

Die Bevölkerung der Unteren und Oberen Au vor der nächsten Gentrifizierungswelle schützen – Mietpreisniveau stabilisieren – städtebauliche Eigenart wahren

Antrag:

Der Bezirksausschuss beantragt, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB für Teile der Unteren und Oberen Au in München durchzuführen.

Hierbei sollen diejenigen Mikrolagen erfasst werden, die im Zuge der folgenden Wohnungsbauprojektentwicklungen einem massiven Aufwertungsdruck ausgesetzt sind:

- Am Nockherberg Süd/ Am Nockherberg Mitte/ Am Alten Eiswerk (Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG)
- Haus Mühlbach am Neudeck 10 – 14 (Legat Living GmbH)

Die folgenden beiden Zielsetzungen sollen hierbei erreicht werden:

- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) – „Milieuschutz“
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – „Gestaltschutz“

Begründung:

Weite Teile der Unteren und Oberen Au in München erfahren durch die aktuell durchgeführten, meist dem Luxussegment zuzuordnenden Wohnungsbauprojekte im Rahmen der Quartiersentwicklung der „Bayerischen Hausbau“, sowie des Umbaus des ehemaligen Frauengefängnisses Am Neudeck durch die Legat Living GmbH eine enorme Aufwertung zu Lasten der Mieter der umliegenden Bebauungen.

Kaltmieten von mehr als 25,- Euro pro Quadratmeter¹ werden im beschriebenen Umkreis bald das untere Ende des Mietenniveaus markieren (momentan liegt dieses bei 16,34 Euro pro Quadratmeter)². Bei aktuellen Verkaufspreisen der Eigentumswohnungen von mehr als 12.500 Euro pro Quadratmeter und erwarteten Nettoanfangsrenditen für Investments von zwischen 2,0% und 2,5%³ ist ein Durchschlagen der Investitionskosten auf die Mieten und damit eine weitere Steigerung des Mietniveaus in weiten Teilen der Unteren und Oberen Au vorprogrammiert.

Dieses explodierende Mietpreisniveau wird den Mietenspiegel weiter in die Höhe treiben und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von faktischer Vertreibung derjenigen, die sich die Mieten dann nicht mehr leisten können, nachhaltig beeinflussen. Beispielhaft sind an dieser Stelle Rentner*innen, kinderreiche Familien, Bürger*innen mit Migrationshintergrund oder niedrigem Einkommen genannt.

Dies zu verhindern („Milieuschutz“) ist gemäß Gesetzesgrundlage ein Ziel der Erhaltungssatzung auf Grundlage § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Eine weitere Zielsetzung des gesetzgeberischen Mittels der Erhaltungssatzung ist es, die Bevölkerung im Zuge „städtebaulicher Umstrukturierungen“ (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zu schützen, sowie die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ („Gestaltschutz“)

sicherzustellen. Diese städtebauliche Eigenart wird aktuell an diversen Stellen so weitreichend verändert, dass die noch verbleibende Struktur besonderem Schutze Bedarf:

Impressionen der bisherigen Unteren und Oberen Au



Falkenstrasse 29



Ein Blick in die prägenden Bauten der zukünftigen Au



Carl-Amery-Platz



Regerstrasse

Antragsteller:

Fraktion DIE LINKE im Bezirksausschuss Au/ Haidhausen (Jürgen Fischer und Brigitte Wolf)

Informationen:

¹ <https://www.immobilienscout24.de/expose/114207201>

² <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/muenchen-au-haidhausen/mietspiegel>

³ https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/5_2018_deutsch.pdf

Anlagen:

- Mögliche räumliche Ausprägung einer Erhaltungssatzung „Untere und Obere Au“

