

**Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den  
Stadtbezirken 01 (Altstadt – Lehel) und 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Dreimühlenstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“)**
- c) **Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße-Baldeplatz“**  
Antrag BA-02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt 20-26 / B 05538 vom 05.06.2023
- d) **Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“**  
Antrag BA-02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt 20-26 / B 05540 vom 05.06.2023

Stadtbezirke 01 Altstadt – Lehel und 02 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10485**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 05538 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 05.06.2023
3. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 05540 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt vom 05.06.2023

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
11.10.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Vorbemerkung und Auftrag

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

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ tritt mit Ablauf des 20.11.2023 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ tritt mit Ablauf des 30.11.2023 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Neuaufteilung der beiden bisherigen Satzungsgebiete in die neuen Erhaltungssatzungsgebiete „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und „Dreimühlenstraße“ sowie den unbefristeten Erlass der beiden neuen Erhaltungssatzungen „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und „Dreimühlenstraße“ vor. Die beiden neuen Satzungsgebiete bilden mit Ausnahme einer Gebäudezeile dazwischen den gesamten Umgriff der beiden bisherigen Satzungen ab (vgl. Abbildung 1).

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 (sog. „Milieuschutzsatzung“) zielt darauf ab, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten, soweit dies 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 Attraktivitätsfaktoren des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (vgl. Tabelle 1).

## Weiterentwicklung des Indikatorensets

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 auch 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. Die Beschreibungen der Indikatoren und Datengrundlagen können diesem Beschluss entnommen werden. Ergänzend dazu wurden in den Folgejahren weitere Anpassungen vorgenommen.

Mit der jüngsten Datenaktualisierung (Datenstand: 31.12.2021) wurden das Datenset wie folgt weiterentwickelt:

- **Attraktivitätsfaktoren:** Die Attraktivität eines Gebietes wird durch den neuen Indikator „Anteil Wohnungen in Baudenkmälern“ sowie die weiterentwickelten Indikatoren „Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie“ und „Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten“ abgebildet.
- **Aufwertungspotenzial:** Beim Indikator „Baualter“ werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden. Diese werden als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Damit wird einer Empfehlung einer externen gutachterlichen Stellungnahme von 2021 gefolgt, die Aufwertungsindikatoren zum Baualter von Gebäuden zu prüfen und diese den Entwicklungen auf dem Grundstücks-/ Wohnungsmarkt ggf. anzupassen.

Seit der letzten Datenaktualisierung ist außerdem der Indikator „Anteil Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Prozent“ auf Anraten der o.g. gutachterlichen Stellungnahme nicht mehr Teil des Indikatorensets. Anstatt dessen wurde der verständlichere und treffendere Indikator „Anteil privater Mietwohnungsbestände“ eingeführt.

- **Verdrängungsgefahr:** Die Altersklassen „60- bis 74-Jährige“ und „über 74-Jährige“ wurden zu einem Indikator „Anteil über 64-Jährige“ zusammengefasst. Berücksichtigt wurden dabei Personen ab dem mittleren tatsächlichen Renteneintrittsalter von 64 Jahren.

## Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Deshalb werden sie z.B. auch im Mietspiegel als „bessere“ Lagekategorien ausgewiesen. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen. Um die ÖPNV-Anbindung der Untersuchungsgebiete besser abbilden zu können, wird stellvertretend für die Innenstadt die U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ herangezogen. Anschließend wird die durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit vom Untersuchungsgebiet zur U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ ermittelt, um die Erreichbarkeit der Innenstadt aus dem Untersuchungsgebiet quantitativ bewerten zu können.

Auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie ist ein Indikator für die Attraktivität bzw. Urbanität eines Gebietes. Ein hoher Anteil an Baudenkmalern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist) ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes. Berücksichtigt wurden hier Einzel-Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

### **Aufwertungspotenzial**

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen und in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbaumaßnahmen stattgefunden haben.

Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu schaffen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit starken 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 nun auch 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 oder zukünftig stattfindende Aufwertungsaktivitäten hinweisen. 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 Modernisierungsmaßnahmen 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. Sie sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet zu verändern. So werden durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördert.

### **Verdrängungsgefahr**

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, zu ermitteln, 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.

Indikatoren	Datenquelle
<b>ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeoInfoWeb, MVG
Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Baudenkmälern	LHM: Gebäudedatei
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>	
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil der Wohnungen ohne Umbau in den letzten zehn Jahren in % des Wohnungsbestands mit Baualter ...bis 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1950 und 1969	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1970 und 1989	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil privater Mietwohnungsbestand in % (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 der 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 den letzten zehn Jahren 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 über 64-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
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	
LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft	

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

## 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 eine hohe Attraktivität, 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 oft nur etwas überdurchschnittlichen Attraktivitätsfaktoren bzw. Aufwertungspotenzialen des Gebäudebestands und mittlerer Gentrifizierungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend auch 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. Dies rechtfertigt 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 ist nicht abzusehen. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter\*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssen sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder beanspruchen eine öffentlich geförderte Wohnung, sofern ihr Einkommen unterhalb der maßgeblichen Grenze liegt, vgl. Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

Trotz großer Anstrengungen liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte, da in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen sind. Ende 2022 gab es nur etwa 44.000 geförderte Wohnungen in München. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Zwischen 50 und 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 von 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 in Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen unerwünscht, 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 21.12.2022 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VII (2023-2028)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) parteiübergreifend erneut bestätigt.

Wohngebiete mit weniger als 1.500 Wohnungen sind in aller Regel nicht als Erhaltungssatzungsgebiete geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In gut begründeten Sonderfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

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

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen zu den Erhaltungssatzungen**

Die bisherige Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 27.04.2022 befristet bis zum 20.11.2023 erlassen, da eine gemeinsame Überprüfung mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ als sinnvoll erachtet wurde. Für die Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“, befristet bis 30.11.2023, steht nun die turnusmäßige Überprüfung an.

Aufgrund der städtebaulichen Situation wird ein neuer Zuschnitt der beiden Satzungsgebiete empfohlen. Aus städtebaulicher Sicht geht die bisherige Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ nahtlos in den nördlichen Teil der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ über. Zwei Blöcke südlich der Kapuzinerstraße sind in ihrer Struktur sehr ähnlich der umliegenden Bebauung rund um den Baldeplatz und werden aus diesem Grund ebenfalls der neuen Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ zugeordnet. Somit wird die bisherige Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ auf Höhe der Kreuzung Auenstraße/ Geyerstraße/ Wittelsbacherstraße geteilt. Alle Gebiete nördlich der Ecke Auenstraße/ Geyerstraße/ Wittelsbacherstraße werden an das neue Satzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ angeschlossen.

Der Umgriff der bisherigen Satzung „Glockenbachviertel“ bleibt weiterhin vollständig im Satzungsgebiet erhalten und wird von dem beschriebenen, nördlichen Teil der bisherigen Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ ergänzt (vgl. *Abbildung 1*).

Die neue Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ kann unbefristet erlassen werden. Im neuen Satzungsgebiet leben ca. 8.500 Einwohner\*innen in rund 5.100 Wohnungen.

Der südliche Teil der bisherigen Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ eignet sich ebenfalls für den unbefristeten Erlass als neues Satzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ mit rund 3.900 Einwohner\*innen in 2.200 WE. Auch hier wird der gesamte Umgriff mit Ausnahme einer Gebäudezeile an der Auenstraße weiterhin im Satzungsgriff erhalten bleiben.

In *Abbildung 1* werden die beiden neuen Satzungsgebiete „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und „Dreimühlenstraße“ sowie die bisherigen Satzungsumgriffe bis 2023 dargestellt.



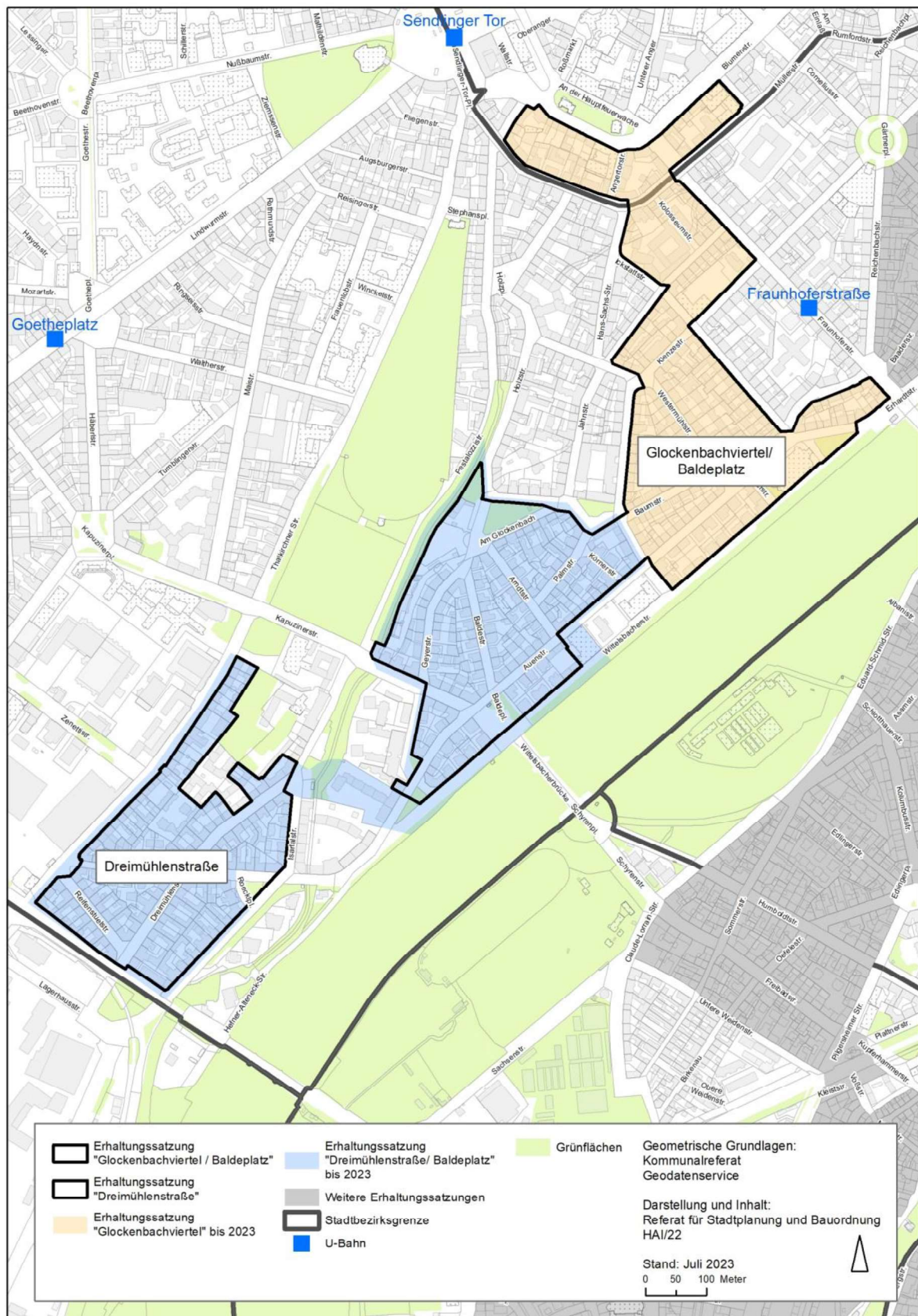


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“ ab 2023 sowie die beiden bisherigen Erhaltungssatzungen „Glockenbachviertel“ und „Dreimühlenstraße/ Baldeplatz“

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

#### **4.1 Ergebnis der Untersuchungen zu der Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“**

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Der bisherige Umgriff der Satzung „Glockenbachviertel“ wird durch die Zusammenlegung mit dem nördlichen Teil der Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ deutlich vergrößert. Alle bisherigen Bereiche bleiben im Umgriff der Satzung. An einigen Stellen fanden kleine Korrekturen des Umgriffs statt, die allerdings keine Wohngebäude, sondern eine Bildungseinrichtung und weitere Anpassungen an Flurstücksgrenzen betreffen. Das neue Satzungsgebiet umfasst rund 5.100 Wohnungen, in denen ca. 8.500 Einwohner\*innen leben.

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

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ liegt in den Stadtbezirken 01 – Altstadt-Lehel und 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und erstreckt sich von der Blumenstraße und Fraunhoferstraße im Norden bis zur Kreuzung Auenstraße – Geyerstraße – Wittelsbacherstraße im Süden. Das östliche Ende stellen die Wittelsbacherstraße und die Isar dar. Im Westen verläuft die Grenze entlang Müllerstraße, Ickstattstraße, Jahnstraße, Klenzestraße, Pestalozzistraße sowie Kapuzinerstraße und Geyerstraße.

Insgesamt dominiert Blockrandbebauung die städtebauliche Situation. Altbauten wechseln sich mit Nachkriegsbauten ab. Vereinzelt finden sich auch Gebäude jüngeren Baualters im Gebiet. Es handelt sich um ein beliebtes, urbanes Wohnviertel in Innenstadtlage mit verschiedenen Erdgeschossnutzungen wie z.B. kleineren Modeläden, Agenturen und (Szene-) Gastronomie.

#### **Attraktivitätsfaktoren**

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen.

Durch die U-Bahnhaltestelle „Fraunhoferstraße“ (U1/U2) und Tramhaltestellen ist der nördliche Teil des Gebietes verkehrlich sehr gut angeschlossen. Der südliche Teil des Satzungsgebietes ist über Buslinien erschlossen. Die durchschnittliche Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr bis in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 16 Minuten (vgl. Tabelle 2).

Für die klassischen „Gentrifizierer“, d.h. Personen, die in ein Gebiet zuziehen und in der Regel über ein höheres Einkommen als die Bestandsbevölkerung verfügen, sind typischerweise neben einem hohen Anteil gastronomischer Angebote und Einkaufsmöglichkeiten auch ortsbildprägende Altbauten sowie architektonisch besondere Baudenkmäler von hoher Attraktivität. Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Satzungsgebiet mit 4,5 Prozent im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) deutlich höher aus.

Mehr als ein Fünftel aller Wohnungen im Satzungsgebiet befindet sich in Baudenkmälern

(20,8 Prozent) und beschreibt damit den besonderen städtebaulichen Charakter des Gebietes. Der Anteil liegt leicht unter dem Anteil des gesamten 2. Stadtbezirkes (23,5 Prozent) bzw. deutlich unter dem Anteil des gesamten 1. Stadtbezirks mit 37,7 Prozent. Stadtweit entfallen lediglich 8,6 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler.

Zusätzlich zum Gebäudebestand sowie zur Innenstadtlage bekommt das Gebiet eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität durch das direkte Angrenzen an die Isar und deren Grünanlagen.

Insgesamt weist das Satzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ eine überdurchschnittlich hohe Attraktivität auf.

Indikatoren	Zum Vergleich					
	ErhS* „Glockenbach- viertel / Baldeplatz“	Stadtbezirk 1	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München	
<b>Einwohner*innen</b>	8.500	21.700	52.600	516.800	1.593.600	
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	14.700	33.200	311.400	821.100**	
<b>AF</b>	<b>Attraktivitätsfaktoren</b>					
AF01	Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	16,2	12,7	14,2	18,7	25,9
AF02	Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	4,5	14,2	5,4	5,0	3,3
AF03	Anteil WE in Baudenkmälern	20,8	37,7	23,5	17,3	8,6

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 2: Attraktivitätsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Aufwertungspotenzial

Gut 40 Prozent der Wohnungen, in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren, genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen durchgeführt wurden, entstanden vor 1949. Rund 38 Prozent der nicht-umgebauten Wohnungen stammen aus den Jahren 1950 bis 1969 und weitere etwa sechs Prozent aus den Jahren 1970 bis 1989. Generell wird für Wohnungen ohne größere Umbaumaßnahmen in den letzten Jahren angenommen, dass hier noch ein größeres Aufwertungspotenzial vorhanden ist. Für die Baualtersklasse vor 1949 sind dies stadtweit 21 Prozent, für die Nachkriegsbebauung bis 1969 sind es rund 32 Prozent der Wohnungen, für die Baujahre 1970 bis 1989 etwa 21 Prozent. Die um die Umbauten bereinigte Gebäudealtersstruktur im Gebiet deutet also auf ein erhöhtes Aufwertungspotenzial hin.

Charakteristisch für viele Münchner Erhaltungssatzungsgebiete ist die Blockrandbebauung sowie Wohngebäude mit mehr als vier Stockwerken. Im Satzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ befinden sich fast 90 Prozent aller Wohnungen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Dies entspricht weitgehend auch der Baustruktur des ersten und zweiten Stadtbezirkes.

Mit knapp 45 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Satzungsgebiet etwas höher als im gesamten ersten und zweiten Stadtbezirk (rund 43 Prozent), im

Vergleich zu ähnlichen Bezirken innerhalb des Mittleren Rings (rund 36 Prozent) sowie zur Gesamtstadt (ca. 27 Prozent) sogar überdurchschnittlich hoch. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder die sich im städtischen Wohnungsbestand befinden.

Die Wiedervermietungsrenten im Satzungsgebiet liegen mit 114 Prozent deutlich über allen Vergleichswerten, insbesondere auch über den Vergleichswerten der beiden Stadtbezirke (Stadtbezirk 1: 111 Prozent, Stadtbezirk 2: 109 Prozent).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand immer noch deutliche Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Glockenbach- viertel / Baldeplatz“	Stadtbezirk 1	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	8.500	21.700	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	14.700	33.200	311.400	821.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>					
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	41,2	44,7	41,1	32,1	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	38,3	30,2	24,8	34,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	5,8	9,0	13,5	13,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	88,5	86,0	84,0	80,1	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	44,7	43,2	43,1	36,4	26,6
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	114	111	109	100	100

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 10,2 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 6,1 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet erhöhten sich in den letzten drei Jahren um 22,1 Prozent. Die Entwicklung zeigt sich damit deutlich dynamischer als im ersten (18,3 Prozent) und zweiten Stadtbezirk (20,2 Prozent) sowie in ganz München mit 15,1 Prozent.

Die Abnahme der Pro-Kopf-Wohnfläche war mit 0,3 Quadratmetern pro Person im Vergleich mit der Gesamtstadt (-0,7 Quadratmeter) leicht unterdurchschnittlich. Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Der Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die in den letzten zehn Jahren für den Wohnungsbestand im Erhaltungssatzungsgebiet beantragt wurden, liegt mit 9,6 Prozent

fast doppelt so hoch wie im zweiten Stadtbezirk (5,4 Prozent) sowie fast dreimal so hoch wie im ersten Stadtbezirk (3,9 Prozent). In ganz München wurden im gleichen Zeitraum für lediglich 2,2 Prozent des Wohnungsbestandes Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

In den nächsten zehn Jahren werden 0,2 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Sozialbindung fallen. In ganz München handelt es sich um einen Anteil von 0,8 Prozent mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren.

Im Satzungsgebiet kamen in den letzten zehn Jahren lediglich 0,5 Prozent des Wohnungsbestandes im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Die Gentrifizierungsdynamik ist im Erhaltungssatzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ insgesamt überdurchschnittlich hoch.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Glockenbach- viertel / Baldeplatz“	Stadtbezirk 1	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	8.500	21.700	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	14.700	33.200	311.400	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>					
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	10,2	8,3	11,6	7,8	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	22,1	18,3	20,2	15,8	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	-0,3	-1,7	0,0	-0,2	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>					
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	9,6	3,9	5,4	4,0	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,2	0,0	0,7	0,4	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	0,5	2,1	3,0	2,9	4,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 4: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,0 Jahre und liegt etwas niedriger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Dennoch ist dies, wie der Vergleich mit dem 1. und 2. Stadtbezirk (10,6 Jahre bzw. 9,8 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. 39,5 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 5). Auch dies spricht dafür, dass im Gebiet langjährig gewachsene Milieustrukturen vorhanden sind.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 12,2 Prozent leicht höher als in den beiden Stadtbezirken (11,6 Prozent). Verglichen mit der Gesamtstadt, wo rund 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. Der Vergleich mit den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (12,8 Prozent) zeigt, dass in den Innenstadt- und innenstadtnahen Bezirken grundsätzlich weniger Kinder leben.

Die älteren Bewohner\*innen sind im Satzungsgebiet mit einem deutlich geringeren Anteil als in der Gesamtstadt vertreten. Lediglich 11,4 Prozent der Bewohner\*innen des Erhaltungssatzungsgebietes sind über 64 Jahre alt, während in ganz München 17,1 Prozent 64 Jahre alt oder älter ist.

2,5 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 fast 125 Prozent sehr deutlich über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und auch deutlich über dem Durchschnitt für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (110 Prozent). 17,8 Prozent der Haushalte im Gebiet verfügen über ein Nettoeinkommen von lediglich bis zu 2.000 Euro pro Monat. Weitere 26,4 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 dem zweiten Stadtbezirk weniger stark vertreten, dies spiegelt auch die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im Gebiet wider.

Die Struktur der Bevölkerung insgesamt im Gebiet ist im Vergleich zur Gesamtstadt eher weniger verdrängungsgefährdet, für Teilgruppen besteht aber eine Verdrängungsgefahr.

Auch für die Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“ fand eine Prüfung des Umfelds bzgl. des Erlasses einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB statt. Das Umfeld besteht zum Einen aus Wohnungen im genossenschaftlichen und kirchlichen Eigentum, für die aufgrund des besonderen Eigentümer-/Wohnverhältnisses nicht von einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgegangen wird. Zum Anderen wird das untersuchte Umfeld von größeren Neubauten geprägt, die sich aufgrund des jungen Baualters nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung eignen.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Glockenbach- viertel / Baldeplatz“	Stadtbezirk 1	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	8.500	21.700	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	14.700	33.200	311.400	821.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>					
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	11,0	10,6	9,8	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,5	36,2	34,0	37,5	40,3
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	12,2	11,6	11,6	12,8	15,2
VG04 Anteil über 64-Jährige in %	11,4	16,8	11,7	15,1	17,1
VG05 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,5	2,6	2,4	2,8	3,1
VG06 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	125	128	121	110	100
VG07 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	17,8	13,8	19,1	22,4	20,4
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	26,4	27,4	27,8	32,8	35,8

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 5: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## 4.2 Ergebnis der Untersuchungen zu der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „Dreimühlenstraße“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung weiterhin eignet.

Der bisherige Umgriff „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ wird neu gefasst. Der nördliche Teil des Satzungsgebietes wird als Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ vollständig neu erlassen. Der südliche Teil der bisherigen Satzung wird als separate Satzung „Dreimühlenstraße“ erlassen und bleibt mit Ausnahme einer Gebäudezeile vollständig unter dem Schutz einer Erhaltungssatzung (vgl. Abbildung 1). Das neue Satzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ umfasst 2.200 Wohnungen, in denen 3.900 Einwohner\*innen leben.

Eine Gebäudezeile an der Auenstraße wurde nicht wieder in den Umgriff der Erhaltungssatzung aufgenommen. Der betroffene Gebäudekomplex aus den 70er bzw. 80er Jahre (mit knapp 100 Wohnungen) besteht vollständig aus Wohnungen im Einzeleigentum (so dass wesentliche Sicherungsmechanismen in Erhaltungssatzungsgebieten wie die Genehmigungspflicht bei der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und das gemeindliche Vorkaufsrecht für Grundstücke schon per se nicht einschlägig sind).

Auch für die Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“ fand eine Prüfung des Umfelds bzgl. des Erlasses einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB statt. Das Umfeld besteht zum einen aus Wohnungen im genossenschaftlichen und kirchlichen Eigentum, für die aufgrund des besonderen Eigentümer-/Wohnverhältnisses nicht von einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgegangen wird. Zum anderen wird das untersuchte Umfeld von größeren Neubauten geprägt, die sich aufgrund des jungen Baualters nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung eignen.

## Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ befindet sich im 2. Stadtbezirk – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und erstreckt sich zwischen Thalkirchner Straße, Reifenstuelstraße, Isartalstraße, Dreimühlenstraße bis zur Auenstraße. Es wird im Westen vom Schlachthof- und Viehhofgelände, im Süden von der Eisenbahnlinie München-Rosenheim und der Großmarkthalle sowie im Osten von der Isar städtebaulich abgegrenzt. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein dicht bebautes Gründerzeitviertel, das im Zuge der Stadterweiterung nach den Plänen von Theodor Fischer um 1900 erbaut wurde. Bis heute überwiegen Altbauten in Form einer Blockrandbebauung mit einer Gebäudehöhe von vier bis sechs Geschossen. Im Dreimühlenviertel bestimmten die Stadtbäche, die teils bis heute offen im Stadtteil fließen, die Namensgebung und Ausformung des Staffelbauplans von Theodor Fischer.

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes steht seit 2017 unter Denkmalschutz und wird als Ensemble „Dreimühlenviertel“ auf der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geführt. Die Häuser aus der späten Gründerzeit prägen das Dreimühlenviertel bis heute und machen das Gebiet zu einem attraktiven und beliebten Wohnviertel. Fast 80 Prozent des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet wurden vor 1949 erbaut. Weitere je 5 Prozent stammen aus den Nachkriegsjahren von 1950 bis 1969 und aus den Jahren 1970 bis 1989.

Das Untersuchungsgebiet hat in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren. Dieser Prozess ist aber noch nicht abgeschlossen.

### Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ wird über mehrere Buslinien verkehrlich gut erschlossen. Die durchschnittliche Fahrtzeit mit dem öffentlichen Verkehr bis in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 20 Minuten (vgl. Tabelle 6).

Für die klassischen „Gentrifizierer“, d.h. Personen, die in ein Gebiet zuziehen und in der Regel über ein höheres Einkommen verfügen als die Bestandsbevölkerung, sind typischerweise neben einem hohen Anteil gastronomischer Angebote und Einkaufsmöglichkeiten auch ortsbildprägende Altbauten und architektonisch besondere Baudenkmäler von hoher Attraktivität.

Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt mit 5,4 Prozent ähnlich hoch wie im zweiten Stadtbezirk sowie in vergleichbaren Vierteln innerhalb des Mittleren Rings aus (5,4 bzw. 5,0 Prozent). In ganz München liegt der Anteil mit 3,3 Prozent deutlich niedriger. Als zentraler Platz des Satzungsgebietes ist der gut frequentierte Roecklplatz mit Spielplatz, Restaurants, Cafés und Eisdielen zu nennen.

Große Teile des Satzungsgebietes liegen unter dem Denkmalschutz des Ensembles „Dreimühlenviertel“, das auf der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geführt wird. Mit einem Anteil von 56,0 Prozent liegt mehr als jede zweite Wohnung im Satzungsgebiet in einem Einzel-Baudenkmal. Damit ist der Anteil mehr als doppelt so hoch wie der Anteil der Wohnungen in Baudenkmalern im zweiten Stadtbezirk mit 23,5 Prozent. Stadtweit entfallen 8,6 Prozent des Wohnungsbestandes auf



Baudenkmäler. Dies zeigt den besonderen städtebaulichen Charakter des Erhaltungssatzungsgebietes.

Durch die Nähe zur Isar und deren Grünanlagen gewinnt das Satzungsgebiet deutlich an Attraktivität und Aufenthaltsqualität in fußläufiger Entfernung.

Mit der fortschreitenden Neubebauung des benachbarten Viehhofgeländes (Tumblingerstraße, Zenettistraße, Thalkirchner Straße, Bahnlinie München-Rosenheim) ist von einer weiteren Aufwertung des Satzungsgebietes, insbesondere im südwestlichen Teil, der derzeit als zentral durchschnittliche Lage im Mietspiegel eingewertet ist, auszugehen.

Insgesamt handelt es sich beim Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ um ein urbanes Wohnquartier mit hohem Attraktivitätsfaktor.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Dreimühlen- straße“	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	3.900	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.200	33.200	311.400	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>				
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	19,6	14,2	18,7	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	5,4	5,4	5,0	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmälern	56,0	23,5	17,3	8,6

\* ErhS: Erhaltungssatzung  
\*\*inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 6: Attraktivitätsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Aufwertungspotenzial

Rund 67 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind Altbauten, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut worden sind (vgl. Tabelle 7). Im Vergleich hierzu waren dies in der gesamten Stadt nur 21 Prozent. Für Alt- und Nachkriegsbauten ohne größere Umbaumaßnahmen in den letzten zehn Jahren wird angenommen, dass hier noch ein größeres Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes vorhanden ist. Rund 4 Prozent der nicht-umgebauten Wohnungen entstanden in den Jahren 1950 bis 1960 sowie weitere 4 Prozent in den Jahren 1970 bis 1989.

Charakteristisch für die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete sind Wohngebäude mit mehr als vier Stockwerken. Im Satzungsgebiet „Dreimühlenviertel“ befinden sich fast 90 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken. Stadtweit liegt der Anteil bei rund 54 Prozent.

Mit 31,5 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) überdurchschnittlich hoch. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei

Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsrenten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit 103 Prozent leicht über den Durchschnittsrenten innerhalb des Mittleren Rings und der Gesamtstadt (100 Prozent). Im Vergleich mit dem Stadtbezirk 2 (109 Prozent) zeigt sich jedoch, dass die aktuellen Angebotsrenten im Gebiet „Dreimühlenstraße“ noch etwas niedriger ausfallen.

Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Dreimühlen- straße“	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>		3.900	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.200	33.200	311.400	821.100**
<b>AP</b>	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	67,0	41,1	32,1	21,0
AP02	...zwischen 1950 und 1969	4,3	24,8	34,0	31,5
AP03	...zwischen 1970 und 1989	4,0	13,5	13,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	87,9	84,0	80,1	54,3
AP05	Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	31,5	43,1	36,4	26,6
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	103	109	100	100

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 7: Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 13,7 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 8). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum mit 6,1 Prozent nur etwa halb so viele.

Die durchschnittlichen Angebotsrenten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet erhöhten sich in den vergangenen drei Jahren um 22,6 Prozent. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas dynamischer als im zweiten Stadtbezirk (20,2 Prozent) und deutlich dynamischer als in ganz München (15,1 Prozent).

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche war mit -0,2 Quadratmetern pro Person im Vergleich mit der Gesamtstadt (-0,7 Quadratmeter) weniger abnehmend, aber vergleichbar mit der Entwicklung im Stadtbezirk und anderen Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (-0,2 Quadratmeter). Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet wurden in den letzten zehn Jahren keine Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt, im zweiten Stadtbezirk waren es 3,0 Prozent.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren 0,5 Prozent der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Für 6,5 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet wurden in den letzten zehn Jahren Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Dies ist im Vergleich zu den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings mit 4,0 Prozent und zur Gesamtstadt mit 2,2 Prozent ein überdurchschnittlich hoher Anteil.

In der Zusammenschau der verschiedenen Indikatoren wird davon ausgegangen, dass das Gebiet weiterhin von Gentrifizierungsprozessen betroffen sein wird.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Dreimühlen- straße“	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	3.900	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	2.200	33.200	311.400	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	13,7	11,6	7,8	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	22,6	20,2	15,8	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	-0,2	0,0	-0,2	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	6,5	5,4	4,0	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,5	0,7	0,4	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	0,0	3,0	2,9	4,4

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 8: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,7 Jahre und ist damit geringer als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Gleichzeitig liegt sie damit um fast ein Jahr höher als im gesamten zweiten Stadtbezirk. 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. Gut 40 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 9). Im zweiten Stadtbezirk liegt dieser Anteil mit 34,0 ebenso wie in anderen Vierteln innerhalb des Mittleren Rings mit 37,5 Prozent deutlich niedriger.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 14,6 Prozent deutlich über dem Durchschnitt des 2. Stadtbezirks (11,6 Prozent). Im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet aber etwas weniger Familien mit Kindern. Der Vergleich mit den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (12,8 Prozent) zeigt, dass in den Innenstadt- und innenstadtnahen Bezirken grundsätzlich weniger Kinder leben. Umso auffälliger ist der vergleichsweise hohe Kinder- bzw. Familienanteil im Satzungsgebiet „Dreimühlenstraße“.

10,2 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet und damit deutlich weniger als im städtischen Durchschnitt (17,1 Prozent) sowie in Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (15,1 Prozent) sind über 64 Jahre alt.

Über vier Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Damit wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ anteilig mehr Alleinerziehende als in der Gesamtstadt oder den anderen innerstädtischen Vergleichsräumen (jeweils rund drei Prozent).

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 119 Prozent deutlich über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dies zeigt sich auch in den Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (18,0 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (28,1 Prozent).

Damit sind sowohl die Haushalte mit geringem als auch mit mittlerem Einkommen im Vergleich zu ganz München, aber mit dem Stadtbezirk und den innerstädtischen Vierteln weniger stark vertreten. Dies spiegelt auch die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im Gebiet wider.

Die Struktur der Bevölkerung insgesamt im Gebiet ist im Vergleich zur Gesamtstadt eher weniger verdrängungsgefährdet, für Teilgruppen besteht aber eine Verdrängungsgefahr.

		Zum Vergleich			
Indikatoren		ErhS* „Dreimühlen- straße“	Stadtbezirk 2	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>		3.900	52.600	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>		2.200	33.200	311.400	821.100**
<b>VG</b>	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	10,7	9,8	10,8	11,7
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	40,2	34,0	37,5	40,3
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	14,6	11,6	12,8	15,2
VG04	Anteil über 64-Jährige in %	10,2	11,7	15,1	17,1
VG05	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	4,2	2,4	2,8	3,1
VG06	Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	119	121	110	100
VG07	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	18,0	19,1	22,4	20,4
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	28,1	27,8	32,8	35,8

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 9: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

## 5. Anträge Nr. 20-26 / B 05538 und Nr. 20-26 / B 05540 des Bezirksausschusses 02 (Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt) vom 05.06.2023

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat die Stadtverwaltung am 05.06.2023 in zwei Anträgen (Nr. 20-26 / B 05538 und Nr. 20-26 / B 05540) zur unbefristeten Verlängerung und Prüfung der Ausweitung der Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ sowie der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ aufgefordert.

Zunächst wird die Verlängerung der bislang befristeten Erhaltungssatzungen „Glockenbachviertel“ und „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ im bisherigen Umgriff und auf unbefristete Geltungsdauer gefordert. Gleichzeitig wird um Prüfung gebeten, inwieweit eine Erweiterung der bestehenden Satzungsgebiete (siehe hierzu die benannten Gebiete in Anlage 2 und 3) möglich ist.

Die turnusgemäße Überprüfung der beiden Erhaltungssatzungen hat, wie in Kapitel 4 dargestellt, ergeben, dass die Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und die Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“ unbefristet erlassen werden können.

Im Zuge der Überprüfung der Satzungsgebiete wird auch das Umfeld der Gebiete überprüft.

In diesem Fall wurde auch der Bereich östlich des Alten Südfriedhofs über die Pestalozzistraße, Holzstraße, Hans-Sachs-Straße bis hin zur Jahn- und Klenzestraße ausführlich

untersucht. Eine Ortsbegehung hat zusätzliche Eindrücke des Untersuchungsgebietes vermittelt.

Eine Erweiterung der Umgriffe der bisherigen Satzungsgebiete in Bezug auf das oben genannte Untersuchungsgebiet kann nicht rechtssicher begründet werden.

Neben zahlreichen bereits aufgeteilten Eigentumswohnungen gibt es im geforderten Bereich auch eine größere Anzahl an Wohnungen in Wohnheimen. Wohnheime sowie Wohnungen im Einzeleigentum (WEG) stehen beim Erlass von Erhaltungssatzungen nicht im Fokus, da hier eine Verdrängung aufgrund von Umwandlung (Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden) nicht zu erwarten bzw. die Umwandlung bereits erfolgt ist.

Ein gewisses Aufwertungspotenzial des Wohnungsbestandes ist auch im Umfeld der Satzungsgebiete vorhanden, gleichzeitig weist das Untersuchungsgebiet aber eine niedrigere Gentrifizierungsdynamik im Vergleich zum Satzungsgebiet sowie ein unterdurchschnittliches Verdrängungspotenzial auf. In der Gesamtschau der Indikatoren eignet sich der Bereich nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Den Anträgen des Bezirksausschusses des zweiten Stadtbezirks kann in Teilen entsprochen werden. Die Erhaltungssatzungen „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und „Dreimühlenstraße“ sollen mit unbefristeter Geltungsdauer erlassen werden. Eine Erweiterung der Umgriffe ist nach umfangreicher Prüfung jedoch nicht möglich.

## 6. Fazit

Wie bereits dargelegt, haben die turnusmäßigen Untersuchungen der beiden Satzungen sowie der benachbarten Bereiche ergeben, dass der Erlass von zwei unbefristeten Erhaltungssatzungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Untersuchungsgebiete „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ und „Dreimühlenstraße“ im dargestellten Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann. Dabei wurden die Umgriffe der beiden bisherigen Satzungsgebiete neu aufgeteilt.

Das Gebiet Glockenbachviertel und Baldeplatz ist ein belebtes und attraktives Innenstadtviertel mit einer guten Anbindung an den ÖPNV. Die gastronomische Struktur, viele Läden und Erdgeschossnutzungen sowie die Nähe zur Innenstadt und Isar machen das Gebiet zu einem nachgefragten Wohnstandort.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand und eine Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. Diese lassen sich u.a. am hohen Anteil privater Mietwohnungsbestände, den vergleichsweise hohen Wiedervermietungsrenten und an der starken Dynamik der Wiedervermietungsrenten ausmachen. Da bei privaten Mietwohnungsbeständen häufig privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen, ist es sehr wahrscheinlich, dass hier die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Im Hinblick auf das erhöhte Aufwertungspotenzial und die hohe Gentrifizierungsdynamik bleibt es wichtig, einer Verdrängung vor allem der Haushalte mit einem niedrigen Nettoeinkommen entgegenzuwirken. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren und 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 „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ 8.500 Einwohner\*innen in 5.100 Wohnungen durch die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschützt.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ befindet sich in einem belebten Innenstadtbezirk, der sich bereits seit Längerem auch der Beliebtheit von Haushalten mit Kindern, aber auch von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen erfreut. Die besondere Baustruktur mit Ensembleschutz sowie die Nähe zur Innenstadt und zur Isar machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort.

Fast 80 Prozent des Wohnungsbestandes im Satzungsgebiet stammt aus der Zeit vor 1949. Große Teile davon liegen zudem unter Denkmalschutz. Der hohe Anteil an noch nicht-umgebauten Altbau-Wohnungen deutet in Kombination mit den anderen genannten Indikatoren auf ein immer noch vorhandenes hohes Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes im Gebiet hin.

Im Satzungsgebiet ist eine hohe Gentrifizierungsdynamik u.a. im erhöhten Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erkennen. Auch die hohe Anzahl genehmigungspflichtiger Umbaumaßnahmen der letzten Jahre zeigen das Instandhaltungs- und Modernisierungspotenzial des Altbaubestandes. Es ist daher besonders wichtig, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen unterbinden kann.

Das Verdrängungspotenzial ist für Teilgruppen der Bevölkerung im Gebiet weiterhin vorhanden. Das gilt insbesondere für Haushalte mit niedrigem oder – auf dem angespannten Wohnungsmarkt Münchens – mittlerweile auch durchschnittlichem Einkommen. Werden diese Haushalte, die auch im Umgriff des Satzungsgebietes zu einem guten Teil vertreten sind, durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie andernorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Versorgung der Haushalte problematisch wird.

Um die negativen Folgen einer Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen durch die unverhältnismäßige Aufwertung des Wohnungsbestandes zu verhindern, ist der Erlass der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB notwendig.

Insgesamt werden im Satzungsgebiet „Dreimühlenstraße“ 3.900 Einwohner\*innen in 2.200 Wohnungen durch die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschützt.

## **7. Erlass von Erhaltungssatzungen**

### **7.1 Erlass der Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 28) 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.

### **7.2 Erlass der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 31) 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.

## **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

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 der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 26 - 28) beschlossen.
3. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Dreimühlenstraße“ wird Kenntnis genommen.
4. Die Satzung „Dreimühlenstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 29 - 31) beschlossen.
5. Die Anträge Nr. 20-26 / B 05538 und Nr. 20-26 / B 05540 des Bezirksausschusses 02 vom 05.06.2023 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

**(Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel / Baldeplatz“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) 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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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 30.06.2023 (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 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**

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung „Glockenbachviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“) vom 05.05.2022 (MüABl. S. 257 f.) sowie die Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“) vom 27.11.2018 (MüABl. S. 497) außer Kraft.



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

**(Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) 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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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 30.06.2023 (Maßstab 1:2.500), 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 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.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße / Baldeplatz“) vom 27.11.2018 (MüABl. S. 497) 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 – Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.



## **V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 01 – Altstadt-Lehel
4. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3