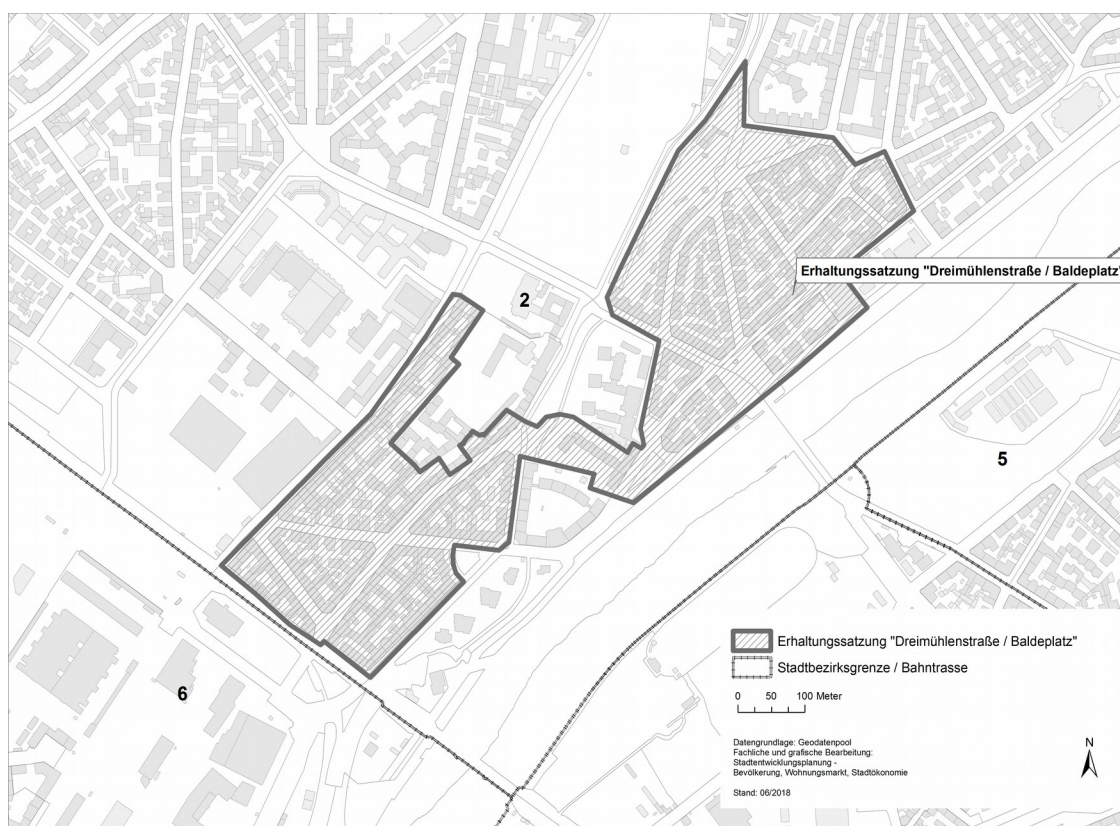


Abbildung 1: Erhaltungssatzung "Dreimühlenstraße / Baldeplatz"

Städtebauliche Charakterisierung

Das Satzungsgebiet befindet sich im 2. Stadtbezirk. Begrenzt wird es westlich durch den Alten Südfriedhof und das Schlachthof- und Viehhofgelände. Nordöstlich grenzt es an das Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ (siehe Abb. 2 Seite 13). Östlich fließt die Isar. Südlich befindet sich die Eisenbahnlinie München – Rosenheim.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein dicht bebautes Gründerzeitviertel, erbaut um 1900. Bis heute überwiegen Altbauten in Form einer Blockrandbebauung mit einer Gebäudehöhe von 4 bis 6 Geschossen. Der überwiegende Teil des Gebietes südlich der Kapuzinerstraße steht unter Denkmalschutz (Ensemble „Dreimühlenviertel“, erbaut nach Plänen von Theodor Fischer).

Das Untersuchungsgebiet hat in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren. Dieser Prozess ist aber noch nicht abgeschlossen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet über die Buslinien 58 (Kapuzinerstraße), 132 (Auenstraße / Isartalstraße) und 62 (Thalkirchner Straße) erschlossen. Innerhalb des Gebietes gibt es Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie diverse Lokale und soziale Infrastruktureinrichtungen. Rund um den Baldeplatz sind Geschäfte, eine Apotheke und Arztpraxen vorzufinden. Als zentraler Platz des südlichen Teils ist der gut frequentierte Roecklplatz mit Spielplatz, Restaurant, Café und Eisdielen zu nennen. Das Satzungsgebiet weist keine nennenswerten Grünflächen auf. Jedoch liegt die Isar samt Grünanlagen mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität in fußläufiger Entfernung.

Im Mietspiegel 2017 ist das Erhaltungssatzungsgebiet überwiegend als zentral gute Lage eingestuft. Die Gebäude, die direkt am Baldeplatz liegen, wurden aufgrund der Verkehrsbelastung in die Kategorie zentral durchschnittliche Lage eingewertet. Diese Kategorie wurde auch für die Thalkirchner Straße (Ostseite) im Abschnitt Kapuzinerstraße und Bahngleise sowie für den südlichen Teil des Satzungsgebietes (Ehrentgutstraße und Reifentstuelstraße) vergeben.

Mit der geplanten Neubebauung des benachbarten Viehhofgeländes (Tumblingerstraße, Zenettistraße, Thalkirchner Straße, Bahnlinie München - Rosenheim) ist nach der Fertigstellung von einer weiteren Aufwertung des Satzungsgebietes, insbesondere im süd-westlichen Teil, der derzeit als zentral durchschnittliche Lage eingewertet ist, auszugehen.

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 „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ mit 7,6 % 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 „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ entspricht mit 101,0 % in etwa dem Vergleichswert für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (100,0 %).

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

| | Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ | München gesamt (LHM) |
|--|---|-------------------------|
| Wohnungen insgesamt | 4,700 | 787.300* |
| Aufwertungsindikatoren | | |
| Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE) | 65.7 | 23,9 |
| Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE | 17.8 | 33,4 |
| Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE | 2.2 | 15,0 |
| Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in % | 84.9 | 49,0 |
| Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE | 7.6 | 3,1 |
| Mittlere Wiedervermietungsrente nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings | 101.0 | 100.0 |

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

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Die Verdrängungsindikatoren im Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ sind im Vergleich zur Gesamtstadt eher durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt (siehe Tabelle 2).

Knapp 80 % der im Erhaltungssatzungsgebiet lebenden Bevölkerung sind Deutsche. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt seit vielen Jahren stabil unter dem städtischen Durchschnittswert. Derzeit beträgt dieser 20,5 % im Erhaltungssatzungsgebiet und 27,9 % in der Gesamtstadt. Die durchschnittliche Wohndauer der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit 8,6 Jahren deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 6,9 Jahren, was bedeutet, dass viele ausländische Haushalte schon lange in ihren Wohnungen leben.

Im Satzungsgebiet „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ leben viele Haushalte mit Kindern. Der Anteil der unter 18 Jährigen ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen.

Er liegt jetzt bei 14,3 % und entspricht damit fast dem städtischen Durchschnittswert (14,6 %). Entsprechend niedrig ist der Anteil der älteren Menschen. 13,5 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Erhaltungssatzungsgebiet sind 60 Jahre oder älter. Gesamtstädtisch gesehen sind dies 22,0 %. Der Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich ausgeprägt (23,9 % 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 31.100 Euro und damit etwas über dem Vergleichswert der Gesamtstadt von 29.500 Euro. Andererseits gibt es im Satzungsgebiet auch eine nennenswerte Anzahl an einkommensschwächeren Haushalten. So verfügen 15,8 % der Haushalte nur über ein monatliches Nettoeinkommen von maximal 1.500 Euro (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 entstehenden Mehrkosten bei der Miete weiterhin zu tragen, so besteht immer noch die Gefahr, dass eine Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und ggf. 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 „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ | München gesamt (LHM) |
|--|---|-------------------------|
| Einwohnerinnen/Einwohner | 8,400 | 1.577.700 |
| Verdrängungsindikatoren | | |
| Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren | 10.2 | 13.0 |
| Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in % | 33.1 | 42,2 |
| Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren | 8.6 | 6.9 |
| Anteil ausländische Bevölkerung in % | 20,5 | 27,9 |
| Anteil unter 18-Jährige in % | 14.3 | 14,6 |
| Anteil 60- bis 74-Jährige in % | 9.4 | 13,3 |
| Anteil über 74-Jährige in % | 4.0 | 8,7 |
| Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in % | 23.9 | 19,4 |
| Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %) | 0.4 | 0,5 |
| Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in € | 31,100 | 29.500 |
| Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % | 15.8 | 15,2 |

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ - Verdrängungsindikatoren im Ver-
gleich

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 unter anderem an der in den letzten Jahren angestiegenen Kaufkraft. Zudem ist das Gebiet bei Haushalten mit Kindern beliebt.

66 % des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet stammt aus der Zeit vor 1949. Das Niveau der Wiedervermietungsmieten 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 Haushalte mit niedrigerem oder – auf dem angespannten Wohnungsmarkt Münchens – mittlerweile auch durchschnittlichem Einkommen. 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 erneute Erlass der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ erforderlich.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Umgriff „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ (siehe Seite 18) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. So kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

6. Antrag Nr. 14-20 / B 04885 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.05.2018

Der Antrag Nr. 14-20 / B 04885, mit dem der Bezirksausschuss 02 die Landeshauptstadt München aufforderte, die am 20.11.2018 auslaufende Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ zumindest im bisherigen Umgriff um weitere 5 Jahre zu verlängern, ist bereits mit Schreiben vom 07.06.2018 formal behandelt worden. Mit dem vorliegenden Beschlusssentwurf wird der Forderung des Bezirksausschusses, die Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ zumindest im bisherigem Umgriff um weitere 5 Jahre erneut zu erlassen, entsprochen.

Auf die zusätzliche Bitte um Prüfung, inwieweit eine Erweiterung des Satzungsgebietes um folgende Bereiche möglich ist:

- a) Östlich des Südfriedhofs bis zum aktuellen Satzungsgebiet
 - b) Westlich der Reichenbachstraße bis zum aktuellen Satzungsgebiet
- wird im Folgenden eingegangen.

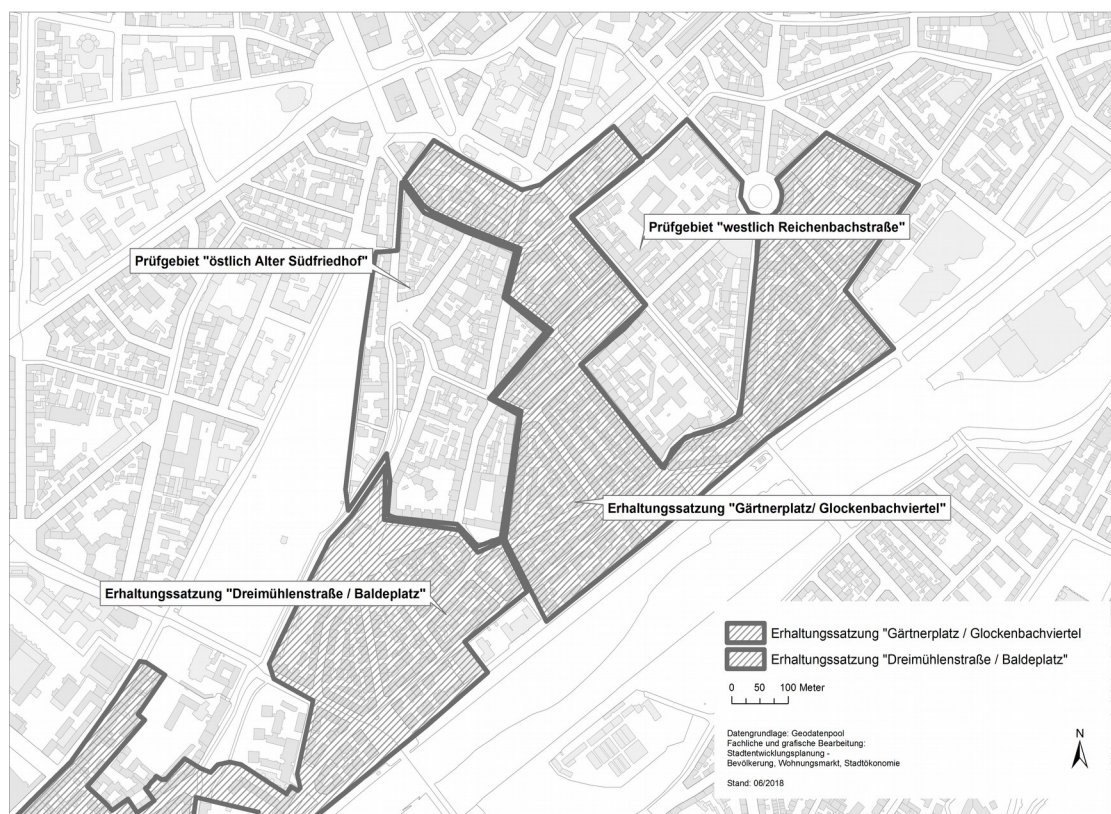


Abbildung 2: Prüfauftrag Bezirksausschuss 02

Zu a)

Das vom Bezirksausschuss angesprochene Gebiet östlich des Alten Südfriedhofs grenzt im Norden und Osten an die bestehende Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ und im Süden an die aktuell zu überprüfende Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“. Es handelt sich um den Bereich zwischen Müllerstraße, Jahnstraße, Klenzestraße, Am Glockenbach und dem Alten Südfriedhof (siehe Abbildung 2). Dieser Bereich gehörte zwischen 1988 und 1998 zu großen Teilen zu der ehemaligen Erhaltungssatzung „Am Glockenbach“. Aufgrund der fehlenden Voraussetzungen (hohes Aufwertungspotenzial und verdrängungsgefährdete Bevölkerung) konnte für diesen Bereich keine Erhaltungssatzung erneut erlassen werden.

Die Untersuchung dieses Gebietes anhand des oben aufgeführten Indikatorensets ergab, dass es sich auch aus heutiger Sicht nicht mehr für einen erneuten Erlass einer Erhaltungssatzung eignet. In Folge der schon statt gefundenen baulichen Aufwertung und Verdrängung hat bereits ein umfassender Wandel in der Bevölkerungsstruktur stattgefunden, sodass eine Begründung für eine Erhaltungssatzung in ausreichendem Umfang nicht mehr gegeben werden kann.

Die Wiedervermietungsrenten nettokalt liegen mit 105,5 % über dem Wert des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings (100 %). Nur sehr wenige ausländische Einwohnerinnen und Einwohner leben hier. Der Anteil beträgt 16,3 % gegenüber 27,9 % in der Gesamtstadt). Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohnerin und Einwohner liegt 5.700 Euro über dem Durchschnitt (35.200 Euro gegenüber 29.500 Euro in der Gesamtstadt). Entsprechend ist der Anteil der Haushalte, die monatlich weniger als 1.500 Euro netto zur Verfügung haben, mit 11,7 % unterdurchschnittlich ausgeprägt (15,2 % in der Gesamtstadt). Die Wohngeldempfängerdichte (Haushaltsmittel der Jahre 2012 – 2016 in % an den Wohnungen 2016) ist ebenfalls unterdurchschnittlich (0,2 % im Gebiet und 0,5 % in der Gesamtstadt). Zudem leben dort weniger Alleinerziehende. Der Anteil der Alleinerziehenden an den Haushalten mit Kindern beträgt 18,6 % (Gesamtstadt: 19,4 %).

Zu b)

Das Gebiet westlich der Reichenbachstraße grenzt östlich, südlich und westlich an das derzeitige Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatz,- / Glockenbachviertel“ an. Es handelt sich um den Bereich Müllerstraße, Corneliusstraße, Reichenbachstraße, Baaderstraße, Ickstattstraße und Fraunhoferstraße. Teile dieses Bereiches gehörten zwischen 1991 und 2016 zu den ehemaligen Satzungen „Gärtnerplatzviertel“.

Dieser Bereich westlich der Reichenbachstraße grenzt an keiner Stelle an die hier untersuchte Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ an (siehe Abbildung 2). Daher wird vorgeschlagen, den Bereich bei der nächsten Untersuchung der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ mit zu berücksichtigen. Diese Satzung läuft am 20.05.2021 aus. Die entsprechenden Untersuchungen werden Ende 2020 durchgeführt werden.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“

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

(Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“) 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 08.08.2018 (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

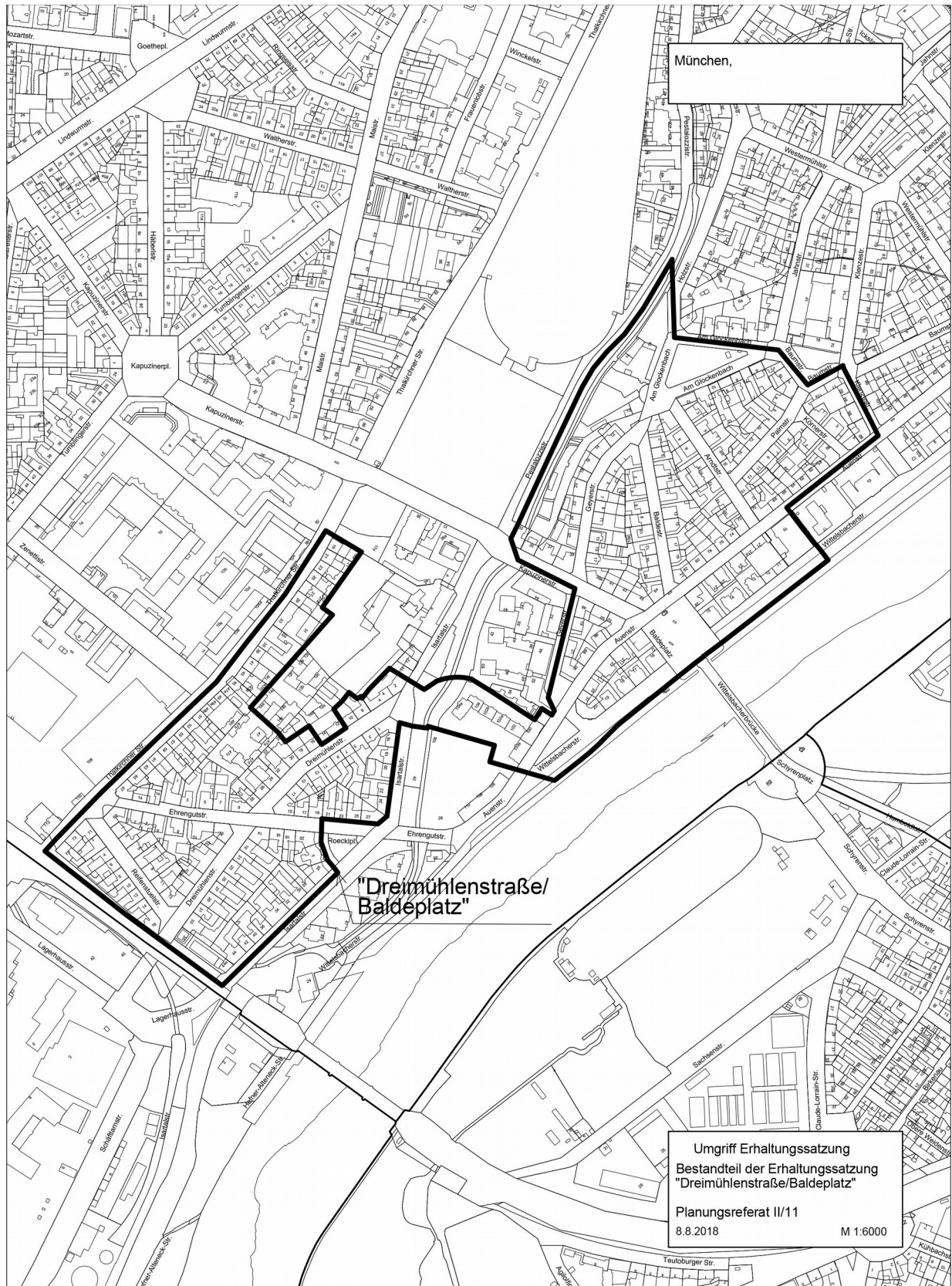
Ordnungswidrigkeiten

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 „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatz  „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ vom 05.11.2013 (MÜABI. 2013 S. 450 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 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 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