

Telefon: 233 - 21876
233 - 24158
Telefax: 233 - 26410
233 - 24238

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
in den Stadtbezirken 1 (Altstadt-Lehel) und 2 (Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“
der Landeshauptstadt München zur Erhaltung
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- (Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“)
- b) **Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung
„Gärtnerplatz-/Glockenbachviertel**
Antrag BA-02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt Nr. 20-26 / B 01264 vom 24.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02659

Anlagen

1. Lageplan Stadtbezirk
2. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 24.11.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 (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 „Gärtnerplatz-/ Glockenbachviertel“ tritt mit Ablauf des 20.05.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Zudem stellte der Bezirksausschuss 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt) am 24.11.2020

den Antrag Nr. 20-26 / B 01264: Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“.

Unter Punkt 1 wird gefordert, die bisherige Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ zumindest im bisherigen Umfang um weitere 5 Jahre zu verlängern. Unter Punkt 2 wird um die Prüfung benachbarter Bereiche gebeten: a) Das fehlende Gebiet zwischen Klenzestraße und Reichenbach- / Baaderstraße sowie b) Die Corneliusstraße nördlich des Gärtnerplatzes. Der Antrag wird in dieser Beschlussvorlage mitbehandelt.

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen für das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet einschließlich der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet derzeit keine unbefristete Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden kann.

Im Folgenden wird daher das Ergebnis der Untersuchungen sowie die vorgeschlagene Vorgehensweise für die Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ 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 auf Seite 5). 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 Stadtra-

tes 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.

Grundlegend 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. Ausführlichere Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurden mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2019 im Sommer 2020 folgende Anpassungen an den Indikatoren vorgenommen: Die bisherige Differenzierung der Einwohner*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer*innen wurde aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner*innen in Jahren sowie aller Einwohner*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Dabei 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. Da sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus von Gebäuden dieser Baualtersklassen dem Ende zuneigt, sind diese potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. 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. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermie-

tungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf geben ggf. Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik.

Weiterhin ist z. B. 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. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

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. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, 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 nettokal 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	Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Einwohner*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 allen Haushalten 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
	<i>LHM: Landeshauptstadt München</i>	
	<i>MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft</i>	

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet sind 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 31.12.2019 vor.

Derzeit gibt es in München 29 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 307.000 Einwohner*innen in 175.000 Wohnungen leben (Stand: Dezember 2020).

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands bzw. Verdrängungsdynamik. 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 derzeit 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 ihrer Sozialbindung 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 Prozent 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.

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamstädtisch 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

Im Rahmen der turnusmäßigen Untersuchung wurde die am 20.05.2021 auslaufende Erhaltungssatzung Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel sowie die benachbarten Bereiche auf den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geprüft.

Dabei wurden auch die im Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 vom 24.11.2020 angesprochenen Bereiche zwischen Klenzestraße und Reichenbach- / Baderstraße sowie die Corneliusstraße nördlich des Gärtnerplatzes einbezogen.

Die Untersuchung des bisherigen Erhaltungssatzungsgebiets „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ auf Basis des in 2019 und 2020 aktualisierten Indikatorensets hat ergeben, dass der **unbefristete** Erlass der aktuellen Erhaltungssatzung im bisherigen Umgriff mit den bisherigen Kriterien kritisch gesehen werden muss.

Aufgrund der geringen Verdrängungsgefahr eignet sich das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet nicht mehr für den Erlass einer **unbefristeten** Erhaltungssatzung, wie dies im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) für alle zukünftigen Erhaltungssatzungsgebiete in München vom Stadtrat dargestellt wurde. Der Gentrifizierungsprozess läuft hier schon seit Mitte der 80er Jahre und ist mittlerweile so weit vorangeschritten bzw. hat sich die Bevölkerungsstruktur so stark verändert, dass eine **unbefristete** „Milieuschutzsatzung“ in diesem Gebiet kritisch gesehen wird.

Eine Erweiterung des bisherigen Umgriffs – wie vom Bezirksausschuss 02 angeregt – kann aufgrund der fehlenden Verdrängungsgefahr in diesen Bereichen nicht empfohlen werden.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ liegt in den Stadtbezirken 01 – Altstadt-Lehel, sowie 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Es erstreckt sich zwischen Blumenstraße im Norden, Buttermelcherstraße/Baaderstraße im Osten, Erhardtstraße/Wittelsbacherstraße im Süden und Klenzestraße weiter zur Müllerstraße im Westen (siehe Abbildung 1). An der südwestlichen Grenze im Bereich der Klenzestraße grenzt es unmittelbar an das Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ an.

Die ebenfalls untersuchten benachbarten Bereiche aus dem Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 sind der Abbildung 2 zu entnehmen. Sie schließen sich direkt an das bestehende Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ an.

Insgesamt dominiert eine Blockrandbebauung die städtebauliche Situation. Das Baualter der Gebäude variiert dabei. Vorherrschend sind Altbauten, zwischen welchen sich immer wieder Nachkriegsbauten in Folge von Baulückenschließungen sowie vereinzelt neuere Gebäude befinden.

Durch die U-Bahnhaltestelle „Fraunhoferstraße“ ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor, Hauptbahnhof) ist in wenigen Minuten mit der U-Bahn zu erreichen.

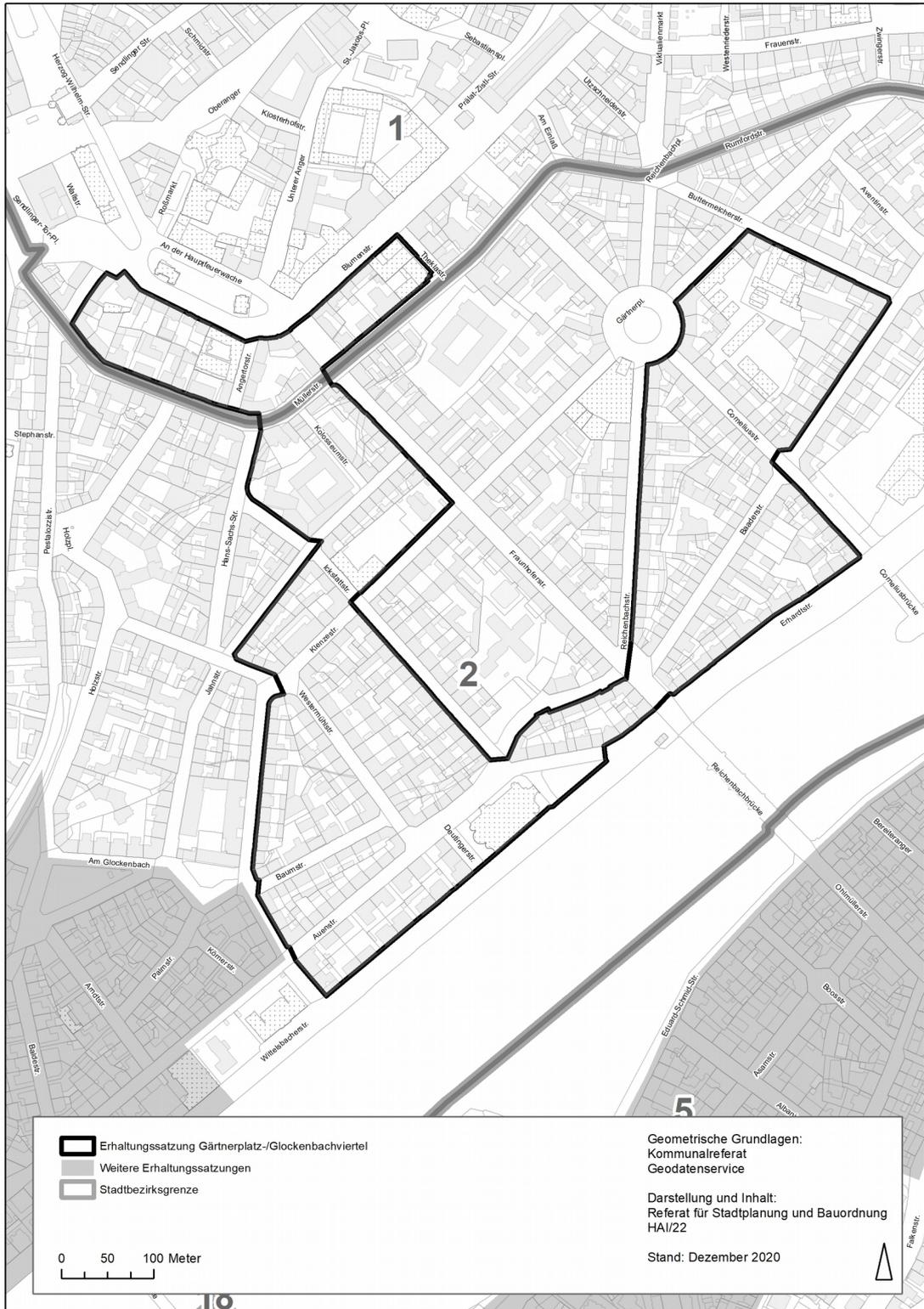


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Gärtnersplatz- / Glockenbachviertel"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

4.2 Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt) vom 24.11.2020

In Punkt 1 des Antrags Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt) vom 24.11.2020 wird die Landeshauptstadt aufgefordert, die am 20.05.2021 auslaufende Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ zumindest im bisherigen Umgriff um weitere fünf Jahre zu verlängern.

Hierzu ist auszuführen, dass die Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2019 beschlossen hat, zukünftige Erhaltungssatzungen einheitlich unbefristet zu erlassen (siehe Beschluss „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423).

Unter Punkt 2 des Antrages wird um Prüfung gebeten, inwieweit eine Erweiterung des Satzungsgebietes möglich ist. Dabei sollten insbesondere folgende Bereiche geprüft werden:

- a) Das fehlende Gebiet zwischen Klenzestraße und Reichenbach- / Baaderstraße
- b) Die Corneliusstraße nördlich des Gärtnerplatzes.

Zu a) ist Folgendes auszuführen:

Der Bereich zwischen Klenze-, Reichenbach-, Baader-, und Ickstattstraße weist zwar ein Aufwertungspotenzial auf. Insbesondere ist jedoch kein ausreichendes Verdrängungspotenzial nachzuweisen. Die Kaufkraft liegt sogar noch über dem Wert des Erhaltungssatzungsgebietes. Nur wenige Haushalte verfügen über ein geringes Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 €. Alle weiteren Indikatoren zur Verdrängung liegen unter den Vergleichswerten der Landeshauptstadt München.

Zu b) ist Folgendes auszuführen:

Eine Aussage nur für Anwesen beidseitig der Corneliusstraße zwischen dem Gärtnerplatz und der Müllerstraße ist aufgrund einer zu geringen Stichprobe leider nicht möglich. Untersucht wurde deshalb der Bereich zwischen Müller-, Rumford-, Buttermelcher-, Klenze-, Fraunhoferstraße, der die Corneliusstraße beidseitig zwischen dem Gärtnerplatz und der Müllerstraße beinhaltet (siehe Abbildung 2). Dieses Gebiet eignet sich jedoch nicht als Erweiterungsgebiet der bestehenden Satzung. Es ist ähnlich zu beurteilen wie der unter a) beschriebene Bereich. Auch hier ist kein hinreichendes Verdrängungspotenzial vorhanden. Alle Ausprägungen der Verdrängungsindikatoren bleiben deutlich unter den entsprechenden Vergleichswerte der Gesamtstadt.

Den Forderungen des BA 02 im Antrag Nr. 20-26 / B 01264 vom 24.11.2020 kann in beiden Punkten daher nicht entsprochen werden.

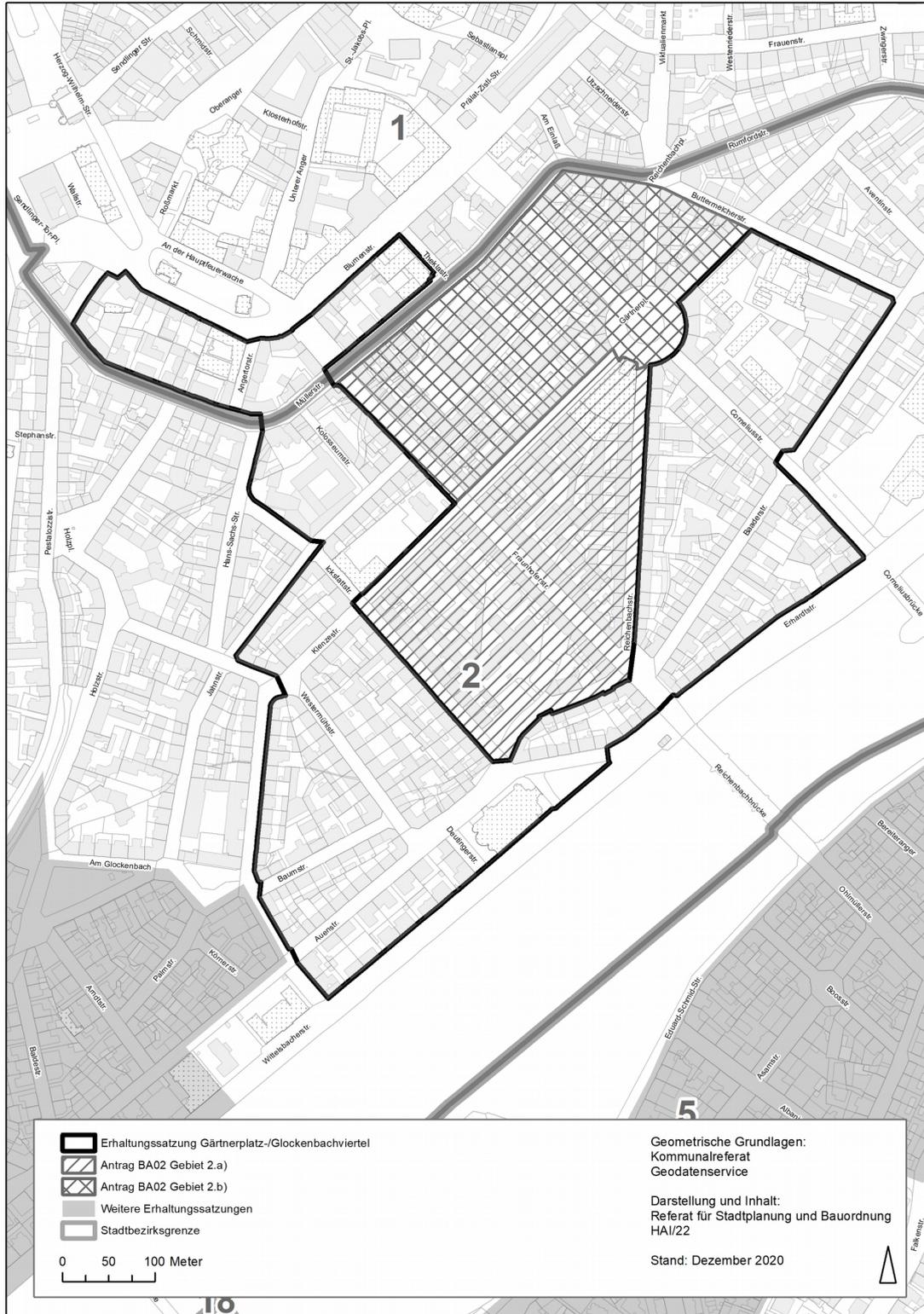


Abbildung 2: Erhaltungssatzung „Gärtnersplatz- / Glockenbachviertel“ sowie Untersuchungsgebiete gemäß Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

5. Fazit und weiteres Vorgehen

Bei dem Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ handelt es sich um ein hoch attraktives Wohngebiet Münchens, in dem der Gentrifizierungsprozess nahezu abgeschlossen ist. Das Gebiet ist im Hinblick auf die Gentrifizierung vergleichbar mit der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ im Stadtbezirk 04 Schwabing – West.

Das Gebiet „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ weist zwar ein erhöhtes Aufwertungspotenzial auf und auch eine gewisse weitere Gentrifizierungsdynamik ist noch vorhanden, allerdings ist in diesem Bereich keine ausreichende Verdrängungsgefahr mehr für die dort wohnhafte Bevölkerung nachweisbar. Folglich ist in der Gesamtbetrachtung bei konsequenter Anwendung des Kriterienkatalogs und in Anbetracht, dass Erhaltungssatzungen nunmehr regelmäßig unbefristet erlassen werden, ein **unbefristeter** Neuerlass der Erhaltungssatzung kritisch zu sehen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, sowohl für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ als auch für weitere Gebiete ein umfassendes Rechtsgutachten zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ in Auftrag zu geben.

Die Aussagen des vorgenannten Rechtsgutachten könnten sich auch auf die Bewertung des Erhaltungssatzungsgebietes „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ unmittelbar auswirken. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, die bisherige Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ - entsprechend der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ - befristet auf ein Jahr zu erlassen, um das Ergebnis des o.g. Rechtsgutachtens in die erneute Überprüfung des Gebietes einfließen lassen zu können, in der Hoffnung, dass anschließend doch noch eine weitere Verlängerung oder sogar eine unbefristete Satzung möglich ist.

Eine Erweiterung des bisherigen Umgriffs gemäß Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt) vom 24.11.2020 wird nicht empfohlen. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 kann daher nur bedingt (Punkt 1) in dem hier dargestellten Umfang entsprochen werden.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ – befristet auf ein Jahr

Für den im Satzungsplan (siehe Seite 18) dargestellten Bereich wird der Erlass einer Erhaltungssatzung, befristet auf ein Jahr, empfohlen.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschüsse des Stadtbezirks 01 – Altstadt-Lehel – sowie des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2

des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 – Altstadt - Lehel – hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 10.03.2021 mit der Beschlussvorlage und bedauert, dass die Erhaltungssatzung nicht ausgeweitet wird. Er bittet um die Prüfung der Aufnahme des Gebiets nördlich der Buttermelcherstraße und Rumfordstraße in die Erhaltungssatzung. Er führt dazu Folgendes aus: „Auch wenn das Durchschnittseinkommen gestiegen ist, gibt es immer noch Häuser mit einer schutzbedürftigen Mieterschaft. Daher wollen wir die Erhaltungssatzung auch für diese Fälle weiterhin beibehalten.“

In der einstimmig beschlossenen beigefügten Stellungnahme vom 10.03.2021 führt der Bezirksausschuss weiter aus:

„1. Wir halten weiterhin eine mehrjährige oder unbefristete Verlängerung der am 20.5.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz_Glockenbachviertel“ im bisherigen Umgriff für erforderlich.

2. Den Argumenten zur „geringen Verdrängungsgefahr“ und der „weitgehend abgeschlossenen Gentrifizierung“ können wir nicht folgen. Das „Milieu“ dieses Viertels ist weiterhin enorm bedroht von preistreibenden und verdrängenden Investitionen in Betongold, die die zu bewahrende „Münchner Mischung“ gefährden. Wie in den 80er Jahren zeigen sich die neuen bedrohenden Entwicklungen als erstes in attraktiven Gebieten wie dem Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel. Wir erwarten deshalb von dem zu erstellenden Rechtsgutachten neue Kriterien, die die neue Bedrohung reflektieren, wie z.B. Verkaufsfrequenz und -preise von Wohnungen, Kleingewerbemieten und Anteile der Mieten am Einkommen.

3. Unter den durch das Rechtsgutachten definierten neuen Kriterien zum „Milieu“-Schutz eines gemischten und lebenswerten Erhaltungsgebietes erwarten wir die Ausweitung des Erhaltungssatzungsgebietes und bitten um erneute Prüfung der beantragten Gebiete sowie zusätzlich noch auch um die Aufnahme des Gebiets zwischen der Buttermelcherstraße und Rumfordstraße.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Bei konsequenter Anwendung des bisherigen Kriterienkatalogs ist in der Gesamtbetrachtung ein unbefristeter Neuerlass (bzw. ein solcher mit einer Befristung auf mehrere Jahre) der am 20.05.2021 auslaufenden Satzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ nicht möglich. Zudem können die mit Antrag Nr. 20-26 / B 01264 vom 24.11.2020 beantragten Gebiete zwischen Klenzestraße und Reichenbach- /Baaderstraße sowie die Corneliusstraße nördlich des Gärtnerplatzes nicht in die bestehende Erhaltungssatzung mit aufgenommen werden. Hierzu wird auf die Begründung auf Seite 10 dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde am 16.12.2020 von der Vollversammlung des Stadtrates beauftragt, ein umfassendes Rechtsgutachten zum Thema „Erhaltungssatzungen nach

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Auftrag zu geben. Das Ergebnis dieses Rechtsgutachtens wird in die erneute Überprüfung des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ einschließlich der umliegenden Bereiche mit einbezogen werden. In diesem Zusammenhang wird auch das unter Ziffer 3 der Stellungnahme neu genannte Gebiet zwischen der Buttermelcherstraße und Rumfordstraße untersucht werden.

Auch im Rahmen der erneuten Überprüfung, die dem Stadtrat rechtzeitig vor Auslaufen der auf ein Jahr befristeten Satzung vorgelegt werden soll, werden die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 und 02 wieder beteiligt werden.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

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 Satzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 16 und 18) beschlossen.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 01264 des Bezirksausschusses 02 vom 24.11.2020 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“

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

(Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 15.12.2020 (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

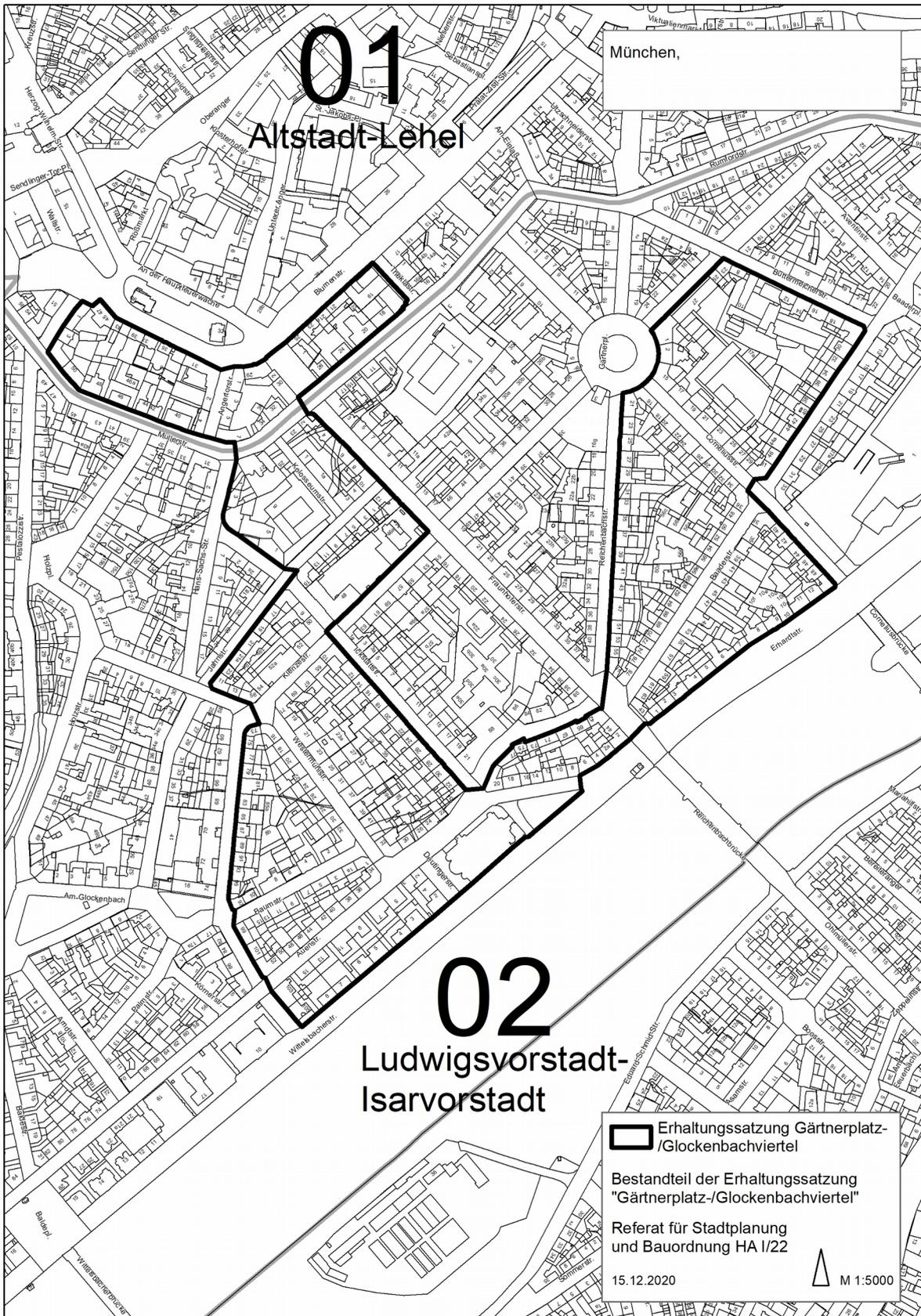
Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

In-Kraft-Treten

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

(2) Sie tritt zum 21.05.2022 außer 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 Mitte
3. An den Bezirksausschuss 01 – Altstadt-Lehel
4. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3