

Telefon: 233 - 24740
233 - 24158
Telefax: 233 - 26683
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
3 – Maxvorstadt und 9 – Neuhausen-Nymphenburg**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V13515

Anlage:
Lageplan der Stadtbezirke 3 – Maxvorstadt und 9 – Neuhausen-Nymphenburg

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018 (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 „St-Benno-Viertel“ (Satzung vom 03.02.2014 tritt mit Ablauf des 10.02.2019 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 dieser Untersuchung vorgelegt, verbunden mit der Empfehlung, die bisherige Erhaltungssatzung „St. Benno-Viertel“ im geänderten Umgriff, 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 22 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 31.10.2018). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt rund 277.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 154.000 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 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 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 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 Überprüfung 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.

Erhaltungssatzungsgebiete sollten eine gewisse Größe aufweisen. 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)

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 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchner Mischung“ soll der übermäßigen Konzentration bzw. Segregation von Einkommensschwachen, Haushalten mit mittleren Einkommen und Einkommensstarken entgegengewirkt werden. Angestrebt wird dabei eine gute Mischung der Einkommensgruppen bzw. möglichst wenig Segregation oder Verdrängung. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist München eine relativ geringe Segregation auf.

Dass die Probleme für die unteren Einkommensgruppen zunehmen, zeigt sich unter anderem an der seit den letzten fünf Jahren auffällig hohen Differenz zwischen den besonders dringlichen Registrierungen und den Vergaben von Sozialwohnungen (vgl. Bericht zur Wohnungssituation in München). 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 Instru-

ment.

4. Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“

Die erste Erhaltungssatzung für das St. Benno-Viertel wurde im Jahr 1991 erlassen. In den folgenden 11 Jahren zwischen 1991 und 2002 war der Bereich um die katholische Pfarrkirche St. Benno unter den Schutz einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gestellt. Da 2002 die Voraussetzungen für einen erneuten Satzungserlass nicht mehr gegeben waren, wurde die Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“ nicht mehr fortgeführt (vgl. hierzu Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2002: Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt); Ergebnis der Nachuntersuchung für den Bereich St.-Benno-Viertel).

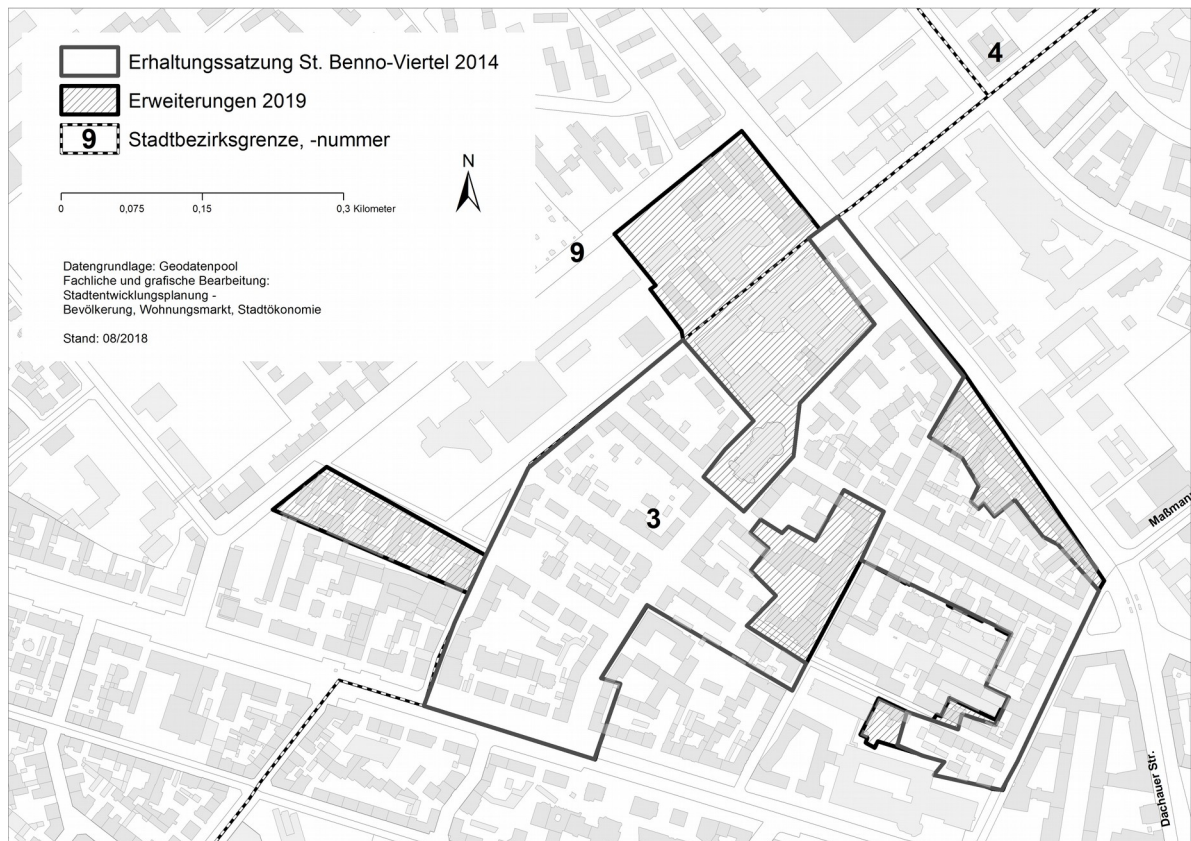
Erst die periodischen Untersuchungen im Jahr 2013 ergaben, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im St.-Benno-Viertel wieder gegeben waren. Dementsprechend wurde am 11.02.2014 die aktuell gültige Satzung unter der Bezeichnung „St.- Benno-Viertel“ für die Geltungsdauer von 5 Jahren erlassen (Umgriff siehe Plan in Ziffer 4.1).

Die erneute Untersuchung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der zum 10.02.2019 auslaufenden Satzung hat ergeben, dass der Erlass für den bisherigen Satzungsumgriff des Gebietes "St.-Benno-Viertel" auch für weitere fünf Jahre aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erforderlich ist. Darüberhinaus ergaben die Untersuchungen für die umgebenden Bereiche die Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit einiger Erweiterungen und Arrondierungen (vgl. Karte in Ziffer 4).

Das bisherige Satzungsgebiet befindet sich im 3. Stadtbezirk – Maxvorstadt. Es erstreckt sich zwischen Nymphenburger Straße, Dachauer Straße und Lothstraße. Die vorgeschlagenen Erweiterungen betreffen zum einen kleinere Gebiete an der Linprun- und Sandstraße sowie Arrondierungen im Bereich um die Kirche St. Benno im 3. Stadtbezirk. Zusätzlich werden westlich der Lothstraße, im 9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg, zwei Erweiterungen mit Geschosswohnungsbau an der Thorwaldsenstraße und an der Dachauer Straße/Lazarettstraße für das künftige Satzungsgebiet empfohlen (siehe Karte 1 auf der folgenden Seite).

4.1 Städtebauliche Charakterisierung

Das dicht bebaute Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Benno-Viertel“ ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Haltestellen „Maillingerstraße“ und „Stiglmaierplatz“ der U-Bahnlinie U1 sowie die Trambahnlinien 20 und 21 liegen in unmittelbarer Nähe. Die kurzen Wege zu Hochschuleinrichtungen, zum Hauptbahnhof sowie zu zahlreichen Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt kennzeichnen die zentrale Lage dieses attraktiven, urbanen Wohngebietes.

Karte 1: Erhaltungssatzungsgebiet St.- Benno-Viertel 2014 und Erweiterungen 2019

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI/22

Aufwertungspotenzial

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

Die rund 3.600 Wohnungen im Satzungsgebiet „St.-Benno-Viertel“ finden sich ganz überwiegend in der für die Maxvorstadt typischen Blockrandbebauung. 87,2% der Gebäude weisen 4 bis 6 Geschosse auf (LH München 49,0%). Nur knapp ein Fünftel der Wohnungen (18,8%) wurde vor 1949 erbaut (LH München: 23,9%) und mehr als die Hälfte der Wohnungen (54,4%) stammt aus der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1968 (LH München: 33,4%). Lediglich 9,7% der Wohnungen im Satzungsgebiet wurde zwischen 1969 und 1978 errichtet (LH München: 15,0 %).

In den fünf Jahren zwischen 2012 und 2016 wurden 8,6% der Wohnungen bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig umgebaut (LH München: 3,1%). Damit haben sich gegenüber dem Beobachtungszeitraum 2007-2011 für das bisherige Satzungsgebiet (Umbaurate 4,3%) die Modernisierungsaktivitäten im neuen Satzungsgebiet deutlich verstärkt. Dieser Trend ist allerdings für das Stadtgebiet insgesamt in ähnlicher Ausprägung zu beobachten.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten liegt mit 95,3 % unter dem gesamtstädtischen mittleren Niveau (auf 100% angesetzt).

Insgesamt lässt sich für das Untersuchungsgebiet „St.- Benno-Viertel“ im Vergleich zur Landeshauptstadt München ein weit überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial feststellen.

Tabelle 1 stellt die Aufwertungsindikatoren für das vorgeschlagene neue Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend und im Vergleich zu den Werten für das gesamte Stadtgebiet dar.

	Erhaltungssatzung „St.- Benno-Viertel“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	3,600	787.300*
Aufwertungsindikatoren		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	18.8	23,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	54.4	33,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	9.7	15,0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	87.2	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	8.6	3,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings	95.3	100

* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten.

Quelle: Statistisches Amt.

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Im Satzungsgebiet „St. Benno-Viertel“ leben rund 6.100 Münchnerinnen und Münchner. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt bei 27,8% und erreicht damit das mittlere stadtweite Niveau von 27,9%.

Die durchschnittliche Wohndauer pro Person liegt im Erhaltungssatzungsgebiet bei der deutschen Bevölkerung etwas unterhalb des Durchschnittswerts aller Münchnerinnen und Münchner, bei der ausländischen Bevölkerung knapp darüber. Während Deutsche im Durchschnitt seit 11,2 Jahren in ihrer Wohnung wohnen (LH München: 13,0 Jahre), sind es bei den Ausländerinnen und Ausländern, die im Gebiet leben, rund 7,3 Jahre (LH München: 6,9 Jahre). Auch der Anteil der Deutschen, die bereits länger als zehn Jahre in ihrer aktuellen Wohnung leben, fällt mit 35,3% geringer aus als beim städtischen Vergleichswert von 42,2%.

Die spezifischen Werte zur Wohndauer gerade der deutschen Bevölkerung stehen auch dafür, dass in dem Gebiet ein Austausch bzw. eine Verjüngung der Bevölkerung stattgefunden hat bzw. stattfindet. Allerdings ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen – auch im Vergleich zur letzten Überprüfung – nach wie vor niedrig und liegt heute im Satzungsgebiet bei lediglich 7,9% (LH München: 14,6%) der Gebietsbevölkerung. Daraus lässt sich folgern, dass es sich bei Zuziehenden in dieses zentral gelegene Innenstadtrandgebiet zum großen Teil um kinderlose Ein- und Zweipersonenhaushalte handelt, eher nicht um Familien.

Der Anteil der Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern fällt mit 21,5% dennoch leicht höher aus als der gesamtstädtische Anteil von 19,4%.

Der Anteil der Älteren an der Bevölkerung des Satzungsgebiets „St.- Benno-Viertel“ ist insgesamt relativ stabil und liegt deutlich unter dem städtischen Mittel. Dabei sind 11,8% der Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 60 und 74 Jahre alt (Gesamtstadt: 13,3%) und 5,9% noch älter (Gesamtstadt: 8,7%).

Die durchschnittliche Kaufkraft je Bewohner und Bewohnerin lag im Untersuchungsgebiet im Jahr 2016 bei rund 29.200 Euro pro Kopf und damit recht genau auf dem Niveau der Gesamtstadt (LH München: 29.500 Euro). Dieses vergleichsweise „unspektakuläre“ Ergebnis für das gebietsspezifische mittlere Kaufkraftniveau verbirgt allerdings auf den ersten Blick die durchaus vorhandenen Disparitäten. Dies spiegelt sich etwa im Vorkommen von einkommensschwachen Haushalten im Satzungsgebiet wider. So ist der Anteil der Haushalte, die monatlich über ein Nettoeinkommen bis 1.500 Euro verfügen, mit 23,3% deutlich höher als der gesamtstädtische Vergleichswert, der bei 15,2% liegt. Der Anteil der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger fällt im Satzungsgebiet mit 0,4% wie im städtischen Durchschnitt (0,5%) ebenfalls sehr niedrig aus .

Alles in allem ergibt sich für das erweiterte Satzungsgebiet ein im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittliches Verdrängungspotenzial. Dennoch konnten in der Gebietsbevölkerung, deren soziale Zusammensetzung verschiedene Komponenten der sogenannten Münchener Mischung enthält, in ausreichendem Maße Bevölkerungsteile eruiert werden, deren Schutzbedürftigkeit im Sinne des städtebaulichen Erhaltungsziels gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB außer Frage steht.

In Tabelle 2 auf der folgenden Seite werden die Verdrängungsindikatoren im Gebiet „St.-Benno-Viertel“ zusammenfassend und im Vergleich zu den Werten für die gesamte Stadt dargestellt.

	Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	6,100	1.577.700
Verdrängungsindikatoren		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11.2	13.0
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	35.3	42,2
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7.3	6.9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	27.8	27,9
Anteil unter 18-Jährige in %	7.9	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	11.8	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	5.9	8,7
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	21.5	19,4
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0.4	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	29,200	29.500
Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	23.3	15,2

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „St.- Benno-Viertel“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Die in Karte 1 dargestellten Erweiterungsbereiche sind durch ein stark überdurchschnittliches bauliches Aufwertungspotenzial gekennzeichnet. So waren beispielsweise in der Phase 2012 bis 2016 im Vergleich zur Gesamtstadt über dreimal mehr Wohnungen von bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Umbauaktivitäten betroffen.

Das Verdrängungspotenzial bei der gebietsansässigen Bevölkerung erreicht in den vorgeschlagenen Erweiterungen insgesamt ein mittleres Niveau, ist aber dennoch klar präzi-

sierbar. So ist der Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen (bis 1.500 € netto monatlich) sehr viel ausgeprägter als in der Gesamtstadt und auch bei der Kaufkraft pro Kopf unterschreitet die Gebietsbevölkerung die entsprechenden Durchschnittswerte für die Gesamtstadt deutlich. Die Einbeziehung der in Karte 1 (auf Seite 8) ersichtlichen Erweiterungsbereiche in das Erhaltungssatzungsgebiet St.- Benno-Viertel (2019) ist damit geboten.

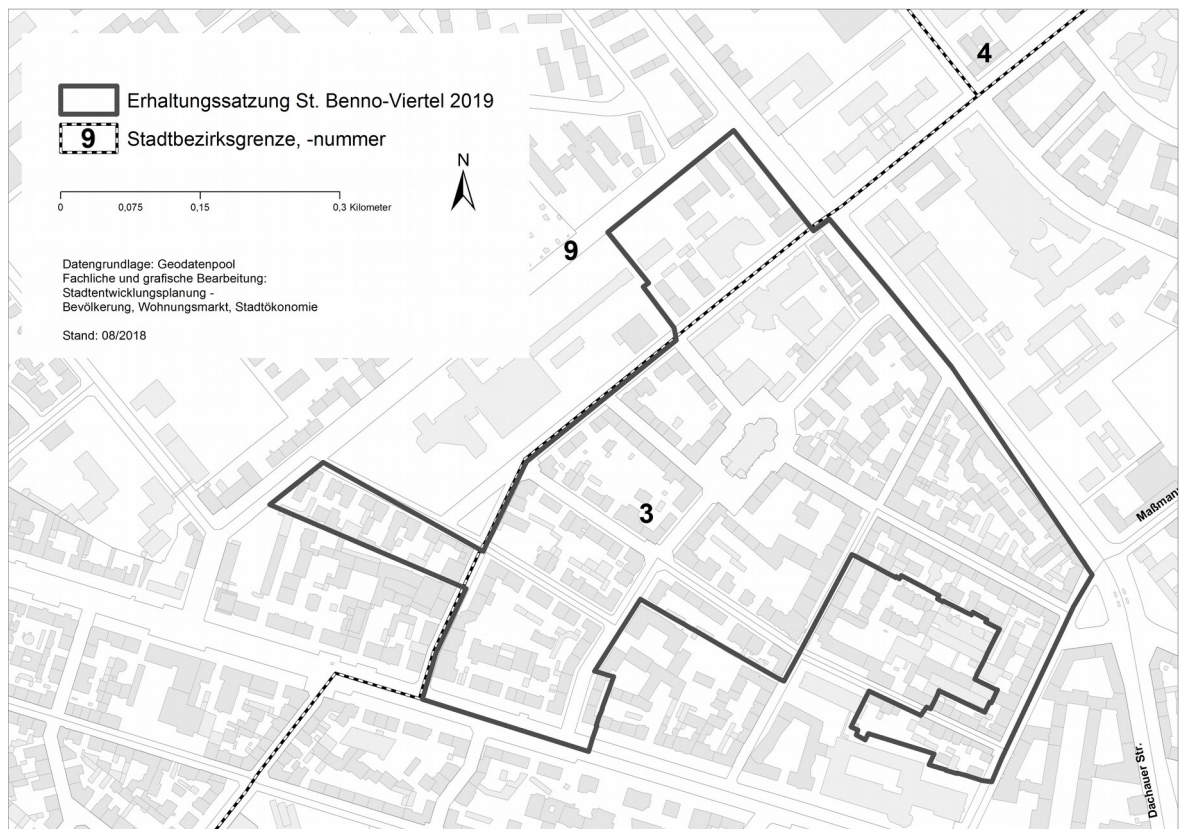
4.2 Fazit

Insbesondere durch das Vorhandensein von Haushalten mit niedrigen Einkommen - in Verbindung mit der hohen Attraktivität des zentrumsnahen Wohngebietes St. Benno-Viertel und dem damit nach wie vor gegebenen baulichen Aufwertungsdruck - besteht die potentielle Gefahr von Verdrängung. Dies gilt auch für den nennenswerten 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 Wohnraumversorgung der betroffenen Haushalte problematisch wird.

Um die negativen Folgen einer Verdrängung zu verhindern, ist der erneute Erlass der Erhaltungssatzung "St.- Benno-Viertel" in einem modifizierten, dabei erweiterten Umgriff erforderlich.

Karte 2: Erhaltungssatzungsgebiet St.- Benno-Viertel 2019



Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI/22

5. Erlass der Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „St.-Benno-Viertel“ (siehe Satzungsplan Seite 17) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. 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 betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 3 – Maxvorstadt und 9 – Neuhausen-Nymphenburg 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 3 - Maxvorstadt hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 – Neuhausen-Nymphenburg 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 „St.- Benno-Viertel“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 15-17) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „St.- Benno-Viertel“

Satzung „St.-Benno-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

(Erhaltungssatzung „St.- Benno-Viertel“) 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 20.12.2018 (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 zustim-

mungspflichtig 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

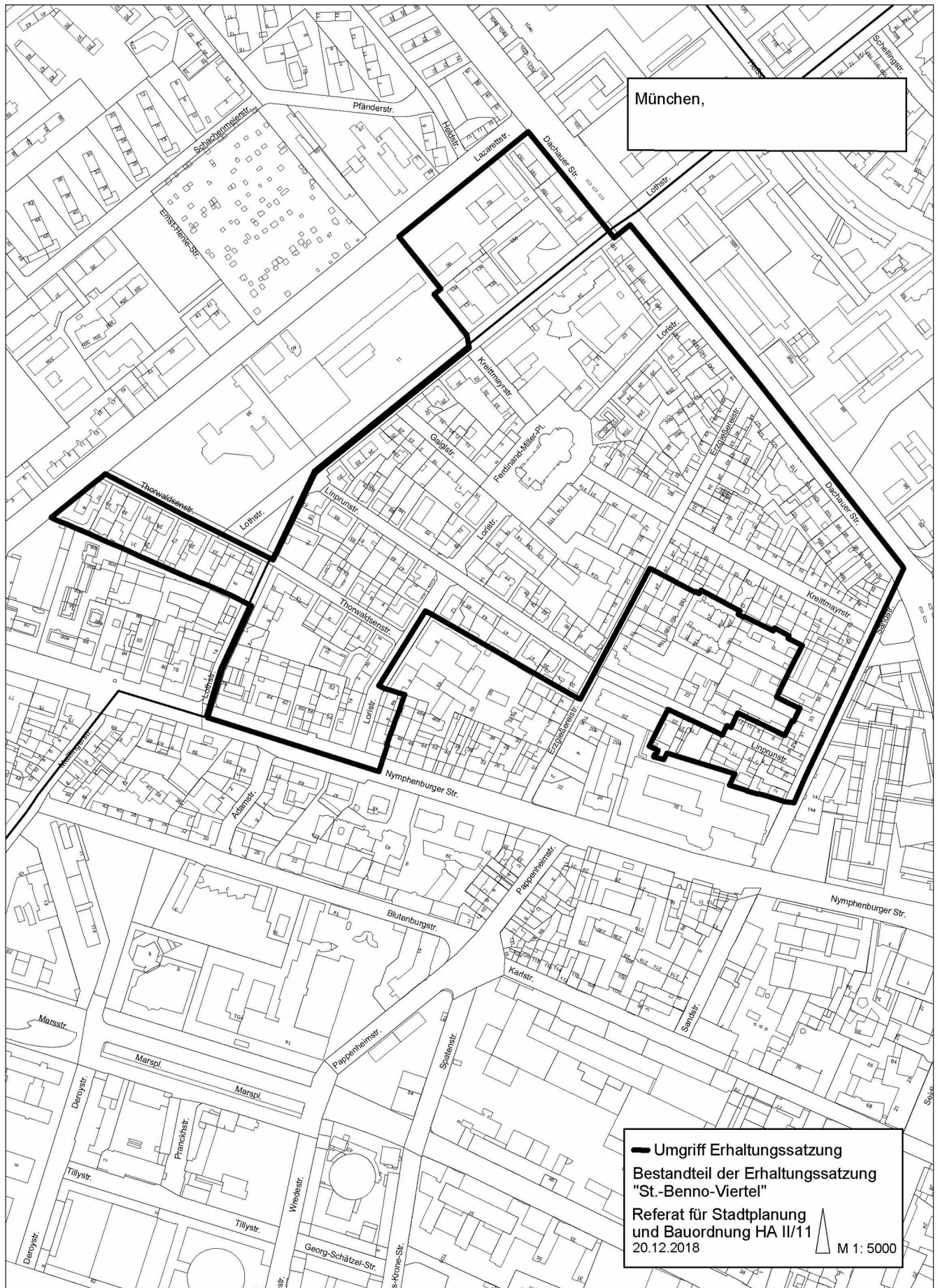
Ordnungswidrigkeiten

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 „St.- Benno-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „St.- Benno-Viertel“ vom 03.02.2014 (MüABl. Nr. 4/2014 S. 66) 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 – Rechtsabteilung (3 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA - Geschäftsstelle Mitte
3. An das Direktorium HAII – BA – Geschäftsstelle Nord
4. An die Bezirksausschüsse 3 Maxvorstadt und 9 Neuhausen - Nymphenburg
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am <DATUM>

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3