

Telefon: 233 - 22979
233 - 24158
Telefax: 233 - 26410
233 - 24238

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

**Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Neuhausen“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Erhaltungssatzung „Neuhausen“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Ebenau“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Erhaltungssatzung „Ebenau“)**
- c) **Satzungsbeschluss Satzung „St.-Vinzenz-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“)**
- d) **Mieter*innen schützen: Erhaltungssatzung für das St.-Vinzenz- Viertel schaffen**
Antrag Nr. 20-26 / A 00912 von der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 22.12.2020, eingegangen am 22.12.2020
- e) **Erhaltungssatzung St.-Vinzenz-Viertel ausweiten**
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01754 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 09.02.2021

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02835

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 00912 von der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 22.12.2020
2. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01754 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 09.02.2021
3. Lageplan Stadtbezirk

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.05.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Aufträge

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.11.1996 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor Ablauf der Geltungsdauer der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Neuhausen“ tritt mit Ablauf des 30.06.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) wurde beschlossen, dass Bereiche, die in den letzten zehn Jahren aus dem Umgriff einer Erhaltungssatzung entlassen wurden, ebenfalls anhand der mit dem o.g. Beschluss eingeführten neuen Indikatoren erneut geprüft werden. Die Untersuchungen finden aufgrund ihrer Komplexität und Kleinteiligkeit im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der jeweiligen Erhaltungssatzungsgebiete statt.

Mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01879 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09-Neuhausen-Nymphenburg vom 05.12.2017 wurde der Erlass einer Erhaltungssatzung in Neuhausen nordöstlich des Rotkreuzplatzes gefordert. Die Empfehlung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 01.07.2020 geschäftsordnungsgemäß behandelt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, die genannten Bereiche im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ zu untersuchen.

Der Bezirksausschuss 09 des Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg hat mit BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04689 vom 20.03.2018 gefordert, eine Erhaltungssatzung für den Bereich Donnersberger-, Schlör-, Schluder- und Sedlmayrstraße auszuweisen.

Auf das Antwortschreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung HA – II/11 vom 03.05.2018 wird verwiesen. Darin wurde mitgeteilt, dass eine Überprüfung für den als Erhaltungssatzungsgebiet geforderten Bereich im Zusammenhang mit der Überprüfung der am 30.06.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung Neuhausen und somit rechtzeitig vor Auslaufen der ersten Erbbauverträge 2025 erfolgen wird.

Mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 03148 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2019 wurde der Erlass einer Erhaltungssatzung für das Gebiet Albrechtstraße/Leonrodstraße/Neustätterstraße/Horemannstraße vorgeschlagen. Die Empfehlung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 01.07.2020 geschäftsordnungsgemäß behandelt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, die genannten Bereiche im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ zu untersuchen.

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 00912 der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 22.12.2020 wurde die Schaffung einer Erhaltungssatzung für das St.-Vinzenz- Viertel gefordert (Anlage 1).

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01754 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 09.02.2021 wurde die Landeshauptstadt München gebeten, die o.g. beantragte Erhaltungssatzung für das St.-Vinzenz-Viertel nach Osten auszuweiten und die Anwesen in der Blütenburg- und Nymphenburgerstraße bis auf Höhe der Pappenheimstraße miteinzubeziehen.

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 unbefristeten Erhaltungssatzung „Neuhausen“ erneut mit vergrößertem Umgriff begründet werden kann. Außerdem schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Erlass der neuen unbefristeten Erhaltungssatzungsgebiete „Ebenau“ und „St.-Vinzenz-Viertel“ vor.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

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, Seite 6). 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 Novel-

lierung 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. 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 Wiedervermietungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf können Hinweise auf eine hö-

here Gentrifizierungsdynamik geben.

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 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	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 erforderlich. 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 ggf. davon abweichende 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 30 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 313.900 Einwohner*innen in 179.600 Wohnungen leben (Stand: Mai 2021).

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 finden in diesen Gebieten zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

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 Gentrifizierungs-

prozessen 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 die in Abbildung 1 bis 3 dargestellten Bereiche wird der Erlass von unbefristeten Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Neuhausen“ soll mit vergrößertem Umgriff erlassen werden. Die Erhaltungssatzungsgebiete „Ebenau“ und „St.-Vinzenz-Viertel“ werden zum erstmaligen Erlass vorgeschlagen.

4.1 Erhaltungssatzung „Neuhausen“

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 5.500 Wohnungen, in denen insgesamt 9.500 Einwohner*innen leben.

Im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ wurde das mit der bereits geschäftordnungsgemäß behandelten Empfehlung Nr. 14-20 / E 01879 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 Neuhausen-Nymphenburg vom 05.12.2017 geforderte Gebiet Nymphenburger Straße / Landshuter Allee / Ruffinistraße mit untersucht. Es wird vorgeschlagen, einen Teilbereich des in der Empfehlung genannten Gebietes in die Erhaltungssatzung „Neuhausen“ aufzunehmen.

Mit BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04689 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg vom 20.03.2018 wurde gefordert, für den Bereich Donnersberger-, Schlör-, Schluder- und Sedlmayrstraße (Eisenbahnergenossenschaften) eine Erhaltungssatzung zu erlassen (vgl. Kapitel 4.5). Der vorgeschlagene Bereich wurde im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ untersucht und in den Umgriff einbezogen.

4.1.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ erstreckt sich im Stadtbezirk 09 – Nymphenburg-Neuhausen östlich und südlich des Rotkreuzplatzes, grenzt im Norden an die Ysenburgstraße, im Osten an die Landshuter Allee (Mittlerer Ring) und im Süden an die Richelstraße an (vgl. Abbildung 1).

Insgesamt dominiert Geschosswohnungsbau die städtebauliche Situation. Es handelt sich um ein urban geprägtes Gebiet mit dem benachbarten Rotkreuzplatz als Stadtteilzentrum.

Durch die U-Bahnhaltestelle Rotkreuzplatz im Norden des Gebietes und den S-Bahn-Halt Donnersberger Brücke im Süden ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor, Hauptbahnhof) ist in wenigen Minuten mit der U-Bahn zu erreichen.

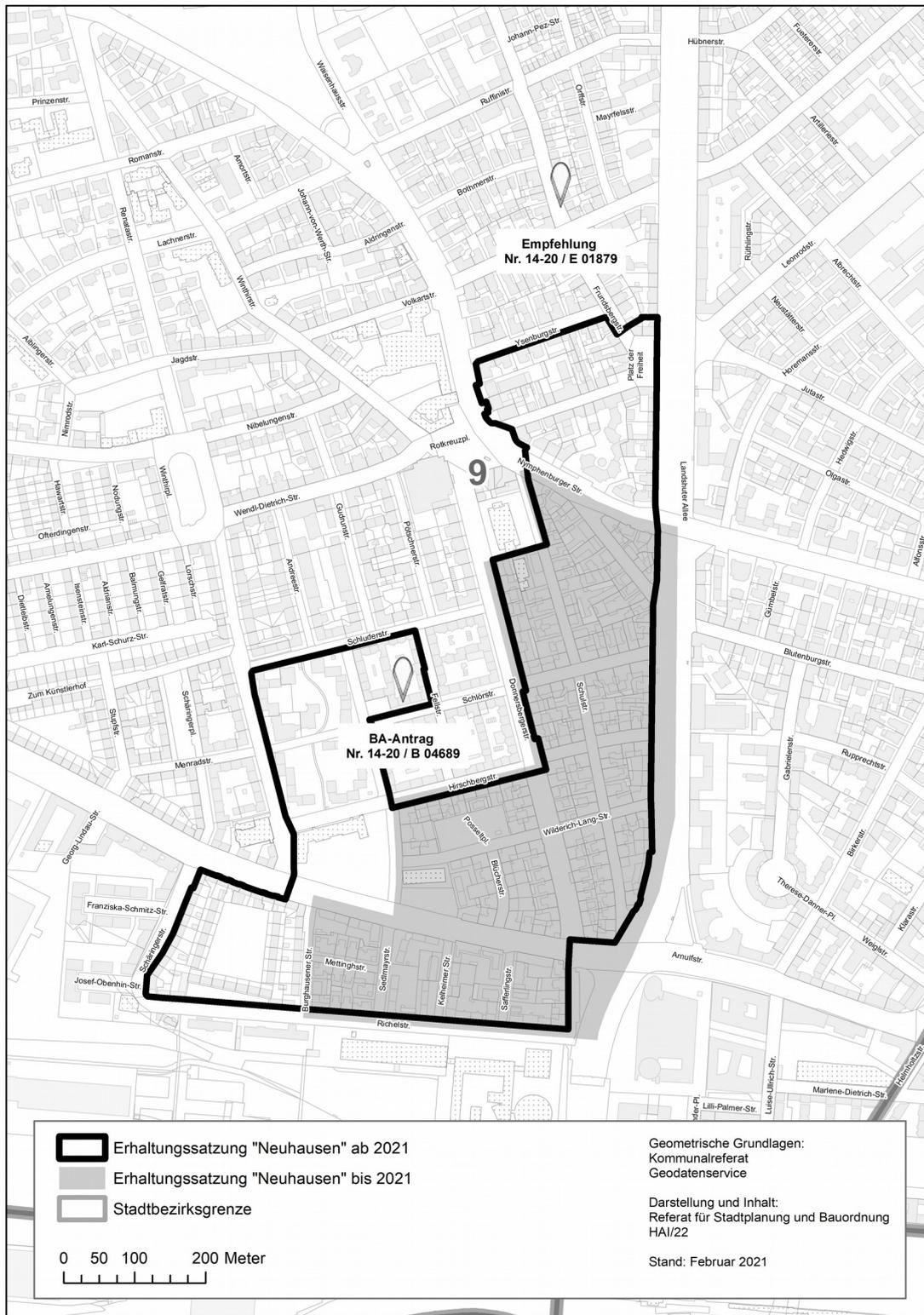


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Neuhausen"

*Die optische „Versmälnerung“ des Umgriffs entlang der Landshuter Allee ergibt sich aus der neuen Grenzziehung exakt entlang der Flurstücksgrenzen.

4.1.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Das Erhaltungssatzungsgebiet weist, obwohl knapp außerhalb des Mittleren Rings gelegen, einige Merkmale typischer Gebiete innerhalb des Mittleren Rings auf. So ist zum Beispiel der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit rund 89 Prozent wesentlich höher als im Durchschnitt der weniger zentral gelegenen Viertel und gegenüber der Gesamtstadt (rund 40 Prozent bzw. 55 Prozent vgl. Tabelle 2). Über die Hälfte aller Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet sind Altbauten, die vor 1949 erbaut wurden. Jeweils circa 20 Prozent des Gebäudebestandes stammen aus den 1950er und -60er bzw. aus den 1970er und -80er-Jahren.

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 10,4 Prozent leicht unterdurchschnittlich. Stadtweit befinden sich 13,1 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbau-gesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen über den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2019 überwiegend als „gut“ und in kleinen Bereichen südlich der Arnulfstraße als durchschnittlich eingestuft. Nordwestlich des Satzungsgebietes in Richtung Nymphenburger Schloss befinden sich hochattraktive Wohnlagen mit gründerzeitlichen Altbaubeständen und Villen, die im Mietspiegel als „beste“ Lage benannt werden.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		„ErhS* „Neuhausen“	Stadtbezirk 09	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	9.500	102.300	1.065.000	1.587.300
	Wohnungen (WE)	5.600	59.000	529.200	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	56,4	33,9	16,2	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	19,5	29,4	30,3	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	20,3	17,4	25,5	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	89,2	65,2	40,4	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	10,4	18,9	13,6	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	118,8	104,3	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ fanden zwischen 2015 und 2019 für 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes größere Umbaumaßnahmen statt (vgl. Tabelle 3). Der im Vergleich mit der Gesamtstadt (2,9 Prozent) und auch dem Rest des Stadtbezirkes (2,7 Prozent) überdurchschnittlich hohe Anteil an Umbaumaßnahmen deutet auf stärkere Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hin.

Für 2,0 Prozent und damit erkennbar überdurchschnittlich viele Wohnungen im Satzungsgebiet, wurde außerdem zwischen 2015 und 2019 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Sowohl in der Gesamtstadt als auch im Stadtbezirk und in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings, lag dieser Wert nur zwischen 0,7 und 1,4 Prozent. Da es sich bei einem Großteil der Wohneinheiten bereits um Wohnungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung handelt, wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hier in der Regel nicht genehmigt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Voraussetzung für eine solche Umwandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein hoher Wert deutet also darauf hin, dass die Wohnungseigentümer*innen grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet stiegen zwischen 2017 und 2019 um gut 23 Prozent an und damit weit mehr als in der Gesamtstadt (15,9 Prozent) und im Stadtbezirk 9 (16,8 Prozent). Im Vergleich mit den

Vierteln außerhalb des Mittleren Rings lag die Mietendynamik im Erhaltungssatzungsgebiet fast 10 Prozent höher.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 0,7 Quadratmeter zu und entsprach damit in etwa der gesamtstädtischen Entwicklung. Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

0,2 Prozent der geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer*innen befinden, fallen in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung. Hier ist die Gefahr für Luxussanierungen und Mieterhöhungen demnach besonders hoch.

In den Jahren 2015 bis 2019 entstanden in München 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet wurden dagegen nur 0,3 Prozent der Wohneinheiten im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB erstellt.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Neuhauser“	Stadtbezirk 09	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	9.500	102.300	1.065.000	1.587.300
Wohnungen (WE)	5.500	59.000	529.200	807.600**
GD Gentrifizierungsdynamik				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,2	0,2	0,7	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,3	1,0	1,9	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	4,5	2,7	2,4	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	2,0	1,4	0,4	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2017-2019)	23,2	16,8	13,7	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,7	0,8	0,4	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

39,7 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4). Die mitt-

lere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 12 Jahre und liegt damit etwas höher als in der Gesamtstadt (11,6 Jahre). 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 ist mit 11 Prozent geringer als im Durchschnitt des 9. Stadtbezirks (14,1 Prozent) und der Gesamtstadt (14,9 Prozent). Ebenso ist der Anteil an älteren Bewohner*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet mit 6,9 Prozent geringer als im Stadtbezirk (8,6 Prozent) und in der Gesamtstadt (9,2 Prozent). Hingegen leben mit 13,5 Prozent anteilig etwas mehr 60- bis 74-Jährige im Erhaltungssatzungsgebiet als im Stadtbezirk (13,1 Prozent) und in der Gesamtstadt (12,9 Prozent).

2,6 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit weniger als in der Gesamtstadt bzw. im 9. Stadtbezirk (jeweils rund 3 Prozent) sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet entspricht mit 32.000 Euro in etwa dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro und der Kaufkraft im gesamten Stadtbezirk (32.100 Euro).

Rund 34 Prozent der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet verfügen lediglich über ein monatliches Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro. Diese Gruppe ist damit deutlich stärker vertreten als in ganz München (23,3 Prozent). Mittlere Einkommensgruppen mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro sind mit einem Anteil von knapp 34 Prozent weniger stark vertreten als im Stadtbezirk (36,6 Prozent) und der Gesamtstadt (37,4 Prozent). Die Einkommensverteilung lässt darauf schließen, dass es sich um ein sehr heterogenes Viertel handelt, in dem etwa zwei Drittel der Haushalte geringe und mittlere Einkommen haben und etwa ein Drittel zu den besser verdienenden Haushalten gehört. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten also potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Neuhäuser“	Stadtbezirk 09	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		9.500	102.300	1.065.000	1.587.300
Wohnungen (WE)		5.600	59.000	529.200	807.600**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	12,0	11,1	12,0	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,7	37,1	40,6	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	11,0	14,1	16,0	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	13,5	13,1	13,4	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,9	8,6	10,0	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,6	3,0	3,4	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	32.000	32.100	30.800	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	34,1	24,8	21,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	33,9	36,6	39,1	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Westlich des Erhaltungssatzungsgebietes befindet sich der Hirschgarten. Zusammen mit der guten verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt macht dies das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort.

4.1.3. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 1 auf Seite 10) 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.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Sowohl im Altbaubestand als auch bei den etwa 1.100 Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er Jahren gebaut wurden, dürften Modernisierungspotenziale gegeben sein. Aber auch bei den rund 1.000 Wohnungen aus den 1970er und 1980er Jahren neigt sich der 30- bis 40-Jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu.

Im Erhaltungssatzungsgebiet befinden sich 10,5 Prozent der Wohnungen im Eigentum von städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften. Ohne die neu in das Gebiet aufgenommenen Wohnungen der Eisenbahnergenossenschaft liegt der Anteil lediglich bei rund fünf Prozent. Dementsprechend unterliegt der weit überwiegende Teil der Wohnungen im Gebiet bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftlichen Interessen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielt.

Rund 220 Wohneinheiten im Gebiet sind geförderte Wohnungen privater Eigentümer*innen. Für 0,2 Prozent aller Wohnungen läuft die Sozialbindung in den nächsten fünf Jahren aus. Damit sind die meisten dieser Wohnungen noch mehr als fünf Jahre geschützt. Langfristig laufen jedoch auch deren Bindungen kontinuierlich aus, womit der Schutz durch die Erhaltungssatzung auch für diese Wohnungen wichtig bleibt.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich insbesondere in einer dynamischen Mietentwicklung von rund 23 Prozent im Verlauf von drei Jahren. Zwar sind die Angebotsmieten in ganz München stark gestiegen (+15,9 Prozent), jedoch in geringerem Maße als im Untersuchungsgebiet, weshalb hier von einer besonders hohen Tendenz zur Gentrifizierung ausgegangen werden kann.

Für Teile der Bevölkerung besteht auch weiterhin die Gefahr der Verdrängung. Dies gilt besonders für Haushalte mit geringen Einkommen von bis zu 2.000 Euro netto pro Monat. Mit einem Anteil von 34 Prozent prägen diese Haushalte das Gebiet entscheidend, können jedoch höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind außerdem nicht nur Einkommenschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Von besonderer Wichtigkeit ist, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in unterbinden kann.

Eine Verdrängung der in den Gebieten 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.

4.2 Erhaltungssatzung „Ebenau“

Für den in Abbildung 2 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 8.100 Wohnungen, in denen insgesamt 13.900 Einwohner*innen leben.

Mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 03148 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 Neuhausen-Nymphenburg vom 28.11.2019 wurde der Erlass einer Erhaltungssatzung für das Gebiet Albrechtstraße/Leonrodstraße/Neustätterstraße/Horemannstraße vorgeschlagen. Die Empfehlung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 01.07.2020 geschäftsordnungsgemäß behandelt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, die genannten Bereiche im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ zu untersuchen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, den genannten Bereich in die Erhaltungssatzung „Ebenau“ zu integrieren.

4.2.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“ liegt im Stadtbezirk 09, Neuhausen-Nymphenburg im Bezirksteil Neuhausen und erstreckt sich zwischen der Dachauer Straße im Norden, der Leonrodstraße/Albrechtstraße im Osten, der Alfons-/Jutastraße im Süden und der Landshuter Allee im Westen (vgl. Abbildung 2 auf Seite 18). Insgesamt dominiert Geschosswohnungsbau die städtebauliche Situation.

Das Gebiet ist durch die Buslinien 144, 53, N12 sowie die Tramlinien 12, 20, N20 erschlossen. Vom Leonrodplatz aus kann der Hauptbahnhof in unter 10 Minuten mit der Tram erreicht werden.

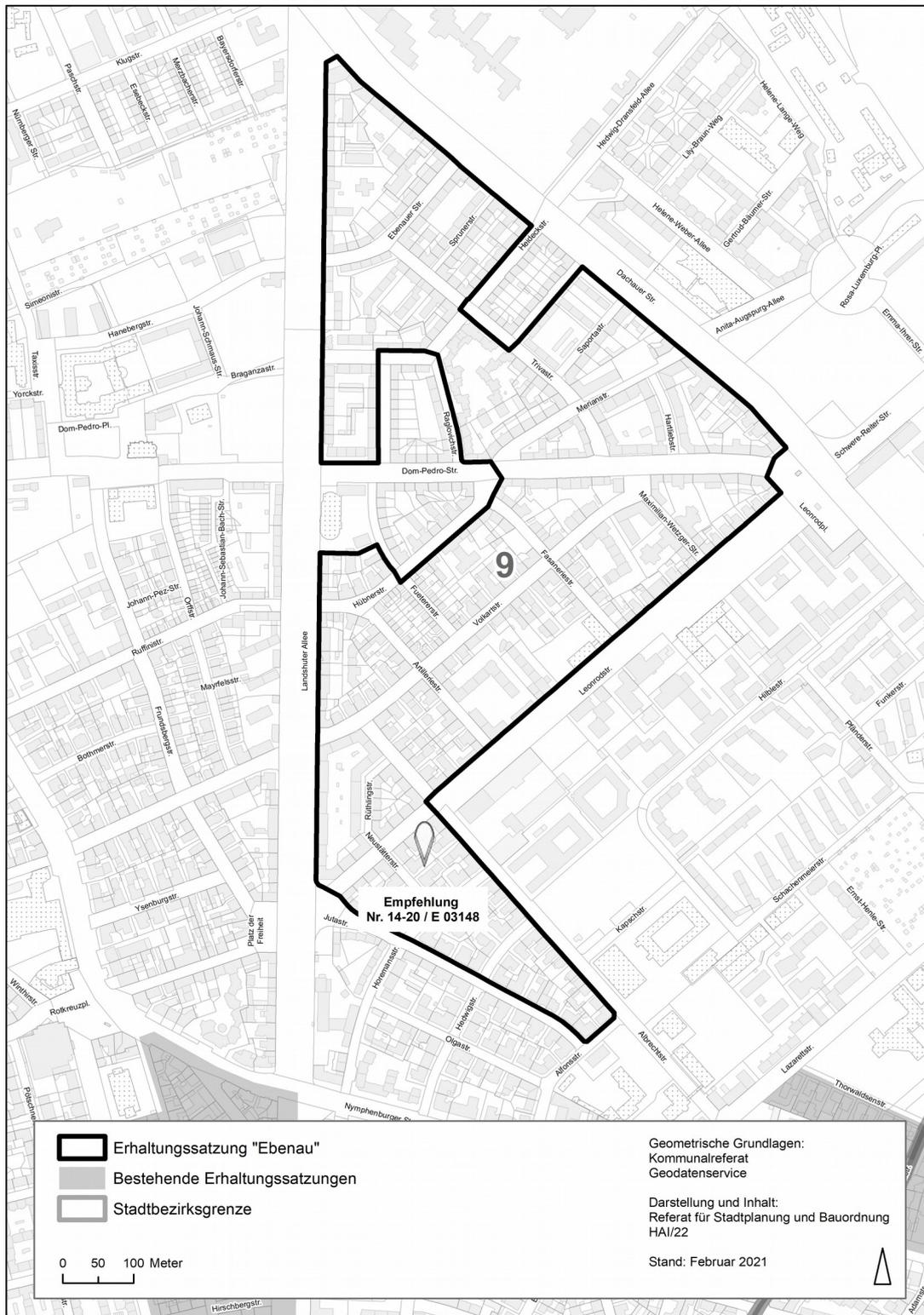


Abbildung 2: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Ebenau"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

4.2.2. Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Wie üblicherweise in den Gebieten innerhalb des Mittleren Rings ist auch im Erhaltungssatzungsgebiet der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit 4 bis 9 Geschossen (89,3 Prozent) deutlich höher als der Durchschnitt der Gesamtstadt (55,2 Prozent; vgl. Tabelle 5). Der Anteil an Altbauten liegt mit 28,2 Prozent etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (23,3 Prozent). Über ein Drittel (37,8 Prozent) aller Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurde in den 1950er und -60er Jahren erbaut. Rund 25 Prozent des Gebäudebestandes stammen aus den 1970er und -80er Jahren.

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, liegt bei 4,6 Prozent. Stadtweit befinden sich 13,1 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen merklich unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2019 überwiegend als „zentral durchschnittlich“ und teilweise als „zentral gut“ eingestuft. Westlich des Satzungsgebietes schließen sich „gute“ und auch „beste“ Wohnlagen an. Dies macht das Gebiet insgesamt auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen attraktiv.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Ebenau“	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	13.900	102.300	521.800	1.587.300
	Wohnungen (WE)	8.100	59.000	309.600	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	28,2	33,9	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	37,8	29,4	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	25,2	17,4	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	89,3	65,2	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	4,6	18,9	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	91,5	104,3	100,0	100,0

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 5: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Ebenau“ fanden zwischen 2015 und 2019 für 1,8 Prozent des Wohnungsbestandes größere Umbaumaßnahmen statt. In ganz München fanden in 2,9 Prozent des Wohnungsbestandes größere Umbauten statt, in allen Vierteln innerhalb des Mittleren Rings sogar in 3,8 Prozent des Bestandes (vgl. Tabelle 6).

Entsprechend dem Durchschnitt für die Gesamtstadt wurden zwischen 2015 und 2019 auch im Erhaltungssatzungsgebiet für 0,7 Prozent der Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer*innen hier ein grundsätzliches Interesse an Umwandlungen haben. In den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings sowie im Stadtbezirk 9 war dies noch häufiger der Fall (1,0 bzw. 1,4 Prozent).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 21,9 Prozent über den Wiedervermietungsmieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit deutlich dynamischer als im gesamten Stadtbezirk 9 (16,8 Prozent) und in der Gesamtstadt (15,9 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 0,7 Quadratmeter zu und lag damit etwas über der gesamtstädtischen Entwicklung. Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungs-

tendenzen im Gebiet zu.

In den Jahren 2015 bis 2019 entstanden 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt München im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fand in diesem Zeitraum mit 0,3 Prozent deutlich weniger Bautätigkeit nach § 34 BauGB statt.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Ebenauf“	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	13.900	102.300	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)	8.100	59.000	309.600	807.600**
GD Gentrifizierungsdynamik				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,2	0,4	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,3	1,0	1,1	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	1,8	2,7	3,8	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,7	1,4	1,0	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	21,9	16,8	19,0	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,7	0,8	0,9	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 6: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

Knapp 36 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 7). Die mittlere Wohndauer beträgt 10,7 Jahre und damit etwas weniger als in der Gesamtsstadt (11,6 Jahre). 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 liegt mit 11,6 Prozent unter dem Durchschnitt des 9. Stadtbezirks (14,1 Prozent) sowie etwas unter dem städtischen Mittelwert (14,9 Prozent). Mit 6,8 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet

zungsgebiet geringer als in der Gesamtstadt (9,2 Prozent).

2,4 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit etwas weniger als in der Gesamtstadt bzw. im 9. Stadtbezirk (3,1 bzw. 3,0 Prozent) sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 33.000 Euro etwas über dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro sowie auch leicht über dem Durchschnitt für den gesamten 9. Stadtbezirk (32.300 Euro). Generell weisen Gebiete innerhalb des Mittleren Rings jedoch eine höhere Kaufkraft auf (34.200 Euro). Es zeigt sich, dass das Erhaltungssatzungsgebiet noch ein Viertel mit gemischter Bevölkerungsstruktur ist, in dem etwa 28 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat verfügen. In ganz München trifft dies nur auf rund 23 Prozent der Haushalte zu.

Rund 36 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit mittleren Einkommen sind somit im Gebiet ähnlich oft vertreten wie im Stadtbezirk bzw. in der Gesamtstadt (jeweils 37 Prozent). Ein Teil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „EbenaU“	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	13.900	102.300	521.800	1.587.300
	Wohnungen (WE)	8.100	59.000	309.600	807.600**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	10,7	11,1	10,6	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	35,6	37,1	36,0	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	11,6	14,1	12,6	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	12,6	13,1	12,0	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,8	8,6	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,4	3,0	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	33.000	32.100	34.200	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	27,9	24,8	25,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	36,2	36,6	34,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 7: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Dantebad sowie der Zugang zum Olympiapark liegen unweit des Erhaltungssatzungsgebiets. Zusammen mit der guten verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt macht dies das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort.

4.2.3. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 2) 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.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Insbesondere bei den Wohnungen, die in den 1950er- und 1960er Jahren gebaut wurden, dürften Modernisierungspotenziale gegeben sein. Aber auch bei Wohnungen aus den 1970er- und 1980er- Jahren neigt sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus dem Ende zu.

Im Umgriff des Erhaltungssatzungsgebiets befinden sich nur wenige städtische bzw. genossenschaftliche Wohnungen. Dementsprechend unterliegt ein großer Teil des Wohnungsbestandes privatwirtschaftlichen Investitionsentscheidungen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielt.

Für Teile der Bevölkerung besteht auch weiterhin die Gefahr der Verdrängung. Dies gilt besonders für Haushalte mit geringen Einkommen von bis zu 2.000 Euro netto pro Monat. Mit einem Anteil von etwa 28 Prozent ist diese Haushaltsgruppe deutlich im Gebiet vertreten. Sie können höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen wesentlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich besonders beim Blick auf die starke Dynamik der Wiedervermietungsflächen der letzten Jahre. Dies unterstreicht die Bedeutung des Erlasses der Erhaltungssatzung.

Eine Verdrängung der in den Gebieten 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.

4.3 Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“

Für den in Abbildung 3 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 2.100 Wohnungen, in denen insgesamt 2.700 Einwohner*innen leben.

4.3.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“ umfasst den Bereich zwischen Elvirastrasse, Maillingerstraße, Arnulfstraße und Birkerstraße (vgl. Abbildung 3).

Das Viertel stellt sich in Bezug auf die Baualtersstruktur sehr heterogen dar. Geschosswohnungsbau dominiert die städtebauliche Situation.

Der nördliche Teil des Gebietes ist durch die U-Bahnhaltestelle Maillingerstraße verkehrlich gut angeschlossen. Der südliche Teil wird durch den Trambahnhalt Marsstraße bedient. Die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor, Hauptbahnhof) ist mit der U-Bahn bzw. Tram in 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

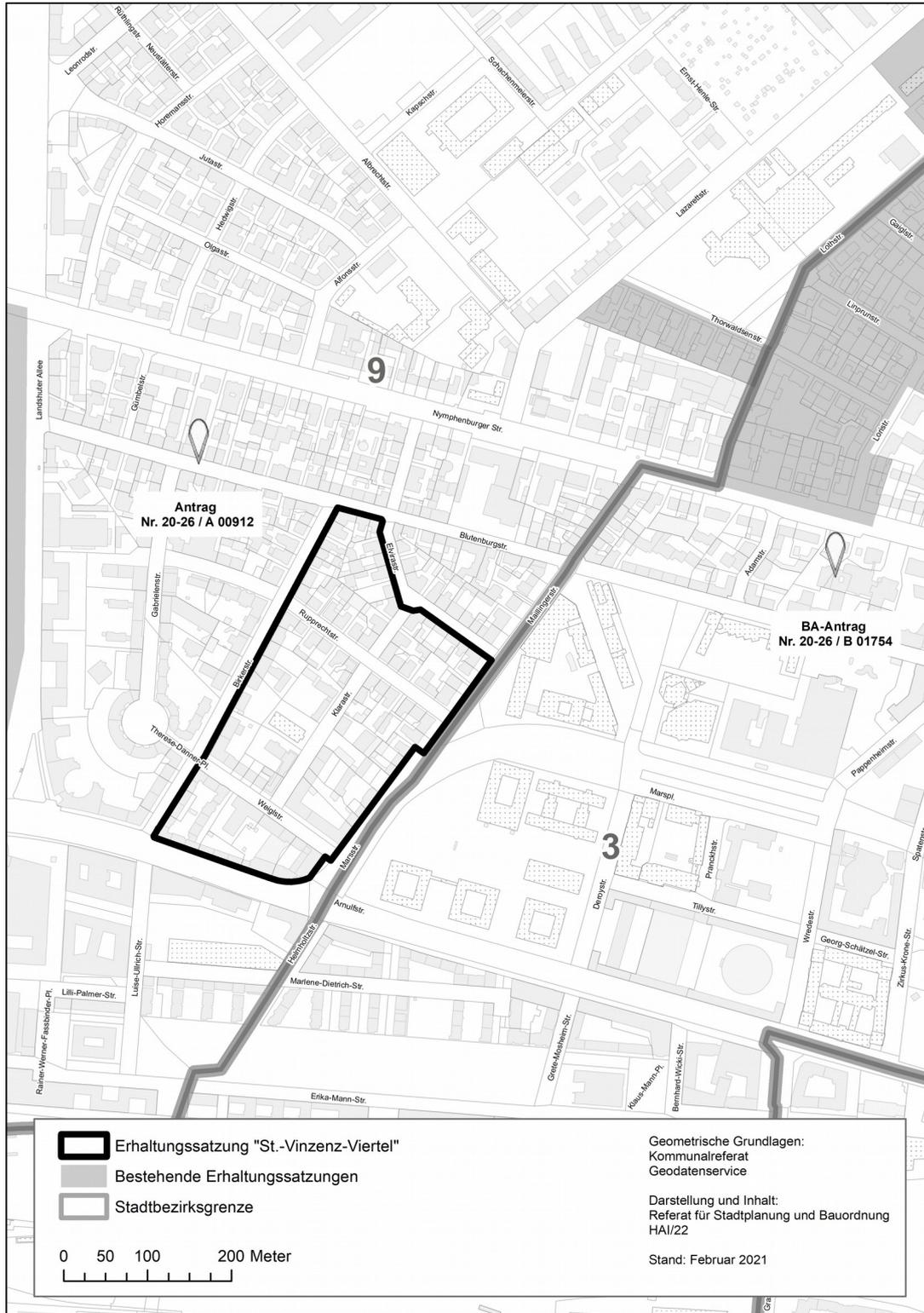


Abbildung 3: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "St.-Vinzenz-Viertel"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

4.3.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Knapp 93 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet befinden sich in Geschosswohnungsbauten mit vier bis neun Stockwerken (vgl. Tabelle 8). Die Altersstruktur der Gebäude zeigt sich sehr heterogen und verteilt sich zu jeweils einem Drittel auf Altbauten, Nachkriegsgebäude der 1950er- und 60er Jahre sowie Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren.

Im Satzungsgebiet befinden sich weder städtische noch genossenschaftliche Wohnungen und somit kein direkt geschützter Wohnungsbestand. Stadtweit sind dies immerhin 13,1 Prozent.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen deutlich unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2019 als „zentrale gute Lage“ bewertet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „St.-Vinzenz- Viertel“	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		2.700	102.300	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)		2.100	59.000	309.600	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	27,5	33,9	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	30,0	29,4	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	31,6	17,4	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	92,9	65,2	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,0	18,9	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	96,8	104,3	100,0	100,0

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 8: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

Im Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Vinzenz-Viertel“ fanden zwischen 2015 und 2019 für 6,6 Prozent des Wohnungsbestandes größere Umbaumaßnahmen statt (vgl. Tabelle 9). Der im Vergleich mit der Gesamtstadt (2,9 Prozent) und auch dem Rest des Stadtbezirkes (2,7 Prozent) sehr hohe Anteil an Umbaumaßnahmen deutet auf starke Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hin.

Für 1,5 Prozent und damit überdurchschnittlich viele Wohnungen im Satzungsgebiet, wurde außerdem zwischen 2015 und 2019 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Sowohl in der Gesamtstadt als auch im Stadtbezirk und in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings lag dieser Wert zwischen 0,7 und 1,4 Prozent. Ein hoher Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand deutet darauf hin, dass Wohnungseigentümer*innen grundsätzlich ein Interesse an Umwandlungen haben.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet stiegen zwischen 2017 und 2019 um 16,2 Prozent an und damit etwas mehr als in der Gesamtstadt (15,9 Prozent). Im gesamten Stadtbezirk 9 und in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings, entwickelten sich die Angebotsmieten mit 16,8 bzw. 19,0 Prozent noch etwas dynamischer.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 0,4 Quadratmeter ab. Gesamtstädtisch nahm der Wohnflächenkonsum pro Kopf um 0,6 Quadratmeter zu.

In den Jahren 2015 bis 2019 fanden keine Nachverdichtungsmaßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet statt. Gesamtstädtisch entstanden 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB erstellt.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* "St.-Vinzenz- Viertel"	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	2.700	102.300	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)	2.100	59.000	309.600	807.600**
GD Gentrifizierungsdynamik				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,2	0,4	0,6
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,0	1,0	1,1	1,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	6,6	2,7	3,8	2,9
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	1,5	1,4	1,0	0,7
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	16,2	16,8	19,0	15,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	-0,4	0,8	0,9	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).
Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 9: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

34,1 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet. Durchschnittlich leben rund 39 Prozent der Münchner*innen seit über 10 Jahren in der Stadt (vgl. Tabelle 10). Die mittlere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt rund zehn Jahre und liegt damit unter der Wohndauer aller Münchner*innen (11,6 Jahre). 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 ist mit 10,3 Prozent geringer als im Durchschnitt des 9. Stadtbezirks (14,1 Prozent) und der Gesamtstadt (14,9 Prozent). Ebenso ist der Anteil an älteren Bewohner*innen über 74 Jahren mit 5,8 Prozent im Erhaltungssatzungsgebiet geringer als im Stadtbezirk (8,6 Prozent) und in der Gesamtstadt (9,2 Prozent). 10,8 Prozent der Bewohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet sind 60 bis 74 Jahre alt. Im Stadtbezirk sind dies 13,1 Prozent, in der Gesamtstadt 12,9 Prozent. Sowohl der Anteil an Kindern als auch an älteren Menschen ist demnach im Erhaltungssatzungsgebiet verglichen mit der Gesamtstadt unterdurchschnittlich.

2,3 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit weniger als in der Gesamtstadt bzw. im 9. Stadtbezirk (jeweils rund 3 Prozent) sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 33.300 Euro etwas über dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro und der Kaufkraft im gesamten Stadtbezirk (32.100 Euro), ist jedoch im Vergleich mit allen Vierteln innerhalb des Mittleren Rings geringer (34.200 Euro). 30,2 Prozent der Haushalte im Satzungsgebiet verfügen lediglich über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat. Dies sind anteilig deutlich mehr Haushalte als im Stadtbezirk 9 (24,8 Prozent) sowie in ganz München (23,3 Prozent).

Rund 30 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen Einkommen sind somit im Gebiet stärker vertreten als im Stadtbezirk bzw. in der Gesamtstadt während mittlere Einkommensgruppen mit 33,2 Prozent weniger stark vertreten sind als im Stadtbezirk (36,6 Prozent) und der Gesamtstadt (37,4 Prozent). Die Einkommensverteilung lässt darauf schließen, dass es sich um ein sehr heterogenes Viertel handelt, in dem zwei Drittel der Haushalte geringe und mittlere Einkommen haben und ein Drittel zu den besser verdienenden Haushalten gehört. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

		Zum Vergleich			
Indikatoren		ErhS* "St.-Vinzenz- Viertel"	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	2.700	102.300	521.800	1.587.300
	Wohnungen (WE)	2.100	59.000	309.600	807.600**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	9,9	11,1	10,6	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	34,1	37,1	36,0	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	10,3	14,1	12,6	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	10,8	13,1	12,0	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	5,8	8,6	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,3	3,0	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	33.300	32.100	34.200	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	30,2	24,8	25,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	33,2	36,6	34,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 10: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

4.3.3. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (vgl. Abbildung 3) 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.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Sowohl im Altbaubestand als auch bei den Gebäuden, die in den 1950er- bis 1980er Jahren gebaut wurden, dürften Modernisierungspotenziale gegeben sein.

Im Satzungsgebiet gibt es keine geschützten Wohnungsbestände. Dementsprechend unterliegen die Wohnungen im Gebiet bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftlichen Interessen. Es ist nicht auszuschließen, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle spielt. Der Erlass einer Erhaltungssatzung ist hier demnach von besonderer Bedeutung.

Die Gentrifizierungsdynamik zeigt sich insbesondere im Hinblick auf die hohe Anzahl an Umbaumaßnahmen und erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Diese geben einen Hinweis auf die bereits stattfindenden Aktivitäten im Gebiet. Von besonderer Wichtigkeit ist, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in unterbinden kann.

Wenngleich der Anteil an Kindern und älteren Bewohner*innen verglichen mit dem Stadtbezirk oder der Gesamtstadt geringer ausfällt, besteht dennoch für größere Teile der Bevölkerung die Gefahr der Verdrängung. Dies gilt besonders für Haushalte mit geringen Einkommen von bis zu 2.000 Euro netto pro Monat. Mit einem Anteil von über 30 Prozent prägen diese Haushalte das Gebiet entscheidend, können jedoch höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind außerdem nicht nur Einkommenschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Eine Verdrängung der in den Gebieten 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.

4.4. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04689 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09: Erhaltungssatzung für den Bereich Donnersberger-, Schlör-, Schluder- und Sedlmayrstraße

Mit BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04689 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg vom 20.03.2018 wurde gefordert, für den Bereich Donnersberger-, Schlör-, Schluder- und Sedlmayrstraße (Eisenbahnergenossenschaften) eine Erhaltungssatzung zu erlassen, da die insgesamt rund 500 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken im Eigentum der BEV errichtet sind, für welches die Erbbaurechtsverträge im Jahr 2025 bzw. 2029 auslaufen. Mit dem möglichen Verkauf der Häuser drohe eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung in der dieses Gebiet prägenden Bebauung. Mit Schreiben vom 03.05.2018 wurde die zeitlich ausreichende Überprüfung des genannten Bereiches im Zusammenhang mit der Überprüfung der am 30.06.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung Neuhausen angekündigt.

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht in den Umgriff einer Erhaltungssatzung aufgenommen. Da es sich im vorliegenden Fall um auslaufende Erbbaurechte handelt und dementsprechend die Gefahr einer Verdrängung im Falle eines Verkaufs möglich ist, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Aufnahme in den Umgriff der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ vor (vgl. Abbildung 1).

4.5. Antrag Nr. 20-26 / A 00912 der Stadtratsfraktionen der SPD / Volt und Die Grünen – Rosa Liste sowie BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01754 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt: Erhaltungssatzung St.-Vinzenz- Viertel ausweiten

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 00912 der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 22.12.2020 (Anlage1) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, die Schaffung einer Erhaltungssatzung für das St.-Vinzenz-Viertel, d.h. den südöstlichen Teil von Neuhausen, begrenzt von Landshuter Allee, Nymphenburger Straße, Mailinger-, Mars-, und Arnulfstraße, zu überprüfen. Das St.-Vinzenz-Viertel stelle eine gewachsene Bevölkerungsstruktur dar, die für den Stadtbezirk und darüber hinaus in ihrer derzeitigen Zusammensetzung für die Sozialstruktur wertvoll sei und zudem von Verdrängungsprozessen aufgrund des renditeorientierten Münchner Wohnungsmarkts bedroht sei.

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01754 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt - vom 09.02.2021 (Anlage 2) wurde die Landeshauptstadt München gebeten, die o.g. beantragte Erhaltungssatzung für das St.-Vinzenz-Viertel nach Osten auszuweiten und die Anwesen in Blütenburg- und Nymphenburgerstraße bis auf Höhe der Pappenheimstraße miteinzubeziehen. Ebenso wie im St.-Vinzenz-Viertel gäbe es hier eine gewachsene Bevölkerungsstruktur, die für den Stadtbezirk und darüber hinaus in ihrer derzeitigen Zusammensetzung für die Sozialstruktur wertvoll und zudem von Verdrängungsprozessen aufgrund des renditeorientierten Münchner Wohnungsmarkts bedroht sei.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung in einem Teilbereich des St.-Vinzenz-Viertels gerechtfertigt werden kann. Für den in Abbildung 3 auf Seite 26 dargestellten Bereich wird der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. In den restlichen mit den o.g. Anträgen empfohlenen Bereichen ist der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründbar,

da hier keine ausreichenden Verdrängungs- und Gentrifizierungstendenzen nachgewiesen werden können. Neben einer insgesamt überdurchschnittlich hohen Pro-Kopf-Kaufkraft von 36.000 Euro konnten auch die besonders verdrängungsgefährdeten Gruppen wie z.B. Familien, ältere Menschen oder Alleinerziehende nicht in überdurchschnittlichem Maße identifiziert werden.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Neuhausen“

Für den im Satzungsplan (siehe Seite 39) dargestellten Bereich wird der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Ebenau“

Für den im Satzungsplan (siehe Seite 42) dargestellten Bereich wird der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Erlass der Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“

Für den im Satzungsplan (siehe Seite 45) dargestellten Bereich wird der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg 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.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg aufgrund des zeitlich später erfolgten Sitzungstermins des Ausschusses nicht eingegangen.

Die Stellungnahme wird als Ergänzung nachgereicht.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt 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.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg aufgrund des zeitlich später erfolgten Sitzungstermins des Ausschusses nicht eingegangen.

Die Stellungnahme wird als Ergänzung nachgereicht.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzungen sind 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 „Neuhausen“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Neuhausen“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 37 - 39) beschlossen.
2. Die Satzung „Ebenau“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Ebenau“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 40 - 42) beschlossen.
3. Die Satzung „St.-Vinzenz-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 43 - 45) beschlossen.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00912 von der SPD/Volt, DIE GRÜNEN – RL vom 22.12.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / B 01754 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 09.02.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Neuhausen“

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

(Erhaltungssatzung „Neuhausen“)

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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 01.02.2021 (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.

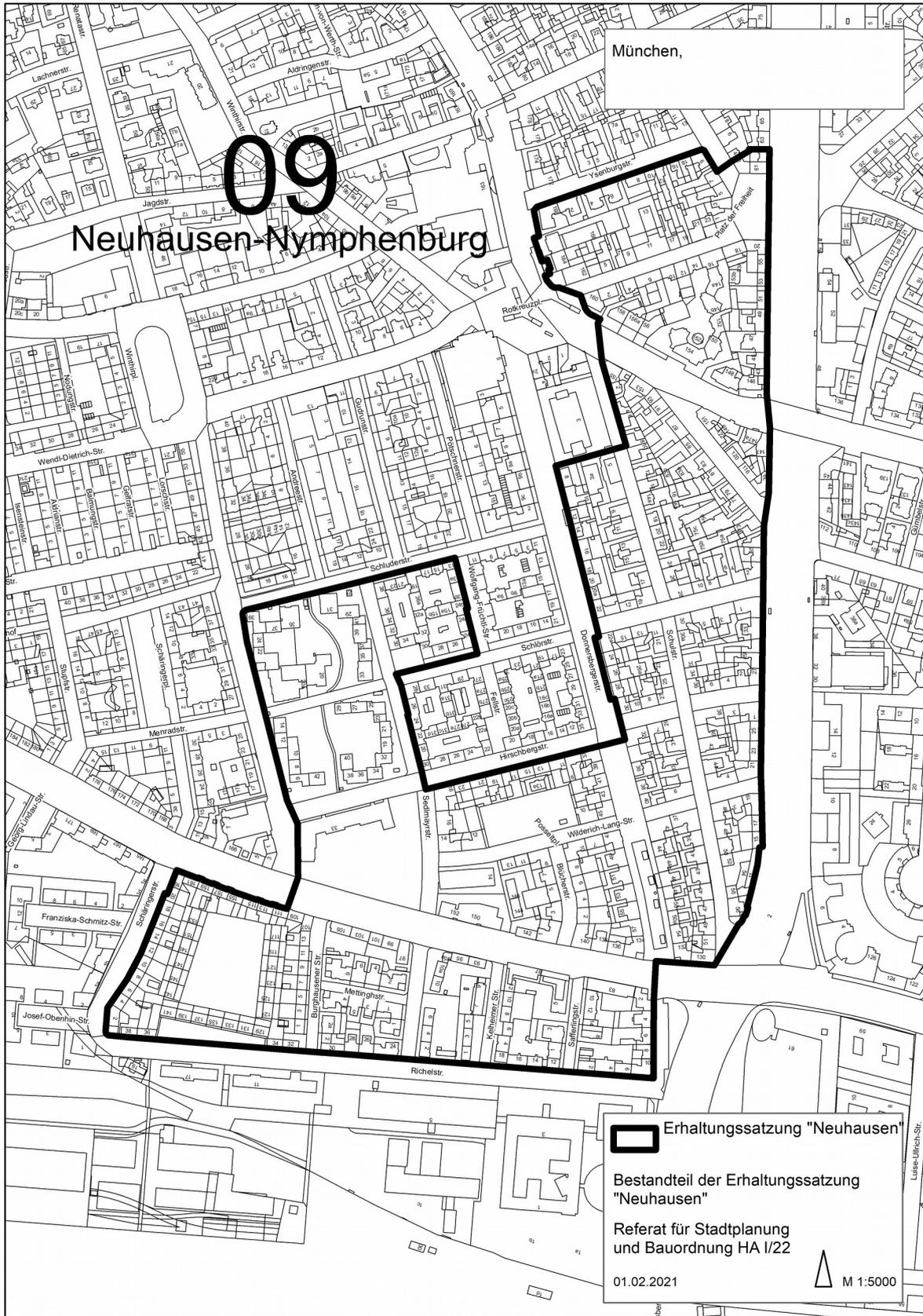
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 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

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung „Neuhausen“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Neuhausen“ vom 15. Juni 2016 (MüABI. S. 286) außer Kraft.



Erhaltungssatzung „Ebenau“

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

(Erhaltungssatzung „Ebenau“)

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 09.03.2021 (GVBl. S.74) 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 01.02.2021 (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 An-

trag 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.

Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“

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

(Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“)

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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 01.02.2021 (Maßstab 1:2500), 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 Nord
3. An den Bezirksausschuss 09 – Neuhausen-Nymphenburg
4. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
5. An den Bezirksausschuss 03 – Maxvorstadt
6. An das Kommunalreferat
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3