

Telefon: 233 - 24760
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
in den Stadtbezirken 04 (Schwabing West) und 12 (Schwabing-Freimann)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Pündterplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Pündterplatz“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Hohenzollernstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“)**
- c) **Aufnahme des Anwesens Kaiserstraße 63 in die Erhaltungssatzung**
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 Schwabing-West vom 15.11.2018
- d) **Erhaltungssatzung Pündterplatz / Bonnerplatz verlängern und ausweiten
Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**
Antrag Nr. 20-26 / A 02507 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022

Stadtbezirk 04 Schwabing-West
Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06395

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Lageplan der Stadtbezirke 04 und 12
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 Schwabing-West vom 15.11.2018 „Aufnahme des Anwesens Kaiserstraße 63 in die Erhaltungssatzung“
3. Antrag Nr. 20-26 / A 02507 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 Schwabing West vom 02.06.2022
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann vom 02.06.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2022 (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 „Pündterplatz / Bonner Platz“ wurde in der Vollversammlung am 26.07.2017 für die Dauer von fünf Jahren beschlossen. Sie tritt mit Ablauf des 10.08.2022 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 Schwabing-West vom 15.11.2018 wurde gefordert, das Anwesen Kaiserstraße 63 in die Erhaltungssatzung aufzunehmen.

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 02507 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz / Bonner Platz“ nach aktuellem Ablauf unbefristet zu verlängern. Zudem wurde gefordert, die umliegenden Gebiete auf Erweiterungsmöglichkeiten des Umgriffs zu überprüfen, um die dort wohnenden Bewohner*innen vor Verdrängung zu schützen. Hierbei sollte laut Antrag der Fokus auf dem Bereich entlang der Degenfeld-, Unertl- und Ansprengerstraße liegen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ wurde in der Vollversammlung vom 15.12.2021 mit einer Geltungsdauer bis 31.01.2023 beschlossen. Sie wurde aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zur bestehenden Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ und der zeitlich naheliegenden Ablauffrist ebenfalls untersucht. Teile dieser Erhaltungssatzung können zusammen mit der vorgenannten Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonnerplatz“ als unbefristete Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ erlassen werden. Dadurch verkleinert sich das Satzungsgebiet „Hohenzollernstraße“.

Einzelne Teile der bis Anfang 2019 gültigen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ wurden bereits in die Erhaltungssatzungen „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ vom 23.01.2019 (MüABL S. 24 f.) und „Agnesstraße“ vom 16.12.2020 (MüABL S. 756 f.) überführt. Mit dem vorliegenden Beschluss wird außerdem vorgeschlagen, den Teilbereich östlich des Kurfürstenplatzes in die Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ zu integrieren (vgl. Abbildung 1). Für die restlichen Gebiete der ehemaligen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ kann der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung nicht mehr empfohlen werden.

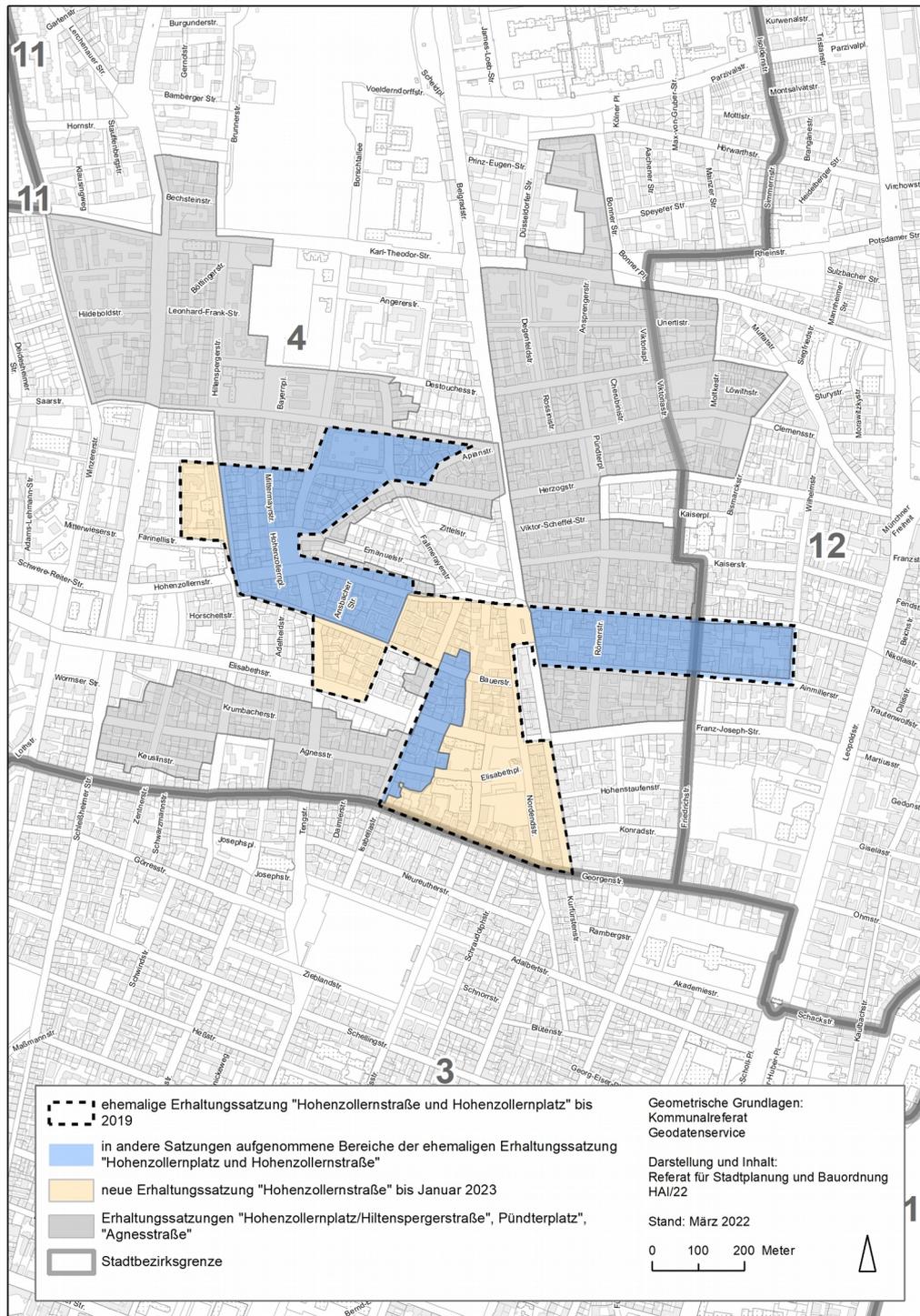


Abbildung 1: Entwicklung der ehemaligen Erhaltungssatzung "Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz" bis 2019

Die verbleibenden Bereiche der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ werden mit Verweis auf die Darstellung in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04695 , die dem o.g. Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2021 zu Grunde liegt, als Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ bis zum 31.01.2023 erlassen. Aus rechtlichen Gründen ist es nicht zulässig, dass einzelne Gebiete zeitgleich in dem Umgriff zweier Erhaltungssatzungen liegen. Die Anpassung des Umgriffs bedarf einer formalen Satzungsänderung.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den erneuten Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ in verändertem Umgriff sowie den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ vor. Insgesamt können so rund 2.700 Einwohner*innen in ca. 1.700 Wohnungen 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 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 kleinen 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 Gastronomie-dichte 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
AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
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
GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
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
VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
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
ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
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

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

Als Orientierungswert für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden mindestens 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 besonders begründeten Sonderfällen können aber auch ggf. kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter 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 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 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 gesamstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch 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 das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz / Bonner Platz“ (vgl. Abbildung 2) mit einem vergrößertem Umgriff, der zudem Teile des befristeten Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße“ übernimmt, für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Die bisherige Satzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ kann um insgesamt acht Blöcke vergrößert und insbesondere nach Süden erweitert werden. Die neue Erhaltungssatzung heißt „Pündterplatz“. In dem neuen, erweiterten Satzungsgebiet leben insgesamt rund 12.400 Einwohner*innen in 7.400 Wohnungen.

Für die restlichen Bereiche der bis zum 31.01.2023 befristeten Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“, ist die Satzung aus formalen Gründen durch den veränderten Umgriff mit gleich bleibender Geltungsdauer bis 31.01.2023 neu zu erlassen (vgl. Abbildung 3).

4.1 Erhaltungssatzung „Pündterplatz“

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz“ liegt überwiegend im Stadtbezirk 04 – Schwabing-West. Zudem finden sich sechs Blöcke auf dem Gebiet des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann. Das Erhaltungssatzungsgebiet erstreckt sich zwischen Kölner Platz, Bonner Platz, Karl-Theodor-Straße, Belgradstraße, Pündterplatz und Kurfürstenstraße bis zur Franz-Joseph-Straße und Habsburgerplatz im Süden (vgl. Abbildung 1). Im Osten wird das Gebiet von der Moltkestraße, Bismarckstraße, Kaiserplatz, Friedrichstraße, Hohenzollernstraße und Wilhelmstraße begrenzt.

Insgesamt dominiert Blockrandbebauung die städtebauliche Situation. Altbauten und ein hoher Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden dominieren das Viertel. Vereinzelt finden sich auch Gebäude jüngeren Baualters, wie Nachkriegsbauten und nachverdichtete Neubauten, im Gebiet. Es handelt sich um ein urbanes Viertel mit zahlreichen Erdgeschossnutzungen wie z.B. kleineren Modeläden, Kanzleien und Praxen.

Durch die U-Bahnhaltestellen „Giselastraße“, „Münchner Freiheit“ (U3/U6) und „Bonner Platz“ (U3) ist das Gebiet von Süden bis Norden verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Marienplatz, Sendlinger Tor) sind hierdurch schnell zu erreichen. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring und das Autobahnnetz im Münchner Norden ist über die großen Ausfallstraßen Belgradstraße und Leopoldstraße gut.

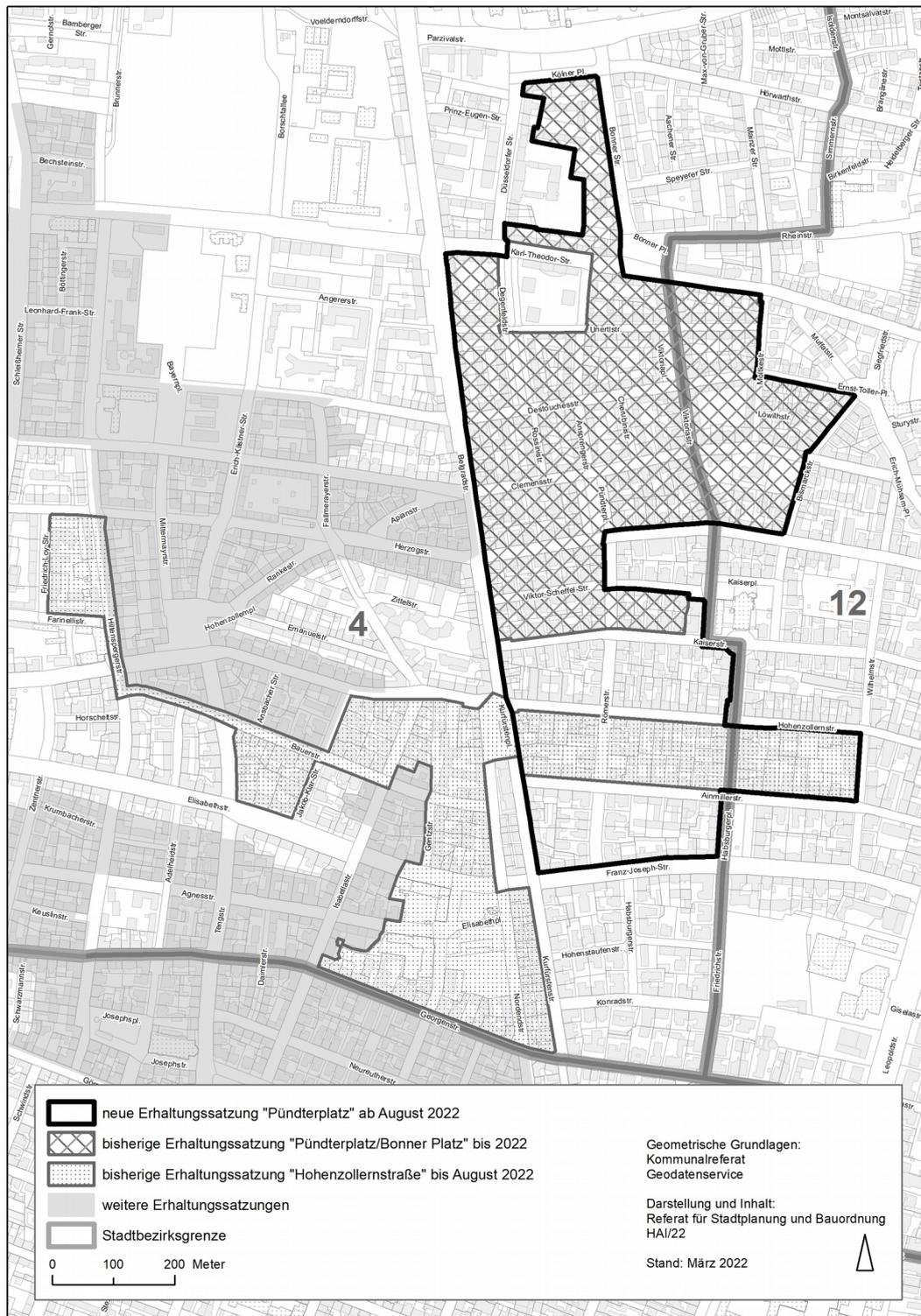


Abbildung 2: Übersicht über die Erhaltungssatzungsgebiete rund um den Pünderplatz und die Hohenzollernstraße

Aufwertungspotenzial

Über 90 Prozent der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurden vor 1969 erstellt. Dabei handelt es sich zu 51,8 Prozent um gründerzeitliche Altbauten und zu 39,0 Prozent um Gebäude der Nachkriegsjahrzehnte (vgl. Tabelle 2). Stadtweit fallen insgesamt rund 55,4 Prozent des Wohnungsbestandes in diese beiden Baualtersklassen. Der Anteil der Gebäude aus den 1970er und 1980er Jahren ist mit 7,2 Prozent sehr niedrig. 93,0 Prozent der Gebäude sind Geschosswohnungsbauten mit vier bis neun Stockwerken, wodurch sich das Viertel in Verbindung mit dem hohen Anteil von Wohnungen in Baudenkmälern durch einen sehr attraktiven urbanen Charakter auszeichnet.

13,6 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet befinden sich in städtischem oder genossenschaftlichem Eigentum.

Vergleichsweise hoch ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet. Während in ganz München 27,4 Prozent der Wohnungen zu diesen Beständen gehören, sind es im Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz“ immerhin 45,8 Prozent. Die Angebotsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit rund 104 Prozent etwas über den Mieten innerhalb des Mittleren Rings.

Insgesamt sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen.

Indikatoren		Zum Vergleich				
		„ErhS“ „Pündterplatz“*	Stadtbezirk 4	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		12.400	71.300	81.400	522.300	1.597.600
Wohnungen (WE)		7.400	41.800	45.700	310.700	815.100**
AP	Aufwertungspotenzial					
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	51,8	24,9	24,8	35,4	23,1
AP02	...zwischen 1949 und 1968	39,0	48,2	23,9	36,4	32,3
AP03	...zwischen 1969 und 1986	7,2	15,3	21,0	13,6	20,9
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	93,0	83,8	51,2	80,3	54,7
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	13,6	9,3	7,8	12,2	12,9
AP06	Privater Mietwohnungsbestand	45,8	31,3	31,8	37,2	27,4
AP07	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	103,8	103,0	106,7	100,0	-

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 17,3 Prozent des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 3). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum nur 6,3 Prozent. Auch in den beiden Stadtbezirken lagen die Anteile mit 8,2 Prozent und 6,7 Prozent deutlich niedriger.

Für 5,2 Prozent der Wohnungen wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Seit dem Jahr 2014 gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten. Trotzdem wurden hier anteilig für mehr Bestandswohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen als in der Gesamtstadt (1,9 Prozent) beantragt. 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. Dies macht die Wichtigkeit eines erneuten Satzungserlasses deutlich.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 22,3 Prozent über den Wiedervermietungs mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas dynamischer als in der Gesamtstadt (21,0 Prozent), jedoch weniger dynamisch als im 4. Stadtbezirk insgesamt (26,2 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 1,3 Quadratmeter ab und unterscheidet sich damit nicht von der gesamtstädtischen Entwicklung.

Im Satzungsgebiet kamen in den letzten zehn Jahren 0,7 Prozent des Wohnungsbestandes 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* „Puntiger Platz“	Stadtbezirk 4	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	12.400	71.300	81.400	522.300	1.597.600
Wohnungen (WE)	7.400	41.800	45.700	310.700	815.100**
GD Gentrifizierungsdynamik					
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	17,3	8,2	6,7	8,1	6,3
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	22,3	26,2	21,1	23,7	21,0
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	-1,3	-1,4	-2,3	-1,0	-1,3
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>					
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	5,2	4,5	2,2	3,3	1,9
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,3	5,5	0,5	0,9
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	0,7	2,5	4,8	2,8	4,5

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 12,6 Jahre und liegt etwas höher als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Dies ist, wie der Vergleich mit dem 4. und 12. Stadtbezirk (11,0 Jahre bzw. 10,6 Jahre) sowie den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (10,8 Jahre) zeigt, eine eher hohe 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. 42,4 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 4). Auch dies spricht dafür, dass im Gebiet langjährig gewachsene Milieustrukturen vorhanden sind.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 13,4 Prozent höher als im 4. Stadtbezirk (12,6 Prozent), aber niedriger als im 12. Stadtbezirk (14,5 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.

Die älteren Bewohner*innen sind im Satzungsgebiet ähnlich wie in der Gesamtstadt vertreten. 13,7 Prozent der Bevölkerung sind zwischen 60 und 74 Jahre alt, weitere 9,3 Prozent sind über 74 Jahre alt.

2,8 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.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 119 Prozent über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und auch über dem Durchschnitt für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (108 Prozent). 17,4 Prozent der Haushalte im Gebiet haben ein Nettoeinkommen von lediglich bis zu 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung. Weitere 30,4 Prozent der Haushalte verdienen 2.000 bis 4.000 Euro pro Monat.

Damit sind sowohl die Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen im Vergleich mit ganz München, aber auch mit den gesamten Stadtbezirken weniger stark vertreten, dies spiegelt auch die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im Gebiet wider. Nichtsdestotrotz ist der Anteil der Haushalte, die bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet sind, bedeutend.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	„ErhS“ „Pündterplatz“	Stadtbezirk 4	Stadtbezirk 12	Innerhalb Mittlerer Ring	Langesbraut Stadt München
Einwohner*innen	12.400	71.300	81.400	522.300	1.597.600
Wohnungen (WE)	7.400	41.800	45.700	310.700	815.100**
VG Verdrängungsgefahr					
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	12,6	11,0	10,6	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	42,4	37,2	35,0	37,0	39,8
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	13,4	12,6	14,5	12,7	15,1
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	13,7	12,5	11,9	12,2	13,1
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	9,3	9,0	8,0	7,6	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,8	2,5	3,1	2,8	3,1
VG07 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	119	111	99	108	100
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	17,4	21,8	21,6	23,8	21,5
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	30,4	32,5	37,5	33,5	36,5

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz“ wird durch die U-Bahn-Haltestellen Bonner Platz (U3), Münchner Freiheit und Giselastraße (beide U3, U6) sehr gut an den ÖPNV und an die Münchner Innenstadt angebunden.

Erdgeschossnutzungen wie z.B. kleine Boutiquen und Gastronomie machen das Gebiet zu einem urbanen, sehr attraktiven Wohnstandort. Zudem liegen der Luitpoldpark und der Englische Garten als große Naherholungsgebiete in fußläufiger Entfernung. Laut Mietspiegel handelt es sich um eine zentral gute Lage.

4.2 Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“

Zusammen mit der Untersuchung der umliegenden Bereiche der Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ wurde die Überprüfung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ aus folgenden Gründen vorgezogen: Zum einen ermöglicht die räumliche Nähe der Erhaltungssatzungsgebiete die an die jeweiligen Satzungen angrenzenden benachbarten Bereiche gemeinsam zu betrachten und zu bewerten. Zum anderen liegen die Überprüfungsfristen zeitlich nah beieinander, denn die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ gilt befristet bis 31.01.2023 und müsste somit spätestens im Herbst überprüft werden. Der dann zugrunde zu legende Datenstand (31.12.2020) wäre der gleiche wie bei der jetzt vorgezogenen Überprüfung.

Die Überprüfung hat ergeben, dass aus dem bestehenden Umgriff der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ drei Blöcke östlich der Kurfürstenstraße und entlang der Hohenzollernstraße an die bisherige Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ angeschlossen und als Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ unbefristet geschützt werden können.

Wie bereits im Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04695 (Vollversammlung des Stadtrats am 15.12.2021) dargestellt, war damals bereits ein unbefristeter Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ aufgrund einer deutlich geringeren Verdrängungsgefahr im Vergleich mit der Gesamtstadt sowie einer unzureichenden Gentrifizierungsdynamik kritisch zu sehen.

An dieser Beurteilung hat auch die nunmehrige Untersuchung der restlichen Bereiche der bisherigen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ nichts geändert. So ist aufgrund der Struktur der dort wohnhaften Bevölkerung keine hinreichende Verdrängungsgefahr gegeben und zudem lediglich eine geringe Gentrifizierungsdynamik erkennbar. Obwohl in den beschriebenen Bereichen noch Aufwertungspotenzial vorhanden ist, eignen sich diese restlichen Bereiche der bisherigen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ in der Gesamtbetrachtung aller Kriterien nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ein Neuerlass kann daher nicht mehr vorgeschlagen werden.

Dieser Umstand wirkt sich auf die bestehende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ aus, die bis zum 31.01.2023 in Kraft ist. Wie oben beschrieben, sind in dieser Satzung drei Blöcke östlich der Kurfürstenstraße und entlang der Hohenzollernstraße enthalten, die nun in die unbefristete Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ aufgenommen werden können. Da ein Gebiet aus Gründen der Rechtsklarheit nicht gleichzeitig in zwei Erhaltungssatzungen liegen kann und die Änderung des Umgriffs einer bestehenden Satzung einen formellen Satzungserlass erfordert, wird dem Stadtrat neben der Aufnahme der geeigneten Teilbereiche in die Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ vorgeschlagen, die restlichen Bereiche der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ letztmalig bis zum 31.01.2023 zu erlassen.

So wird verhindert, dass die noch bis zum 31.01.2023 unter dem Schutz der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB stehenden Wohnungen vorzeitig aufgrund des Erlasses der unbefristeten Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ zum 11.08.2022 aus dem Schutz entlassen werden.

Daher werden, wie im Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04695 von der Vollversammlung des Stadtrats am 15.12.2021) vorgesehen, die restlichen Bereiche der ursprünglichen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ konsequenterweise bis 31.01.2023 erlassen, können dann aber aufgrund der Ergebnisse der oben dargelegten Gebietsprüfung nicht mehr verlängert werden. Diese Aussage kann bereits heute getroffen werden, da sich der zugrundeliegende Datenstand nicht mehr verändert.

Abbildung 3 auf Seite 18 zeigt den neuen Umgriff der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“.

In 2020 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt (siehe hierzu Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 01711), sowohl für die Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ als auch für weitere Gebiete ein umfassendes Rechtsgutachten zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ in Auftrag zu geben. Diesem Auftrag kam das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in 2021 nach; die externe, gutachterliche Stellungnahme zu den Erhaltungssatzungen liegt nunmehr vor.

Auch nach eingehender Prüfung der Ausführungen und Vorschläge der o.g. gutachterlichen Stellungnahme kommt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu keiner anderen fachlichen und rechtlichen Einschätzung hinsichtlich der (nach der Entnahme des östlich der Kurfürstenstraße befindlichen Teilbereiches) verbleibenden Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“.

So wurde der in dieser gutachterlichen Stellungnahme für alle zukünftigen Überprüfungen von auslaufenden Erhaltungssatzungen gemachte Vorschlag, eine Äquivalenzbetrachtung (unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen) durchzuführen, um die Kaufkraft der Bevölkerung individueller abbilden zu können, konsequenter Weise auch auf die auslaufende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ angewandt.

Auch nach vertiefter und ergänzter Betrachtung unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgehensweise kann der erneute Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ im Umgriff der Fassung vom 05.01.2022 (MüAbl. Nr. 3 vom 31.01.2022 S.36) nicht empfohlen werden. (Weitere grundsätzliche Ausführungen siehe hierzu die Bekanntgabe des Referates für Stadtplanung und Bauordnung „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – Gutachterliche Stellungnahme zum Erhaltungssatzungsrecht der Landeshauptstadt München“, Vorlage Nr. 20-26 / V 06680).

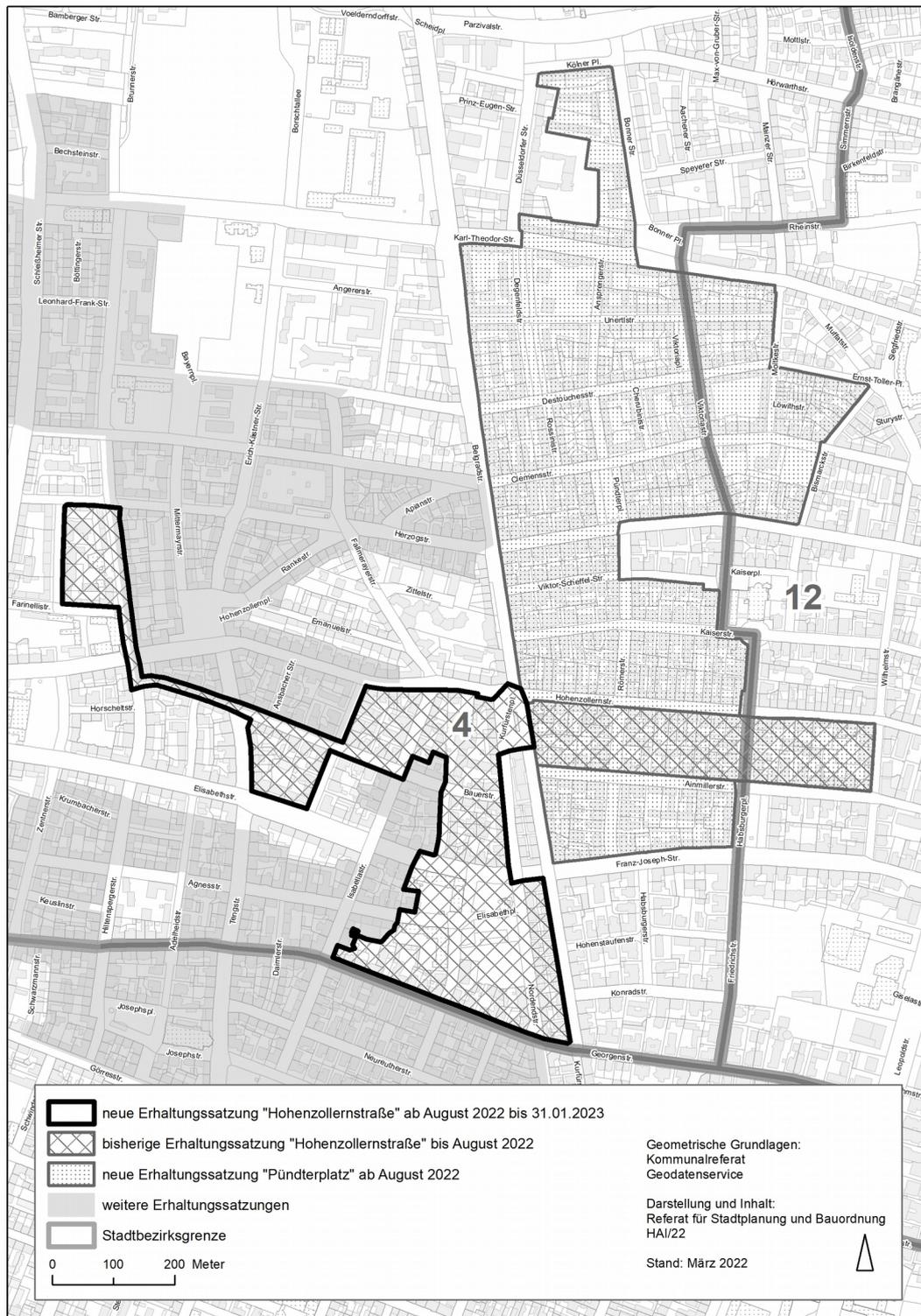


Abbildung 3: Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ ab 11.08.2022

4.3 Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 Schwabing-West vom 15.11.2018 „Aufnahme des Anwesens Kaiserstraße 63 in die Erhaltungssatzung“

In der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes am 15.11.2018 wurde beantragt, das Anwesen Kaiserstraße 63 in die Erhaltungssatzung aufzunehmen (siehe Anlage 2).

Im Zuge der Überprüfung der auslaufenden Satzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ wurde auch das Umfeld, in dem unter anderem die Kaiserstraße 63 liegt, eingehend untersucht. Hierbei eigneten sich mehrere Blöcke für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und können jetzt neu in die Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ aufgenommen werden. In einem dieser geeigneten Blöcke liegt das Anwesen Kaiserstraße 63 (siehe auch Abbildung 2).

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 vom 15.11.2018 kann hiermit entsprochen werden.

4.4 Antrag Nr. 20-26 / A 02507 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022 „Erhaltungssatzung Pündterplatz / Bonnerplatz verlängern und ausweiten – Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern“

Mit Antrag Nr. 20-26 / A02507 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz / Bonner Platz“ nach aktuellem Ablauf am 10.08.2022 unbefristet zu verlängern. Zudem wurde gefordert, die umliegenden Gebiete auf Erweiterungsmöglichkeiten des Umgriffs zu überprüfen, um die dort wohnenden Bewohner*innen vor Verdrängung zu schützen. Hierbei sollte laut Antrag der Fokus auf dem Bereich entlang der Degenfeld-, Unertl- und Ansprengerstraße liegen (siehe Anlage 3).

Wie unter 4.1 dargestellt, werden bei Überprüfung einer auslaufenden Satzung immer auch die umliegenden Bereiche auf ihre Eignung zur Aufnahme in die Erhaltungssatzung untersucht. Im Rahmen dieser routinemäßigen Umfeldprüfung erwiesen sich der im Antrag genannte Block an Degenfeld-, Unertl-, Ansprenger- und Karl-Theodor-Straße vollständig, sowie sieben weitere Blöcke südlich des bisherigen Satzungsgebietes, als geeignet und konnten in die erweiterte Satzung „Pündterplatz“ aufgenommen werden.

Abbildung 4 zeigt den angesprochenen Bereich des Stadtratsantrags sowie das neue, erweiterte Satzungsgebiet „Pündterplatz“.

Zudem eignet sich das gesamte Satzungsgebiet für einen unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02507 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022 nach einer Verlängerung und Ausweitung der Erhaltungssatzung „Pündterplatz / Bonner Platz“ kann hiermit entsprochen werden.

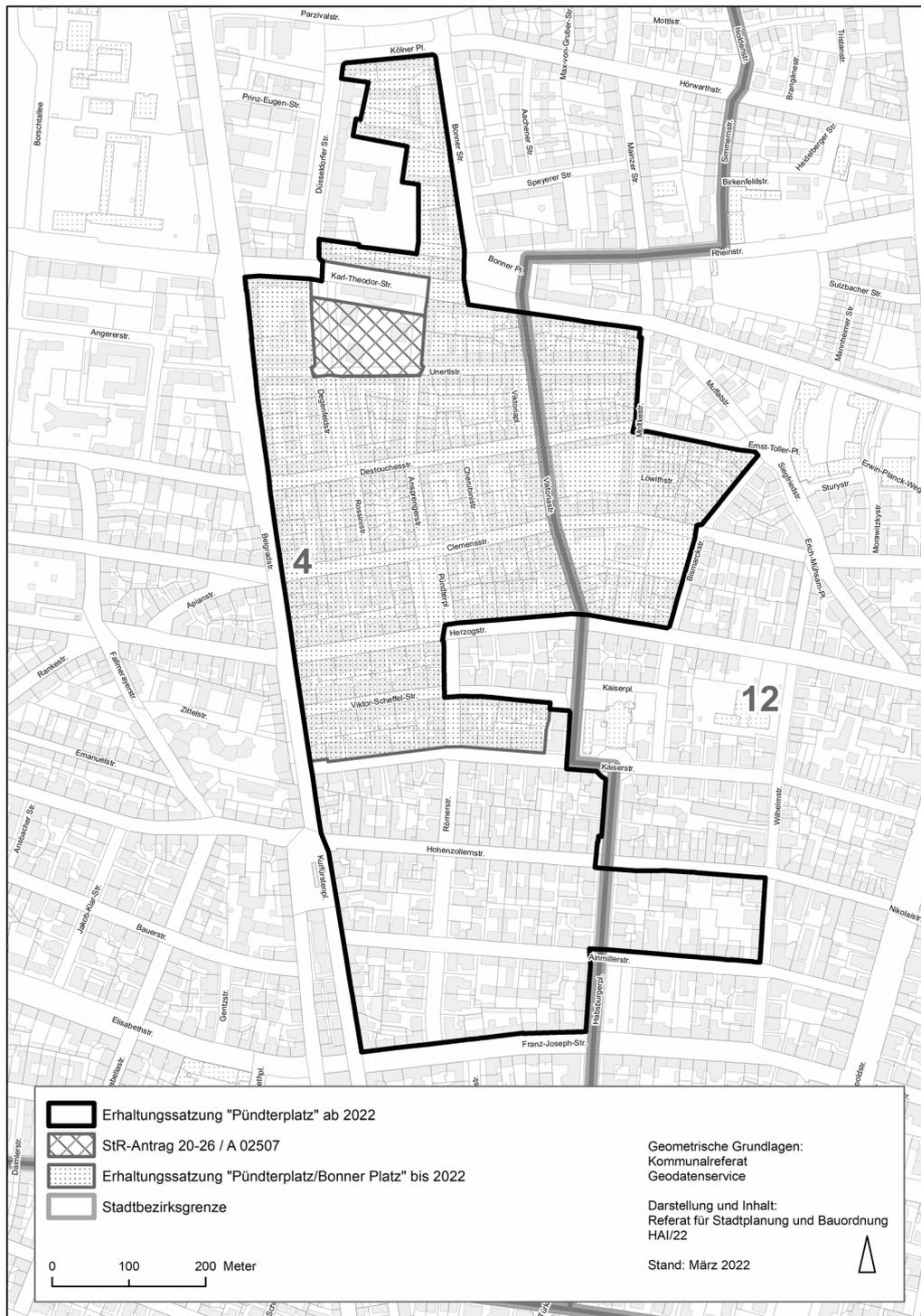


Abbildung 4: Erhaltungssatzungsgebiet „Pünderplatz“ ab August 2022 mit Stadtrats-Antrag Nr. 20-26 / A 02507

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 für den Bereich „Pündterplatz“ (vgl. Abbildung 2) begründet werden kann.

Die bisherige Satzung „Pündterplatz / Bonner Platz“, nun „Pündterplatz“ genannt, wird um insgesamt acht Blöcke vergrößert und insbesondere nach Süden bis zur Franz-Joseph-Straße erweitert.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Pündterplatz“ sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Das Gebiet wird von einem attraktivem Altbaubestand, Blockrandbebauung und einem hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude dominiert. Daneben finden sich viele Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit, die z.T. noch erkennbares Instandhaltungs- und Modernisierungspotential aufweisen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund relevant, dass rund 45,8 Prozent der Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Die Gentrifizierungsdynamik im Satzungsgebiet „Pündterplatz“ zeigt sich insbesondere an der überdurchschnittlichen 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 in einem höheren Maße 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.

Insgesamt werden im Satzungsgebiet „Pündterplatz“ 12.400 Einwohner*innen in 7.400 Wohnungen durch die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschützt. Erstmalig von einer Erhaltungssatzung geschützt werden hier 2.700

Einwohner*innen in 1.700 Wohnungen. Zusätzlich können durch die Aufnahme der drei Blöcke aus dem befristeten Satzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ weitere rund 1.600 Einwohner*innen in knapp 1.000 Wohnungen auf unbefristete Dauer unter den Schutz der Erhaltungssatzung „Pündterplatz“ gestellt werden.

Der Umgriff der bisherigen Satzung „Hohenzollernstraße“ wird um drei Blöcke östlich der Kurfürstenstraße verkleinert. Diese drei Blöcke östlich der Kurfürstenstraße eignen sich für die Aufnahme in die unbefristete Satzung „Pündterplatz“. Die restlichen Bereiche der Satzung „Hohenzollernstraße“ mit 3.100 Einwohner*innen bleiben, wie im Beschluss Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04695 von der Vollversammlung des Stadtrats am 15.12.2021 vorgesehen, zunächst durch den Neuerlass bis 31.01.2023 als Erhaltungssatzung bestehen. Eine Prüfung des Gebietes ist bereits im Zusammenhang der Untersuchungen der umliegenden Bereiche der Erhaltungssatzung „Pündterplatz /Bonner Platz“ erfolgt, ein erneuter Erlass nach dem 31.01.2023 kann hier nicht mehr vorgeschlagen werden (vgl. Kapitel 4.2.).

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Pündterplatz“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 26) 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. Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ - befristet bis 31.01.2023

Für den im Satzungsplan (siehe S. 29) dargestellten Bereich wird der befristete Erlass einer Erhaltungssatzung bis 30.01.2023 empfohlen.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West hat der Beschlussvorlage grundsätzlich zugestimmt, bedauert aber ausdrücklich, dass die Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ in ihrem bisherigen Umgriff nur noch bis 31.01.2023 gelten soll.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann hat der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt. Seinem Wunsch, die Teile der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“, die im Stadtbezirk 12 und somit in seiner Zuständigkeit liegen, in das Gebiet "Pündterplatz" mit aufzunehmen, wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage entsprochen.

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 je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Pündterplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Pündterplatz“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 24-26) beschlossen.
2. Die Satzung „Hohenzollernstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“) wird in nachstehender Fassung letztmalig befristet bis 31.01.2023 (s. Seiten 27-29) beschlossen, eine Verlängerungsmöglichkeit wird vor ihrem Auslaufenlassen nicht erneut geprüft.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02355 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 Schwabing-West vom 15.11.2018 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02507 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 11.03.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

(Erhaltungssatzung „Pündterplatz“)

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 26.04.2022 (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 15.03.2022 (Maßstab 1:5.000), 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 Erlaubnisspflicht 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

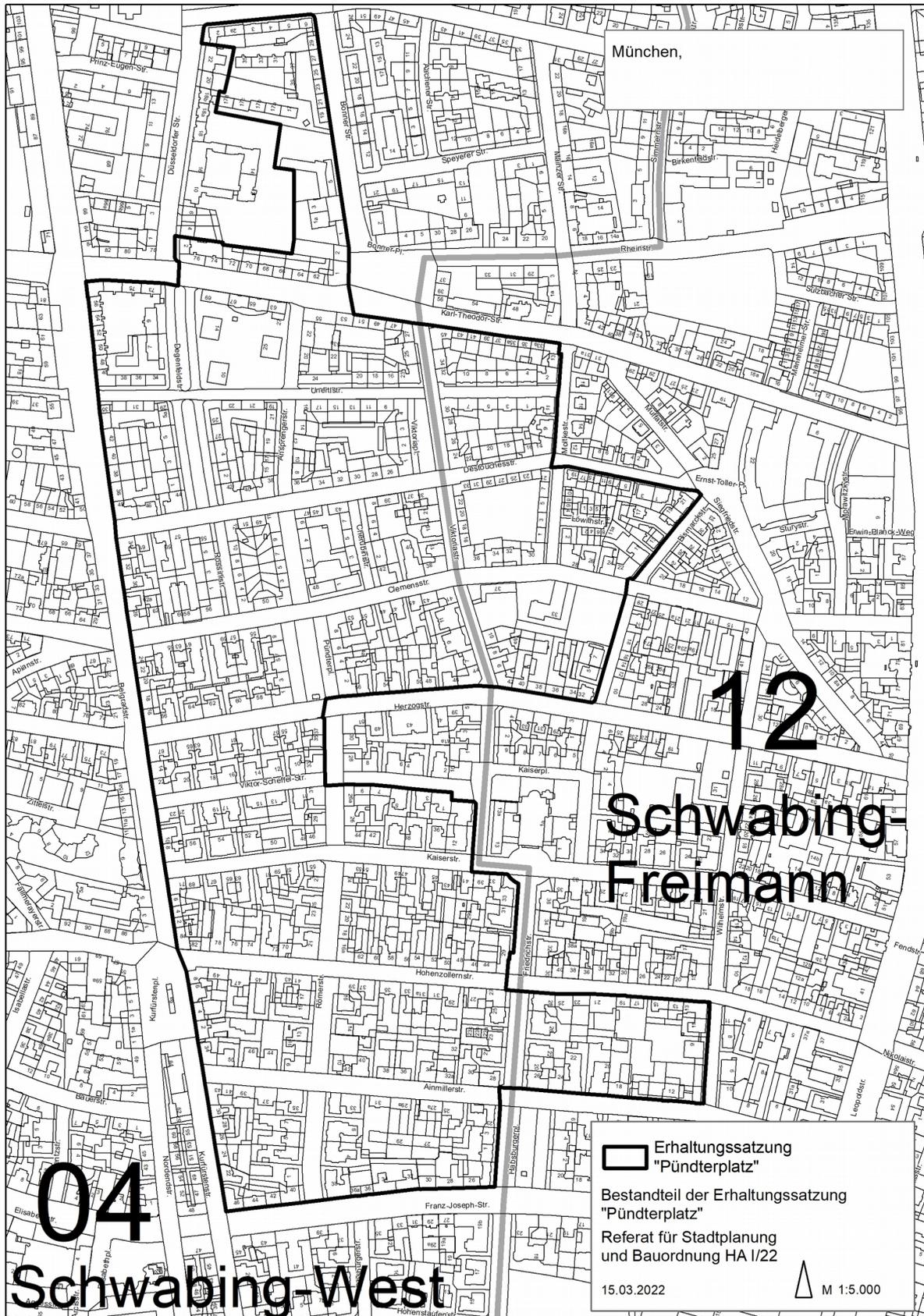
Ordnungswidrigkeiten

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.



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

(Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“)

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 26.04.2022 (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 15.03.2022 (Maßstab 1:5.000), 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 Erlaubnisspflicht 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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft, sie tritt am 31.01.2023 außer Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ vom 31.01.2022, MüABI. S. 36 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 04 – Schwabing West
4. An den Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann
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