

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

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Thalkirchen“

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00323

Anlagen:

1. Beschluss der Vollversammlung mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06464 vom 20.07.2016
„Erhaltungssatzung für Thalkirchen prüfen“
2. Lageplan Stadtbezirk

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Erhaltungssatzung für Thalkirchen prüfen – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06464) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Thalkirchen durchzuführen.

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung begründet werden kann. Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen dargelegt.

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 zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der aus 25 Indikatoren besteht (siehe Tabelle 1). Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. 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“.

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.

Letztmalig wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführliche Beschreibungen der verwendeten Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Allerdings werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Gebäude dieser Baualterklassen sind daher ebenfalls potenziell von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die bereits laufende Aufwertungsaktivitäten darstellen oder zukünftige vermuten lassen. So ist die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch. Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, verändern jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet und können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern. Auch 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, wobei oftmals vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen stattfinden. Steigende Wohnflächen pro Kopf weisen auf steigende Kaufkraft und eine entsprechende Veränderung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet hin.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z.B. ältere Bewohner*innen oder Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell nicht tragen könnten und erhebliche Schwierigkeiten hätten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen z.B. urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomie-dichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

	Indikatoren	Datenquelle
AP	AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
AP01	Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
AP02	...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
AP03	...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
AP04	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
AP05	Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
AP06	Wiedervermietungsrente nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilienscout24
GD	GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
GD02	Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
GD03	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilienscout24
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten fünf Jahren	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
VG	VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	GfK
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK
ZA	ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
ZA01	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
ZA02	Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
ZA03	Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
ZA04	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten
GfK: Growth for Knowledge

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt. In begründeten Sonderfällen können auch Satzungen für Gebiete ab 1.000 Wohnungen erlassen werden. Bei Gebieten mit sehr heterogener Gebäude- und Bewohnerstruktur sind städtebaulich unerwünschte Folgen bei kleinen Satzungen mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten hingegen i.d.R. weniger gut darstellbar und begründbar.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2018 vor.

Derzeit gibt es in München 26 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen 289.000 Einwohner*innen in 165.000 Wohnungen leben (Stand: April 2020).

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Gebieten 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 Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse.

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. Letzere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshaupt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

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

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus den Bindungen gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2018 nur noch etwa 42.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 % aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

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

Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der Bewohner*innen führt zwangsläufig jedoch auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. In der Folge muss durch die Landeshauptstadt München vor Ort neue oder andere Infrastruktur geschaffen werden, da die bestehende Infrastruktur nicht mehr ausgelastet wird bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss.

Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungszentren oder spezielle Förderangebote, aber auch Vereine und soziale und nachbarschaftliche Netzwerke sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

4. Ergebnis der Untersuchungen

Für den in Abbildung 1 dargestellten Bereich (im Folgenden als „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Der Stadtbezirksteil Thalkirchen im 19. Stadtbezirk ist als ehemaliges Bauerndorf eine der ältesten Siedlungen im Raum München. Durch die unmittelbare Lage an der renaturierten Isar kommt Thalkirchen heute ein hoher Freizeit- und Naherholungswert für die Münchner Bevölkerung zu.

Der Süden des Stadtbezirksteils ist weitgehend frei von größerer Bebauung und kennzeichnet sich durch seinen an einigen Stellen beinahe dörflichen Charakter. Hier befinden sich unter anderem das Naturbad Maria Einsiedel, der Campingplatz Thalkirchen, eine Kleingartenanlage sowie ein Golfplatz. Der nördliche, an den Stadtbezirk Sendling angrenzende Bereich, wird durch Blockrandbebauung und einen – im Gegensatz zu den anderen Vierteln Thalkirchens – höheren Altbauanteil geprägt. Insgesamt zeigt sich die Gebäudestruktur jedoch relativ heterogen. Im Gebiet überwiegt Wohnnutzung.

In unmittelbarer Nähe des Erhaltungssatzungsgebietes befindet sich die U-Bahn-Haltestelle „Thalkirchen (Tierpark)“ (U3). Das Zentrum (Sendlinger Tor bzw. Marienplatz) ist in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

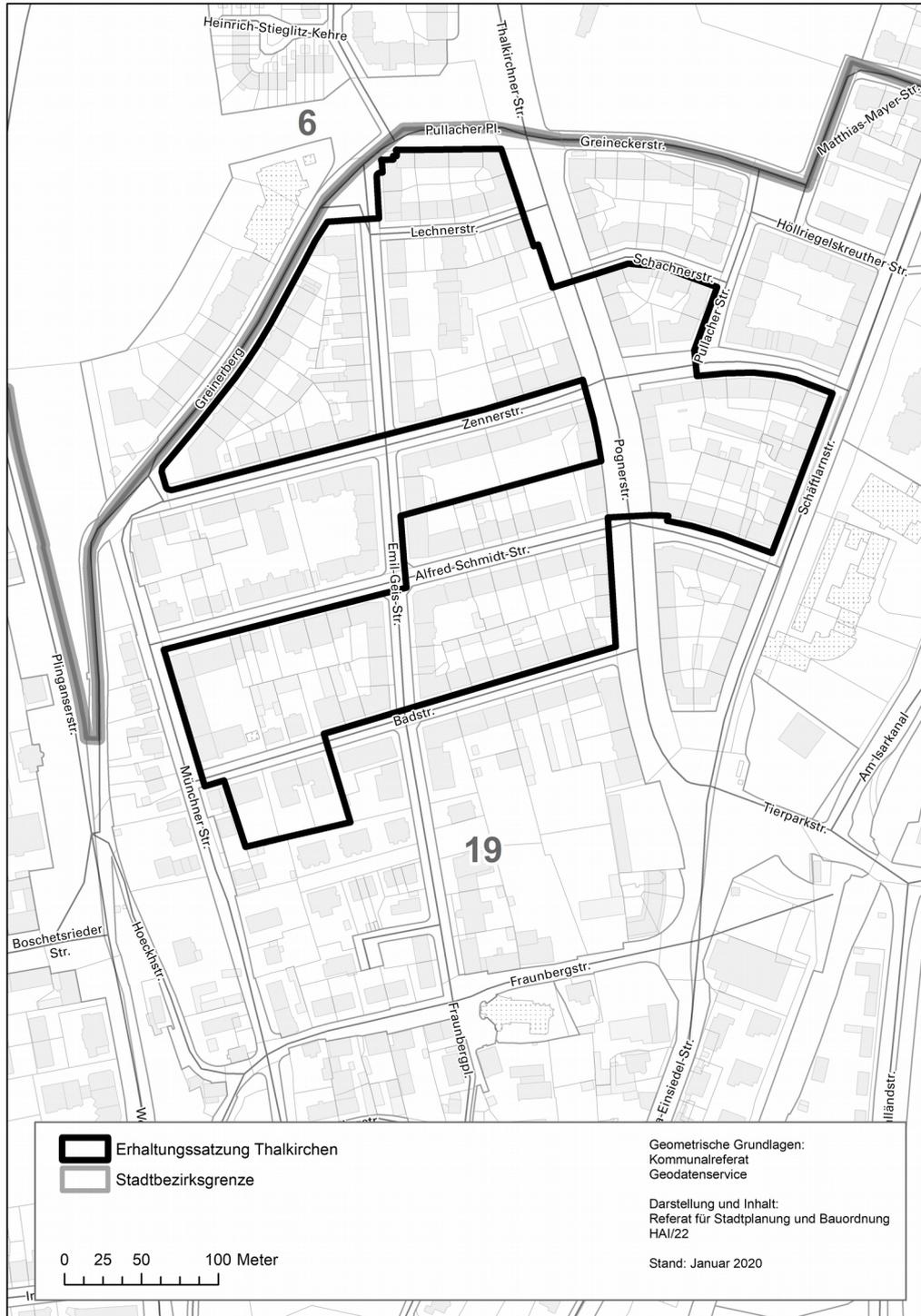


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Thalkirchen"

4.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Rund 83 Prozent der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. Tabelle 2). Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen mit lockerer und wesentlich niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld. 30 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten, knapp 40 Prozent stammen aus der Nachkriegszeit der 1950er und -60er Jahre. Die übrigen 30 Prozent des Wohnungsbestandes sind jüngeren Baualters.

Der Anteil an städtischen- und Genossenschaftswohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit 0,9 Prozent gering. Stadtweit befinden sich 12,5 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen leicht über den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität ist laut Mietspiegel 2019 als „gut“ einzustufen. Nicht zuletzt aufgrund der guten Anbindung an die Innenstadt sowie der unmittelbaren Nähe zur Isar handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS „Thalkirchen“	Stadtbezirk 19	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		2.500	98.300	1.055.100	1.542.200
Wohnungen (WE)		1.500	50.600	524.200	801.800**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	30,1	13,1	16,3	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	39,5	37,3	30,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	17,4	26,1	25,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	82,6	41,5	40,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,9	8,8	12,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	102,2	100,1	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Gentrifizierungsdynamik

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im 19. Stadtbezirk bisher eher als gering einzustufen. Dies gilt jedoch nicht für das Untersuchungsgebiet Thalkirchen.

Einen Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung gibt der mit 12,5 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteil an umgebauten Wohnungen in den letzten fünf Jahren. In ganz München waren in diesem Zeitraum nur 2,8 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 3, S. 11). Für 1,3 Prozent der Wohnungen wurde außerdem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 0,8 Prozent).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet sind in den vergangenen drei Jahren um rund 15 Prozent gestiegen und entsprechen damit dem Mietenanstieg für Gebiete außerhalb des Mittleren Rings. Da die Dynamik in den innerstädtischen Lagen zum Teil noch extremer ist, liegt der gesamtstädtische Wert etwas höher. Im Vergleich mit dem Stadtbezirk (14,5 Prozent) zeigt sich jedoch, dass die Mieten im Erhaltungssatzungsgebiet überdurchschnittlich angestiegen sind.

Die Wohnfläche pro Kopf hat im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2014 und 2018 um 0,7 Quadratmeter zugenommen, während sie gesamtstädtisch eher einen leichten Rückgang aufzuweisen hat (-0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

Für die geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer*innen befinden, besteht in den nächsten fünf Jahren keine Gefahr, dass die Sozialbindungen auslaufen (vgl. Tabelle 3).

Nachverdichtungsaktivitäten konnten in den vergangenen Jahren im Gebiet nicht festgestellt werden. In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 2,6 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS „Thalkirchen“	Stadtbezirk 19	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	2.500	98.300	1.055.100	1.542.200
Wohnungen (WE)	1.500	50.600	524.200	801.800**
GD Gentrifizierungsdynamik				
GD01 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,1	0,9	0,7
GD02 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	0,0	2,6	3,1	2,6
GD03 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	12,5	2,7	2,2	2,8
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	1,3	0,5	0,4	0,8
GD05 Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2016-2018)	15,2	14,5	15,5	18,9
GD06 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	0,7	0,0	-0,1	-0,1

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungsgefahr

39 Prozent der Deutschen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4, S. 12). Der Anteil an ausländischen Einwohner*innen mit Wohndauern von über zehn Jahren liegt mit 23,5 Prozent etwas unter dem städtischen Durchschnitt. Im Vergleich mit dem Stadtbezirk (19,1 Prozent) leben jedoch mehr ausländische Einwohner*innen seit über einem Jahrzehnt im Satzungsgebiet. 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.

Der Anteil an Kindern im Gebiet ist mit knapp 12 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt bzw. dem Stadtbezirk eher unterdurchschnittlich, für ein derart urbanes Gebiet jedoch wiederum relativ hoch. Ältere Bewohner*innen über 74 Jahren sind mit 8,3 Prozent etwas weniger vertreten als in der Gesamtstadt (9 Prozent).

Über 18 Prozent der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Dies entspricht dem städtischen Durchschnitt.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 33.300 Euro über dem städtischen Mittelwert von 31.000 Euro. Trotz der insgesamt relativ hohen Kaufkraft verfügen aller-

dings immer noch rund 29 Prozent der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Knapp 40 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Geringe und mittlere Einkommensgruppen sind im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten, die Bevölkerungsstruktur im Viertel ist sehr heterogen. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS „Thalkirchen“	Stadtbezirk 19	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	2.500	98.300	1.055.100	1.542.200
	Wohnungen (WE)	1.500	50.600	524.200	801.800**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,1	45,7	46,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	23,5	19,1	24,1	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	11,8	15,2	16,1	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	10,5	13,8	13,5	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	8,3	11,9	9,8	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	18,3	16,6	17,5	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	33.300	32.100	30.000	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	29,4	20,4	23,1	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	39,7	37,5	39,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Die naturnahe Flusslandschaft der Isar mit ihren flachen Ufern, Kiesbänken und Auen bildet das wichtigste zentrale Naherholungsgebiet in München. Das Erhaltungssatzungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Isar. Gleichzeitig ist die Münchner Innenstadt mit der U-Bahn-Linie U3 (Haltestelle „Thalkirchen - Tierpark“) in unter zehn Minuten zu erreichen. Dies macht das Gebiet zu einem sehr attraktiven Wohnstandort.

5. Fazit

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (siehe Abbildung 1, S. 7) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

So sind im Gebiet sowohl Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. Es besteht Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, d.h. die im Gebiet stark vertretenen Gruppen der Gering- und Mittelverdiener.

Eine Verdrängung der im Gebiet 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. Dabei kann es sich z.B. um die Finanzierung neuer geförderter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Thalkirchen“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 17) dargestellten Bereich wird der Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln 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.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 – Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln hat der Beschlussvorlage mehrheitlich zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Änderung der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Bickelbacher hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten. Dem/der zuständigen Verwaltungsbeirat*beirätin der HAI und HAI ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Thalkirchen“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 15 - 17) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Thalkirchen“

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

(Erhaltungssatzung „Thalkirchen“ 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 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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 31.01.2020 (Maßstab 1:2500), 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.

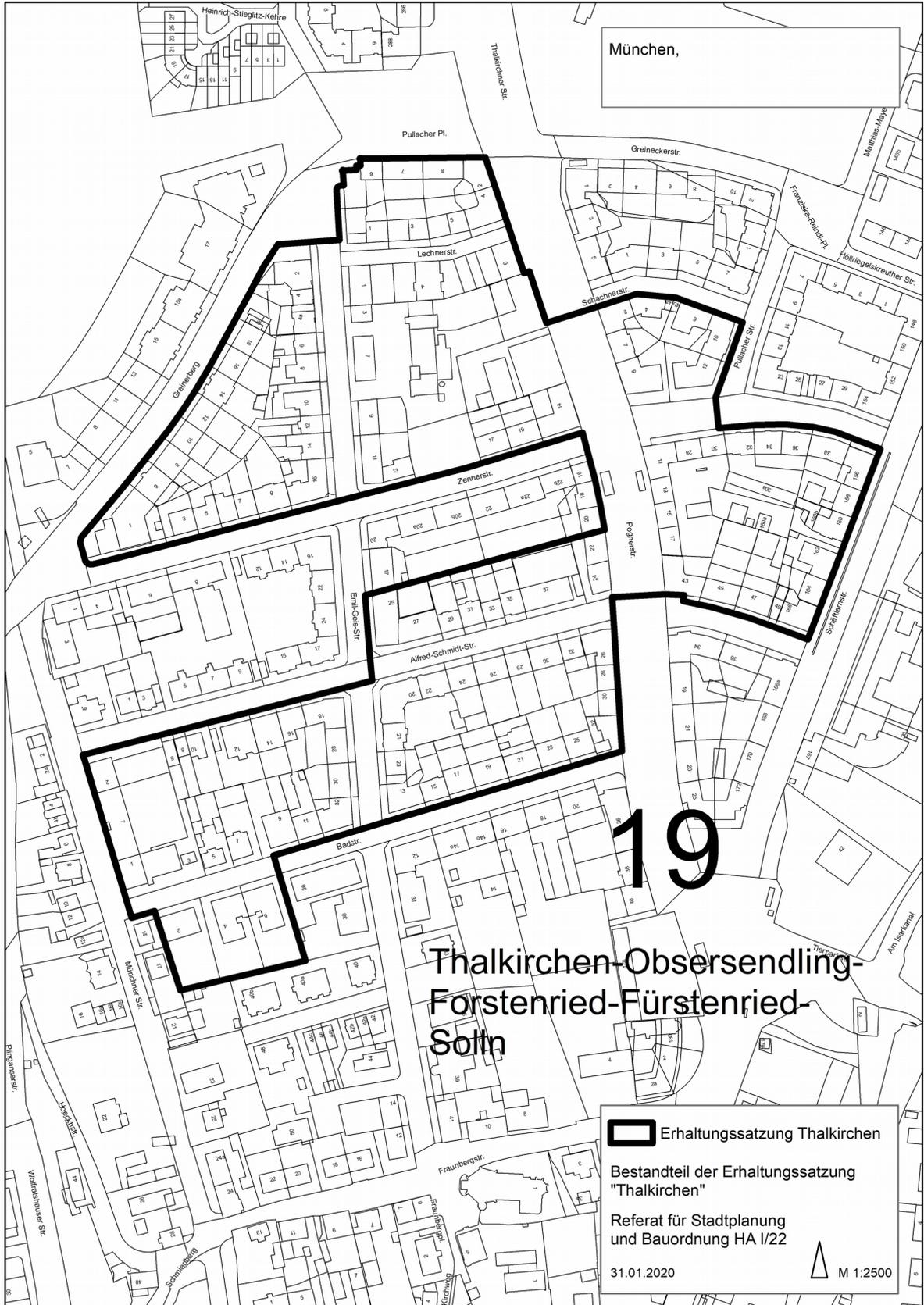
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 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

(1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



München,

Thalkirchen-Obersending- Forstenried-Fürstenried- Solln

 Erhaltungssatzung Thalkirchen

Bestandteil der Erhaltungssatzung
"Thalkirchen"

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HA I/22

31.01.2020  M 1:2500

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. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III. mit der Bitte um Kenntnisnahme

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

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 den Bezirksausschuss 19 -- Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln
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