

Telefon: 233 - 28176
233 – 24158
Telefax: 233 – 26683
233 - 24238

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

**Überprüfung und Erlass von Erhaltungssatzungen
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 25 - Laim**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“
Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Friedenheimer Straße“
Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17686**

Anlage:

- 1. Stellungnahme BA 25 vom 06.02.2020**
- 2. Stadtbezirksplan Laim**

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

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

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) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Laim“ tritt mit Ablauf des 20.04.2020 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. Für diese wurde der im Sommer 2019 aktualisierte Indikatorenkatalog (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung vom 24.07.2019) verwendet.

Es wird die Empfehlung ausgesprochen, in diesem Bereich drei Erhaltungssatzungen zu erlassen. Für den Teilbereich entlang der Agnes-Bernauer-Straße der bisherigen Erhaltungssatzung „Laim“ wird eine unbefristete Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Zudem hat die Untersuchung der umliegenden Bereiche ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Satzung östlich der Friedenheimer Straße zwischen Zschokke- und Endelhauserstraße empfohlen werden kann.

Für die übrigen Bereiche des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Laim“ wird die Empfehlung ausgesprochen, eine auf zwei Jahre befristete Erhaltungssatzung 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 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 Bayerische 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.

Dieser Beschluss beinhaltet auch die Entscheidung, Erhaltungssatzungen zukünftig grundsätzlich nicht mehr auf 5 Jahre zu befristen, sondern diese unbefristet zu erlassen. Sie werden erst dann auslaufen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr vorliegen. Die Überprüfung der bisherigen Erhaltungssatzung „Laim“ ist das erste Gebiet, dass nach der neuen Methodik geprüft wurde. Diese hat ergeben, dass sich nicht alle Teilbereiche des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes gleichermaßen eignen, nach o.g. Methode-dauerhaft als Erhaltungssatzung vorgeschlagen zu werden (s. Punkt 4 auf Seite 7).

Für diese Teilgebiete wird daher vorgeschlagen, zunächst eine weitere befristete Erhaltungssatzung für die Dauer von zwei Jahren zu erlassen. Je nach Ergebnis der erneuten Untersuchung wird dann die Empfehlung gegeben werden, die Erhaltungssatzung dauerhaft zu verstetigen, sie erneut um zwei Jahre zu erlassen oder sie auslaufen zu lassen.

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 oder zukünftige 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.

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 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

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.

Mindestgröße von Erhaltungssatzungsgebieten

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. Dieser wird fortlaufend aktualisiert und in den jeweiligen Überprüfungen dann aktualisiert berücksichtigt.

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 Mietern 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 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

Wie oben beschrieben, erfolgte die erneute Untersuchung unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des neuen Kriterienkatalogs. Große Teile der bisherigen Erhaltungssatzung „Laim“ eignen sich gut für einen unbefristeten Erlass. Zudem konnte ein weiterer Bereich, der sich südlich anschließt, als geeignet identifiziert werden, so dass sich der Umgriff des Gebietes, das sich durch eine Erhaltungssatzung schützen lässt, deutlich vergrößert hat und somit neu 1200 Personen geschützt werden können

Für die Bereiche entlang der Landsberger Straße und um den Pfarrer-Endres-Weg des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Laim“ fehlt jedoch die Gentrifizierungsdynamik bei gleichzeitig nur durchschnittlichem Aufwertungspotential. Verdrängungspotential kann nur für Teilgruppen festgestellt werden. Die Datenlage auf das Gesamtgebiet bezogen, rechtfertigt keinen unbefristeten Erlass einer Erhaltungssatzung, sondern nur in Teilbereichen. Daher kann der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung hier nicht begründet werden. Andererseits erscheint es auch noch nicht gerechtfertigt, diese Gebiete unmittelbar aus dem Schutz einer Erhaltungssatzung zu entlassen, da die Gebiete bisher bereits unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung standen, Verdrängungspotential in zumindest Teilgruppen vorliegt und eine Gentrifizierungsdynamik derzeit zwar noch nicht gegeben ist, jedoch in diesen Gebieten wie auch in der Gesamtstadt sich Gentrifizierungstendenzen nicht ausschließen lassen.

Daher wird empfohlen, den gesamten in Rede stehenden Bereich in drei Teile zu gliedern. Vorgeschlagen wird die neue unbefristete Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“, die unbefristete Erhaltungssatzung „Friedenheimer Straße“ sowie die auf zwei Jahre befristete Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ (s. Abb. 1 auf Seite 8). Die Umgriffe wurden so ermittelt, dass die beiden Erhaltungssatzungen „Agnes-Bernauer-Straße“ und „Friedenheimer Straße“ aufgrund deutlicher Kriterienerfüllung den Erlass von unbefristeten Satzungen begründen. Der Umgriff der Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ hat sich als Folge davon ergeben.

Ein vollständig unbefristeter Neuerlass der Erhaltungssatzung „Laim“ im bisherigen Umgriff hätte weder mit dem bis 2019 angewandten Indikatorenset noch mit der neuen Methodik (siehe hierzu den o.g. Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“) derzeit (dauerhaft) begründet werden können. Die Datengrundlage hat sich gegenüber dem Bezugszeitpunkt der Datengrundlage für die bisherige Erhaltungssatzung „Laim“ (=auf Basis der 2013 vorliegenden Zahlen) u. a. wegen der deutlich zurückgegangenen Umbauaktivität zu sehr „verschlechtert“.

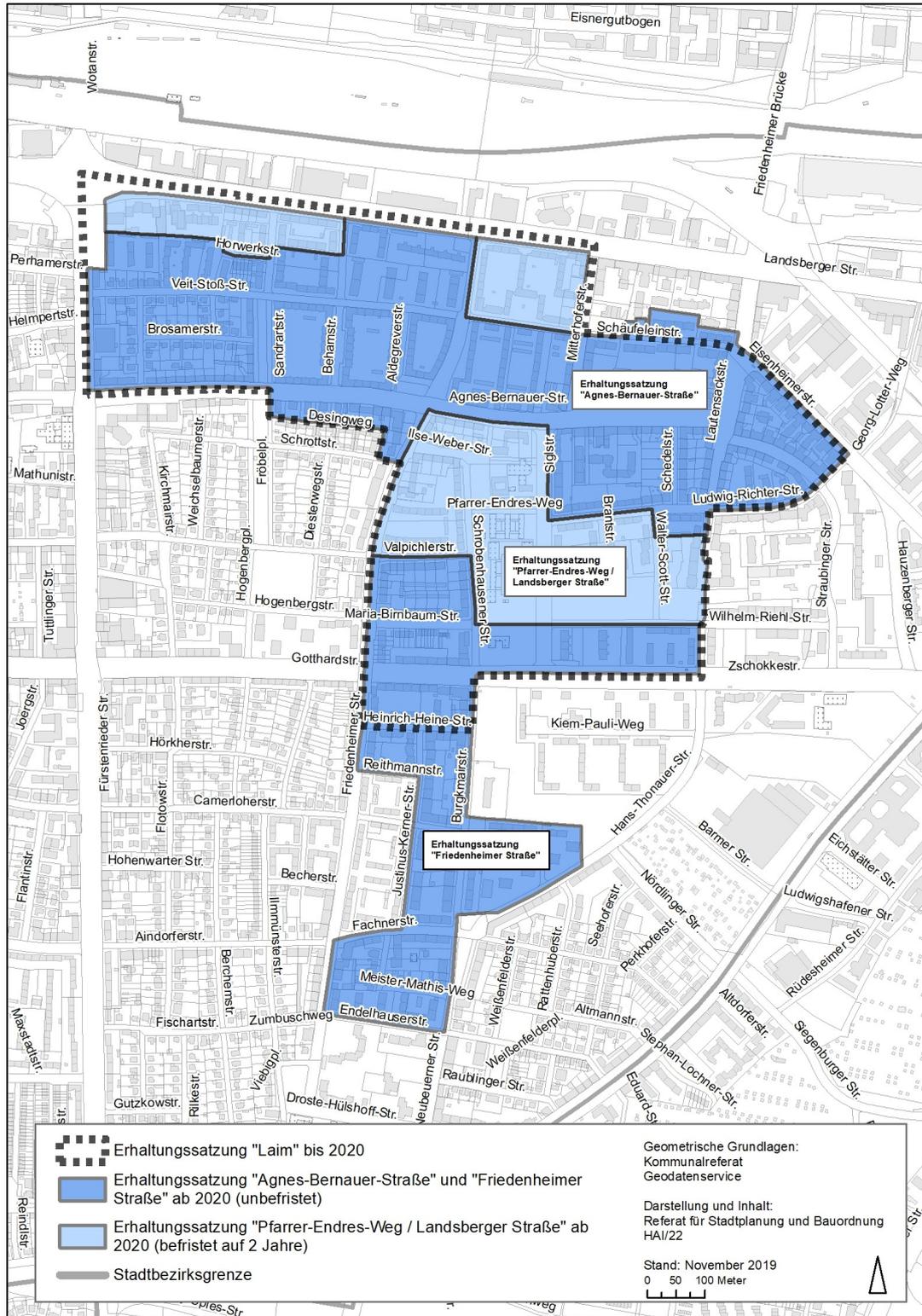


Abbildung 1: Erhaltungssatzungen „Laim“ bis 2020 und Erhaltungssatzungen „Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“ und „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ ab 2020.

4.1 Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ liegt südlich der Landsberger Straße zwischen der Fürstenrieder und Eisenheimerstraße. Im Süden wird es durch die Agnes-Bernauer-Straße und Ludwig-Richter-Straße begrenzt (siehe Abb. 1 auf Seite 8).

Fast die Hälfte der Gebäude wurde zwischen 1949 und 1968 errichtet. Die Bebauung variiert, jedoch ist schwerpunktmäßig eine 4 bis 5 stöckige Zeilenbauweise anzutreffen. Insgesamt überwiegt die Wohnnutzung im Gebiet.

Als Hauptverkehrsstraßen sind die nahe gelegene Landsberger Straße in Ost-West-Richtung und die Fürstenrieder Straße in Nord-Süd-Richtung zu nennen. Durch das Erhaltungssatzungsgebiet führt die Agnes-Bernauer-Straße.

Aufwertungspotenzial

Ein gutes Drittel der Gebäude im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ wurde vor 1949 errichtet. Der Vergleichswert für die Landeshauptstadt beträgt 23,5 %.

Im Satzungsgebiet dominieren mit 48,8 % Wohngebäude der 1950er und 60er Jahre. Diese Baualtersklasse ist hier deutlich stärker vertreten als in der Gesamtstadt (32,8 %). Nur 9,4 % der Gebäude im Gebiet wurden zwischen 1969 und 1986 erbaut. Die meisten Gebäude im Gebiet (89,7 %) weisen 4 bis 9 Geschosse auf. Dieser Wert weicht von den Vergleichswerten deutlich nach oben ab.

Der Anteil an städtischen Wohnungen sowie Wohnungen der Genossenschaften, ist mit 4,3 % gering. Im Stadtbezirk beträgt der Vergleichswert 19,7 %, in der Gesamtstadt 12,5 %. Die Wiedervermietungsflächen im vorgeschlagenen Satzungsgebiet entsprechen mit 99,4 % dem Vergleichswert der Stadt.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Agnes- Bernauer- Straße“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	9.100	57.700	1.055.100	1.542.200
Wohnungen (WE)	4.900	31.600	524.200	801.800**
AP Aufwertungspotenzial				
AP01 Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	35,3	24,5	16,3	23,5
AP02 ...zwischen 1949 und 1968	48,8	41,9	30,6	32,8
AP03 ...zwischen 1969 und 1986	9,4	22,6	25,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	89,7	61,5	40,8	55,6
AP05 Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	4,3	19,7	12,8	12,5
AP06 Wiedervermietungsfläche nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	99,4	102,7	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren „Agnes-Bernauer-Straße“ im Vergleich

Gentrifizierungsdynamik

Im vorgeschlagenen Satzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ finden deutlich erkennbare Veränderungsprozesse statt. Dies zeigt sich z.B. an dem mit 3,4 % erhöhten Anteil an Wohnungen, deren Errichtung zwischen 2014 und 2018 nach § 34 BauGB genehmigt wurden (vgl. Tabelle 3).

Zudem liegt der Anteil der genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen im Satzungsgebiet mit 3,5 % der Wohnungen über dem Schnitt des Stadtbezirks Laim (1,4 %) und dem städtischen Durchschnitt von 2,8 %.

Der Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten fünf Jahren liegt mit 1,8 % über dem gesamtstädtischen Mittel (0,8 %). Erfahrungsgemäß werden Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde, in den darauf folgenden Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt, wobei dem Wohnungsmarkt erschwingliche Mietwohnungen verloren gehen.

Einen weiteren Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung im Gebiet gibt der Anteil an Sozialwohnungen privater Eigentümer, die bis 2025 aus den Bindungen fallen werden. Dieser Anteil liegt im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet mit 1,1 % höher als in den Vergleichsgebieten.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Agnes- Bernauer- Straße“	Stadtbezirk 25	Außenhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München	
Einwohner*innen	9.100	57.700	1.055.100	1.542.200	
Wohnungen (WE)	4.900	31.600	524.200	801.800**	
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	1,1	0,3	0,9	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	3,4	1,6	3,1	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	3,5	1,4	2,2	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	1,8	0,6	0,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	16,0	16,6	15,5	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	-0,3	-1,1	-0,1	-0,1

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren „Agnes-Bernauer-Straße“ im Vergleich

Stadtweit sind die Angebotsmieten bei Bestandswohnungen stark gestiegen. Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen zu. Hinsichtlich der Mietendynamik und der Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf zwischen 2014 und 2018 sind keine überdurchschnittlichen Gentrifizierungstendenzen zu erkennen. Diese beiden Indikatoren bleiben im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet unter den Vergleichswerten der Gesamtstadt.

Verdrängungsgefahr

37,4 % der Deutschen leben seit über 10 Jahren im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ (vgl. Tabelle 4). Bei den ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern wohnt über ein Viertel bereits seit über 10 Jahren im Gebiet. Dies deutet darauf hin, dass bei größeren Teilen der Bevölkerung aufgrund der längeren Wohndauer auch eine hohe Bindung an den Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft besteht.

Der Anteil an Kindern im Gebiet zeigt sich mit 13,5 % im Vergleich mit der Gesamtstadt (14,9 %) bzw. dem Stadtbezirk (12,6 %) nahezu durchschnittlich. Ältere Bewohnerinnen und Bewohner über 74 Jahren sind hingegen im Satzungsgebiet mit 7,6 % eher unterdurchschnittlich vertreten.

Im Gebiet sind 18,7 % der Haushalte mit Kindern Alleinerziehende. Diese Haushalte sind oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen. Die Ausprägung liegt leicht über dem städtischen Durchschnittswert (18,3 %).

Die Kaufkraft liegt im vorgeschlagenen Satzungsgebiet mit rund 29.100 Euro unter dem Vergleichswert der Stadt insgesamt (rund 31.000 Euro). Ein Drittel der Haushalte hat lediglich ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat zur Verfügung.

Dies ist mehr als der gesamtstädtische Vergleichswert. Weitere 38 % der Haushalte im Satzungsgebiet sind den mittleren Einkommensgruppen zuzurechnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 Euro bis 4.000 Euro.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Agnes- Bernauer- Straße“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	9.100	57.700	1.055.100	1.542.200
Wohnungen (WE)	4.900	31.600	524.200	801.800**
VG Verdrängungsgefahr				
VG01 Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	37,4	45,6	46,6	43,9
VG02 Anteil Ausländer mit Wohndauer über 10 Jahre in %	26,7	24,4	24,1	24,6
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	13,5	12,6	16,1	14,9
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	9,7	13,8	13,5	13,0
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	7,6	10,0	9,8	9,0
VG06 Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	18,7	18,1	17,5	18,3
VG07 Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	29.100	31.100	30.000	31.000
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	32,6	28,2	23,1	24,8
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	37,9	41,1	39,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren „Agnes-Bernauer-Straße“ im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ weist derzeit keine zusätzlichen Attraktivitätsfaktoren nach Tabelle 1 auf.

Durch die „Agnes-Bernauer-Straße“ fährt die Straßenbahn. Die Tram 19 sorgt mit den Haltestellen „Lautensackstraße“, „Agnes-Bernauer-Straße“ und „Fürstenrieder Straße“ für eine gute ÖPNV-Erschließung. Der Hauptbahnhof (Haltestelle Hauptbahnhof Süd) wird in zwölf Minuten erreicht

4.2 Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ liegt östlich der Friedenheimer Straße zwischen der Valpichlerstraße / Wilhelm-Reich-Straße und der Endelhauserstraße. Im Osten wird es überwiegend durch die Burgmairstraße begrenzt (siehe Abb. 1 auf Seite 8).

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit mit sehr geringem Altbauanteil. Die Bebauungsdichte innerhalb des Gebiets variiert. Es überwiegen jedoch 4 bis 9 geschossige Wohnbauten.

Als größere Verkehrsstraßen sind die westlich gelegene Friedenheimer Straße in Nord-Süd-Richtung und die im Norden des Gebietes befindliche Zschokkestraße in Ost-West-Richtung zu nennen. Die ÖPNV-Erschließung mit der U-Bahn ist als sehr gut zu bezeichnen.

Aufwertungspotenzial

Im Satzungsgebiet dominieren mit 67,3 % Wohngebäude der 1950er und 60er Jahre (vgl. Tabelle 5). Diese Baualterklasse ist hier deutlich stärker vertreten als im Stadtbezirk Laim insgesamt (41,9 %) bzw. in der Gesamtstadt (32,8 %). Dabei befinden sich rund 85 % der Wohnungen in Gebäuden mit vier bis neun Geschossen. Dieser Wert liegt deutlich über dem städtischen Mittelwert (55,6 %).

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ beinhaltet kaum städtische Wohnungen und keine Genossenschaftswohnungen. Die Wohnungen der Heimag als Tochtergesellschaft der GEWOFAG westlich und östlich der Friedenheimer Straße als auch die Wohnungen der Alten Heimat wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

Die Wiedervermietungsrenten liegen mit 104,4 % bereits über den gesamtstädtischen Vergleichswerten.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Friedenheimer Straße“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München	
Einwohner*innen	4.100	57.700	1.055.100	1.542.200	
Wohnungen (WE)	2.400	31.600	524.200	801.800**	
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	1,0	24,5	16,3	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	67,3	41,9	30,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	21,1	22,6	25,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	85,2	61,5	40,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	1,6	19,7	12,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsrente nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	104,4	102,7	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 5: Aufwertungsindikatoren „Friedenheimer Straße“ im Vergleich

Gentrifizierungsdynamik

Im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ finden erste Veränderungsprozesse in Richtung Gentrifizierung statt.

Diese zeigen sich z.B. am Anteil der genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen in den letzten fünf Jahren (vgl. Tabelle 6). Der Anteil entspricht mit 2,3 % der Wohnungen in etwa dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen lag mit 1,0 % etwas über dem gesamtstädtischen Mittel. Erfahrungsgemäß werden Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde, in den darauffolgenden Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt, wobei dem Wohnungsmarkt erschwingliche Mietwohnungen verloren gehen. Nachverdichtungsaktivitäten konnten in den vergangenen Jahren im Gebiet nur in sehr geringem Umfang festgestellt werden (0,2%).

Einen weiteren Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung im Gebiet gibt die Mietendynamik. So sind die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Bestandswohnungen in den vergangenen drei Jahren um 22 % gestiegen. Damit wird der ohnehin schon sehr hohe Wert für die Gesamtstadt (rund 19 %) im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ noch überschritten. Für die wenigen im Gebiet vorhandenen geförderten Wohnungen privater Eigentümerinnen und Eigentümer besteht in den nächsten fünf Jahren nur in sehr geringem Umfang Gefahr, dass die Sozialbindungen auslaufen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Friedenheimer Straße“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		4.100	57.700	1.055.100	1.542.200
Wohnungen (WE)		2.400	31.600	524.200	801.800**
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,1	0,3	0,9	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	0,2	1,6	3,1	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	2,3	1,4	2,2	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	1,0	0,6	0,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	22,1	16,6	15,5	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	-1,5	-1,1	-0,1	-0,1

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 6: Gentrifizierungsindikatoren „Friedenheimer Straße“ im Vergleich

Verdrängungsgefahr

Bei dem vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ handelt es sich um ein sehr stabiles Wohnquartier. 51,5 % der Deutschen leben hier seit über 10 Jahren (vgl. Tabelle 7). Dieser Wert liegt deutlich über den Vergleichswerten des Stadtbezirkes Laim und der Gesamtstadt. Bei den ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern ist ebenfalls ein überdurchschnittlicher Wert festzustellen (28,9 %). Dies deutet darauf hin, dass bei größeren Teilen der Bevölkerung aufgrund der langen Wohndauer auch eine starke Bindung an den Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft besteht.

Der Anteil an Kindern im Gebiet zeigt sich mit 11,0 % im Vergleich mit der Gesamtstadt (14,9 %) bzw. dem Stadtbezirk (12,6 %) etwas unterdurchschnittlich. Ältere Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 60 und 74 Jahren sowie über 74 Jahren sind hingegen mit 14,7 % bzw. 12,8 % überdurchschnittlich vertreten. 21,1 % der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Dieser Wert des vorgeschlagenen Satzungsgebietes liegt über dem städtischen Durchschnittswert (18,3 %).

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS „Friedenheimer Straße“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	4.100	57.700	1.055.100	1.542.200
	Wohnungen (WE)	2.400	31.600	524.200	801.800**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	51,5	45,6	46,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer mit Wohndauer über 10 Jahre in %	28,9	24,4	24,1	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	11,0	12,6	16,1	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	14,7	13,8	13,5	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	12,8	10,0	9,8	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	21,1	18,1	17,5	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	28.200	31.100	30.000	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	37,7	28,2	23,1	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	44,2	41,1	39,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 7: Verdrängungsindikatoren „Friedenheimer Straße“ im Vergleich

Die Kaufkraft liegt im vorgeschlagenen Satzungsgebiet mit rund 28.200 Euro unter dem Vergleichswert der Stadt insgesamt (rund 31.000 Euro). 38 % der Haushalte haben lediglich ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat zur Verfügung. Dies ist deutlich mehr als der gesamtstädtische Vergleich. Weitere 44 % der Haushalte im Satzungsgebiet sind den mittleren Einkommensgruppen zuzurechnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 Euro bis 4.000 Euro.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Die U 5 Richtung Laimer Platz bedient das Gebiet mit der Haltestelle „Friedenheimer Straße“. Von dort aus wird der Hauptbahnhof in sechs Minuten erreicht.

4.3 Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“

Der Teilbereich des vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebietes „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ um den Pfarrer-Endres-Weg liegt zwischen der Friedenheimer Straße und der Lautensackstraße. Neben der Kirche und dem Pfarramt zu den Heiligen Zwölf Aposteln, einer KiTa, einer Schule und einer Kleingartenanlage befinden sich hier ca. 900 eher ruhig gelegene Wohnungen.

Die anderen ca. 900 Wohnungen liegen entlang an der südlichen Landsberger Straße zwischen der Mitterhoferstraße und der Fürstenrieder Straße. Bei der Landsberger Straße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptausfallstraße nach Westen (siehe Abb. 1 auf Seite 8). Sie enthalten auch Wohnungsbestände der städtischen Wohnungsgesellschaften.

Aufwertungspotenzial

In dem vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ ist eine gemischte Baustruktur anzutreffen. Ca. 20 % der Wohnungen wurden vor 1949 errichtet (LHM: 23,5 %). 44 % wurden zwischen 1949 und 1968 erbaut. Ein Viertel stammt aus der Zeit zwischen 1969 und 1986. Nahezu 80 % der Gebäude weisen 4 bis 9 Geschosse auf, wobei viele der hohen Gebäude an der Landsberger Straße liegen.

Im Bereich der Landsberger Straße befinden sich auch Wohnungen städtischer Gesellschaften. Der Anteil beträgt bezogen auf das ganze Erhaltungssatzungsgebiet 14,5 % und liegt damit etwas über dem städtischen Vergleichswert mit 12,5 %.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Str.“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	2.900	57.700	1.055.100	1.542.200
Wohnungen (WE)	1.800	31.600	524.200	801.800**
AP Aufwertungspotenzial				
AP01 Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	21,2	24,5	16,3	23,5
AP02 ...zwischen 1949 und 1968	44,0	41,9	30,6	32,8
AP03 ...zwischen 1969 und 1986	25,0	22,6	25,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	79,2	61,5	40,8	55,6
AP05 Anteil WE städtische Wohnungsbau-gesellschaften und Genossenschaften in %	14,5	19,7	12,8	12,5
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	109,2	102,7	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 8: Aufwertungsindikatoren „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ im Vergleich

Die Wiedervermietungsmieten liegen mit 109 % über den gesamtstädtischen Vergleichswerten.

Gentrifizierungsdynamik

In dem vorgeschlagenen Gebieten gab es in dem Betrachtungszeitraum 2014 – 2018 keine Nachverdichtungsaktivitäten. Des Weiteren wurden keine Umbaumaßnahmen angezeigt oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Die Dynamik der Wiedervermietungsmieten blieb unter dem städtischen Vergleichswert. Die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf war zwischen 2014 – 2018 rückläufig. Bislang ist also keine Gentrifizierungsdynamik erkennbar.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger-Str.“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München	
Einwohner*innen	2.900	57.700	1.055.100	1.542.200	
Wohnungen (WE)	1.800	31.600	524.200	801.800**	
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,3	0,9	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	0,0	1,6	3,1	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	0,0	1,4	2,2	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	0,0	0,6	0,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	11,9	16,6	15,5	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	-3,4	-1,1	-0,1	-0,1

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 9: Gentrifizierungsindikatoren „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ im Vergleich

Verdrängungsgefahr

Im vorgeschlagenen Satzungsgebiet leben 34 % der Deutschen bereits länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen (LHM 44 %). Bei den Nichtdeutschen liegt dieser Wert bei 21 %.

Die Anteile der Kinder und Jugendlichen sowie der älteren und alten Menschen bleiben unter den Vergleichswerten. Allerdings liegt der Anteil der Alleinerziehenden an Haushalten mit Kindern mit 20 % über dem Referenzwert der Stadt, der bei 18 % liegt.

Die Menschen, die im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ leben, verfügen mit durchschnittlich 27.200 Euro über nur eine deutlich geringere Kaufkraft. Der Vergleichswert der Landeshauptstadt beträgt 31.000 Euro. Zudem gibt es mit 39 % sehr viele Haushalte, die monatlich nur ein Nettoeinkommen bis 2.000 Euro zur Verfügung haben (LHM: 25 %). Hier wohnen also viele Geringverdiener. Der Anteil derjenigen, die monatlich zwischen 2.000 Euro und 4.000 Euro zur Verfügung haben, entspricht dem städtischen Durchschnitt.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger-Str.“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer-Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	2.900	57.700	1.055.100	1.542.200
	Wohnungen (WE)	1.800	31.600	524.200	801.800**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	34,2	45,6	46,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer mit Wohndauer über 10 Jahre in %	20,7	24,4	24,1	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	11,5	12,6	16,1	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	9,9	13,8	13,5	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,0	10,0	9,8	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	19,7	18,1	17,5	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	27.200	31.100	30.000	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	39,0	28,2	23,1	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	36,4	41,1	39,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 10: Verdrängungsindikatoren „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Der Bereich der Landsberger Straße, der sich östlich der Fürstenrieder Straße befindet, ist gut mit der S-Bahn, Haltestelle Laim erreichbar.

Die Wohnungen, die in dem Teilbereich Pfarrer-Endres-Weg liegen, sind – wie das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ durch die Straßenbahnlinie 19 versorgt (Haltestellen: „Lautensackstraße“ oder „Agnes-Bernauer-Straße“). Der Hauptbahnhof (Haltestelle Hauptbahnhof Süd) wird in zwölf Minuten erreicht.

Bei dem hier befindlichen Bürgerplatz handelt es sich um eine kleine Freifläche mit Spielplatz.

5. Fazit

Die Untersuchungen im Bereich des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Laim“ und dessen Umfeld haben ergeben, dass der Erlass unbefristeter Erhaltungssatzungen für große Bereiche und einen zusätzlichen Bereich gerechtfertigt werden kann. Darüber hinaus wird für kleine Teile der bisherigen Erhaltungssatzung „Laim“ eine befristete Satzung empfohlen.

Im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ ist ein deutliches Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand sowie eine beginnende Gentrifizierungsdynamik zu erkennen, welche für Teilgruppen der Bevölkerung, wie z.B. die stark vertretene Gruppe der Gering- und Mittelverdienenden, aber auch ältere Bewohnerinnen und Bewohner und Alleinerziehende die Verdrängungsgefahr erhöhen. Daher wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für diesen Bereich vorgeschlagen.

Für das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Friedenheimer Straße“ wird ein etwas höheres Aufwertungspotenzial sowie eine erkennbare Gentrifizierungsdynamik gesehen. Zusammen betrachtet mit dem hier höheren Verdrängungspotenzial wird für diesen Bereich der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen.

Im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ ist ein durchschnittliches Aufwertungspotential festzustellen. Eine Gentrifizierungsdynamik ist derzeit noch nicht erkennbar. Jedoch ist ein Verdrängungspotential bei einigen Indikatoren vorhanden, was sich insbesondere an der stark unterdurchschnittlichen Kaufkraft und dem hohen Anteil an Geringverdienenden festmachen lässt. Andere Verdrängungsindikatoren wie der Anteil der Deutschen mit Wohndauer über 10 Jahren und der Anteil der Kinder/Jugendlichen und über 60-Jährigen sind dagegen eher unterdurchschnittlich.

Insgesamt besteht also eine Situation mit einem durchschnittlichen Aufwertungspotential, einem Verdrängungspotential nur für Teilgruppen und keiner erkennbaren Gentrifizierungsdynamik. Für ein erstmalig zur Prüfung stehendes Gebiet würde diese Kombination nicht als Begründung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ausreichen. Da es sich hier aber um ein schon bestehendes Satzungsgebiet handelt und die Gentrifizierungsdynamik zukünftig wieder zunehmen könnte, sich entsprechende Gentrifizierungstendenzen jedenfalls nicht ausschließen lassen, wird der Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für diesen Bereich für den Zeitraum von zwei Jahren vorgeschlagen. Ein befristeter Erlass über zwei Jahre hinaus ist nicht gerechtfertigt, da im Vergleich zu den bisherigen über fünf Jahre geschützten Erhaltungssatzungsgebieten die Daten in diesem Teilgebiet doch deutlich unterdurchschnittlich ausfallen.

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.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“ und „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“

Für die in den Satzungsplänen (s. Seiten 27, 30 und 33) dargestellten Bereiche „Agnes-Bernauer-Straße“, „Friedenheimer Straße“ und „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ wird der Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Prüfung der Kriterien für die beiden unbefristeten Satzungsgebiete und deren umliegende Gebiete. Der dargestellte Bereich „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ wird vor Ablauf der zweijährigen Geltungsdauer vertieft untersucht werden.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 Laim 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 25 – Laim hat sich mit der Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 04.02.2020 befasst und mehrheitlich beschlossen, grundsätzlich dem Beschlusssentwurf zuzustimmen. Die Befristung auf zwei Jahre bei der Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ soll aber mindestens auf fünf Jahre erweitert werden.

Wie unter anderem unter Punkt 5 der Sitzungsvorlage ausführlich begründet, kann diesem Vorschlag des Bezirksausschusses nicht gefolgt werden, denn ein befristeter Erlass über zwei Jahre hinaus ist nicht gerechtfertigt, da im Vergleich zu den bisherigen über fünf Jahre geschützten Erhaltungssatzungsgebieten die Daten in diesem Teilgebiet doch deutlich unterdurchschnittlich ausfallen.

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 „Agnes-Bernauer-Straße" wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 24 - 26) beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Friedenheimer Straße" wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 27 - 29) beschlossen.
3. Die Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße" wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 30- 32) beschlossen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“

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

(Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-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 1:7500), 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

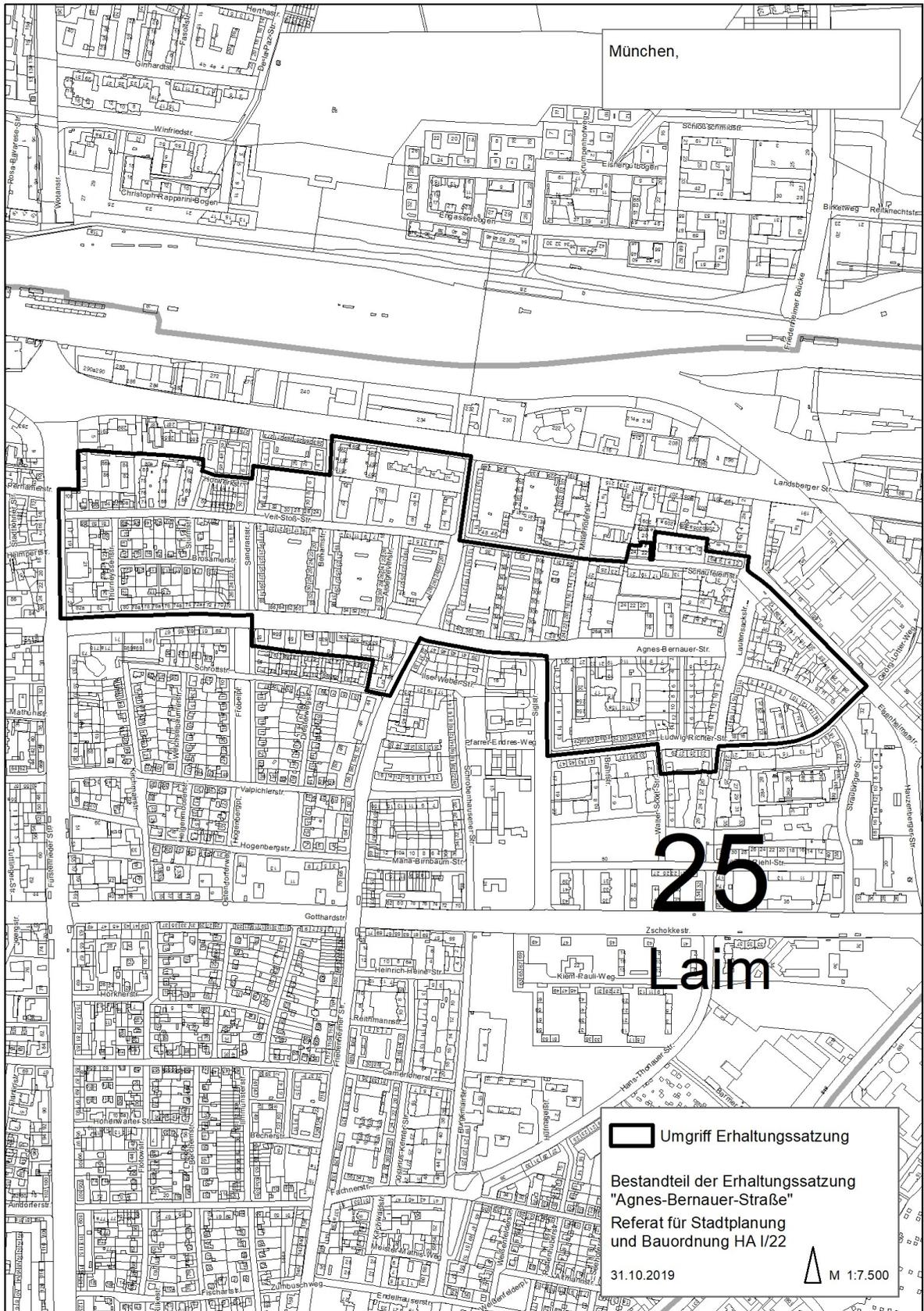
- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 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.



München,

25
Laim

Umgriff Erhaltungssatzung
Bestandteil der Erhaltungssatzung
"Agnes-Bernauer-Straße"
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HA I/22
31.10.2019
M 1:7.500

Erhaltungssatzung „Friedenheimer Straße“

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

(Erhaltungssatzung „Friedenheimer 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 amfestgelegt. 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

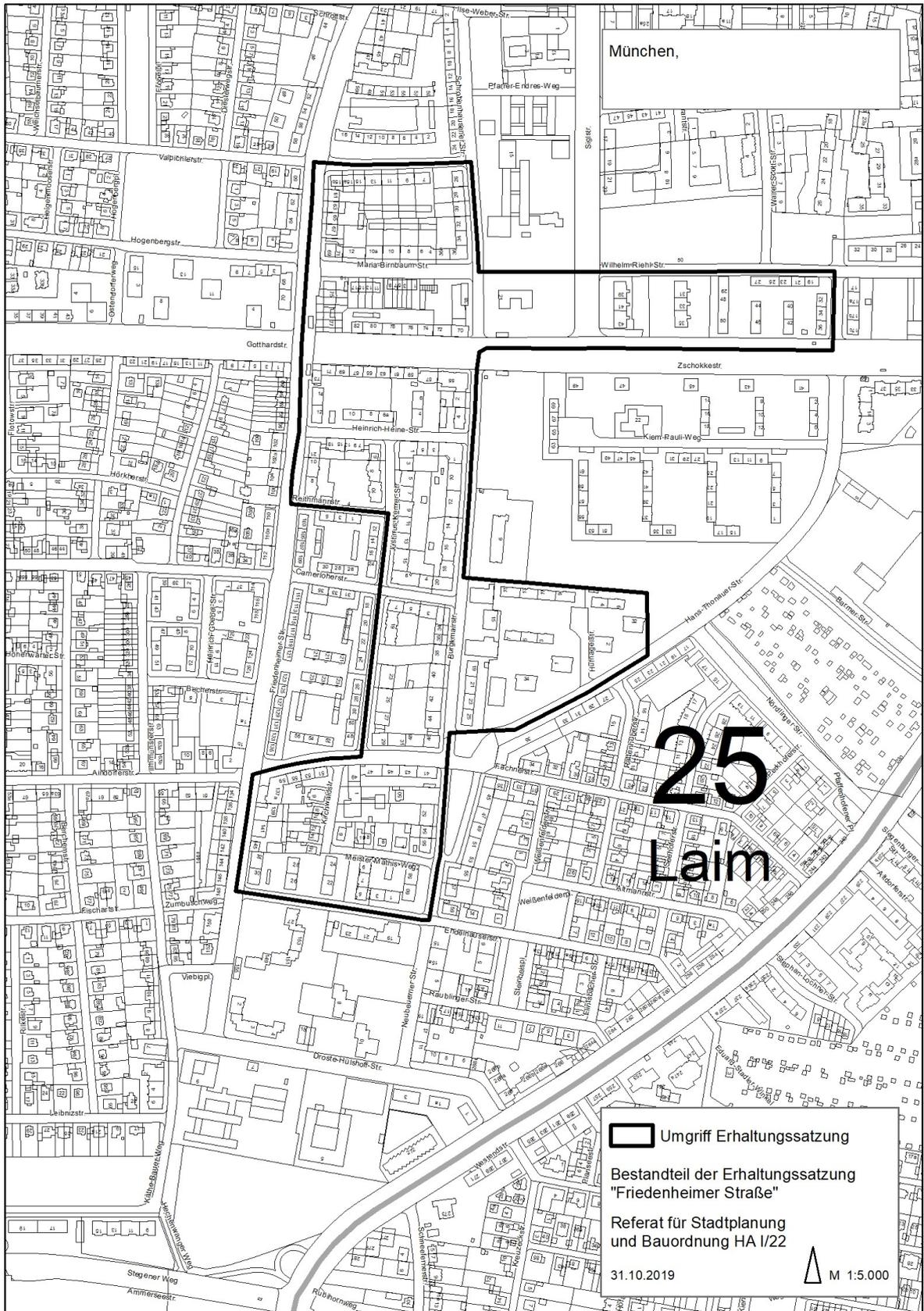
- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 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.



Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“

Satzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

**(Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger 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 1:7500), 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

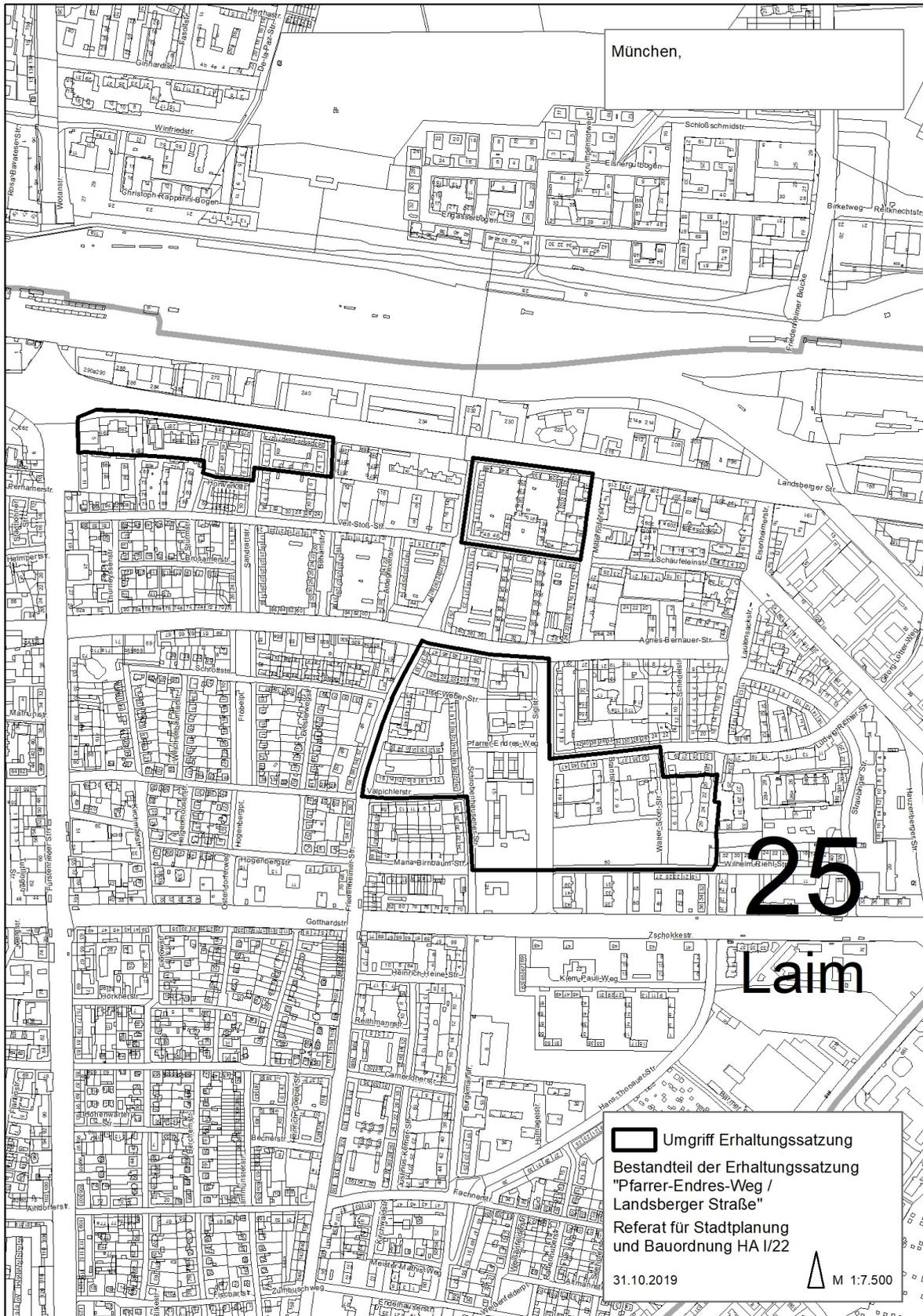
Ordnungswidrigkeiten

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. Sie gilt für die Dauer von zwei 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 West
3. An den Bezirksausschuss 25 - Laim
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