

Telefon: 233 - 24109
233 - 24158
Telefax: 233 - 26683
233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA I/22, HA II/11

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 04 - Schwabing-West**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“

**Einrichtung eines neuen Erhaltungssatzungsgebietes
„Schleißheimer Straße“
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05058 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 27.06.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17474

Anlagen:

1. BA-Antrag-Nr. 14-20 / B 05058 BA 04 vom 27.06.2018
2. Lageplan mit Untersuchungsgebiet
3. Stadtbezirksplan Schwabing-West

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.03.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 27.06.2018 (siehe Anlage 1) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich „Schleißheimer Straße“ durchzuführen.

Als Begründung wurde angeführt, dass sich bereits seit 2012 in diesem Gebiet die Verkäufe von Mietshäusern häufen, was laut Antrag zu Ängsten und Unruhen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern führte und weshalb Mietergemeinschaften (Sailerstraße, Schleißheimer Straße, Luitpoldpark, Giselherstraße und Burgunderstraße) gegründet wurden.

Nach dem Verkauf von acht weiteren Häusern mit ca. 100 Wohnungen im Gebiet Schleißheimer Str. 240, 242 und 244 und den Gebäuden in der Bamberger Straße und Gernotstraße haben die Mieterinnen und Mieter den Mieterbeirat gebeten, ihnen bei der Gründung einer Mietergemeinschaft behilflich zu sein.

Die Untersuchungen ergaben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423) begründet werden kann. Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen dargelegt.

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 zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der aus 25 Indikatoren besteht (siehe Tabelle 1). Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. 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.

Das generelle 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 Verwaltungsgericht München in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Letztmalig wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführliche Beschreibungen der verwendeten Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen.

Aufwertungspotenzial

Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus)-Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Gebäude dieser Baualtersklassen sind daher ebenfalls potenziell von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen. Vorhandene Modernisierungspotenziale werden dabei häufig genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen), was oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher geht.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die schon laufende Aufwertungsaktivitäten darstellen oder zukünftige vermuten lassen. So ist die Gefahr von Aufwertung und daraus folgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch. Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, verändern jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet und können durch die gestiegene Attraktivität indirekt ggf. auch weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern. Steigende Wohnflächen pro Kopf weisen auf steigende Kaufkraft und eine entsprechende Veränderung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet hin.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z.B. ältere Bewohnerinnen und Bewohner oder Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell nicht tragen könnten und erhebliche Schwierigkeiten hätten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen zum Beispiel urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomiedichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

	Indikatoren	Datenquelle
AP	AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
AP01	Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
AP02	...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
AP03	...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
AP04	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
AP05	Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilienscout24
GD	GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
GD02	Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
GD03	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in % des Bestandes	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilienscout24
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten fünf Jahren	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
VG	VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Ausländer mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	GfK
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK
ZA	ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
ZA01	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
ZA02	Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
ZA03	Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
ZA04	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten
GfK: Gesellschaft für Konsumforschung

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden in der Regel 1.500 Wohnungen angesetzt, in begründeten Sonderfällen können auch Satzungen für Gebiete ab 1.000 Wohnungen erlassen werden. Bei Gebieten mit sehr heterogener Gebäude- und Bewohnerstruktur sind städtebaulich unerwünschte Folgen bei kleinen Satzungen mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten hingegen i.d.R. weniger gut darstellbar und begründbar.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2018 vor.

Derzeit gibt es in München 23 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen 281.000 Einwohnerinnen und Einwohner in 160.000 Wohnungen leben (Stand: November 2019).

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Gebieten 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 Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse.

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 Münchener 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 Mietsteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet.

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.

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus den Bindungen gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2018 nur noch etwa 42.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 % aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

Da für den durch Modernisierung verloren gehenden günstigeren Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen aus Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen

zessen aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Sowohl in Bestands- als auch Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. 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 diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohner führt zwangsläufig jedoch auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. In der Folge muss durch die Landeshauptstadt München vor Ort neue oder andere Infrastruktur geschaffen werden, da die bestehende Infrastruktur nicht mehr ausgelastet wird bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss. Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungszentren oder spezielle Förderangebote, aber auch Vereine und soziale und nachbarschaftliche Netzwerke sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur stark beeinflusst.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Das in Abbildung 1 (auf Seite 8) dargestellte Untersuchungsgebiet beinhaltet die im Rahmen des Antrags des Bezirksausschusses 04 – Schwabing-West vom 27.06.2018 zu prüfenden Bereiche im Umfeld der Schleißheimer Straße.

Im Rahmen der Bearbeitung des Antrags wurden die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

Die namensgebende Schleißheimer Straße hat insgesamt über fünfhundert Hausnummern und durchquert mehrere Stadtbezirke von Schwabing bis ins Hasenberggl. Daher wird die Birnauer Straße als prägnante Straße im Satzungsgebiet als Namensgeberin gewählt.

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Schwabing und wird im Norden durch den Mittleren Ring begrenzt. Dieser ist im östlichen Bereich untertunnelt und führt dann in Richtung Westen wieder an die Oberfläche. Das Gebiet ist von zwei größeren Parks bzw. Grünflächen umgeben: dem Olympiapark im Westen und dem Luitpoldpark im Osten.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit mit vergleichsweise geringem Altbauanteil. Die Bebauungsdichte innerhalb des Gebiets variiert stark von dreigeschossiger lockerer Bebauung bis hin zu drei Wohnhochhäusern am Luitpoldpark.

Die Hauptverkehrsstraßen im Gebiet sind die Lerchenauer Straße und die Schleißheimer Straße. Die ÖPNV-Erschließung ist sowohl mit der U-Bahn (Petuelring) als auch mit der Straßenbahn sehr gut. Insgesamt überwiegt im Gebiet Wohnnutzung.

Der Bezirksausschuss 04 hat die Prüfung eines neuen Erhaltungssatzungsgebiets „Schleißheimer Straße“ mit dem Umgriff Birnauer Straße, Lerchenauer Straße, Bamberger Straße, Gernotstraße und Giselherstraße, ggf. ergänzt um den Bereich zwischen Winzerstraße/Ostseite, Ackermannstraße und Schleißheimer Straße/Westseite beantragt. Das Untersuchungsgebiet wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach Norden hin bis zum Mittleren Ring und nach Osten bis zum Luitpoldpark erweitert (vgl. Abbildung 1 auf Seite 8).

4.2 Abgrenzung Erhaltungssatzungsgebiet und Untersuchungsergebnis

Unter Anwendung des in Ziffer 2 im Vortrag aufgeführten Kriterienkatalogs wird das in Abbildung 1 dargestellte Gebiet für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Dieses Gebiet wird im Folgenden als Erhaltungssatzungsgebiet „Birnauer Straße“ bezeichnet. Es beinhaltet den größten Teil des vom Bezirksausschuss vorgeschlagenen Bereichs und wird um den nördlich gelegenen Block direkt am Petuelring sowie um die westlich am Luitpoldpark gelegenen Bereiche erweitert.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet und Erhaltungssatzung "Birnauer Straße"

Aufwertungspotenzial

Im Satzungsgebiet dominieren mit 67,8 % Wohngebäude der 1950er und 60er Jahre. Diese Baualtersklasse ist hier deutlich stärker vertreten als im Stadtbezirk Schwabing-West insgesamt (48,6 %) bzw. in der Gesamtstadt (32,8 %)(vgl. Tabelle 2). In den untersuchten Bereichen, die nicht in den Umgriff der Erhaltungssatzung aufgenommen wurden, sind hingegen Wohngebäude der 1970er und 80er Jahre prägend (53,1 %).

Das Satzungsgebiet ist vergleichsweise dicht bebaut, 84,3 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Geschossen. Dies entspricht in etwa dem Durchschnitt des Stadtbezirks (84,5 %) und liegt deutlich über dem städtischen Mittelwert (55,6 %).

Der Anteil an städtischen- und Genossenschaftswohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, sind mit 0,7 % sehr gering.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet sind 7 bis 8 % günstiger als im Stadtbezirk bzw. innerhalb des Mittleren Rings.

Indikatoren	Zum Vergleich					
	ErhS* „Birnauer Straße“	Nicht aufgenom- mene Bereiche	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München	
Einwohner*innen	4.300	4.200	71.000	520.700	1.542.200	
Wohnungen (WE)	2.400	2.700	41.500	308.800	801.800**	
AP	Aufwertungspotenzial					
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	6,8	4,7	25,1	35,6	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	67,8	39,2	48,6	36,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	17,7	53,1	15,4	13,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	84,3	70,4	84,5	80,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,7	3,8	7,9	11,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	92,6	91,9	100,2	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren „Birnauer Straße“ im Vergleich

Gentrifizierungsdynamik

Eine hohe Gentrifizierungsdynamik ist im gesamten Stadtbezirk Schwabing-West bereits seit Langem zu beobachten. Auch im vorgeschlagenen Satzungsgebiet finden Veränderungsprozesse statt. Dies zeigt sich z.B. am hohen Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten fünf Jahren. Diese lagen mit 3,7 % deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel (0,8 %, vgl. Fehler: Referenz nicht gefunden auf Seite 11). Erfahrungsgemäß werden Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde, in den darauffolgenden Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt, wobei dem Wohnungsmarkt erschwingliche Mietwohnungen verloren gehen.

Der Anteil an genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen liegt im Satzungsgebiet mit 3,2 % der Wohnungen etwas über dem städtischen Durchschnitt von 2,8 %, bleibt aber unter dem Niveau des Stadtbezirks (4,3 %). Dennoch ist von zunehmenden Aufwertungsaktivitäten im Satzungsgebiet auszugehen.

Einen weiteren Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung im Gebiet gibt die Mietendynamik. So sind die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Bestandswohnungen in den vergangenen drei Jahren um mehr als 25 % gestiegen. Damit wird der ohnehin schon sehr hohe Wert für die Gesamtstadt (rund 19 %) im Erhaltungssatzungsgebiet noch überschritten.

Ebenso zeigt sich, dass die Wohnfläche pro Kopf im Gebiet zwischen 2014 und 2018 um ein bis zwei Quadratmeter gestiegen ist, während sie gesamtstädtisch eher einen Rückgang aufzuweisen hat (-0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

Der Anteil an städtischen Wohnungen ist im Satzungsgebiet eher gering (vgl. Tabelle 2 auf Seite 9). Für die vorhandenen geförderten Wohnungen besteht jedoch in den nächsten fünf Jahren keine Gefahr, dass die Sozialbindungen auslaufen. Gesamtstädtisch gesehen entfällt der Schutz für 0,7 % der geförderten Wohnungen in den kommenden Jahren (vgl. Fehler: Referenz nicht gefunden auf Seite 11).

Nachverdichtungsaktivitäten konnten in den vergangenen Jahren im Gebiet nicht festgestellt werden. In der Gesamtstadt entstanden 2,6 % der Wohnungen in diesem Zeitraum im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Im Vergleich zum vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet sind in den nicht mitaufgenommenen Bereichen des Untersuchungsgebietes geringere Gentrifizierungstendenzen erkennbar. Weniger als ein Prozent der Wohnungen war von größeren Umbauaktivitäten betroffen. Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden zwar mit 1,2 % öfter als in der Gesamtstadt (0,8 %) erteilt, jedoch seltener als im Satzungsgebiet und im Stadtbezirk. Die Mietendynamik entspricht in etwa dem städtischen Mittel, Nachverdichtungsaktivitäten fanden zwar häufiger statt als im Satzungsgebiet aber deutlich weniger als im städtischen Mittel.

		Zum Vergleich				
Indikatoren		ErhS* „Birnaue r Straße“	Nicht aufgenom- mene Bereiche	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		4.300	4.200	71.000	520.700	1.542.200
Wohnungen (WE)		2.400	2.700	41.500	308.800	801.800**
GD	Gentrifizierungsdynamik					
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,1	0,4	0,4	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in% (2014-2018)	0,0	0,7	1,3	1,7	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	3,2	0,9	4,3	3,7	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	3,7	1,2	2,5	1,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	25,2	19,1	20,4	23,8	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	1,6	0,9	-0,1	0,2	-0,1

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle: Gentrifizierungsindikatoren „Birnaue r Straße“ im Vergleich

Verdrängungsgefahr

Über 40 % der Deutschen leben seit über 10 Jahren im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 3 auf Seite 12). Bei den ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern wohnt rund ein Viertel bereits seit über 10 Jahren im Gebiet. Dies deutet darauf hin, dass bei einem großen Teil der Bevölkerung aufgrund der langen Wohndauer auch eine Bindung an den Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft besteht.

Der Anteil an Kindern im Gebiet zeigt sich mit 10,8 % im Vergleich mit der Gesamtstadt bzw. dem Stadtbezirk eher unterdurchschnittlich. Ältere Bewohnerinnen und Bewohner über 74 Jahren sind hingegen mit über 9 % für ein innenstadtnahes Gebiet relativ stark vertreten.

Über 16 % der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In München insgesamt sind dies über 18 % der Haushalte mit Kindern.

Die Kaufkraft entspricht mit rund 35.000 Euro etwa dem Durchschnitt für Schwabing-West und liegt höher als in der Stadt insgesamt (rund 31.000 Euro). Dies ist jedoch für die Gebiete innerhalb des Mittleren Rings nicht unüblich. Hier liegt die durchschnittliche jährliche Kaufkraft pro Kopf mit 33.000 Euro ebenfalls über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Trotz der insgesamt relativ hohen durchschnittlichen Kaufkraft im Gebiet, hat ein Drittel der Haushalte im Satzungsgebiet lediglich ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat zur Verfügung. Dies sind rund acht Prozent mehr als im gesamtstädtischen Vergleich. Weitere 36 % der Haushalte im Satzungsgebiet sind den mittleren Einkommensgruppen zuzurechnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Somit kann ein Großteil der Haushalte bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten als verdrängungsgefährdet eingeordnet werden.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Birnaue r Straße“	Nicht-aufgenom- mene Bereiche	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	4.300	4.200	71.000	520.700	1.542.200
Wohnungen (WE)	2.400	2.700	41.500	308.800	801.800**
VG Verdrängungsgefahr					
VG01 Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	41,2	44,4	39,6	38,6	43,9
VG02 Anteil Ausländer mit Wohndauer über 10 Jahre in %	25,4	24,2	23,6	25,9	24,6
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	10,8	8,5	12,6	12,7	14,9
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,3	16,1	12,6	12,0	13,0
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	9,4	12,0	8,7	7,4	9,0
VG06 Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	16,4	15,9	17,4	20,1	18,3
VG07 Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	35.100	37.100	34.600	33.100	31.000
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	32,6	27,7	25,6	27,8	24,8
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	36,3	36,5	33,7	34,1	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 3: Verdrängungsindikatoren „Birnaue r Straße“ im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet ist über die U-Bahnlinien U3 und U8 sowie die Trambahnen 27 und N27 sowie mehrere Buslinien sehr gut erschlossen. Die gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln steigert die Attraktivität des Gebietes und kann ein zusätzlicher Faktor zur Beförderung von Gentrifizierungsprozessen sein.

Attraktivitätssteigernd wirkt auch die unmittelbare Nähe des Satzungsgebietes zum Luitpoldpark und zum Olympiapark.

5. Fazit

Die Untersuchungen im Umfeld der Birnauer Straße haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes gerechtfertigt werden kann. Hier sind sowohl Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen, welche für Teilgruppen der Bevölkerung, wie z.B. die stark vertretene Gruppe der Geringverdienenden, die Verdrängungsgefahr erhöhen.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieterinnen und Mieter anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. Dabei kann es sich z.B. um die Finanzierung neuer geförderter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (s. Seite 18) ist somit zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen erforderlich.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“

Für den im Satzungsplan (s. Seite 18) dargestellten Bereich „Birnauer Straße“ wird der Erlass einer Erhaltungssatzung für notwendig erachtet. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Prüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und seine umliegenden Gebiete.

7. Antrag Nr. 14-20 / B 05058

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05058 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West vom 27.06.2018 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

8. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 – Schwabing-West 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 04 – Schwabing - West hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Änderung der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 16-18) beschlossen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / B 05058 des BA 4 Schwabing-West vom 27.06.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“

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

(Erhaltungssatzung „Birnauer 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 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) 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 31.10.2019 (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

(1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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 den Bezirksausschuss 04 Schwabing-West
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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3