

Telefon: 0 233-24109  
0 233-24158  
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA I-22, HAII-11

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den  
Stadtbezirken 06 (Sendling) und 07 (Sendling-Westpark)**

**Satzungsbeschluss Satzung „Am Harras/Passauerstraße“ der Landeshauptstadt Mün-  
chen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1  
Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“)**

—  
Stadtbezirke 06 Sendling und 07 Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10326**

§ 2 Nr. 14 GeschO

—  
Anlage:

Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**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 „Am Harras/Passauerstraße“ 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 untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass sich der Bereich zwischen der Lindenschmitstraße und dem Kidlerplatz für eine Erweiterung der Satzung eignet.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“ in erweitertem Umgriff vor (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 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 Baudenkmalern" 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 2022 gefolgt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680 Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022), die Aufwertungsindikatoren zum Baualter von Gebäuden zu prüfen und diese den Entwicklungen auf dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt ggf. anzupassen.

Der Indikator „Anteil Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Prozent“ ist auf Anraten der vorgenannten gutachterlichen Stellungnahme weggefallen, da er schwer verständlich war und schon bei der letzten Aktualisierung dafür der besser treffende Indikator „Anteil privater Mietwohnungsbestände“ eingeführt worden ist.

- **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 ca. 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 Einzelgebäude, 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 zur Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“**

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 „Am Harras/Passauerstraße“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Der bisherige Umgriff wird dabei um den Bereich zwischen der Lindenschmitstraße und dem Kidlerplatz erweitert (vgl. Abbildung 1). Das Satzungsgebiet mit dem erweiterten Umgriff umfasst ca. 5.100 Wohnungen, in denen etwa 9.100 Einwohner\*innen leben.

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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im 6. und 7. Stadtbezirk (Sendling und Sendling-Westpark) und wird im Norden durch die Albert-Roßhaupter-Straße und Lindenschmitstraße, im Osten durch die Plinganserstraße, im Süden durch die Georg-Hallmaier-Straße und im Westen durch das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling – Westpark“ entlang Kürnbergstraße und Passauer Straße abgegrenzt.

Insbesondere die in den 1950er und 1960er Jahren entstandenen Geschosswohnungsbauten prägen das Bild des Untersuchungsgebietes, wobei unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden sind. Überwiegend handelt es sich um Zeilen- oder Blockrandbebauung mit vier bis sechs Stockwerken.

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Bahnlinie, welche gleichzeitig die Stadtbezirksgrenze darstellt. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr sowie die Nahversorgung werden überwiegend durch das Stadtteilzentrum am Harras gewährleistet, welcher 2011-2012 komplett umgestaltet wurde. Dadurch ist aus einem verkehrsumtosten Ort ein urbaner Platz mit Bäumen, einem Brunnen und Flächen für Ruhezonen sowie Veranstaltungen entstanden. Weitere Standortqualitäten des Gebiets stellen das nahegelegene Südbad sowie die Volkshochschule, eine Stadtbibliothek und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten dar.

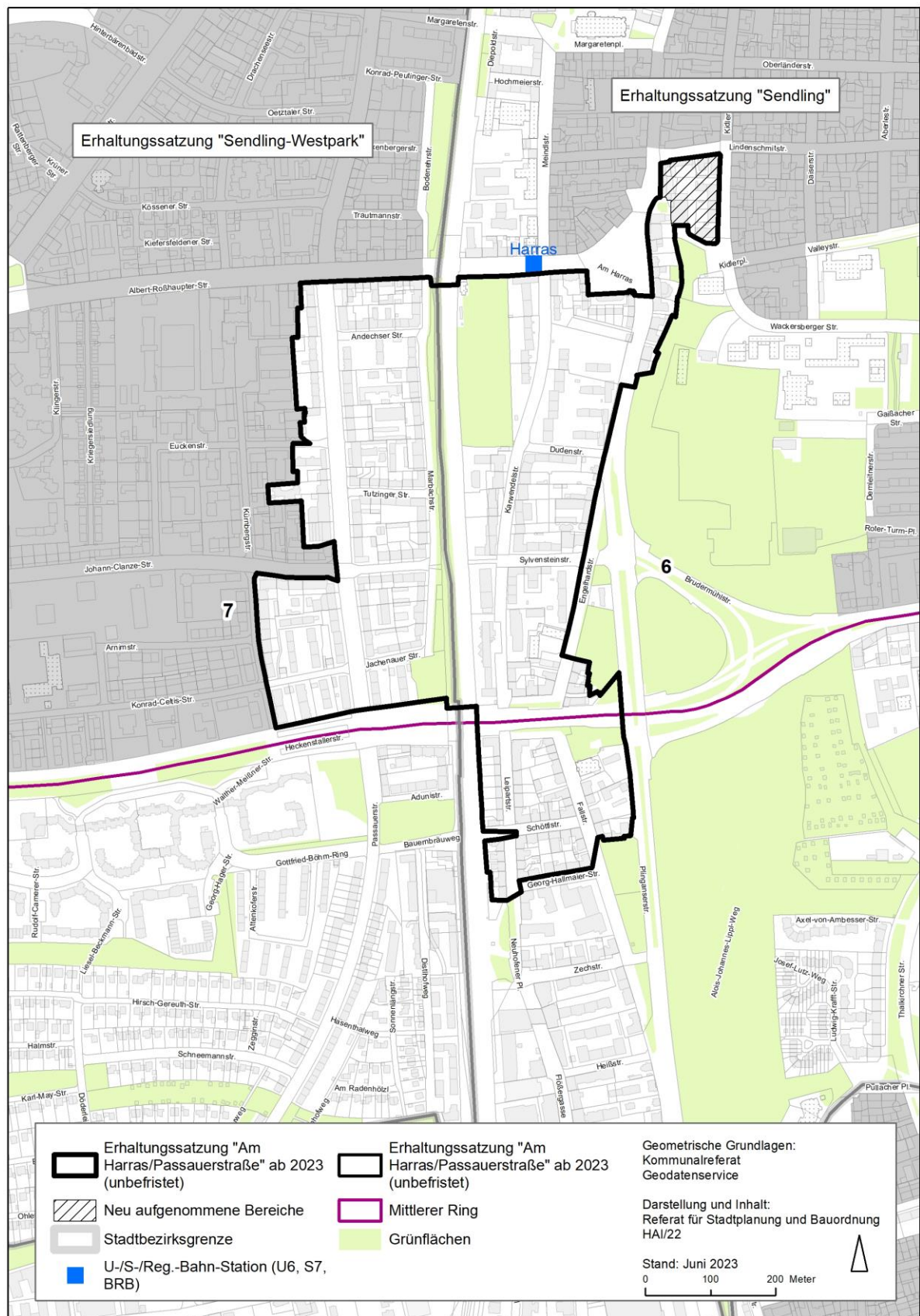


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Am Harras/Passauerstr.“ (ab 2023 unbefristet)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung



## 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 Gebiet „Am Harras/Passauerstraße“ ist durch die gleichnamige Bahn-Station „Harras“ mit U-Bahn (U6), S-Bahn (S7) und der Regionalbahn sowie verschiedenen Buslinien verkehrlich gut erschlossen. Die durchschnittliche Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr bis in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 21 Minuten (vgl. Tabelle 2).

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 im Vergleich zu München insgesamt (3,3 Prozent) sowie dem 06. Stadtbezirk (3,2 Prozent) und dem 07. Stadtbezirk (1,9 Prozent) etwas höher aus. Es befinden sich innerhalb des Gebietes ausreichend Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Restaurants, Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Am Stadtteilzentrum Harras gibt es zudem eine größere Anzahl an Geschäften, Discountern und Apotheken, die das Versorgungsangebot im Satzungsgebiet erweitern.

Der Indikator „Anteil WE in Baudenkmälern“ bildet einzelne Baudenkmäler ab, nicht jedoch ganze Ensembles. Stadtweit entfallen 8,6 Prozent des Wohnungsbestandes auf Baudenkmäler, im untersuchten Gebiet sind dies mit 7,6 Prozent etwas weniger.

Mit dem Sendlinger Park befindet sich eine Parkanlage in der Nähe und die Isar ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten zu erreichen.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Am Harras/ Passauerstr.“	Stadtbezirk 06	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	9.100	41.500	61.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	23.400	32.800	311.400	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>					
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	21,4	18,9	25,9	18,7	26,0
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	4,2	3,2	1,9	5,0	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmälern	7,6	18,7	2,8	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

Rund 14 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet wurden in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut und befinden sich in Altbauten (vgl. Tabelle 3). Weitere 58,5 Prozent der Wohnungen, die noch nicht modernisiert wurden, sind der Baualterklasse der 1950er und 1960er Jahren zuzuordnen und 12,6 Prozent liegen in Gebäuden aus den 1970er und 1980er Jahren. Insbesondere erscheint das Aufwertungspotenzial des Wohnungsbestands in Gebäuden mit Baualter zwischen 1950 und 1969 überdurchschnittlich hoch.

Charakteristisch für die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete sind Wohngebäude mit mehr als vier Stockwerken. Dies trifft auch für das Gebiet „Am Harras/Passauerstraße“ mit einem Anteil von 92,9 Prozent Wohnungen in Wohngebäuden mit vier bis neun Stockwerken zu.

Mit 45,4 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) als auch mit den Stadtbezirken (36,8 Prozent und 27,4 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 Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit rund 101 Prozent über den Werten für die Stadtbezirke 06 und 07 (97,4 und 87,1 Prozent) und etwas über dem Wert der Gesamtstadt (100 Prozent).

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Am Harras/ Passauerstr.“	Stadtbezirk 06	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	9.100	41.500	61.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	23.400	32.800	311.400	821.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>					
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	14,2	35,0	13,2	32,1	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	58,5	26,4	40,6	34,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	12,6	15,6	20,6	13,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	92,9	79,9	51,5	80,1	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	45,4	36,8	27,4	36,4	26,6
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	101,2	97,4	87,1	100,0	100,0

\* 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 3,8 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 6,1 Prozent, im 06. Stadtbezirk 6,5 Prozent und im 07. Stadtbezirk 8,3 Prozent.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet erhöhten sich in den vergangenen drei Jahren um 36,7 Prozent. Die Entwicklung zeigte sich damit deutlich dynamischer als in den beiden betroffenen Stadtbezirken (21,7 Prozent und 11,6 Prozent) sowie in ganz München (15,1 Prozent).

Die Wohnfläche pro Person in den letzten zehn Jahren blieb mit -0,2 Quadratmetern pro Person nahezu unverändert, im Vergleich mit der Gesamtstadt (-0,7 Quadratmeter) liegt dieser Wert etwas höher. Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet kamen 2,0 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum 4,4 Prozent des nach § 34 BauGB erstellt.

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

Es wurden außerdem für 0,8 Prozent des Wohnungsbestandes Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Am Harras/ Passauerstr.“	Stadtbezirk 06	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	9.100	41.500	61.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	23.400	32.800	311.400	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>					
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	3,8	6,5	8,3	7,8	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungs-mieten in den letzten drei Jahren	36,7	21,7	11,6	15,8	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	-0,2	0,4	-0,7	-0,2	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>					
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	0,8	1,7	1,1	4,0	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,6	0,2	0,4	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	2,0	5,1	6,9	10,8	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 11,1 Jahre und ist damit unwesentlich geringer als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner\*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben. 37,3 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 5).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 12,1 Prozent unter dem Durchschnitt der beiden betroffenen Stadtbezirke (13,0 Prozent und 14,8 Prozent). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. 15,7 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt und damit weniger als im städtischen Durchschnitt (17,1 Prozent).

Im Satzungsgebiet sind 2,6 Prozent der Haushalte Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und einer wohnungsnahen Infrastruktur angewiesen sind. Damit wohnen „Am Harras/Passauerstraße“ anteilig etwas weniger Alleinerziehende als in der Gesamtstadt oder den anderen Vergleichsräumen (jeweils rund drei Prozent).

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet bildet mit 100 Prozent genau den städtischen Vergleichswert (100 Prozent) ab. Die Anteile an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (26,5 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (37,2 Prozent) liegen über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (20,4 Prozent und 35,8 Prozent). Insbesondere die erst genannten einkommensschwachen Haushalte, die über ein Viertel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, wären bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „Am Harras/ Passauerstr.“	Stadtbezirk 06	Stadtbezirk 07	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	9.100	41.500	61.500	516.800	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.100	23.400	32.800	311.400	821.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>					
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	11,1	11,4	11,8	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	37,3	40,2	39,8	37,5	40,3
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	12,1	13,0	14,8	12,8	15,2
VG04 Anteil über 64-Jährige in %	15,7	14,6	17,8	15,1	17,1
VG05 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,6	3,0	2,9	2,8	3,1
VG06 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	100,0	104,0	99,0	110,0	100,0
VG07 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	26,5	23,5	22,0	22,4	20,4
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	37,2	35,6	37,4	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

## 5. Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der auslaufenden Satzung sowie der benachbarten Bereiche 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 das Untersuchungsgebiet „Am Harras/Passauerstraße“ in erweitertem Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann.

Die ehemaligen Arbeitersiedlungen in den Stadtbezirken 06 und 07 beherbergen nach wie vor viele Haushalte mit geringeren Einkommen. Der Harras als belebtes Stadtteilzentrum mit guter Anbindung an den ÖPNV und nahegelegenen Parks machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „Am Harras/Passauerstraße“ sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand und Gentrifizierungstendenzen zu erkennen. Diese lassen sich u.a. am hohen Anteil privater Mietwohnungsbestände und an der starken Dynamik der Wiedervermietungsmieten erkennen.

Besonders relevant ist dies vor dem Hintergrund, dass bei privaten Mietwohnungsbeständen häufig privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund von Investitionsentscheidungen stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Ein Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet vorhanden und als hoch einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die hohe Anzahl an Haushalten mit niedrigerem und mittlerem Einkommen.

## 6. Erlass der Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 17) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

## 7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 07 – Sendling-Westpark 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 „Am Harras/Passauerstraße“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „Am Harras/Passauerstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 15 – 17) beschlossen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

**(Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“)**

**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 15.06.2023 (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 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**

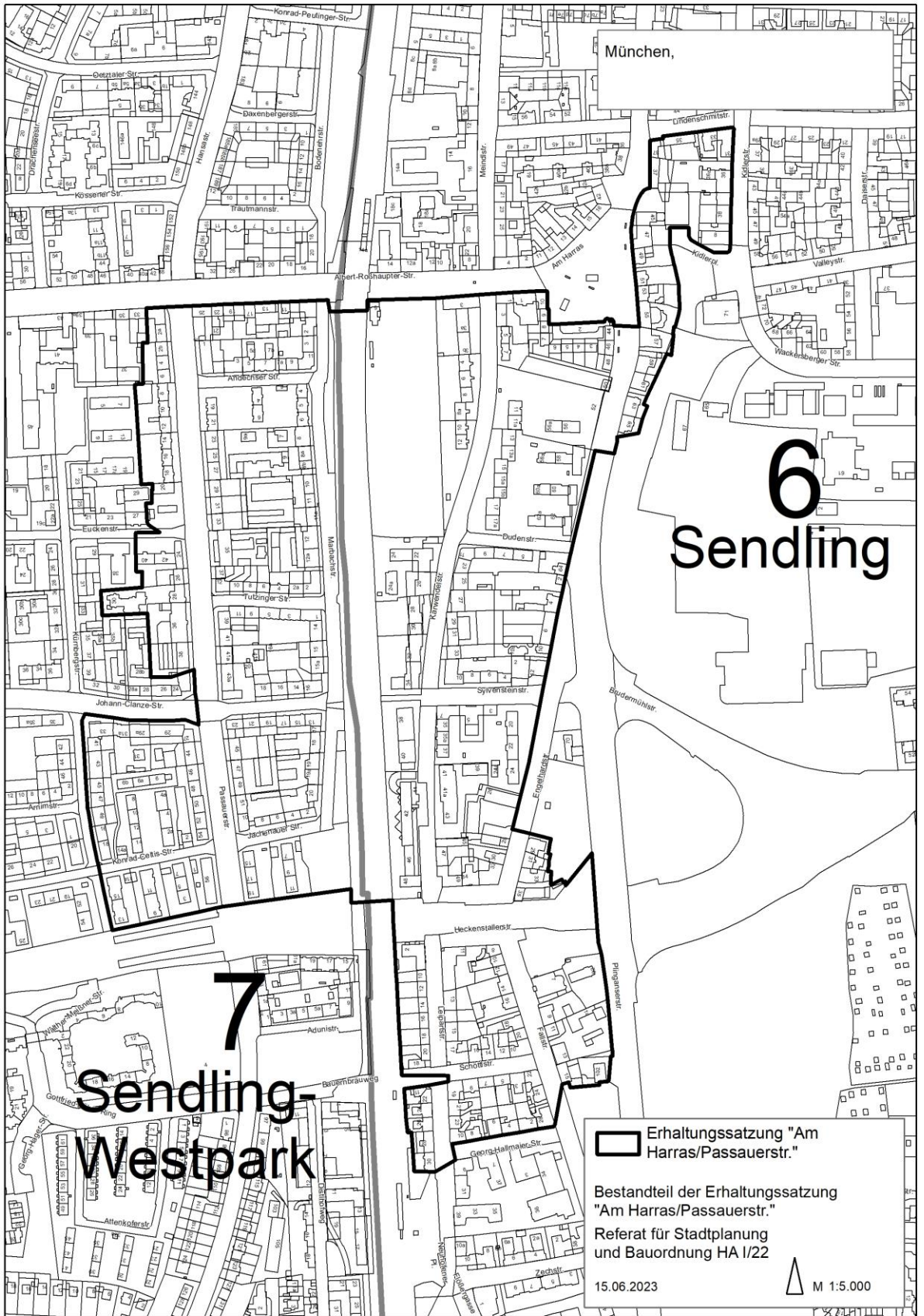
Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

### **§ 5**

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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung „Am Harras/Passauerstraße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Am Harras/Passauerstraße“ vom 20.11.2018 (MüABl. S. 450 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 – 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 Süd
3. An die Bezirksausschüsse 06 – Sendling und 07 – Sendling-Westpark
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3