

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

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN HA I/22, HA II/11

### **Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Stadtbezirken 03 (Maxvorstadt) und 04 (Schwabing-West)**

- a) Satzungsbeschluss Satzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“)**
- b) Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern**  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 -  
Maxvorstadt vom 15.06.2021
- c) Erhaltungssatzungen in der Maxvorstadt ausweiten**  
Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
11.08.2021, eingegangen am 11.08.2021

Stadtbezirk 03 Maxvorstadt  
Stadtbezirk 04 Schwabing-West

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05949**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 –  
Maxvorstadt vom 15.06.2021
2. Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom  
11.08.2021, eingegangen am 11.08.2021
3. Lageplan Stadtbezirke 03 und 04
4. Stellungnahme Bezirksausschuss 03 - Maxvorstadt vom 27.04.2022
5. Stellungnahme Bezirksausschuss 04 – Schwabing West vom 31.03.2022

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.05.2022 (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 Erhaltungs-

satzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ tritt mit Ablauf des 20.07.2022 außer Kraft. Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ tritt mit Ablauf des 31.01.2023 außer Kraft. Letztere wurde in der Vollversammlung am 15.12.2021 für die Dauer von einem Jahr beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit dem o.g. Beschluss zur „Maxvorstadt“ vorgeschlagen, die bisherige Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“ erneut im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ zu prüfen. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde der gesamte Stadtbezirk 03 mitgeprüft. Im Rahmen der Untersuchungen wurden die bereits formal behandelten Anträge Nr. 14-20 / B 07668, Nr. 14-20 / B 07665 und Nr. 20-26 / A 00322 inhaltlich ebenfalls berücksichtigt.

Die Anträge Nr. 14-20 / B 02618 und Nr. 20-26 / A 01825 blieben in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04698 (Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt – Erhaltungssatzung „Maxvorstadt“) aufgegriffen.

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03-Maxvorstadt vom 15.06.2021 wurde gefordert, bei der anstehenden Überprüfung die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“, seit 2017 nur noch „Josephsplatz“ genannt, in unbefristete Erhaltungssatzungsgebiete umzuwandeln. Zudem wurde darum gebeten, weitere Teilbereiche im Umfeld der genannten Erhaltungssatzungen zu überprüfen und in die jeweiligen Umgriffe aufzunehmen. Darüber hinaus wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, das Schönfeldviertel auf eine mögliche Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen (Anlage 1).

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01825 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom 11.08.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die gesamte Maxvorstadt zu prüfen, ob weitere Gebiete als die, die aktuell unter die Erhaltungssatzung fallen, durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden können. Zu prüfen sei dabei auch, ob die Gebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ in ein großes, den Stadtbezirk umfassendes Gebiet, vereint werden könnten. Zudem seien auch an die „Maxvorstadt“ angrenzende Gebiete zu prüfen, die bisher nicht in eine Erhaltungssatzung fallen (Anlage 2).

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Zusammenlegung der Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ zu einem größeren Satzungsgebiet „Maxvorstadt / Josephsplatz“ inklusive weiterer Bereiche im 3. und 4. Stadtbezirk vor. Insgesamt können so rund 13.000 Einwohner\*innen mehr geschützt werden als bisher.

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 das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbilden (vgl. Tabelle 1). 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. 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 wurde im Jahr 2020 die bisherige Differenzierung der Einwohner\*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer\*innen 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.

Mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2020 wurde der Indikator „Privater Mietwohnungsbestand“ in das Indikatorenset aufgenommen. Dieser bildet den Anteil der Wohnungen privater Unternehmen und Einzeleigentümer\*innen im Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher genutzt, als dies z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen der Fall ist. Die Gefahr einer Luxusmodernisierung mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bei diesen privaten Mietwohnungsbeständen besonders hoch.

Des Weiteren wurde der Indikator „Kaufkraft in Euro pro Kopf/Jahr“ angepasst, wobei nun erstmalig die Äquivalenzkaufkraft anstatt die Pro-Kopf-Kaufkraft betrachtet wird. Die Äquivalenzbetrachtung bietet den Vorteil, die Kaufkraft unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen in verschiedenen Teilen der Stadt besser vergleichbar zu machen. Sie basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf als Erwachsene haben. Hierfür wird die Kaufkraft in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Die Gewichtungsfaktoren dafür stammen von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Vor allem Gebiete mit niedrigen bis mittleren Haushaltsgrößen können so noch besser eingeschätzt werden.

### **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. Diese sind 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 höhere 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 und Erholungsflächen.

### **Geschützte Bestände**

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht gezielt in den Umgriff einer neuen Erhaltungssatzung aufgenommen. Diese Wohnungen werden als geschützte Wohnungsbestände betrachtet, da hier durch die Eigentümer\*innen die Gefahr von Verdrängungsprozessen nicht besteht. Liegen kleinere solcher Wohnungsbestände inmitten eines Gebietes, sind sie im Sinne eines räumlich sinnvollen Umgriffs Teil der Erhaltungssatzung.

Indikatoren	Datenquelle
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
Privater Mietwohnungsbestand (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
<b>ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	

LHM: Landeshauptstadt München  
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

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

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

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter [muenchen.de/erhaltungssatzung](http://muenchen.de/erhaltungssatzung) zu entnehmen.

### **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 Landeshauptstadt 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 maßgeblichen Grenze liegt, vgl. Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) für die Einkommensorientierte Förderung (EOF).

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2020 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 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 in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener 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.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen**

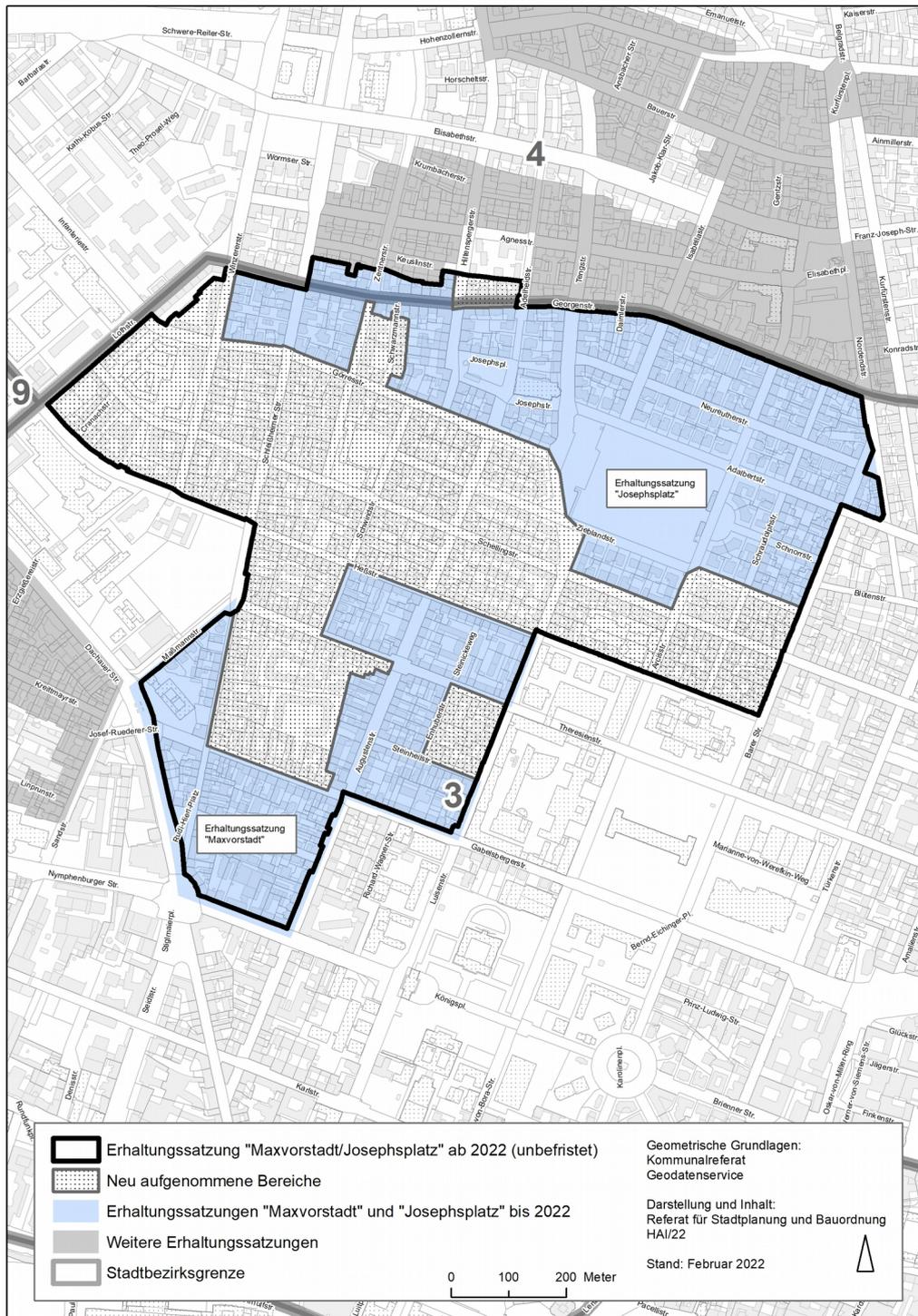
Die unter Heranziehung des in 2021 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „Maxvorstadt / Josephsplatz“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet. Das Gebiet setzt sich aus den ehemaligen Erhaltungssatzungsgebieten „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ sowie weiterer Bereiche im 3. und 4. Stadtbezirk zusammen.

##### **4.1 Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“**

###### **Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt / Josephsplatz“ liegt zum überwiegenden Teil im Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt. Kleinere Teilbereiche entlang der Stadtbezirksgrenze befinden sich im Stadtbezirk 04 – Schwabing-West.

Das Satzungsgebiet ist Teil einer großzügig angelegten, in der Gründerzeit und um die Jahrhundertwende realisierten Stadterweiterung und durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung geprägt. Im südlichen Teil des Gebietes (frühere Erhaltungssatzung



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet "Maxvorstadt / Josephsplatz " ab 2022 und ehemalige Gebiete

„Maxvorstadt“) dominieren vor allem Gebäude der Nachkriegszeit die städtebauliche Situation. Das Gebiet wird stark durch die Nähe zu den Universitäten und dem Kunstareal geprägt. Das studentische Flair sowie das vielfältige gastronomische Angebot lassen das Viertel sowohl tagsüber als auch abends lebendig und attraktiv wirken. Im nördlichen Teil (frühere Erhaltungssatzung „Josephsplatz“) wechseln sich Altbauten mit Nachkriegsbebauung und vereinzelt auch mit Gebäuden jüngeren Baualters ab. Der Josephsplatz mit Wochenmarkt, Spielplatz und Kirche ist ein zentraler Treffpunkt im Viertel und verbindet die beiden bisherigen Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ miteinander. Durch die U-Bahnhaltestellen Stiglmaierplatz, Königsplatz und Josephsplatz (U1/U2) ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Hauptbahnhof, Sendlinger Tor) ist mit der U-Bahn in wenigen Minuten zu erreichen.

### **Aufwertungspotenzial**

Da die Maxvorstadt im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde, prägt heute Nachkriegsbebauung der 1950er und 1960er Jahre das Gebiet. 57 Prozent der Gebäude stammen aus dieser Zeit (vgl. Tabelle 2). Rund ein Drittel der Gebäude sind gründerzeitliche Altbauten. 6,6 Prozent der Gebäude entstanden in den 1970er und 1980er Jahren. Über 88,4 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. In Verbindung mit den vorhandenen Erdgeschossnutzungen zeichnet sich das Viertel damit durch seinen sehr urbanen Charakter aus.

Mit 52,3 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich mit der Gesamtstadt (27,4 Prozent) als auch mit dem Stadtbezirk (44,1 Prozent) hoch. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher genutzt, als dies z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen der Fall ist.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit 104 Prozent über den Mieten innerhalb des Mittleren Rings. Jedoch zeigt sich, dass im Erhaltungssatzungsgebiet im Vergleich zum gesamten 3. Stadtbezirk (107 Prozent) noch geringfügig weniger bei einer Wiedervermietung verlangt wird.

Zusammenfassend deuten die Anzeichen auf ein weiterhin erhöhtes Aufwertungspotenzial hin.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* "Maxvorstadt / Josephsplatz"	Stadtbezirk 3	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		27.400	54.000	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		18.200	36.300	310.700	815.100**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ... vor 1949	29,6	28,8	35,4	23,1
AP02	...zwischen 1949 und 1968	57,3	49,8	36,4	32,3
AP03	...zwischen 1969 und 1986	6,6	7,9	13,6	20,9
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	88,4	84,0	80,3	54,7
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	1,1	3,2	12,2	12,9
AP06	Privater Mietwohnungsbestand	52,3	44,1	37,2	27,4
AP07	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	104	107	100	-

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden über 12 Prozent des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 3). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum nur 6,3 Prozent. Für 6,2 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum 1,9 Prozent. Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer\*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Erhaltungssatzung ausläuft, auch umsetzen würden.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 23,6 Prozent über den Wiedervermietungsmieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas dynamischer als in der Gesamtstadt (21,0 Prozent), jedoch weniger dynamisch als im 3. Stadtbezirk (27,1 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 0,4 Quadratmeter ab. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf um 1,3 Quadratmeter. Ein steigender Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet kamen 2,4 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes nach § 34 BauGB erstellt.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet weiterhin von Gentrifizierung betroffen ist.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* "Maxvorstadt"/ Josephsplatz"	Stadtbezirk 3	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München	
<b>Einwohner*innen</b>	27.400	54.000	522.300	1.597.600	
<b>Wohnungen (WE)</b>	18.200	36.300	310.700	815.100**	
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	12,4	11,0	8,1	6,3
GD02	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	23,6	27,1	23,7	21,0
GD03	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	-0,4	-0,6	-1,0	-1,3
	<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	6,2	5,0	3,3	1,9
GD05	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,0	0,5	0,9
GD06	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	2,4	2,4	2,8	4,5

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

Datenstand: 31.12.2020

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,1 Jahre und damit etwas weniger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Dies ist, wie der Vergleich mit dem gesamten 3. Stadtbezirk (9,7 Jahre) sowie den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (10,8 Jahre) zeigt, eine durchschnittliche Wohndauer für ein innerstädtisches Gebiet. 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. Mehr als ein Drittel der Einwohner\*innen lebt bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 4).

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 9,0 Prozent etwas unter dem Durchschnitt des 3. Stadtbezirks (9,5 Prozent). Verglichen mit der Gesamtstadt, wo rund 15,1 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. Der Vergleich mit den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (12,7 Prozent) zeigt, dass in den Innenstadt- und innenstadtnahen Bezirken grundsätzlich weniger Kinder leben. 6,3 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 74 Jahre alt. Der Anteil ist somit geringer als in ganz München (9,2 Prozent). Insbesondere der südliche Teil des Erhaltungssatzungsgebietes ist stark studentisch geprägt. Nördlich des Josephsplatzes wohnen hingegen etwas mehr Familien mit Kindern sowie ältere Menschen.

1,6 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,1 Prozent der Bevölkerung.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 120 Prozent über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und auch über dem Durchschnitt für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (108 Prozent). Dennoch haben 21,7 Prozent der Haushalte im Gebiet ein Nettoeinkommen von lediglich bis zu 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung und sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell stark verdrängungsgefährdet. Weitere 29,6 Prozent der Haushalte verdienen 2.000 bis 4.000 Euro pro Monat.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Maxvorstadt / Josephsplatz“	Stadtbezirk 3	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		27.400	54.000	522.300	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		18.200	36.300	310.700	815.100**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	10,1	9,7	10,8	11,7
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	32,3	31,7	37,0	39,8
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	9,0	9,5	12,7	15,1
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	10,3	10,3	12,2	13,1
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,3	6,1	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	1,6	1,8	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	120	121	108	100
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	21,7	21,4	23,8	21,5
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	29,6	29,3	33,5	36,5

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

Datenstand: 31.12.2020

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Maxvorstadt / Josephsplatz“ liegt sehr zentral; die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Durch die U-Bahnhaltestellen Stiglmaierplatz, Königsplatz und Josephsplatz ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Neben der zentralen Lage sowie der guten infrastrukturellen Anbindung wird die Maxvorstadt auch für einkommensstarke Bevölkerungsgruppen unter anderem aufgrund der Pinakotheken und weiterer Museen sowie eines großen Angebotes an Gastronomie und Einzelhandel zu einem immer beliebteren Stadtbezirk und attraktiven Wohnstandort. Eine erste Phase der Gentrifizierung in der Maxvorstadt konnte bereits in den 1970er Jahren beobachtet werden. Die derzeit stattfindenden Entwicklungen sind eher als eine zweite oder sogar dritte „Gentrifizierungswelle“ zu bezeichnen. Dies manifestiert sich in den letzten Jahren unter anderem durch die Entstehung von Neubauprojekten im Luxussegment (z. B. „NYLiving“, Nymphenburger Straße; „Therese“, Theresienstraße), wobei u.a. mit Imagefilmen für die hochpreisigen (Penthouse)-Wohnungen sowie die Vielfalt und den Flair im Stadtbezirk geworben wird.

#### **4.2 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021: Ausverkauf der Maxvorstadt verhindern**

Mit BA-Antrag 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021 wurde gefordert, bei der anstehenden Überprüfung die bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Georgen-/Zentnerstraße/Josephsplatz“, seit 2017 nur noch „Josephsplatz“ genannt, in unbefristete Erhaltungssatzungsgebiete umzuwandeln. Zudem wurde darum gebeten, weitere Teilbereiche im Umfeld der genannten Erhaltungssatzungen zu überprüfen und in die jeweiligen Umgriffe aufzunehmen. Konkret genannt werden hierbei Türken-, Amalien- und Schellingstraße sowie Theresienstraße und Gabelsbergerstraße östlich der Barer Straße.

Im Zuge der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ sollen zudem die Gebiete östlich und westlich des bestehenden Umgriffs mit untersucht werden. Ebenfalls soll eine Überprüfung für Loth-, Hess- und Luisenstraße erfolgen.

Darüber hinaus wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, das Schönfeldviertel auf eine mögliche Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt Stellung:

Wie unter 4.1. dargestellt, wird dem Antrag nach einer unbefristeten Erhaltungssatzung für die ehemals befristeten Gebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ entsprochen. Die Gebiete sollen zu dem vergrößerten Gebiet „Maxvorstadt / Josephsplatz“ vereint werden. Hierbei wurden, wie gefordert, auch weitere Teile im Umfeld der beiden ehemaligen Erhaltungssatzungen in den Umgriff aufgenommen. Darunter fallen u.a. die geforderten Bereiche Loth-, Hess- und Luisenstraße sowie Teile der Schellingstraße. Insgesamt werden so 13.000 Einwohner\*innen mehr als zuvor geschützt.

Für die Bereiche östlich der Barerstraße rund um Türken- und Amalienstraße konnte der Erlass einer Erhaltungssatzung in der Gesamtbetrachtung von Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik, Verdrängungsgefahr, Eigentümerstrukturen und städtebaulicher Situation nicht begründet werden. Im Vergleich mit dem vorgeschlagenen Satzungsgebiet „Maxvorstadt / Josephsplatz“ sowie der Gesamtstadt handelt es sich um ein Gebiet mit deutlich höherer Kaufkraft, etwas geringeren Wohndauern und einem geringeren Anteil an privatem Hauseigentum, welches umwandlungsgefährdet wäre.

Darüber hinaus wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, das „Schönfeldviertel“ auf eine mögliche Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen. Betrachtet wurde der Bereich zwischen Ludwigstraße und Königinstraße am Englischen Garten, im Norden begrenzt durch die Schackstraße und im Süden durch die Vonder-Tann-Straße.

Für das Schönfeldviertel kann der Erlass einer Erhaltungssatzung in der Gesamtbetrachtung von Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik, Verdrängungsgefahr, Eigentümerstrukturen und städtebaulicher Situation nicht begründet werden. Unter anderem ist der Anteil geringverdienender Haushalte im Gebiet stark unterdurchschnittlich, die Wiedervermietungsmieten insgesamt bereits hoch. Nur knapp die Hälfte der Wohnungen im Gebiet befinden sich außerdem im klassischen Geschosswohnungsbau ab vier Stockwerken.

Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 nach einem unbefristeten Erlass und einer Erweiterung des Satzungsumgriffs kann daher nach o.g. Ausführungen in Teilen entsprochen werden.

#### **4.3 Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021: Erhaltungssatzungen in der Maxvorstadt ausweiten**

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 01825 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die gesamte Maxvorstadt zu prüfen, ob weitere Gebiete als die, die aktuell unter die Erhaltungssatzung fallen, durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden können. Zu prüfen sei dabei auch, ob die Gebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ in ein großes, den Stadtbezirk umfassendes Gebiet, vereint werden können. Zudem seien auch an die „Maxvorstadt“ angrenzende Gebiete zu prüfen, die bisher nicht in eine Erhaltungssatzung fallen (Anlage 2).

Wie unter 4.1. dargestellt, wird dem Antrag nach einer vereinten Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ unter Einbeziehung weiterer Bereiche entsprochen. Auch die im Antrag geforderten Anwesen in der Georgenstraße konnten in den Umgriff der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ integriert werden. Insgesamt werden 13.000 Einwohner\*innen mehr geschützt als zuvor. In die Untersuchungen wurde der gesamte 3. Stadtbezirk einbezogen.

Für die Ergebnisse der Überprüfung des Schönfeldviertels sowie der Bereiche rund um die Türkenstraße wird auf die Ausführungen unter 4.2. verwiesen.

Dem Antrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021 nach einer Überprüfung der gesamten Maxvorstadt und umliegender Gebiete sowie einer Zusammenlegung der Erhaltungssatzungsgebiete „Maxvorstadt“ und „Josephsplatz“ kann nach o.g. Ausführungen in Teilen entsprochen werden.

#### **5. Fazit**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Maxvorstadt / Josephsplatz“ im dargestellten Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann.

Die Maxvorstadt ist bereits seit Jahren ein beliebter innerstädtischer Wohnstandort mit einem großen kulturellen und gastronomischen Angebot. Die Urbanität des Viertels und das studentische Flair zieht zunehmend auch besser verdienende Haushalte ins Gebiet. Mehrere Luxuswohnprojekte, die in den letzten Jahren im Stadtbezirk entstanden sind, ebenso wie eine sich verändernde Ladenstruktur, die typisch für die zunehmende Gentrifizierung von Vierteln ist, verdeutlichen dies.

Im Erhaltungssatzungsgebiet sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Insbesondere bei den Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1968, welche das Gebiet prägen, besteht z.T. noch erkennbares Instandhaltungs- und Modernisierungspotential. Neben den Wohnungsbeständen aus den Nachkriegsjahrzehnten ist überdies auch der attraktive Altbaubestand interessant. Dies vor

dem Hintergrund, dass über die Hälfte aller Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Die Gentrifizierungsdynamik im Viertel zeigt sich insbesondere an der regen Umbautätigkeit und dem hohen Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Es ist daher besonders wichtig, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbinden kann. Im Hinblick auf das erhöhte Aufwertungspotenzial und die Gentrifizierungsdynamik muss weiterhin das Ziel verfolgt werden, einer Verdrängung vor allem der Haushalte mit einem niedrigen Nettoeinkommen entgegenzuwirken. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren oder sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung und ihre bekannte Wohnumgebung angewiesen. Ihre Mietbelastungsquoten liegen überwiegend im kritischen Bereich und sie sind daher stärker verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind aber nicht nur Einkommensschwache, sondern bereits 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. Diese aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen gilt es zu vermeiden.

Die übrigen Bereiche im Stadtbezirk 03, welche nicht Bestandteil des Satzungsumgriffs sind, eignen sich in der Gesamtbetrachtung von Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik, Verdrängungsgefahr, Eigentümerstrukturen und städtebaulicher Situation nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Bei den Anwesen an der westlichen Grenze des Erhaltungssatzungsgebietes entlang der Lothstraße handelt es sich um genossenschaftliche Bestände, welche, insbesondere wenn sie sich am Rand eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht in den Satzungsumgriff aufgenommen werden.

Bei dem nicht-aufgenommenen kleinen Bereich zwischen Hiltensperger-, Agnes- und Adelheidstraße handelt es sich um ein Studentenwohnheim.

## **6. Erlass der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josefsplatz“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 22) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

## 7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt begrüßt den Erlass einer **unbefristeten** Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ sowie die Ausweitung dieser neuen Erhaltungssatzung um weitere Bereiche und den damit erfolgten zusätzlichen Schutz von ca. 13.000 Einwohner\*innen, bedauert aber, dass den Erweiterungsvorschlägen seines Antrags **Nr. 20-26 / B 02618** nicht entsprochen wird (Anlage 4).

Unter Punkt 4.2 der Beschlussvorlage führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus, warum der Erlass einer Erhaltungssatzung für die Gebiete östlich der Barerstraße und das „Schönfeldviertel“ nicht begründet werden kann.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt (Anlage 5).

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 je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 19-21) beschlossen.
2. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02618 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt vom 15.06.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01825 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.08.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“**

### **Satzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

**(Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“)**

**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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 01.02.2022 (Maßstab 1:7.500), 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**

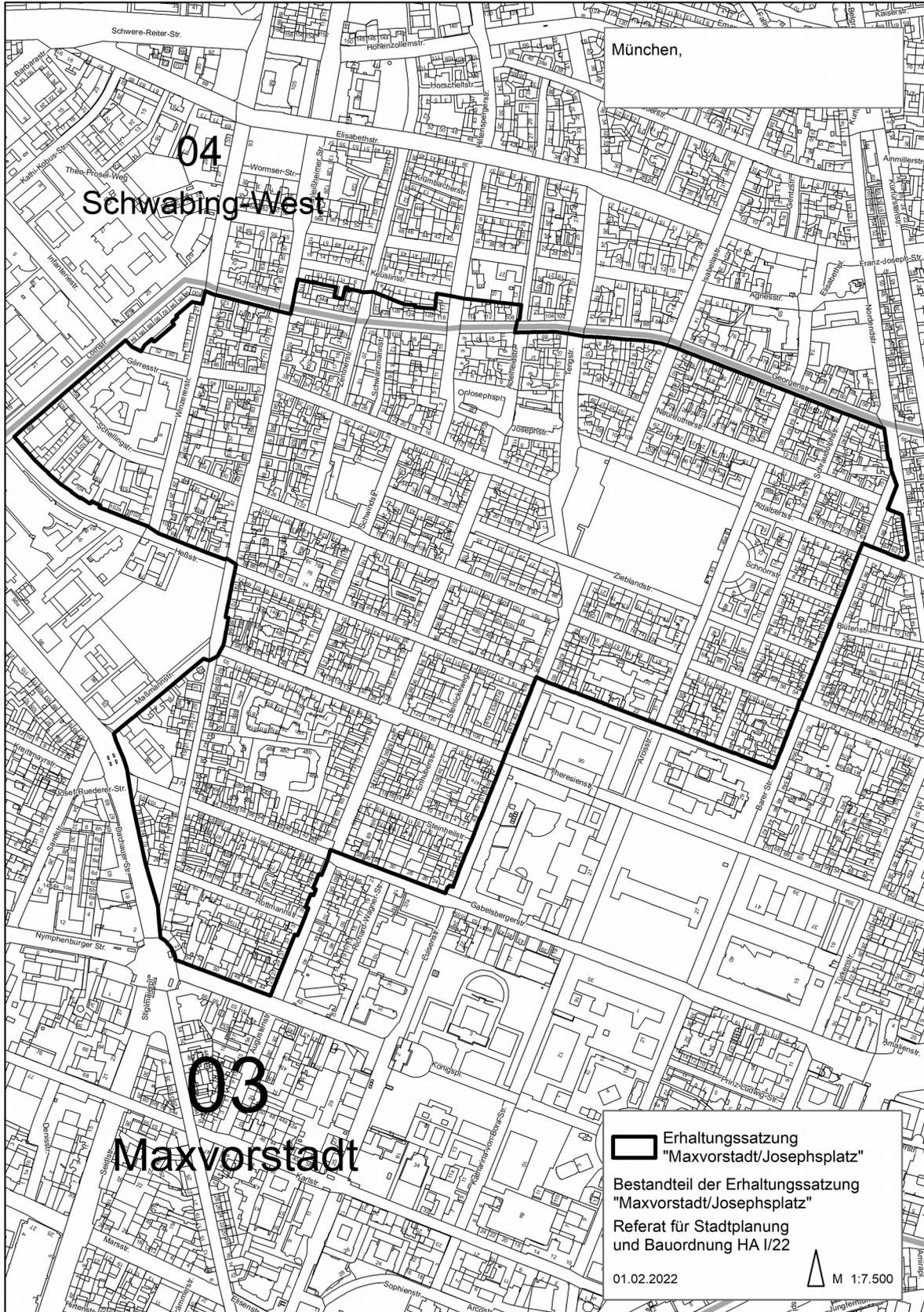
#### **Ordnungswidrigkeiten**

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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

### **§ 5**

#### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Erhaltungssatzungen „Josephsplatz“ vom 05.07.2017, MüABl. S. 270 f. und „Maxvorstadt“ vom 05.01.2022, MüABl. S. 38 f. außer Kraft.



**III. Beschluss**  
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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 03 – Maxvorstadt
4. An den Bezirksausschuss 04 – Schwabing-West
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**