

Telefon: 233 - 22979
233 - 24158
Telefax: 233 - 26410
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 07 - Sendling-Westpark**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01246

Anlage:

Lageplan Stadtbezirk

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (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 „Sendling-Westpark“ tritt mit Ablauf des 19.02.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung erneut und mit leicht vergrößertem Umgriff 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 dies 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 der Landeshauptstadt 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“.

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“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführliche Beschreibungen der verwendeten Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Allerdings werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

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.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die bereits laufende Aufwertungsaktivitäten darstellen oder zukünftige vermuten lassen. So ist die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden 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 weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern. Auch Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt, wobei oftmals vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen stattfinden. 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 Bewohner*innen 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 z.B. 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	Immobilien Scout GmbH
GD	GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen 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 den letzten fünf Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
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*innen 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 SE
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
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

LHM: Landeshauptstadt München
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

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 27 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen 292.000

Einwohner*innen in 166.000 Wohnungen leben (Stand: Juli 2020).

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 Landeshaupt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, 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 2019 nur noch etwa 43.000 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 derzeit nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen aus Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch. Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke sind von Veränderungen in der Bewoh-

nerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

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)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Für den in Abbildung 1 dargestellten Bereich (im Folgenden als „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 14.200 Wohnungen, in denen insgesamt 25.500 Einwohner*innen leben.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling-Westpark“ erstreckt sich im gleichnamigen Stadtbezirk östlich des Mittleren Rings. Es wird im Norden durch den Westpark, im Osten durch die Martin-Beheim-Straße und das angrenzende Erhaltungssatzungsgebiet „Am Harras/Passauer Straße“ und im Süden durch die Heckenstallerstraße begrenzt. Westlich des Mittleren Rings befinden sich außerdem kleinere Teilbereiche entlang der Garmischer Straße im Umgriff der Erhaltungssatzung. Der Umgriff des Satzungsgebietes enthält den gesamten Umgriff der bisher geltenden Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ inklusive dreier bisher nicht enthaltener Blöcke zwischen HansasträÙe, Ötztaler Straße, Zillertaler Straße und Nestroystraße (siehe Abbildung 1).

Die Baustruktur im Erhaltungssatzungsgebiet ist heterogen. Neben Gebieten mit Blockrandbebauung finden sich auch Bereiche mit vorwiegend Reihen- und vereinzelt auch Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinere Anlagen mit Wohntürmen. Insgesamt dominiert der Geschosswohnungsbau die städtebauliche Situation.

Die U-Bahnhaltestellen Westpark und Partnachplatz befinden sich innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes. Die Innenstadt (Sendlinger Tor, Marienplatz) ist von dort aus mit der U6 in knapp 10 Minuten zu erreichen. Vor allem der südliche Teil des Gebietes ist jedoch weniger gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Hier verkehren ausschließlich Buslinien.

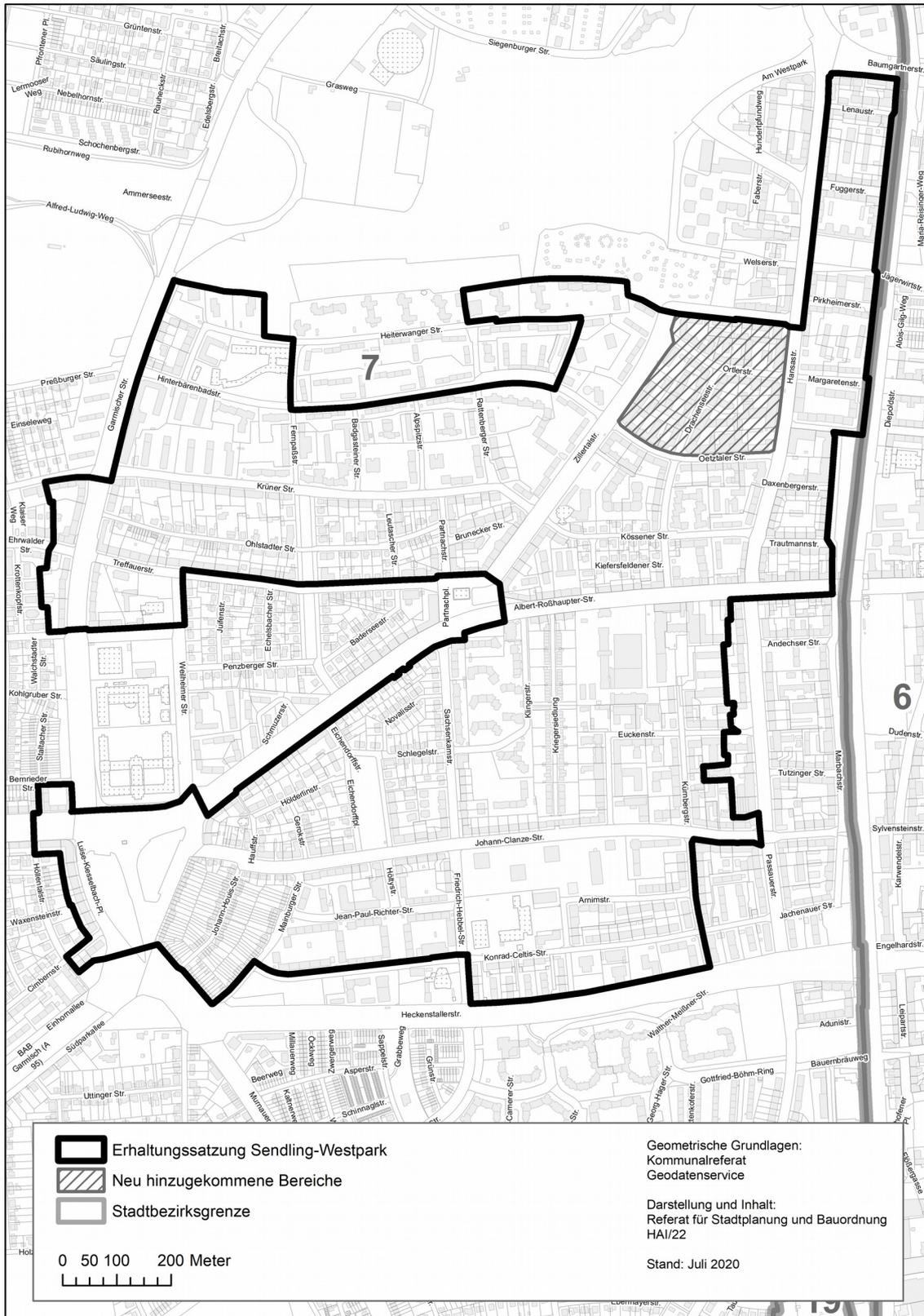


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Sendling-Westpark"

4.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Das Erhaltungssatzungsgebiet liegt zwar fast gänzlich innerhalb des Mittleren Rings, weist jedoch viele Merkmale typischer Gebiete außerhalb des Mittleren Rings auf, wie zum Beispiel einen geringeren Anteil an Geschosswohnungsbauten mit vier bis neun Stockwerken (rund 70 Prozent) oder einen mit 9,6 Prozent vergleichsweise sehr geringen Altbauanteil (vgl. Tabelle 2). Fast die Hälfte aller Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurden in den 1950er und -60er Jahren erbaut. Rund 27 Prozent des Gebäudebestandes stammen aus den 1970er und -80er Jahren. Dies entspricht in etwa der Altersstruktur der Gebäude im gesamten siebten Stadtbezirk.

Der Anteil an städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit 19 Prozent überdurchschnittlich hoch. Stadtweit befinden sich 12,5 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2019 überwiegend als „durchschnittlich“, in einigen wenigen Bereichen auch als „gut“ eingestuft.

Verstärkt wird die Relevanz der o.g. wohnungsbezogenen Aufwertungsfaktoren durch die in 2015 abgeschlossene Untertunnelung des Mittleren Rings im Bereich des Luise-Kieselbach-Platzes, welche den Wohnwert im Erhaltungssatzungsgebiet aufgrund der Verkehrsberuhigung und der in der Folge geringeren Lärmbelastung und Begrünung der freigegebenen Flächen insgesamt erhöht hat.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Sendling- Westpark“	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	25.500	60.700	520.700	1.542.200
Wohnungen (WE)	14.200	32.200	308.800	801.800**
AP Aufwertungspotenzial				
AP01 Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	9,6	14,7	35,6	23,5
AP02 ...zwischen 1949 und 1968	45,3	42,3	36,6	32,8
AP03 ...zwischen 1969 und 1986	26,7	22,3	13,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	70,2	52,4	80,8	55,6
AP05 Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	18,9	16,8	11,8	12,5
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	86,4	90,9	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Gentrifizierungsdynamik

Der 7. Stadtbezirk zählt in der öffentlichen Wahrnehmung nicht zu den klassischen, von Gentrifizierung bedrohten Stadtteilen. Jedoch geben die untersuchten Indikatoren durchaus Hinweise auf eine fortschreitende Gentrifizierung. So waren in den Jahren 2014 bis 2018 4,1 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 3). Stadtweit waren dies nur 2,8 Prozent. Für 0,8 Prozent der Wohnungen wurde außerdem zwischen 2014 und 2018 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Dies entspricht dem städtischen Durchschnitt.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet stiegen zwischen 2016 und 2018 um rund 19 Prozent an. Zwar war die Mietendynamik in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings mit rund 24 Prozent noch extremer, jedoch befindet sich das Erhaltungssatzungsgebiet zu kleinen Teilen bereits außerhalb des Mittleren Rings und ist auch im Bezug auf Wohnlage und Baustruktur eher mit Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zu vergleichen. In diesen stiegen die Angebotsmieten im selben Zeitraum lediglich um 16 Prozent. Gesamtstädtisch stiegen die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 18,9 Prozent.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2014 und 2018 um 0,4 Quadratmeter zu, während sie gesamtstädtisch eher leicht zurück ging (-0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

0,3 Prozent der geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer*innen befinden, fallen in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung (vgl. Tabelle 3). Für ganz München liegt dieser Wert mit 0,7 Prozent noch höher.

Dass im Erhaltungssatzungsgebiet eine gewisse Dynamik zu erkennen ist, zeigt sich auch am mit 5,5 Prozent überdurchschnittlich großen Anteil der Wohneinheiten, die im Rahmen von Nachverdichtungsaktivitäten entstanden sind. In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 2,6 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Sendling- Westpark“	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		25.500	60.700	520.700	1.542.200
Wohnungen (WE)		14.200	32.200	308.800	801.800**
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,3	0,2	0,4	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	5,5	3,6	1,7	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	4,1	3,9	3,7	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	0,8	0,4	1,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	19,4	20,8	23,8	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	0,4	-0,1	0,2	-0,1

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungsgefahr

42 Prozent der Deutschen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4). Der Anteil an ausländischen Einwohner*innen mit Wohndauern von über zehn Jahren liegt mit 24,7 Prozent im städtischen Mittel. Es ist davon auszugehen, dass Bewohner*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben.

Der Anteil an Kindern im Gebiet entspricht mit 14,6 Prozent fast dem gesamtstädtischen Durchschnitt (14,9 Prozent) bzw. dem Durchschnitt des Stadtbezirks (14,8 Prozent). Mit 9,2 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet etwas

höher als in der Gesamtstadt.

17,5 Prozent der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Im Erhaltungssatzungsgebiet sind im Vergleich mit der Gesamtstadt (18,3 Prozent) etwas weniger Haushalte alleinerziehend.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 27.900 Euro deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 31.000 Euro sowie deutlich unter dem Mittelwert für den gesamten 7. Stadtbezirk (30.000 Euro). Außerdem verfügen 33 Prozent der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Rund 39 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sind somit im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Sendling- Westpark“	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	25.500	60.700	520.700	1.542.200
	Wohnungen (WE)	14.200	32.200	308.800	801.800**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	42,0	43,8	38,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	24,7	25,3	25,9	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	14,6	14,8	12,7	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	13,6	13,5	12,0	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	9,2	9,4	7,4	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	17,5	17,5	20,1	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	27.900	30.000	33.050	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	33,0	26,4	27,8	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	38,9	39,6	34,1	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet grenzt im Norden an den Westpark an, der mit seinen zwei Seen, den Biergärten und dem kulturellen Angebot eine der beliebtesten Erholungsflächen in München ist und somit vor allem zur Attraktivität der naheliegenden Wohnbebauung im nördlichen Teil des Erhaltungssatzungsgebietes beiträgt.

5. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 1) zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

Durch die verstärkte Berücksichtigung der Baualtersklasse der 1970er und -80er Jahre konnte das Erhaltungssatzungsgebiet um den Bereich zwischen Hansastrasse, Ötztaler Straße, Zillertaler Straße und Nestroystraße erweitert werden. Außerdem wurde in diesem Bereich, wie auch im Rest des Satzungsgebietes, eine hohe Gentrifizierungsdynamik festgestellt. Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Für Teilgruppen der Bevölkerung, wie den großen Anteil der Gering- und Mittelverdiener sowie der älteren Bewohner*innen, besteht die Gefahr der Verdrängung.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter*innen 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 „Sendling-Westpark“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 16) dargestellten Bereich wird der Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 07 - Sendling-Westpark 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 07 – Sendling - Westpark hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kainz und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 14 - 16) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

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

(Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), folgende Satzung:

§ 1

Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.07.2020 (Maßstab 1:8500), 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.

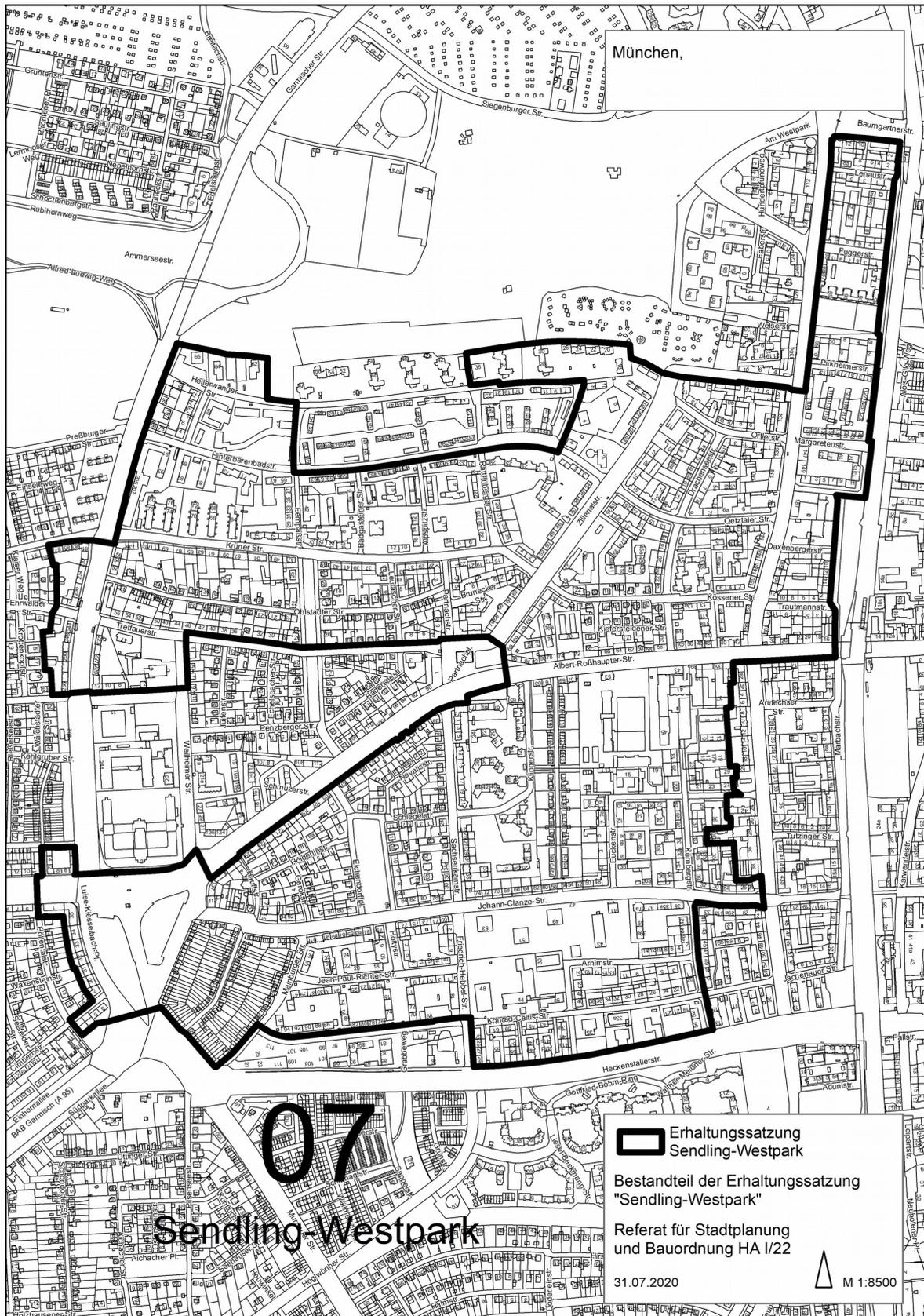
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 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

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. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. 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 Süd
3. An den Bezirksausschuss 07 – Sendling-Westpark
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3