

Telefon: 233 – 24158
233 - 22185
233 – 28176
Telefax: 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/11, HA I/22

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 10 (Moosach)**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Moosach“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 1200

Anlage:
Lageplan des Stadtbezirkes 10 mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.09.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Die Mehrzahl der aktuellen Erhaltungssatzungsgebiete in München liegt in den zentrumsnahen, vorwiegend durch Altbauten geprägten Stadtteilen. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch Gebiete in den äußeren Lagen zunehmend Aufwertungsprozesse. In diesen Gebieten befinden sich neben Bauten aus der Nachkriegszeit häufig auch größere, zum Teil zusammenhängende Gebäudebestände aus den 1970-80er-Jahren, bei denen größere Modernisierungen anstehen.

Aus diesem Grund hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den letzten Jahren seinen Fokus vermehrt auch auf diese Gebiete gelenkt. In Anbetracht des zunehmenden Marktinteresses und angesichts der laufenden Untersuchungen für die Festlegung eines neuen Sanierungsgebiets hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung anhand der bewährten Methodik und Datengrundlagen den Erlass einer Erhaltungssatzung auf dem Gebiet des 10. Stadtbezirkes Moosach geprüft.

Im Folgenden wird das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen dargestellt, die für einen Teilbereich des Stadtbezirkes 10 – Moosach in den vorgeschlagenen Erlass einer

Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (siehe Ziffer 4 im Vortrag) münden. Es wird empfohlen, die Erhaltungssatzung „Moosach“ im vorgeschlagenen Umgriff erstmalig für die Dauer von fünf Jahren zu erlassen.

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


Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

München hat zur Zeit 21 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand 31.05.2018). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt rund 267.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 146.000 Wohnungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Untersuchungsgebiete eingeschätzt wird. Zur Methodik und den Datengrundlagen wird zunächst auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999 „Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 1 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“ verwiesen. Dieses 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 Bayer. Verwaltungsgericht in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 17.04.2013 mit dem Beschluss „Erhaltungssatzungen: Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11695) die methodische Weiterentwicklung und Ergänzung des Indikatorenkatalogs, der seitdem Anwendung findet, zur Kenntnis genommen. Mit diesem Beschluss wurde u.a. der Indikator „Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes“ neu aufgenommen, so dass jetzt neben den Altbaubeständen auch vermehrt Gebiete mit „Gebäuden erbaut bis 1978“ betrachtet werden.

Der frühere Indikator „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (bezogen auf einen Fünfjahreszeitraum) fließt seit dem Jahr 2017 nicht mehr in die Bewertung mit ein. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in Bayern seit dem 01.03.2014 ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten gilt. Seitdem ist die Umwandlung in

Erhaltungssatzungsgebieten deutlich schwieriger geworden, da sie an diverse Voraussetzungen gebunden ist (vgl. § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Weil die Gültigkeit der Rechtsverordnung zeitlich betrachtet mehr als die Hälfte des Betrachtungszeitraums des bisherigen Indikators „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes“ (2012 – 2016) ausmacht, wird nun auf diesen Indikator verzichtet. Der Indikator hat in bisherigen Erhaltungssatzungsgebieten nur noch eine sehr beschränkte Aussagekraft. Aus Gründen eines einheitlichen Indikatorenbestands kann er deshalb auch nicht bei der Prüfung neuer Gebiete Verwendung finden. 

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2016 vor.

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen und somit der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründet werden kann.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial spiegelt sich im jeweiligen Modernisierungspotenzial der einzelnen Gebiete wider und wird grundsätzlich mit Hilfe von Aufwertungsindikatoren abgeschätzt. Modernisierungspotenziale bestehen insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Vorhandene Modernisierungspotenziale werden häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Schaffung von Großwohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen.

Die Aufwertungsindikatoren stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- (1) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut bis 1948 in % des Wohnungsbestandes (2016)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2016)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2016)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2016)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gebäudedatei
- (5) Anteil umgebafter Wohnungen (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmi-

gungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2012 bis 2016 in % des Wohnungsbestandes

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baufertigstellungsdatei

- (6) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m² in % des Vergleichsraums innerhalb des Mittleren Rings bzw. außerhalb des Mittleren Rings (2016)

Quelle: ImmobilienScout24

Verdrängungspotenzial

Ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung des Verdrängungspotenzials ist die Höhe des Haushaltseinkommens bzw. der Kaufkraft der im Gebiet wohnenden Bevölkerung. Je stärker sich ein Gebiet durch Modernisierung in Aufwertung befindet, desto stärker steigen die Mieten. Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern zum Teil und zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Zusätzlich wird dieser Teilaspekt des Verdrängungspotenzials durch den Indikator „Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte“ abgedeckt. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass durch die in den letzten Jahren erfolgten gesetzlichen Änderungen (Arbeitslosengeld II) heute weniger Haushalte staatliches Wohngeld beziehen, da dieses für Empfängerinnen und Empfänger gewisser anderer staatlicher Transferleistungen entfällt. Das Verdrängungspotenzial hat sich allerdings nicht verändert.

Weitere demographische Indikatoren dienen dazu, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu ermitteln und dabei besonders von Verdrängungsprozessen gefährdete Teilgruppen zu identifizieren.

Das Verdrängungspotenzial wird auf Basis der folgenden Indikatoren ermittelt:

- (1) Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren (2016)
Quelle: Einwohnermeldedatei/Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem (ZIMAS)
- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2016)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2016)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2016)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2016)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS
- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2016)
Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2016)

Quelle: Einwohnermeldedatei/ZIMAS

- (9) Wohngeldempfangerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 bis 2016)

Quelle: Sozialreferat

- (10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2016)

Quelle: GfK

- (11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2016)

Quelle: GfK

Der weit überwiegende Teil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete unter Anwendung des beschriebenen Indikatorensets in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Erhaltungssatzungsgebieten außerhalb des Mittleren Rings zumeist ein anderes Bild: charakterisierend ist eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungsprozesse.

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 (LHM) unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Ein Ende der Mietpreissteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Somit stellt der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ein großes Problem dar.

In den vergangenen Jahren sind viele geförderte Wohnungen aus den Bindungen gefallen, sodass die Ende 2016 noch etwa 40.900 geförderte Wohnungen gezählt wurden. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte.

Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht


mehr nur an Haushalte mit niedrigen sondern auch an solche mit mittleren Einkommen. Zudem geht preiswerter Wohnungsbestand in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren. Bei Wiedervermietungen von zuvor preiswerten Mietwohnungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau.

Die aus ihren Wohnungen verdrängten Mieterinnen und Mieter müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt. Am 31.12.2016 waren rund 11.500 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert. Dem standen im selben Jahr rund 3.000 Wohnungsvergaben gegenüber.

Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt zwangsläufig auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu notwendigen Maßnahmen der Landeshauptstadt München, indem neue Infrastruktur vor Ort geschaffen werden muss, eine bestehende Infrastruktur nicht mehr ausgelastet wird und somit verändert bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss. Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungseinrichtungen oder spezielle Förderangebote, aber auch das Engagement in Vereinen und sozialen Netzwerken sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur stark beeinflusst.

Da für den durch eine Modernisierung verloren gehenden preiswerten Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen einer umfassenden Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Im Wohnungsbestand wird wie bei den Neubauprojekten („Sozialgerechte Bodennutzung“) als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt sowie die Weiterentwicklung der „Münchner Mischung“ der Bevölkerung in den Quartieren angestrebt. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017 - 2021)“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchner Mischung“ soll der übermäßigen Konzentration bzw. Segregation von Einkommensschwachen, Haushalten mit mittleren Einkommen und Einkommensstarken entgegengewirkt werden. Angestrebt wird dabei eine gute Mischung der Einkommensgruppen bzw. möglichst wenig Segregation oder Verdrängung. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist München eine relativ geringe Segregation auf.

Dass die Probleme für die unteren Einkommensgruppen zunehmen, zeigt sich unter anderem an der seit den letzten fünf Jahren auffällig hohen Differenz zwischen den besonders dringlichen Registrierungen und den Vergaben von Sozialwohnungen (vgl. Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 - 2015). 

Umso wichtiger ist es, die bereits auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgten Einwohnerinnen und Einwohner vor Verdrängung zu schützen. Die Erhaltungssatzungen sind in diesem Zusammenhang ein wichtiges städtebauliches Instrument.

4. Erhaltungssatzung im 10. Stadtbezirk Moosach

Der 10. Stadtbezirk im Nordwesten der Stadt erstreckt sich vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofgelände im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Die städtebauliche Entwicklung der 1913 eingemeindeten Gemeinde Moosach setzte im Wesentlichen erst nach dem Zweiten Weltkrieg ein.

Auf dem Gebiet des 10. Stadtbezirkes Moosach wurde bislang noch keine Erhaltungssatzung erlassen. Auf Grund der bereits unter Ziffer 1 des Vortrages aufgeführten Marktentwicklung und der damit einhergehenden sozialen wie baulichen Aufwertung weiterer Teile des Stadtgebietes sowie den bereits begonnenen Untersuchungen für den Erlass einer Sanierungssatzung in Moosach hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Prüfung auf Eignung zum Erlass einer Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für einen Teilbereich des Stadtbezirkes aus städtebaulichen Gründen für fünf Jahre empfohlen werden kann.

4.1 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Moosach“

Städtebauliche Charakterisierung

Das Satzungsgebiet befindet sich im 10. Stadtbezirk. Insgesamt umfasst das Erhaltungssatzungsgebiet „Moosach“ rund 7.000 Wohnungen. Hier leben rund 13.600 Münchnerinnen und Münchner. Das Gebiet wird im Norden durch die Triebstraße, im Westen durch die Feldmochinger Straße und im Osten durch die Hanauer Straße und die Ehrenbreitsteiner Straße begrenzt. Die südliche Begrenzung verläuft im Wesentlichen entlang des Georg-Brauchle-Rings. Jenseits der Dachauer Straße sind zwei weitere Baublöcke zwischen dem Wintrichring und der Welzenbachstraße Teil des Satzungsgebietes (siehe Satzungsplan S. 18).

Während der nördliche Teil durch eine überwiegend homogene Bebauung von mehrgeschossigen Zeilenbauten geprägt ist, sind ab dem Bereich der Pelkovenstraße vielfältige Gebäudetypologien zu finden. Der Gebäudebestand stammt zu rund 90 % aus der Nachkriegszeit.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden. So finden sich in unmittelbarer Nähe drei U-Bahnhalte der Linien U1/U7 und U3. Am nahe gelegenen Bahnhof Moosach ist zudem mit der S1 eine direkte Verbindung zum Flughafen München gegeben.

Des Weiteren ist zu bemerken, dass das Erhaltungssatzungsgebiet innerhalb des Untersuchungsgebiets für ein neues Sanierungsgebiet im 10. Stadtbezirk Moosach liegt. Hierdurch wird deutlich, dass große Teile des Gebäudebestands einen erhöhten Modernisierungsbedarf aufweisen dürften.

Aufwertungspotenzial

Wie unter Ziffer 2. im Vortrag aufgeführt, wird zur Ermittlung eines möglichen Aufwertungspotenzials auf statistische Kennwerte bezüglich des Gebäudealters, der Gebäudestruktur, der Umbauaktivitäten sowie des Mietniveaus zurückgegriffen.

Der Wohnungsbestand wird mit einem Anteil von knapp über 50 % bestimmt durch Wohnungen in Bauten, die in den Nachkriegsjahren 1949 bis 1968 entstanden sind. Einen ebenfalls überdurchschnittlichen Anteil weist die Baualtersklasse 1969 bis 1978 auf, welche auf 16,4 % aller Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet zutrifft. Charakteristisch für Erhaltungssatzungsgebiete sind zudem überdurchschnittlich hohe Anteilswerte von Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen. Der Wert liegt mit 65 % merklich über dem städtischen Durchschnitt von rund 49 %.

Während für den Zeitraum 2012 bis 2016 vergleichsweise wenig Umbauaktivitäten festgestellt werden können, liegt das Wiedervermietungsniveau mit einem Index von 98,5 im Gebiet noch unterhalb des gesamten Vergleichsraums außerhalb des Mittleren Ringes. Konkret wurden an 2,1 % des Wohnungsbestandes genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen im Zeitraum 2012 bis 2016 durchgeführt. Gesamtstädtisch betrachtet lag der Wert bei 3,1 %. Zukünftig sind u. a. angeregt durch die Sanierungsmaßnahmen höhere Werte zu erwarten.

Das Aufwertungspotenzial wird als hoch genug bewertet, um, zusammen mit dem hohen Verdrängungspotenzial, den Erlass der Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff zu rechtfertigen.

Tabelle 1 stellt die Aufwertungsindikatoren für das untersuchte Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend dar.

	Erhaltungssatzung „Moosach“	München gesamt (LHM)
Wohnungen insgesamt	7,000	787.300*
Aufwertungsindikatoren		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	11.0	23,9
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	53.4	33,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	16.4	15,0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	65.1	49,0
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	2.1	3,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums außerhalb des Mittleren Rings	98.5	100

* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten. Quelle: Statistisches Amt.

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Moosach“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

In dem ausgewählten Gebiet leben rund 13.600 Menschen, darunter 32,8 % Ausländerinnen und Ausländer. Sowohl die deutsche als auch die ausländische Bevölkerung zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich lange Wohndauer im Gebiet aus (15,3 bzw. 7,8 Jahre). Dies und auch die vergleichsweise hohen Anteile von älteren Personen sprechen für eine alteingesessene und bislang stabile Bevölkerungsstruktur.

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt mit 14,2 % ähnlich wie der Anteil Alleinerziehender mit 19,6 % im städtischen Durchschnitt. Bezüglich der Einkommensstruktur der Haushalte im Gebiet kann hingegen festgehalten werden, dass hier vermehrt Haushalte mit geringeren Einkommen wohnen. So liegt die Wohngeldempfängerdichte mit 0,7 über dem stadtweiten Wert von 0,5, die Kaufkraft der Haushalte mit rund 24.900 Euro deutlich darunter und der Anteil von Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro ist mit 21,8 % merklich erhöht. All diese Faktoren sprechen für ein hohes Verdrängungspotenzial im ausgewählten Gebiet.

In Tabelle 2 auf Seite 10 sind die Verdrängungsindikatoren für das untersuchte

Erhaltungssatzungsgebiet zusammenfassend abgebildet.

	Erhaltungssatzung „Moosach“	München gesamt (LHM)
Einwohnerinnen/Einwohner	13,600	1.577.700
Verdrängungsindikatoren		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	15.3	13.0
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	48.5	42,2
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7.8	6.9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	32.8	27,8
Anteil unter 18-Jährige in %	14.2	14,6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	14.7	13,3
Anteil über 74-Jährige in %	9.9	8,7
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushal- ten mit Kindern in %	19.6	19,4
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0.7	0,5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	24,900	29.500
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	21.8	15,2

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Moosach“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

4.2 Untersuchung der umliegenden Gebiete

Bei der Untersuchung des 10. Stadtbezirkes im Hinblick auf seine Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet wurde zunächst eine blockweise Betrachtung durchgeführt. Mehrere geeignete und räumlich zusammen liegende Blöcke wurden anschließend

gebietsweise überprüft. Aus dieser Analyse heraus zeigte sich ein räumlicher Schwerpunkt geeigneter Blöcke in dem Bereich zwischen Triebstraße, Ehrenbreitsteiner Straße/ Hanauer Straße, Dachauer Straße/ Georg-Brauchle-Ring und Feldmochinger Straße (vgl. hier auch Beschreibung des Satzungsgebietes unter Ziffer 4.1).

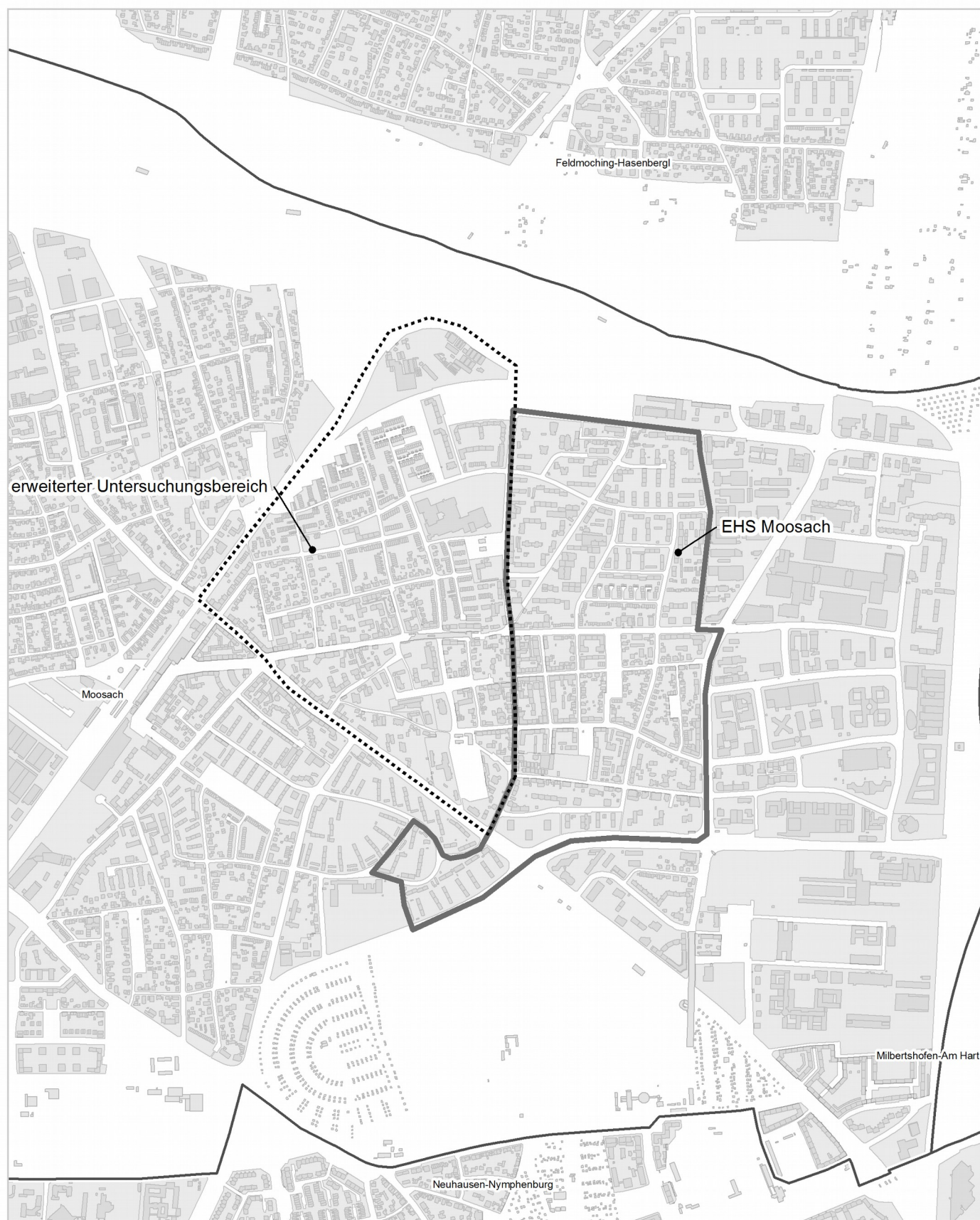
Die Begrenzungen im Norden, Osten und Süden ergeben sich unter städtebaulichen Aspekten und sind klar erkennbar. So ist die Triebstraße im nördlichen Bereich zum Teil noch unbebaut und in östlicher Nachbarschaft liegen große Gewerbe - beziehungsweise stark gewerblich geprägte Mischgebiete. Die Dachauer Straße teilt den 10. Stadtbezirk tendenziell horizontal in einen nördlichen und südlichen Teil. Zudem befinden sich die auf der Südseite der Dachauer Straße liegenden Wohngebäude größtenteils in der Hand einer städtischen Wohnungsgesellschaft, sodass hier eine Untersuchung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nur für den kleinen Bereich nordöstlich des Amphionparks durchgeführt wurde.

Die Wahl der Feldmochinger Straße als westliche Begrenzung hat sich weniger aus städtebaulicher Sicht, sondern vorwiegend aufgrund der sich ergebenden Indikatoren heraus kristallisiert. So wird das Potenzial für Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in dem westlichen Bereich zwischen Feldmochinger Straße, Dachauer Straße, den S-Bahngleisen und dem Rangierbahnhof (vgl. Abbildung 1) deutlich niedriger bewertet. Die Indikatoren, die dieser Bewertung zu Grunde liegen, sind in nachstehender Tabelle 3 (Seite 13) enthalten.

Gründe für das geringe Auf- und Verdrängungspotenzial in diesem Bereich liegen unter anderem in der zum Teil großflächig vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4-6 Geschossen ist mit 36,3 % entsprechend gering. Da Ein- und Zweifamilienhäuser meist durch die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzt werden, ist diese Wohnform somit für Erhaltungssatzungen nicht relevant.

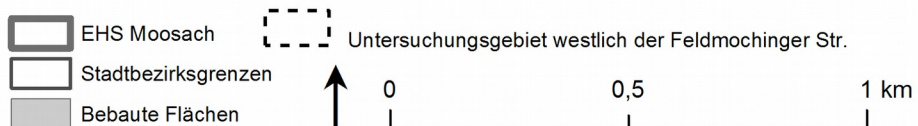
Ganz wesentlich zeigt sich jedoch der Unterschied zwischen dem als Erhaltungssatzung vorgeschlagenen Gebiet (siehe Ziffer 4.1) und dem zusätzlich geprüften Bereich westlich der Feldmochinger Straße anhand der Verdrängungsindikatoren. Die gebietstypische Bevölkerung unterscheidet sich hier deutlich von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Erhaltungssatzungsgebietes „Moosach“. Die Bevölkerung ist finanzstärker, was sich sowohl an der merklich höheren Pro-Kopf-Kaufkraft von rund 33.700 Euro als auch dem um rund zehn Prozentpunkte niedrigeren Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.500 Euro zeigt. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Anteile von Ausländerinnen und Ausländern, Alleinerziehender und Personen über 74 Jahren, die jeweils besonders auf ihr Wohnumfeld angewiesen sind, deutlich unterdurchschnittlich ausfallen.

Lage Untersuchungsgebiet im Umfeld des Erhaltungssatzungsgebiet Moosach



Stand: 05/2018

Datengrundlage: Geodatenpool



Fachliche und grafische Bearbeitung:
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Stadtentwicklungsplanung-
 Bevölkerung, Wohnen, Städtökonomie

Daten des erweiterten Untersuchungsgebietes westlich der Feldmochinger Straße	
Wohnungen insgesamt	3,400
Einwohnerinnen/Einwohner	6,950
Aufwertungsindikatoren	
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden vor 1949 erbaut (in % aller WE)	15.8
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	25.6
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	9.0
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	36.3
Umgebaute WE 2012 - 2016 in % aller WE	3.0
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums außerhalb des Mittleren Rings	98.2
Verdrängungsindikatoren	
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	51.1
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	14.4
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	6.7
Anteil ausländische Bevölkerung in %	24.1
Anteil unter 18-Jährige in %	13.6
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	16.3
Anteil über 74-Jährige in %	7.6
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in %	17.0
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2012 - 2016 in %)	0.5
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	33,700
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	11.1

* Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum inkl. Freizeitwohnungen und Wohnheimen sowie sonstiger Wohneinheiten. Quelle: Statistisches Amt.

4.3 Fazit

Das Erhaltungssatzungsgebiet liegt im Untersuchungsgebiet für ein zukünftiges Sanierungsgebiet im 10. Stadtbezirk Moosach. 16,4 % des Gebäudebestandes im Satzungsgebiet stammen aus der Zeit zwischen 1969 und 1978. Das Niveau der Wiedervermietungsrenten liegt noch knapp unterhalb des Vergleichswerts für den gesamten Bereich außerhalb des Mittleren Rings. Die zu erwartenden zunehmenden sozialen und baulichen Aufwertungsprozesse deuten in Kombination mit dem angespannten Münchener Wohnungsmarkt auf ein bereits heute ausreichend hohes Aufwertungspotenzial im Gebiet hin.

Ein Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet vorhanden und als hoch einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die noch vergleichsweise stark vertretenen älteren Bewohnerinnen und Bewohner und weitere Haushalte mit niedrigerem Einkommen. Werden diese, durch unverhältnismäßige Modernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Versorgung der Haushalte problematisch wird.

Um den negativen Folgen einer potentiellen Verdrängung der angestammten Bevölkerung durch die zukünftig weiter zunehmende Aufwertung des Wohnungsbestandes entgegenzuwirken, wird der Erlass der Erhaltungssatzung „Moosach“ empfohlen.


Ein Konflikt zwischen Sanierungskonzeption und Bewahrung des Milieus durch die Erhaltungssatzung muss nicht befürchtet werden, da die Erhaltungssatzung nur auf die Abwehr von baulichen Maßnahmen abzielt, die oberhalb des aktuellen zeitgemäßen Wohnstandards liegen. Es sei an dieser Stelle auch auf die bereits in der Vergangenheit bestehende Gleichzeitigkeit von Erhaltungs- und Sanierungssatzungen wie beispielsweise in Haidhausen verwiesen.

5. Erlass der Erhaltungssatzung „Moosach“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Moosach“ (siehe Seite 19) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. So kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.


6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 – Moosach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag noch keine Stellungnahme des BA 10 – Moosach vor.
Eine Stellungnahme des BA 10 – Moosach wird ggf. mittels Hinweisblatt nachgereicht. 


Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Messinger und Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden. 

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Moosach“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 17-19) beschlossen.
2.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Moosach“

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

(Erhaltungssatzung „Moosach“) vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 08.08.2018 (Maßstab 1:6500), 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. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

In-Kraft-Treten, Geltungsdauer

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. 
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren.

10
Moosach

"Moosach"

M 1: 6500

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister


Prof. Dr.(l)Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. **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 Nord)
3. An den Bezirksausschuss 10 Moosach 
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 <DATUM>

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3