

Telefon: 233 - 24109
233 - 24158
Telefax: 233 - 26683
233 - 24238

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

**Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 04 - Schwabing-West**

- a) **Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Agnesstraße“**
- b) **Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“**
- c) **Erhaltungssatzung für das Gebiet Agnesstraße,
Elisabethstraße, Schleißheimer Straße**
BA-Antrags Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom
28.10.2020
- d) **Rechtsgutachten für die Überprüfung des Erhaltungssatzungsgebietes
Hohenzollernstraße**
Antrag Nr. 20-26 / A 00621 SPD/Volt-Fraktion, Fraktion DIE GRÜNEN/Rosa
Liste vom 06.11.2020, eingegangen am 06.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01711

Anlagen:

- 1. Antrag Nr. 20-26 / A 00621 SPD/Volt, DIE GRÜNEN/RL vom 06.11.2020
- 2. Antrag Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom 29.10.2020
- 3. Lageplan Stadtbezirk

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (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.

Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 16.01.2019 wurde das Ergebnis der turnusgemäßen Überprüfung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ vorgestellt (vgl. Abbildung 1). Ein Großteil dieses Umgriffs wurde damals zusammen mit neuen Gebieten wieder für den Erlass einer Erhaltungssatzung – das heutige Er-

haltungssatzungsgebiet „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ vorgeschlagen. Für die nicht in diese Satzung aufgenommenen Bereiche wurde im Ausschuss ein Ergänzungsantrag der SPD- und CSU-Stadtratsfraktionen (Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 13255) sowie ein Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste gestellt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, bis zur Vollversammlung am 23.01.2019 für diese Gebiete des bisherigen Satzungsgebiets „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ eine Beschlussvorlage über eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit einer Geltungsdauer von zwei Jahren zu verfassen und dem Stadtrat vorzulegen.

In der Vollversammlung vom 23.01.2019 wurde der Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“ dann beschlossen. Die übrigen Bereiche der ehemaligen Satzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ wurden vom Stadtrat mit dem Beschluss zum Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ um zwei Jahre verlängert. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, das Gebiet bei der nächsten Untersuchung insbesondere im Hinblick auf die Verdrängungsgefahr zu untersuchen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in der Vollversammlung am 23.01.2019 zusätzlich beauftragt, bis Ende 2020 für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ kleinräumige Nachuntersuchungen, auch auf Basis von Primärdaten, durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ tritt mit Ablauf des 30.01.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, den Erlass einer Erhaltungssatzung für das Gebiet Agnes-, Elisabeth-, Schleißheimer Straße zu prüfen (Antrag Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom 28.10.2020).

Die Abbildung auf Seite 4 stellt die Historie der einzelnen Gebietsumgriffe der ehemaligen (bis 2019) und aktuellen Erhaltungssatzungen im Bereich "Hohenzollernstr. / Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstr." sowie des Untersuchungsgebietes (Antrag Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom 28.10.2020, Anlage 2) und der zum Neuerlass vorgeschlagenen Erhaltungssatzung „Agnesstraße“ dar.

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 der Vollversammlung vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen für das Gebiet Agnes-, Elisabeth-, Schleißheimer Straße und somit der angrenzenden Bereiche des Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße“ haben ergeben, dass sich Teile des beantragten Bereiches zusammen mit Teilen des Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße“ für den Erlass eines neuen Erhaltungssatzungsgebietes (im weiteren Verlauf „Agnesstraße“ genannt) eignen. Für die übrigen Bereiche des Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße“ kann derzeit keine unbefristete Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden.

Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen des für den Erlass der Erhaltungssatzung „Agnesstraße“ geeigneten benachbarten Gebietes und die weitere Vorgehensweise für die Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ dargelegt.

Der Verwaltung liegt ein Antrag der SPD/Volt – Fraktion und der Fraktion DIE GRÜNEN/ Rosa Liste vom 06.11.2020 (Nr. 20-26 / A 00621, Anlage 1) vor:

„Antrag:

Die Verwaltung wird gebeten, bei der Überprüfung des Erhaltungssatzungsgebiets Hohenzollernstraße jegliche Unterstützung, insbesondere durch ein anwaltliches Gutachten einzuholen, um eine umfassende Betrachtung der Überprüfung dieser Erhaltungssatzung zu gewährleisten.

Begründung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Januar 2019 vom Stadtrat beauftragt, bis Ende 2020 für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ kleinräumige Nachuntersuchungen, auch auf Basis von Primärdaten, durchzuführen und dem Stadtrat das Ergebnis vorzulegen.

Aufgrund der Bedeutung der Entscheidung sowohl für dieses Erhaltungssatzungsgebiet als auch für weitere Gebiete soll sich die Stadtverwaltung externe Unterstützung bei der Prüfung einholen. Insbesondere ist ein Rechtsgutachten durch eine Fachkanzlei zu beauftragen, die die Verwaltung bei der Überprüfung fachlich unterstützt und zudem prüft, ob weiterreichende Kriterien in die Prüfung eingestellt werden können. Das Ergebnis ist dem Stadtrat vorzustellen.“

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.

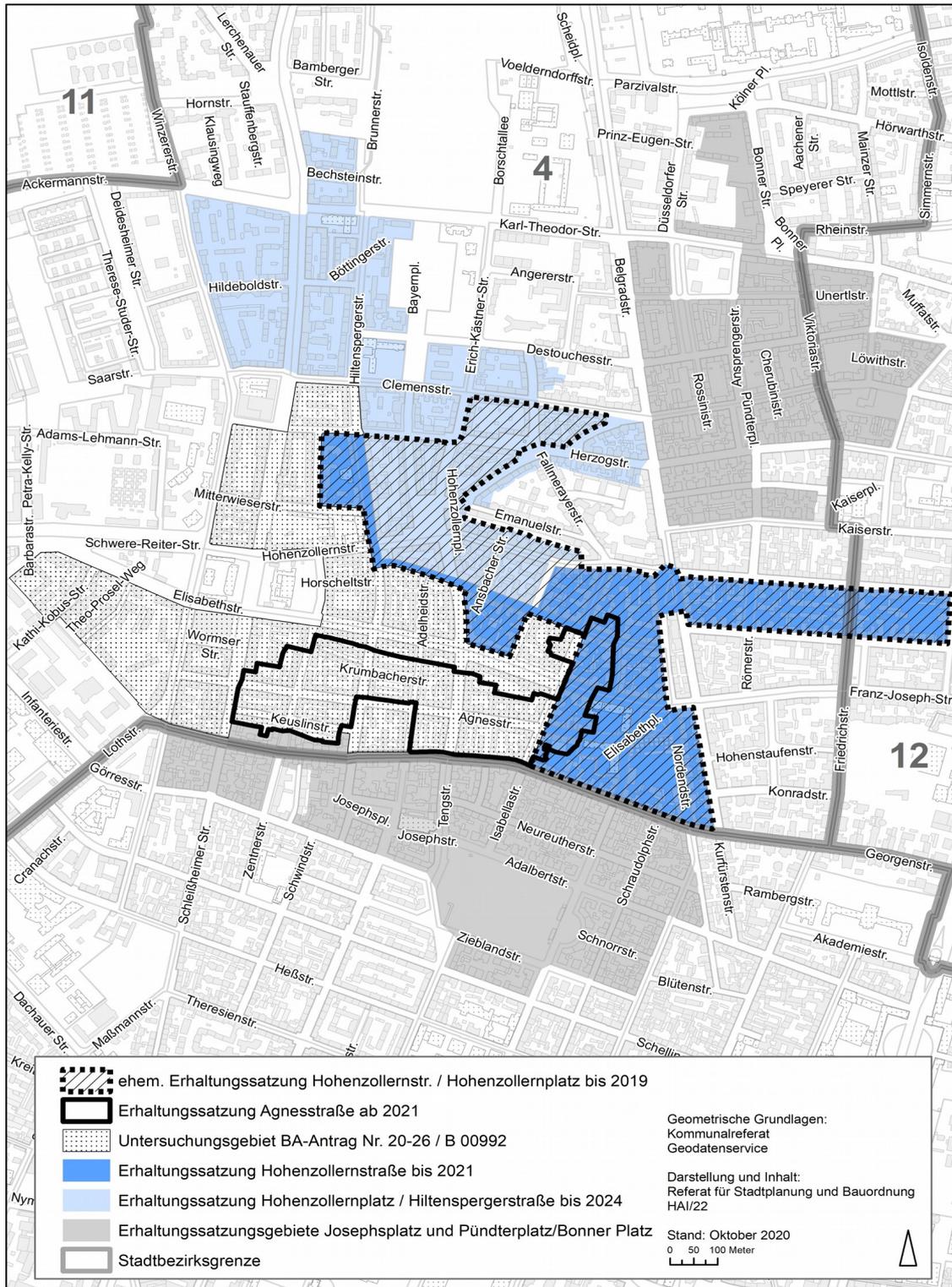


Abbildung 1: Gebietsumgriffe der ehemaligen (bis 2019) und aktuellen Erhaltungssatzungen im Bereich "Hohenzollernstr. / Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstr." sowie des Untersuchungsgebietes (Antrag BA 05) und der zum Neuerlass vorgeschlagenen Erhaltungssatzung „Agnesstraße“

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 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 aus 25 Indikatoren besteht (vgl. Tabelle 1 auf Seite 8). 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“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführliche Beschreibungen der verwendeten Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in der Vollversammlung am 23.01.2019 beauftragt, bei der nächsten Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebiets „Hohenzollernstraße“ die Ergebnisse des Antrags „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) zu berücksichtigen und das Untersuchungsgebiet insbesondere im Hinblick auf die Kriterien zum Verdrängungspotenzial zu überprüfen. Die durchgeführten Untersuchungen wurden auftragsgemäß mit dem erweiterten Indikatorenset durchgeführt.

Des Weiteren wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der Vollversammlung am 23.01.2019 beauftragt, bis Ende 2020 für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ kleinräumige Nachuntersuchungen, auch auf Basis von Primärdaten, durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.

Im o.g. Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15423) werden die Vorteile der Sekundärdatenanalyse gegenüber der Verwendung von Primärdaten ausführlich erläutert. Demnach ist eine Sekundärdatenanalyse der Verwendung von Primärdaten eindeutig vorzuziehen. Bei den Sekundärdaten handelt es sich zudem bereits um Daten auf kleinräumiger Ebene von Straßenabschnitten (blockseitenscharf) oder Blöcken, die eine fundierte Aussage zur Situation in den Untersuchungsgebieten erlauben. Mittels der langjährig angewandten Sekundärdatenanalyse werden daher alle neuen sowie alle bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete einheitlich überprüft. Ein Abweichen von dieser Methode für einzelne Gebiete gefährdet das stringente Vorgehen bei der Überprüfung von Erhaltungssatzungen, welches für deren rechtssichere Begründung jedoch essenziell ist. In diesem Sinne erfolgt auch für die vorliegende Gebiets-Überprüfung ausschließlich eine Analyse auf der Basis von Sekundärdaten, jedoch enthalten diese, wie im o. g. Beschluss erbeten, zumindest Daten auf kleinräumiger Ebene.

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 Baualtersklassen 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 Eigentumswoh-

nungen 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 Gastronomiedichte 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	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
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	Immobilien Scout GmbH
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 SE
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
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
	<i>LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft</i>	

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden in München (siehe hierzu den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15423) 1.500 Wohnungen angesetzt.

Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

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 28 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen 300.000 Einwohner*innen in 171.000 Wohnungen leben. Seit Anfang 2020 wurde die Gebietskulisse der Erhaltungssatzungen um 10.100 Wohnungen mit 17.600 Einwohner*innen erweitert (Stand September 2020). Alle aktuellen Satzungen sowie die langfristige Entwicklung der Erhaltungssatzungen können auf der Homepage der Landeshauptstadt München eingesehen werden (<https://www.muenchen.de/erhaltungssatzung>).

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. Durch die Weiterentwicklung des Kriterienkatalogs zum Erlass von Erhaltungssatzungen im Jahr 2019 wurde die Grundlage geschaffen, vermehrt auch für Gebiete außerhalb der Innenstadt- und Innenstadtrandbezirke Erhaltungssatzungen zum Erlass vorzuschlagen (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423).

3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in

der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird auch für die nächsten Jahre nicht erwartet. Auch die Corona-Krise hat derzeit noch keine preisdämpfende Wirkung. 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 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 2019 nur noch etwa 43.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 % aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

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

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke 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)“ (Sitzungsvorlage 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

Im Rahmen der turnusmäßigen Untersuchung der am 30.01.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung Hohenzollernstraße wurde auch der im BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00992, Anlage 2 vorgeschlagene Umgriff (vgl. Abb. 2 auf Seite 12) auf den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geprüft.

Als Ergebnis der Untersuchungen wird ein Teil des vom Bezirksausschusses empfohlenen Bereichs für den Erlass der Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Dieses Gebiet wird im Folgenden als Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ bezeichnet. Es stellt einen großen Teil des vom Bezirksausschuss vorgeschlagenen Bereichs dar. Das Gebiet umfasst rund 2.800 Wohnungen, in denen insgesamt 4.700 Einwohner*innen leben.

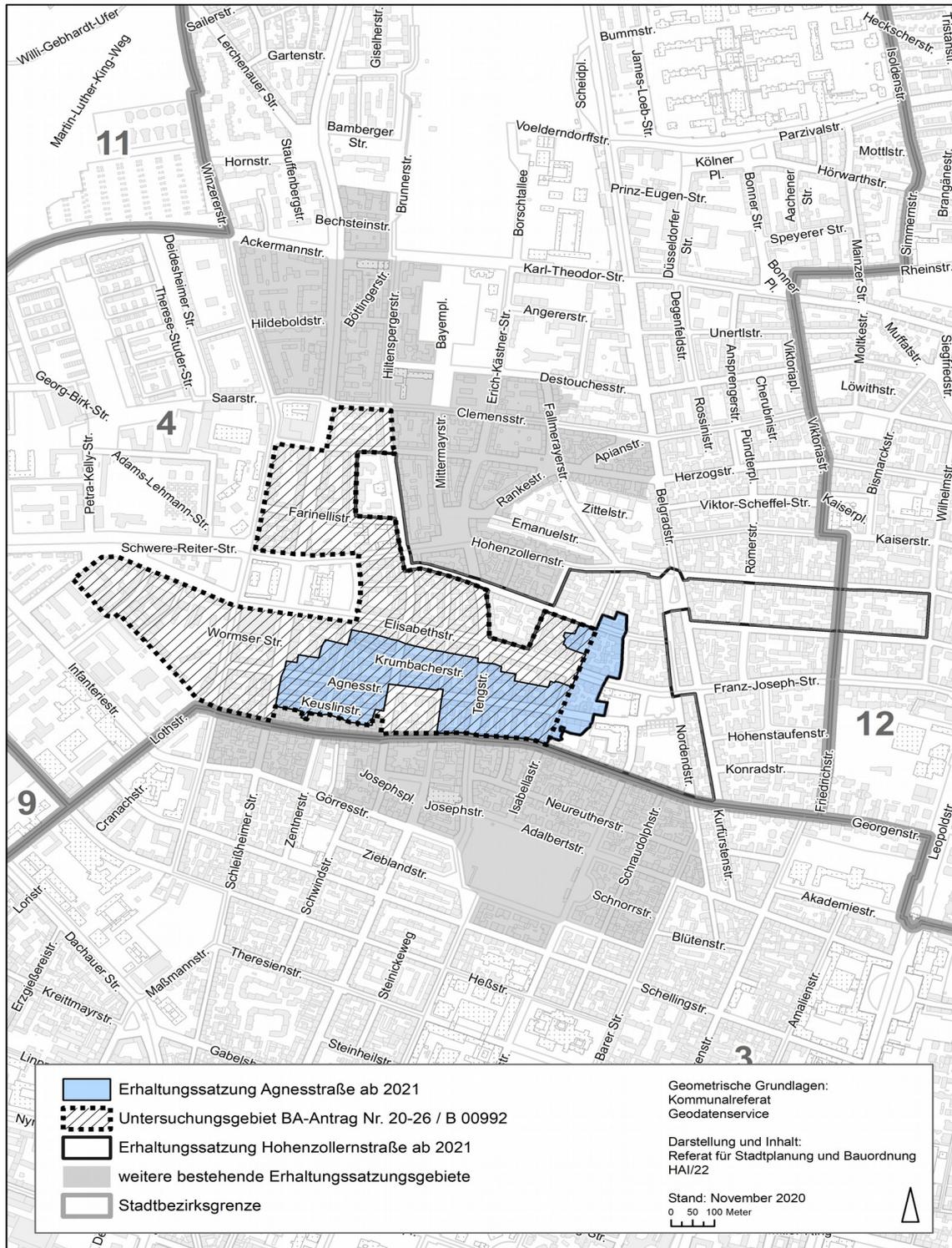


Abbildung 2: Darstellung des Untersuchungsgebiets des BA-Antrags Nr. 20-26 / B 00992 und Erhaltungssatzung „Agnesstraße“

4.1 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“

4.1.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage des Untersuchungsgebietes

Im Süden grenzt der Stadtbezirk 04 Schwabing-West an den dritten Stadtbezirk, Maxvorstadt, an. Im Vergleich aller Stadtbezirke weist Schwabing-West mit 151 Einwohner*innen je Hektar die höchste Einwohnerdichte auf. Die gründerzeitlichen Platzstrukturen des Elisabeth-, Kurfürsten- und Hohenzollernplatzes sind charakteristisch für den Stadtbezirk.

Die Bau- und Siedlungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist weitgehend homogen. Überwiegend handelt es sich um Blockrandbebauung. Das Baualter der Gebäude variiert dabei. Vorherrschend sind Altbauten, zwischen welchen sich immer wieder Nachkriegsbauten in Folge von Baulückenschließungen sowie vereinzelt neuere Gebäude befinden.

Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Trambahn- und Buslinien angebunden. Eine U-Bahnhaltestelle befindet sich zwar nicht unmittelbar im Gebiet, allerdings liegen die Haltestellen „Giselastraße“ und „Münchner Freiheit“ (U3, U6) sowie „Josephsplatz“ und „Hohenzollernplatz“ (U2,U8) in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ befindet sich am südlichen Rand des vierten Stadtbezirks Schwabing-West an der Grenze zum dritten Stadtbezirk Maxvorstadt. Es wird im Norden durch die Elisabeth- bzw. die Bauerstraße, im Osten durch die Gentzstraße, im Süden durch die Georgenstraße und im Westen durch die Schleißheimer Straße begrenzt. Da sich die Blockseiten der Elisabethstrasse in diesem Bereich nicht für eine Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet eignen, verläuft die Grenze des Gebiets südlich der Elisabethstrasse. Die kleinteilige Gebietsabgrenzung bedingt sich durch die Grenzziehung entlang der Flurstücksgrenzen (vgl. auch Satzungsplan Seite 27). Im Süden (Keuslinstraße) grenzt das Erhaltungssatzungsgebiet unmittelbar an die bestehende Erhaltungssatzung „Josephsplatz“ an. Der Umgriff des neuen Satzungsgebietes „Agnesstraße“ enthält Teile von vier Blöcken mit knapp 500 Wohnungen des Umgriffs der bisher geltenden Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“, in denen etwa 800 Einwohner*innen leben (vgl. Abb. 3 auf Seite 14).

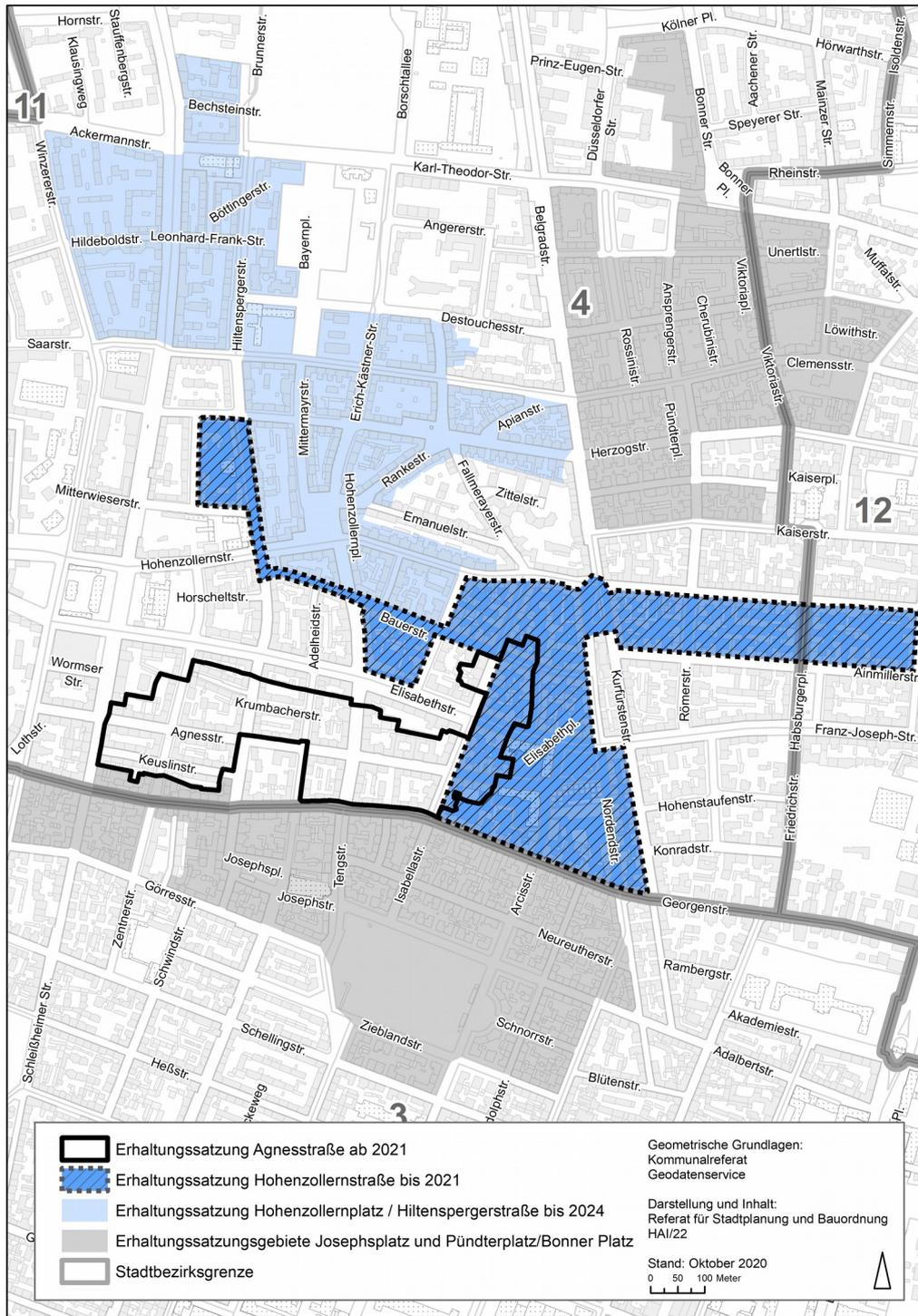


Abbildung 3: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Agnesstraße"

4.1.2 Aufwertungspotenzial, Gentrifizierungsdynamik und Verdrängungsgefahr

Aufwertungspotenzial

Das Untersuchungsgebiet liegt gänzlich innerhalb des Mittleren Rings und weist typische Merkmale auf, wie sie für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings üblich sind. Beispielsweise besitzt das Gebiet einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten mit vier bis neun Stockwerken (rund 98 Prozent). Rund 31 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten und über 61 Prozent stammen aus der Nachkriegszeit der 1950er und -60er Jahre. Die übrigen 8 Prozent des Wohnungsbestandes sind jüngeren Baualters (vgl. Tabelle 2 auf Seite 16). Bei der Altersstruktur der Gebäude weicht das Gebiet etwas von der durchschnittlichen Struktur des Stadtbezirk 04 ab, welcher mit 25 Prozent einen geringeren Altbaubestand, mit 49 Prozent auch weniger Gebäude aus der Nachkriegszeit, dafür mit insgesamt 26 Prozent deutlich mehr Gebäude jüngeren Baualters aufzuweisen hat.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen und somit gibt es keine Wohnungen, in denen die Bewohner*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen. Stadtweit befinden sich 12,5 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften, im Stadtbezirk Schwabing-West immerhin noch knapp 8 Prozent.

Die Wiedervermietungsrenten im Untersuchungsgebiet liegen unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2019 überwiegend als „zentral gut“ eingestuft. Der urbane Charakter sowie die Nähe zur Innenstadt sprechen für diesen Wohnstandort.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Agneststraße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		4.700	71.000	520.700	1.542.200
Wohnungen (WE)		2.800	41.500	308.800	801.800**
AP Aufwertungspotenzial					
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	31,4	25,1	35,6	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	61,1	48,6	36,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	6,0	15,4	13,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	98,4	84,5	80,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,0	7,9	11,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	96,2	100,2	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 vierten Stadtbezirk im Vergleich zur Gesamtstadt als leicht erhöht einzustufen, wobei das Untersuchungsgebiet „Agneststraße“ eine deutlich höhere Gentrifizierungsdynamik sowohl als der Stadtbezirk als auch die Gesamtstadt aufweist.

In den letzten fünf Jahren fanden bei über 13 Prozent der Wohnungen im Gebiet Umbauaktivitäten statt. In ganz München waren in diesem Zeitraum 2,8 Prozent und im Stadtbezirk 04 rund 4,3 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 3 auf Seite 17). Gleiches gilt für die Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, denn auch hier wurden mit 4 Prozent deutlich mehr Bescheinigungen beantragt als im Stadtbezirk (2,5 Prozent) und im städtischen Mittel (0,8 Prozent).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Untersuchungsgebiet stiegen zwischen 2016 und 2018 um rund 15 Prozent an. Die durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk 04 als auch der Gesamtstadt sind in diesem Zeitraum mit 20,4 Prozent und 18,9 Prozent deutlich stärker angestiegen.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2014 und 2018 um 1,6 Quadratmeter zu, während sie sowohl im Stadtbezirk 04 als auch gesamtstädtisch eher leicht zurück ging (-0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt einen Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

Keine der geförderten Wohnungen im Gebiet, die sich in der Hand von privaten Eigentümer*innen befinden, fallen in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung (vgl. Tabelle 3). Im Stadtbezirk 04 fallen 0,4 Prozent in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung, während dieser Wert für ganz München mit 0,7 Prozent noch höher liegt.

0,6 Prozent der Wohnungen im Gebiet entstanden in den letzten Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. In der Gesamtstadt waren dies 2,6 Prozent und im Stadtbezirk 1,3 Prozent der Wohnungen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Agnesstraße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		4.700	71.000	520.700	1.542.200
Wohnungen (WE)		2.800	41.500	308.800	801.800**
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,4	0,4	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	0,6	1,3	1,7	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	12,8	4,3	3,7	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	3,9	2,5	1,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	15,4	20,4	23,8	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	1,6	-0,1	0,2	-0,1

* ErhS: Erhaltungssatzung
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungsgefahr

Etwa 40 Prozent der Deutschen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4 auf Seite 18). Der Anteil an ausländischen Einwohner*innen mit Wohndauern von über zehn Jahren liegt mit 24,9 Prozent leicht über dem städtischen Mittel. 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 liegt mit 13,1 Prozent unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (14,9 Prozent) aber über dem Durchschnitt des Stadtbezirks Schwabing-West (12,6 Prozent). Auch ältere Bewohner*innen über 74 Jahren sind mit 7,9 Prozent etwas seltener vertreten als im Stadtbezirk 04 (8,7 Prozent) und in der Gesamtstadt (9 Prozent).

Etwa 16 Prozent der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Im Untersuchungsgebiet sind im Vergleich mit der Gesamtstadt (18,3 Prozent) weniger Haushalte alleinerziehend.

Die Kaufkraft im untersuchten Gebiet liegt mit 35.400 Euro erkennbar über dem städtischen Mittelwert von 31.000 Euro sowie über dem Mittelwert für den gesamten 4. Stadtbezirk (34.600 Euro). Außerdem verfügen 24 Prozent der Haushalte lediglich über ein Nettoeinkommen von 2.000 Euro oder weniger im Monat. Rund 31 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sind somit im Gebiet unterdurchschnittlich vertreten.

Indikatoren		ErhS* „Agnessstraße“	Stadtbezirk 04	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	4.700	71.000	520.700	1.542.200
	Wohnungen (WE)	2.800	41.500	308.800	801.800**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,8	39,6	38,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	24,9	23,6	25,9	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	13,1	12,6	12,7	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	13,3	12,6	12,0	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	7,9	8,7	7,4	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	15,9	17,4	20,1	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	35.400	34.600	33.100	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	24,0	25,6	27,8	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	31,2	33,7	34,1	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Unweit des Satzungsgebiets liegt nördlich im Stadtbezirk 04 ein 26 Hektar großes Erholungsgebiet, bestehend aus dem 1912 angelegten Luitpoldpark, dem Georgenschwaig-Bad und dem begrünten Schuttberg. Auch der Olympiapark sowie der Englische Garten sind leicht erreichbar. In unmittelbarer Nähe, im Osten des Satzungsgebiets gelegen, bietet der Markt am Elisabethplatz ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten und sorgt durch Cafés, Imbisse, einen Biergarten, einen Kinderspielplatz und Grünflächen für besondere urbane Qualitäten.

In naher Entfernung zum vorgeschlagenen Gebiet befinden sich die U-Bahn-Haltestellen „Josephsplatz“ und „Hohenzollernplatz“. Das Zentrum (Sendlinger Tor) ist von dort aus in unter 10 Minuten zu erreichen. Es handelt sich um ein Gebiet mit einem gutem Angebot an Gastronomie, Geschäften zum Decken des täglichen Bedarfs und einer guten Infrastruktur. Die Wohnlage wird im aktuellen Mietspiegel für München 2019 mit zentral gut bewertet.

4.2 Untersuchungsergebnis der bisherigen Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“

Die Untersuchung des bisherigen Erhaltungssatzungsgebiets „Hohenzollernstraße“ und des Umfelds auf Basis des in 2019 aktualisierten Indikatorensets hat ergeben, dass der **unbefristete** Erlass der aktuellen Erhaltungssatzung im bisherigen Umgriff „Hohenzollernstraße“ mit den bisherigen Kriterien kritisch zu sehen ist. Bei der Untersuchung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ und des Umfelds sollte antragsgemäß insbesondere auf die Verdrängungsgefahr eingegangen werden. Das Gebiet weist im Vergleich zum Stadtbezirk 04 Schwabing-West als auch zu den Gebieten innerhalb des Mittleren Rings und der Gesamtstadt eine deutlich geringere Verdrängungsgefahr auf. Auch die Gentrifizierungsdynamik ist im Vergleich zum Stadtbezirk 04 Schwabing-West und den Gebieten innerhalb des Mittleren Rings gering, lediglich das Aufwertungspotenzial ist als überdurchschnittlich zu bewerten. Dieses Kriterium allein genügt jedoch nicht für den Erlass einer **unbefristeten** Erhaltungssatzung, wie dies im Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) für alle zukünftigen Erhaltungssatzungsgebiete in München vom Stadtrat dargestellt wurde.

5. Fazit und weiteres Vorgehen

Antrag Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom 28.10.2020 (Anlage 2)

Die Überprüfung des vom BA 04 (Antrag Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom 28.10.2020, Anlage 2) vorgeschlagenen Gebietsumgriffs hat ergeben, dass der unbefristete Erlass einer **Erhaltungssatzung** für den Teilbereich „**Agnesstraße**“ (siehe Abbildung 3) zum Erhalt 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.

Im Gebiet „Agnesstraße“ sind sowohl Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand als auch eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. Das Verdrängungspotential erscheint ausreichend hoch. 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.

Die **übrigen Bereiche des vom BA 04 vorgeschlagenen Umgriffs** weisen zwar ein erhöhtes Aufwertungspotenzial auf. Allerdings ist in diesen Bereichen keine hinreichende Verdrängungsgefahr für die dort wohnhafte Bevölkerung nachweisbar und auch die Gentrifizierungsdynamik ist im Vergleich mit der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk deutlich niedriger.

Die nicht aufgenommenen Bereiche des bisherigen Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße“ haben zwar durchaus ein hohes Aufwertungspotenzial. Jedoch ist aufgrund der Struktur der dort (inzwischen) wohnhaften Bevölkerung derzeit keine hinreichende Verdrängungsgefahr erkennbar. Ebenso ist die Gentrifizierungsdynamik hier auch geringer als in den sonstigen Bereichen des Bezirkes Schwabing-West und anderen Gebieten innerhalb des Mittleren Rings.

Folglich ist in der Gesamtbetrachtung daher ein **unbefristeter** Neuerlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ für den Teilraum der nicht aufgenommenen Bereiche bei konsequenter Anwendung des derzeitigen Kriterienkatalogs und in Anbetracht, dass Erhaltungssatzungen nunmehr regelmäßig unbefristet erlassen werden, kritisch zu sehen.

Aufgrund der Bedeutung der Entscheidung, für den vorgenannten Teilraum derzeit keine unbefristete Erhaltungssatzung erlassen zu können und ihre unmittelbare Auswirkung auf künftige Veränderungsprozesse im Gebiet, erscheint eine umfassende rechtliche Betrachtung der Thematik jedoch angebracht.

Antrag Nr. 20-26 / A 00621 SPD/Volt-Fraktion, Fraktion DIE GRÜNEN/Rosa Liste vom 06.11.2020 (Anlage 1)

Wie vorne bereits dargestellt, liegt der Verwaltung ein Antrag (Antrag Nr. 20-26 / A 00621 SPD/Volt-Fraktion, Fraktion DIE GRÜNEN/Rosa Liste vom 06.11.2020, Anlage 1) vor, in dem beantragt wird, bei der Überprüfung des Erhaltungssatzungsgebietes „Hohenzollernstraße“ jegliche Unterstützung, insbesondere durch ein anwaltliches Gutachten, einzuholen, um eine umfassende Betrachtung der Überprüfung dieser Erhaltungssatzung zu gewährleisten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt diese Intention ausdrücklich, auch um durch dieses Gutachten ggf. neue Aspekte für die Beurteilung zu erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, sich beauftragen zu las-

sen, sowohl für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ als auch für weitere Gebiete ein umfassendes Rechtsgutachten zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ in Auftrag zu geben.

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel werden aus dem laufenden Budget des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung gestellt.

Da sich die Ergebnisse des vorgenannten Rechtsgutachtens auf den Vorschlag zum weiteren Vorgehen unmittelbar auswirken können, wird für das vorgenannte Gebiet (soweit nicht im Umgriff des neuen Erhaltungssatzungsgebietes erhalten) der Erlass einer Erhaltungssatzung befristet auf ein Jahr empfohlen.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Agnesstraße“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 26) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ – befristet auf ein Jahr

Für den im Satzungsplan (siehe S. 29) dargestellten Bereich wird der Erlass einer Erhaltungssatzung, befristet auf ein Jahr, empfohlen.

8. Behandlung des Auftrages im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 02.12.2020 - Fristverkürzung für die Vorlage, Nr. 5.6.2 Abs. 1 AGAM

Eine Behandlung der Angelegenheit in der Sitzung am 02.12.2020 ist zwingend erforderlich, da die derzeitige Erhaltungssatzung "Hohenzollernstraße" mit Ablauf des 30.01.2021 außer Kraft tritt. Eine rechtzeitige Beschlussvorlage war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist, noch zwingend notwendiger Abstimmungsbedarf bestand, ohne den die Ausarbeitung der Beschlussvorlage nicht abgeschlossen werden konnte.

9. Beteiligung des Bezirksausschusses

Aufgrund notwendiger, kurzfristiger stadtinterner Abstimmungen konnte eine Anhörung des vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffenen Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 - Schwabing-West 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) auch im Hinblick auf die Möglichkeit einer Verkürzung der Anhörungsfrist nicht erfolgen. Aufgrund des Außerkrafttretens der derzeitigen Erhaltungssatzung "Hohenzollernstraße" mit Ablauf des 30.01.2021 ist eine Behandlung im Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung vom 02.12.2020 jedoch zwingend erforderlich. In derartigen, unaufschiebbaren

Fällen ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der Bezirksausschuss-Satzung die Anhörung der bzw. des Bezirksausschussvorsitzenden oder der Vertretung vorgesehen.

Die Bezirksausschussvorsitzende des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Satzungen sind mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kainz und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Agnesstraße“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 24-26) beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ wird für die nicht in die neue Erhaltungssatzung „Agnesstraße“ aufgenommenen Gebiete um ein Jahr verlängert.
3. Die Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 27-29) beschlossen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, sowohl für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ als auch für weitere Gebiete ein umfassendes Rechtsgutachten zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ in Auftrag zu geben.

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel werden aus dem laufenden Budget des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung gestellt.

5. Der Antrag Nr. 20-26 / B 00992 DIE LINKE im BA 04 vom 29.10.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00621 von der SPD/Volt-Fraktion, Fraktion DIE GRÜNEN/ Rosa Liste vom 06.11.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Agnesstraße“

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

(Erhaltungssatzung „Agnesstraße“)

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 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 31.07.2020 (Maßstab 1:5000), 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

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“

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

(Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 03.11.2020 (Maßstab 1:7500), 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

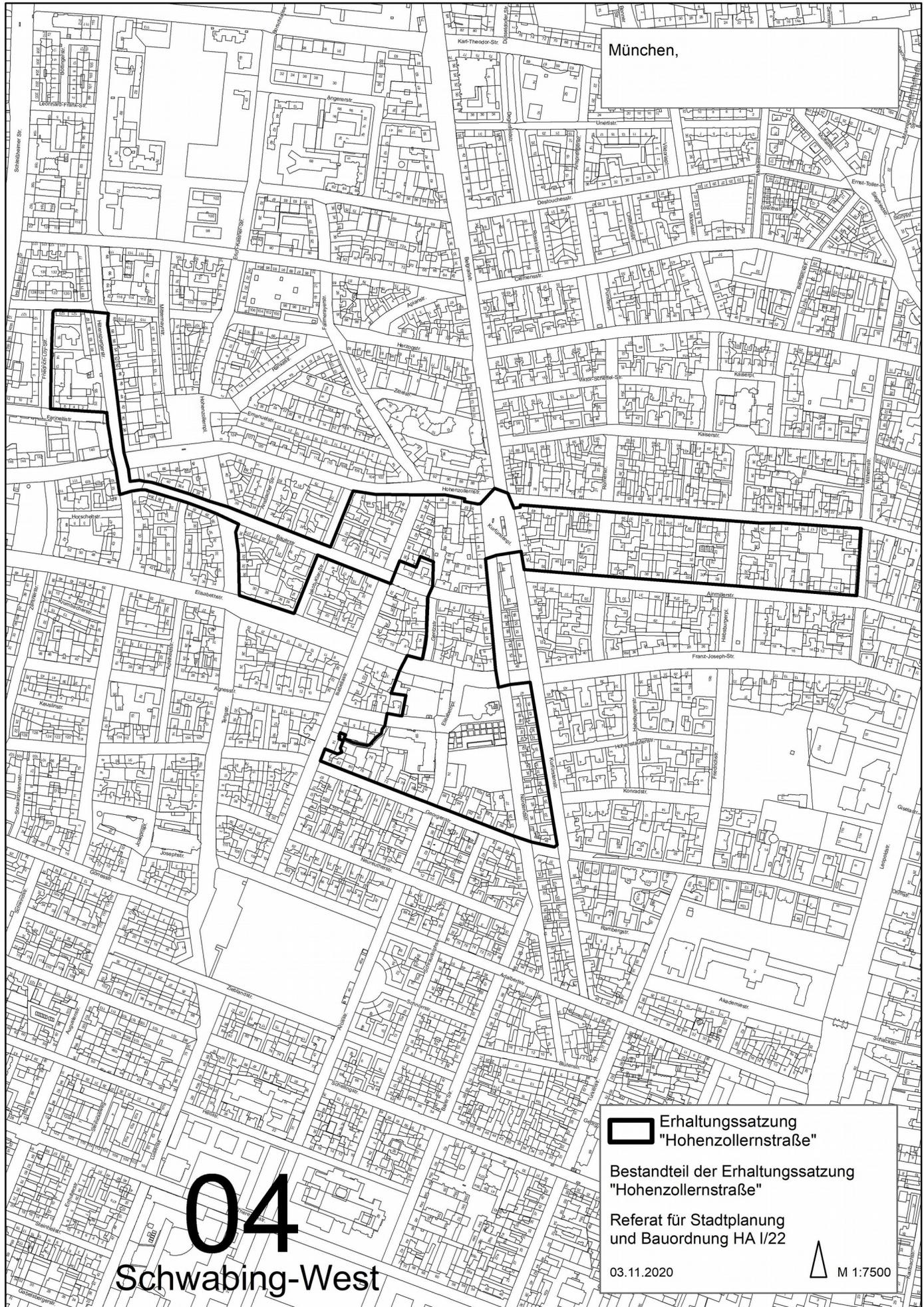
Ordnungswidrigkeiten

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. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

In-Kraft-Treten

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



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. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium - Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 04 – Schwabing-West
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3