

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

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

**Erlass von Erhaltungssatzungen
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
in den Stadtbezirken 5 (Au – Haidhausen) und 18 (Untergiesing - Harlaching)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Untere Au / Untergiesing“
der Landeshauptstadt München zur Erhaltung
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

(Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“)
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Obere Au“
der Landeshauptstadt München zur Erhaltung
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

(Erhaltungssatzung „Obere Au“)
- c) **Die Bevölkerung der Unteren und Oberen Au vor der nächsten
Gentrifizierungswelle schützen – Mietpreisniveau stabilisieren –
städtebauliche Eigenart wahren**
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00434 des Stadtbezirkes 05 Au-Haidhausen vom 22.07.2020
(Antrag gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02490

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / B 00434, BA-05 Au-Haidhausen vom 22.07.2020
2. Lageplan Stadtbezirke
3. Stellungnahme des BA 05 Au-Haidhausen vom 25.03.2021
4. Stellungnahme des BA 18 Untergiesing-Harlaching vom 17.03.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 (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 Erhaltungss-

satzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ tritt mit Ablauf des 20.05.2021 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Am 22.07.2020 beschloss der Bezirksausschuss 5 Au - Haidhausen den Antrag Nr. 20-26/B 00434 „Die Bevölkerung der Unteren und Oberen Au vor der nächsten Gentrifizierungswelle schützen - Mietpreisniveau stabilisieren - städtebauliche Eigenart wahren“. In diesem wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (sog. Gestaltungserhaltungssatzung) und Nr. 2 (sog. Milieuschutzsatzung) BauGB für Teile der Unteren und Oberen Au durchzuführen. Die Prüfung, ob ein Gebiet nach Nr. 1 oder Nr. 2 unter Schutz gestellt werden kann, wird jeweils unter vollständig unterschiedlichen fachlichen Kriterien durchgeführt. Daher wird dieser Antrag, für dessen Bearbeitung eine Fristverlängerung bis Frühsommer 2021 bei dem Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes beantragt wurde, mit dieser Beschlussvorlage nur hinsichtlich der sog. Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB behandelt.

Inwieweit sich im beantragten Bereich der Erlass einer Milieuschutzsatzung rechtfertigen und begründen lässt, wurde im zeitlichen Zusammenhang mit der anstehenden Überprüfung der mit Ablauf vom 20.05.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung „Untere Au/Untergiesing“ gemeinsam geprüft.

Die unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ mit erweitertem Umgriff begründet sowie das neue Satzungsgebiet „Obere Au“ vorgeschlagen werden kann. Beide Umgriffe enthalten unter anderem auch die vom Bezirksausschuss des fünften Stadtbezirkes mit o.g. Antrag beantragten Gebiete. Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen dargelegt.

Das Ergebnis der aufwendigen städtebaulichen Prüfung, ob die Kriterien für eine Gestaltungserhaltungssatzung für das beantragte Gebiet vorliegen, ist noch in Bearbeitung und wird gesondert voraussichtlich bis zum zweiten Quartal 2021 mitgeteilt werden.

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 auf Seite 5). 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.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Ausführlichere Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurden mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2019 im Sommer 2020 folgende Anpassungen an den Indikatoren vorgenommen: Die bisherige Differenzierung der Einwohner*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer*innen wurde aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner*innen in Jahren sowie aller Einwohner*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Dabei 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.

Weiterhin weisen relativ niedrige Mieten darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Gentrifizierungsdynamik

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf geben ggf. Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik.

Weiterhin ist z. B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus folgenden 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. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

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. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie z.B. Alleinerziehende oder ältere Bewohner*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

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	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	Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Einwohner*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 allen Haushalten 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
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet sind grundsätzlich 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 schwer nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber ggf. auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2019 vor.

Derzeit gibt es in München 29 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen ca. 307.000 Einwohner*innen in 175.000 Wohnungen leben (Stand: Dezember 2020).

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei 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 mittleren 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 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 derzeit 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 ihrer Sozialbindung 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 mittleren Einkommen.

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 werden von Veränderungen in der Be-

wohnerstruktur 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 „Münchener 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 20.05.2021 auslaufenden Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ wurden auch die als Milieuschutzsatzung im BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00434 vorgeschlagenen Gebiete (vgl. Anlage 1, BA-Antrag) auf den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geprüft.

Für die in den Abbildungen 1 und 2 dargestellten Bereiche (im Folgenden als „Erhaltungssatzungsgebiete“ bezeichnet) wird der Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Dabei handelt es sich zum einen um das im Vergleich zum bisherigen Umgriff etwas vergrößerte Gebiet „Untere Au / Untergiesing“, sowie um das oberhalb der Isarhangkante liegende neue Gebiet „Obere Au“.

Mit diesen beiden Gebieten werden auch die Bereiche für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen, die laut BA-Antrag als „Mikrolagen im Zuge der benachbarten aktuellen Wohnungsbauprojekte einem massivem Aufwertungsdruck ausgesetzt sind“.

4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage der Untersuchungsgebiete

Untersuchungsgebiet Untere Au / Untergiesing

Das Untersuchungsgebiet, welches östlich der Isar und unterhalb der Hangkante liegt, befindet sich im Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen (nördlicher Bereich) und im Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching (südlicher Bereich). Westlich grenzt es zu großen Teilen direkt an die Isargrünanlage. Der Mittlere Ring bildet die südliche Grenze.

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlichen Teil befinden sich aufgrund der starken Zerstörung während des Zweiten Weltkrieges neben Altbauten auch Nachkriegsbauten. Im südlichen Teil (Untergiesing) überwiegen Gebäude der 1960er Jahre. Beide Bereiche haben in den vergangenen Jahrzehnten bereits einige Aufwertungen erfahren,

wobei dieser Wandel in der zeitlichen Abfolge zuerst in der Unteren Au begann.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet „Untere Au / Untergiesing“ sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnhaltestellen „Kolumbusplatz“ und „Candidplatz“ der Linie U 1. Die Metro-Buslinie 52 (Tierpark - Sendlinger Tor) durchquert das Gebiet. Über den Mittleren Ring sind die Autobahnen München - Garmisch (A 95) und München - Salzburg (A 8) schnell erreichbar.

Untersuchungsgebiet Obere Au

Die „Obere Au“ schließt sich oberhalb der Isarhangkante unmittelbar an die Neubebauung am Nockherberg an. Es überwiegt eine geschlossene Blockrandbebauung. Im Bereich der Ackerstraße ist eine niedrigere Wohnbebauung vorzufinden. Bei circa einem Drittel der Gebäude handelt es sich um Altbauten. Der Schwerpunkt liegt bei Gebäuden der Nachkriegszeit.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet mit der Tram oder dem Bus erreichbar. Die Tram Linien 15 und 25 (Großhesseloher Brücke – Max-Weber-Platz) fahren durch die Regerstraße mit der Haltestelle Regerplatz. Der Metrobus 62 (Ostbahnhof - Rotkreuzplatz) bedient den nördlichen Rand des Gebietes (Gepsattelstraße, Auerfeldstraße) und hält ebenfalls am Regerplatz. Die Metro-Buslinien 58 (Cityring Innen: Hauptbahnhof Nord) und 68 (Cityring Außen: Hauptbahnhof Nord) bewegen sich entlang der Welfenstraße mit der Haltestelle Auerbachstraße.

4.2 Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“

Die Untersuchung des bisherigen Erhaltungssatzungsgebiets und des Umfelds hat ergeben, dass es nach Osten - nördlich des Kolumbusplatzes - im Bereich um die Falkenstraße vergrößert werden kann. Das Gebiet zwischen Falkenstraße, Nockherstraße und Dollmannstraße wird nunmehr ebenfalls für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Damit kann dem Antrag des Bezirksausschusses 05 Nr. 20-26 /B 00434 - bezogen auf das Teilgebiet Untere Au - entsprochen werden. Zudem wird die bisherige Satzung im Südwesten um den Block Agilolfingerplatz - Agilolfingerstraße - Candidstraße – Gerhardstraße ergänzt (siehe Abb. 1 auf Seite 10).

Der Bereich der vorgeschlagenen Erhaltungssatzung erstreckt sich somit südlich der Schweigerstraße zwischen den Isarauen und der Falkenstraße, Pilgersheimer Straße, über die Bahnlinie München - Rosenheim hinweg, zwischen Gerhardstraße und der Hangkante. Die südliche Begrenzung bildet der Mittlere Ring. Im Gebiet leben rund 21.800 Menschen in 13.600 Wohnungen.

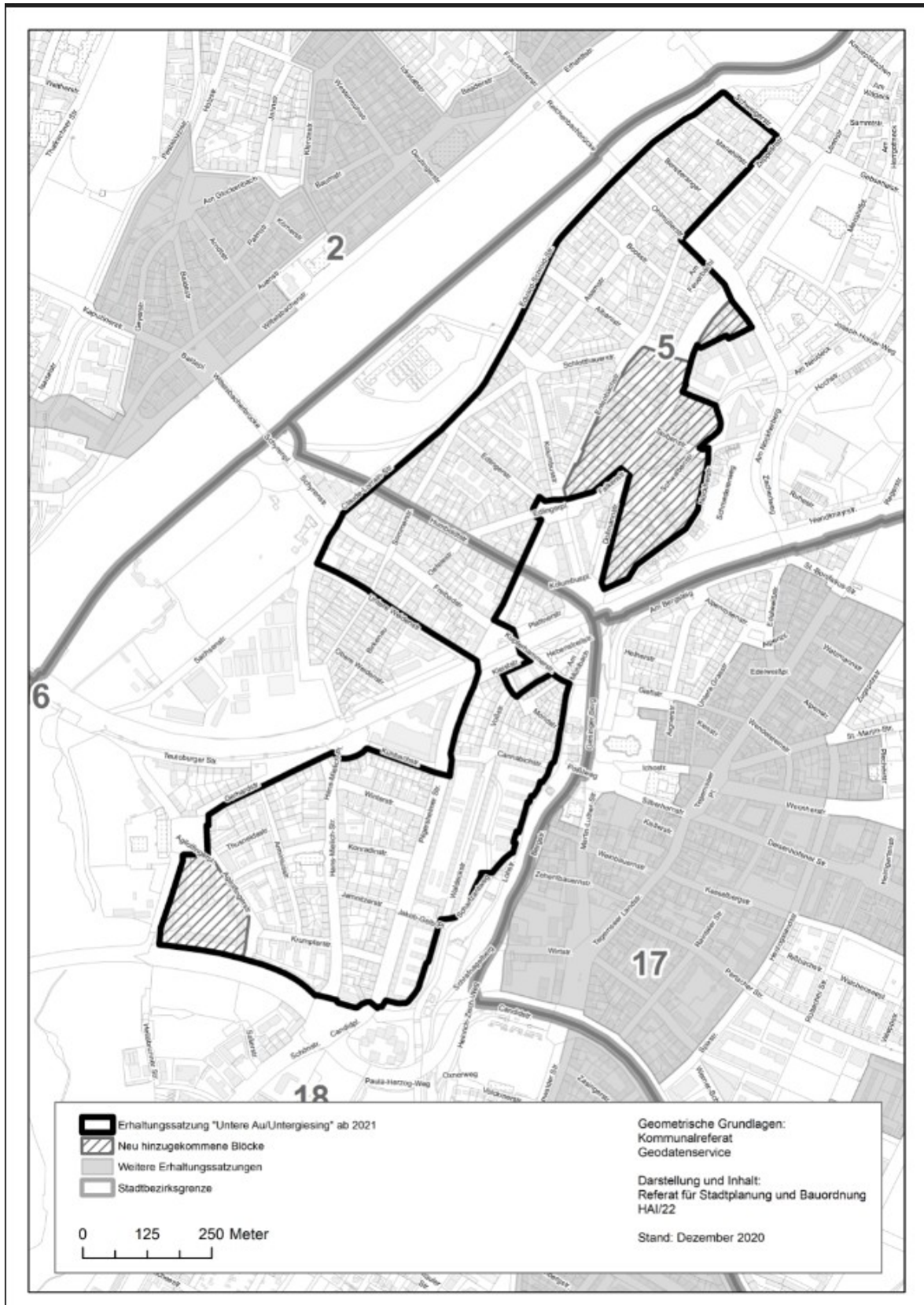


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Untere Au/Untergiesing"

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Aufwertungspotenzial

Bei dem Erhaltungssatzungsgebiet handelt es sich um ein dicht bebautes Wohngebiet innerhalb des Mittleren Rings. Mit rund 85 Prozent ist – im Vergleich zur Gesamtstadt – der Anteil an Geschosswohnungsbauten mit 4 bis 9 Geschossen deutlich höher (Gesamtstadt: 55 Prozent), entspricht aber in etwa dem Durchschnitt aller Gebäude, die innerhalb des Mittleren Rings liegen (81 Prozent). Der Anteil an Altbauten beträgt 39 Prozent und entspricht damit in etwa den Quartieren innerhalb des Mittleren Rings (36 Prozent). Der Vergleichswert der Gesamtstadt bleibt mit 23 Prozent deutlich darunter. Mit rund 40 Prozent wurden die meisten Gebäude in der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1968 errichtet. Dies entspricht in etwa dem Vergleichswert des 18. Stadtbezirks mit 38 Prozent. In der Gesamtstadt wurden in diesem Zeitraum rund 33 Prozent aller Wohnungen errichtet. Entsprechend den hohen Anteilen an Altbauten und Nachkriegsbauten ist der Anteil an jüngeren Gebäuden aus den 1970er und -80er Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet mit 14 Prozent unterdurchschnittlich ausgeprägt. Insbesondere im Bezirk 18 und in der Gesamtstadt liegt dieser Wert höher (vgl. Tabelle 2).

Der Anteil an städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit vier Prozent weit unterdurchschnittlich. Stadtweit befinden sich 13 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im Satzungsgebiet liegen mit 96 Prozent klar unter den durchschnittlichen Mieten der Stadtbezirke 5 und 18 bzw. des Bereichs innerhalb des Mittleren Rings sowie der Gesamtstadt. Die Nähe zur Isar, eine hervorragende verkehrliche Anbindung sowie die gute Einzelhandels- und soziale Infrastruktur machen das Gebiet insgesamt auch für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen mit und ohne Kinder zu einem attraktiven Wohnstandort. Im Mietspiegel wird der nördliche Teil bis zur Bahnlinie als zentral gute Lage eingestuft. Der südliche Teil zwischen der Bahnlinie und dem Mittleren Ring gilt als durchschnittliche Lage.

Indikatoren		Zum Vergleich				
		ErhS: Untere Au/Untergiesing*	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		21.800	63.400	54.200	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)		13.600	37.300	30.600	309.600	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial					
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	38,7	46,8	29,4	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	39,6	26,6	38,0	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	13,9	13,3	19,0	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	84,9	82,9	48,4	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	4,4	11,3	11,7	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	96,0	97,0	102,9	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

Bereits in der Vergangenheit zeigten sich in der Unteren Au und in Untergiesing Gentrifizierungstendenzen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fanden zwischen 2015 und 2019 für 3,4 Prozent des Wohnungsbestandes größere Umbaumaßnahmen statt. Dieser Wert ist in seiner Ausprägung vergleichbar mit dem Wert für den Bereich innerhalb des Mittleren Rings (3,8 Prozent). Der im Vergleich mit der Gesamtstadt (2,9 Prozent) überdurchschnittlich hohe Anteil an Umbaumaßnahmen im Gebiet deutet auf bereits stattfindende Gentrifizierung hin.

Für 1,6 Prozent und damit für überdurchschnittlich viele Wohnungen im Satzungsgebiet, wurde außerdem zwischen 2015 und 2019 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Sowohl in der Gesamtstadt als auch in den Stadtbezirken 5 und 18 sowie im Bereich innerhalb des Mittleren Rings, lag dieser Wert zum Teil jeweils erheblich darunter. Da es sich um Wohnungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung handelt, wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hier in der Regel nicht genehmigt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Voraussetzung für eine Umwandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein höherer Wert deutet darauf hin, dass Wohnungseigentümer*innen grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben.

Insgesamt sind die durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten im Erhaltungssatzungsgebiet unterdurchschnittlich (siehe Aufwertungspotenzial), jedoch zeigt sich, dass diese in den Jahren 2017 bis 2019 um fast 20 Prozent gestiegen sind. Dieser Wert liegt deutlich höher als der Vergleichswert der Gesamtstadt (15,9 Prozent) und weist auf eine statt-

findende Gentrifizierung hin.

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet zwischen 2015 und 2019 um 0,9 Quadratmeter zu. Der Wert liegt damit über den Vergleichswerten der Stadtbezirke 5 (0,7 Quadratmeter) und 18 (0,3 Quadratmeter) sowie der Gesamtstadt mit 0,6 Quadratmeter (vgl. Tabelle 3). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

0,2 Prozent der Wohnungen im Satzungsgebiet sind geförderte Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer*innen befinden und in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung fallen. Dieser Anteil ist im Vergleich zur Gesamtstadt mit 0,6 Prozent unterdurchschnittlich.

In den Jahren 2015 bis 2019 entstanden in der Gesamtstadt 1,6 Prozent des Wohnungsbestandes im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB. Im Erhaltungssatzungsgebiet liegt dieser Anteil nur bei 0,3 Prozent.

Indikatoren		Zum Vergleich				
		ErhS: Untere Au/Unterbereich*	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		21.800	63.400	54.200	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)		13.600	37.300	30.600	309.600	807.600**
GD	Gentrifizierungsdynamik					
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,2	0,2	0,4	0,4	0,6
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,3	1,2	1,3	1,1	1,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	3,4	4,4	3,3	3,8	2,9
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	1,6	1,0	0,8	1,0	0,7
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	19,8	14,3	16,3	19,0	15,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,9	0,7	0,3	0,9	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

39 Prozent der Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet. Dies entspricht dem städtischen Vergleichswert (vgl. Tabelle 4). Die mitt-

lere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,3 Jahre und ist damit ebenfalls mit dem Wert der Gesamtstadt (11,6 Jahre) vergleichbar. 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 und Jugendlichen unter 18 Jahren im Gebiet liegt bei 11,8 Prozent und ist damit unterdurchschnittlich ausgeprägt. Mit 11,3 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner*innen zwischen 60 und 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet geringer als in den Vergleichsräumen. Der Anteil alter Menschen über 74 Jahren liegt mit 8,4 Prozent im Mittelfeld der Vergleichsräume.

2,7 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende. Dies entspricht in etwa den Anteilen für das Gebiet innerhalb des Mittleren Rings (2,8 Prozent) und der Gesamtstadt (3,1 Prozent). Alleinerziehende sind oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen.

Die Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 33.700 Euro etwas über dem städtischen Mittelwert von 31.900 Euro, aber unter dem Durchschnitt der gesamten Stadtbezirke 5 (34.600 Euro) und 18 (34.200 Euro) sowie des Bereiches innerhalb des Mittleren Rings (34.200 Euro). Das Gebiet weist eine gemischte Bevölkerungsstruktur auf. Immerhin 27 Prozent der Haushalte verfügen über ein Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat. In ganz München trifft dies auf rund 23 Prozent der Haushalte zu.

Rund 36 Prozent der Haushalte sind mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen. Dieser Anteil entspricht in etwa dem städtischen Vergleichswert mit 37 Prozent. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS, Untere Au/Untere Isar*	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen	21.800	63.400	54.200	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)	13.600	37.300	30.600	309.600	807.600**
VG Verdrängungsgefahr					
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	11,3	10,7	11,8	10,6	11,6
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	38,8	36,6	40,1	36,0	39,1
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	11,8	13,6	13,5	12,6	14,9
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	11,3	12,0	13,5	12,0	12,9
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	8,4	7,2	10,7	7,6	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,7	3,0	3,1	2,8	3,1
VG07 Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	33.700	34.600	34.200	34.200	31.900
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	27,0	24,4	20,1	25,9	23,3
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	35,9	33,1	36,8	34,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Die nahe gelegene Flußlandschaft der Isar mit ihren flachen Ufern, Kiesbänken und Auen bildet ein wichtiges Naherholungsgebiet in München. Die hier befindlichen Frühlingsanlagen, das Schyrenfreibad, der Rosengarten, der Entenweiher sowie der Fitness Parcours Isarauen schließen fast unmittelbar an das Erhaltungssatzungsgebiet an und sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar. Die in den Grünanlagen in Nord-Süd Richtung befindlichen Fuß- und Radwege tragen ebenfalls zur Attraktivität des Gebietes bei.

Die Altstadt Münchens mit dem Marienplatz liegt weniger als 3 km entfernt. Mit der U1 (Haltestellen Kolumbusplatz und Candidplatz) ist der Sendlinger-Tor-Platz in wenigen Minuten erreichbar.

Zudem ist die Neubebauung auf dem ehemaligen Paulaner Gelände zu erwähnen. Im Bereich der Unteren Au handelt es sich um die inzwischen fertiggestellte hochwertige Neubebauung an der Falkenstraße „Am alten Eiswerk“. Benachbart entstehen derzeit auch hochpreisige Wohnungen in dem kernsanierten Gebäudekomplex des ehemaligen Frauengefängnisses Am Neudeck 10 - 14, „Haus Mühlbach“. Beide Neubebauungen werben das Viertel weiter auf und erhöhen den Druck auf die umliegende Bestandsbebauung.

4.3 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“

Bis ins Jahr 2006 existierte bereits ein Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“ im 5. Stadtbezirk. Der Großteil des ehemaligen Gebietes ist im vorgeschlagenen neuen Umgriff wieder enthalten. Mit dem Vorschlag ein Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“ zu erlassen, kann ebenso dem Antrag des Bezirksausschusses 5 Nr. 20-26 /B 00434 - bezogen auf das Teilgebiet Obere Au - entsprochen werden.

Der Bereich der neuen Erhaltungssatzung erstreckt sich im Norden, von West nach Ost betrachtet, zwischen der Gebattelstraße, dem Regerplatz und der Drächlstraße zur Auerfeldstraße, verläuft weiter entlang des Schwester-Eubulina-Platzes zur Welfenstraße (südlicher Abschluss), Senftlstraße, Regerstraße und Hochstraße. Hier leben rund 3.700 Bewohner*innen in 2.200 Haushalten.

Die benachbarten Baublöcke östlich der Schornstraße und südlich der Weilerstraße wurden nicht in das vorgeschlagene Gebiet mit aufgenommen. Es handelt sich hier um Genossenschaftswohnungen, genannt „Schornblock“ und „Weilerblock“.

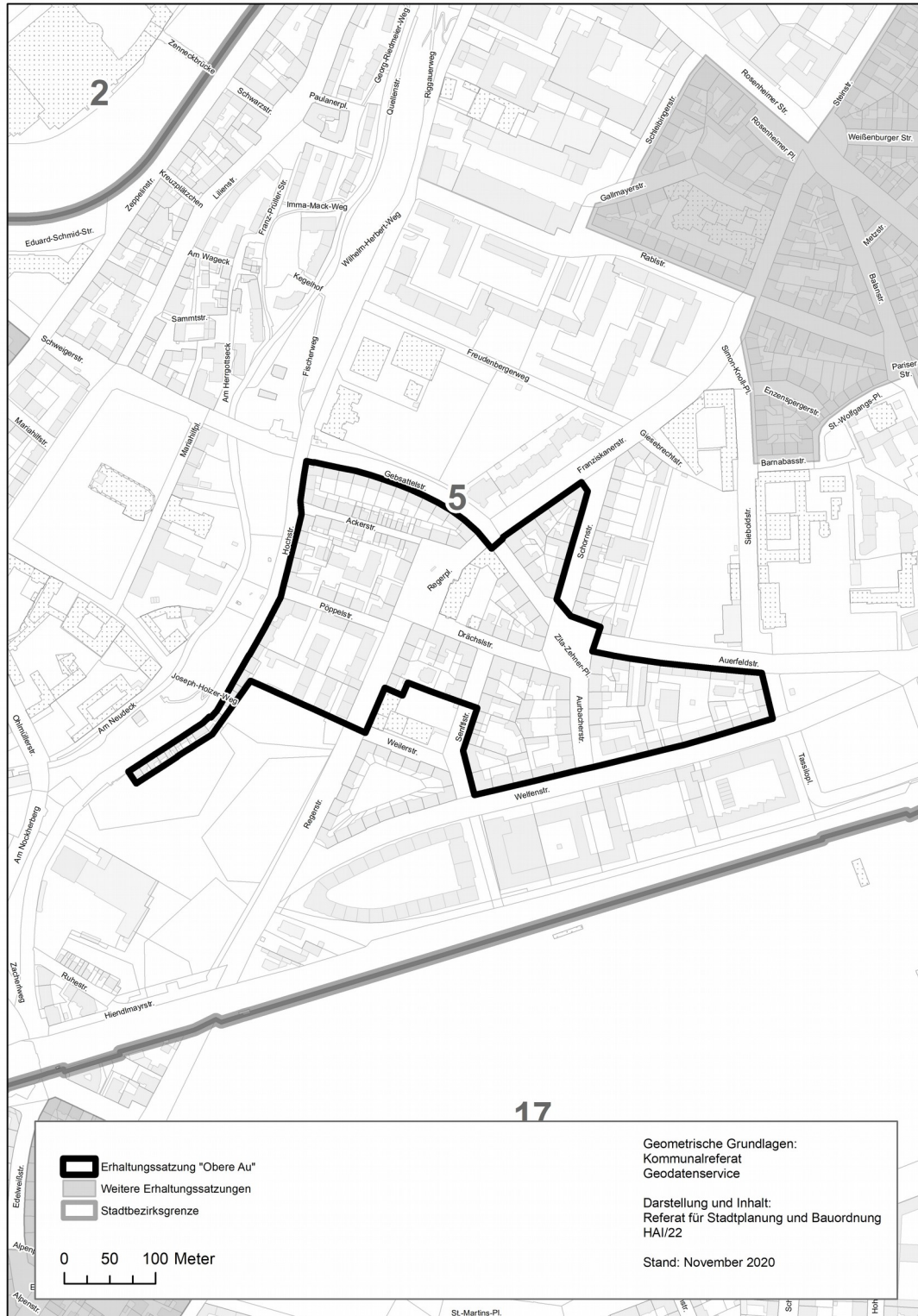


Abbildung 2: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung „Obere Au“

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Aufwertungspotenzial

Rund 91 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. Tabelle 5). Der städtische Vergleichswert liegt bei 55 Prozent. Das Gebiet ist dicht bebaut. Es handelt sich überwiegend um Blockrandbebauung.

Rund 34 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten. Dieser Wert ist mit dem des Bereichs innerhalb des Mittleren Rings vergleichbar (36 Prozent). Der Vergleichswert der Gesamtstadt bleibt mit 23 Prozent deutlich darunter. Die meisten Gebäude (45 Prozent) stammen aus der Nachkriegszeit der 1950er und 1960er Jahre. In der Gesamtstadt wurden in diesem Zeitraum rund 33 Prozent aller Wohnungen errichtet. Lediglich 9 Prozent der Wohnungen stammen aus der Zeit zwischen 1969 und 1986. Städtische Wohnungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die Wiedervermietungsflächen im Erhaltungssatzungsgebiet liegen mit rund 89 Prozent deutlich unter der durchschnittlichen Miete des Stadtbezirkes 5 bzw. des Bereichs innerhalb des Mittleren Rings sowie der Gesamtstadt. Im Mietspiegel wird das Gebiet als zentral gute Lage eingestuft.

Indikatoren		ErhS, Obere Au*	Stadtbezirk 05	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	3.700	63.400	521.800	1.587.300
	Wohnungen (WE)	2.200	37.300	309.600	807.600**
AP	Aufwertungspotenzial				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	33,7	46,8	35,5	23,3
AP02	...zwischen 1949 und 1968	45,1	26,6	36,5	32,6
AP03	...zwischen 1969 und 1986	9,2	13,3	13,7	21,1
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	91,0	82,9	80,6	55,2
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	0,0	11,3	12,2	13,1
AP06	Wiedervermietungsfläche nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	88,6	97,0	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 5: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gentrifizierungsdynamik

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im 5. Stadtbezirk als erhöht einzustufen, wobei das Untersuchungsgebiet heute noch eine etwas niedrigere Gentrifizierungsdynamik als die Gesamtstadt aufweist und somit auch unter dem Wert des Stadtbezirkes 05 liegt.

In den letzten fünf Jahren wurden im Gebiet allerdings 3,1 Prozent der Wohnungen umgebaut. Dieser Wert übersteigt leicht den Wert der Gesamtstadt mit 2,9 Prozent. Die Dynamik der Wiedervermietungsflächen zwischen 2017 und 2019 liegt mit 11,8 Prozent bislang noch erkennbar unter den Vergleichswerten. Die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf blieb zwischen 2016 und 2019 im Erhaltungssatzungsgebiet mit 0,1 Quadratmetern fast unverändert, während sie in den Vergleichsräumen anstieg (vgl. Tabelle 6).

Indikatoren		ErhS „Obere Au“	Stadtbezirk 05	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	Einwohner*innen	3.700	63.400	521.800	1.587.300
	Wohnungen (WE)	2.200	37.300	309.600	807.600**
GD	Gentrifizierungsdynamik				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,2	0,4	0,6
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2015-2019)	0,0	1,2	1,1	1,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2015-2019)	3,1	4,4	3,8	2,9
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2015-2019)	0,0	1,0	1,0	0,7
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2017-2019)	11,8	14,3	19,0	15,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2015-2019)	0,1	0,7	0,9	0,6

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 6: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Verdrängungsgefahr

36 Prozent aller Einwohner*innen leben bereits seit über zehn Jahren im beschriebenen Umgriff, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 7). Die mittlere Wohndauer liegt bei 10,8 Jahren. Dies entspricht in etwa den Werten des Stadtbezirkes 05 (10,7 Jahre) und des Bereichs innerhalb des Mittleren Rings (10,6 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Menschen, die schon lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren liegt mit 13,8 Prozent zwar etwas unter dem Vergleichswert der Gesamtstadt (14,9 Prozent), jedoch über den Werten des Stadtbezirkes 05 (13,6 Prozent) und des Bereichs innerhalb des Mittleren Ringes (12,6 Prozent). Bewohner*innen mit einem Alter von über 74 Jahren sind mit 6,6 Prozent im Gebiet unterdurchschnittlich vertreten (Gesamtstadt: 9,2 Prozent). Bei 2,6 Prozent aller Haushalte handelt es sich um Alleinerziehende. Diese Haushalte sind in besonderem Maße auf günstige Mieten und die nahegelegene Infrastruktur angewiesen.

Die Kaufkraft im potenziellen Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 32.600 Euro unter dem Wert des 5. Stadtbezirkes (34.600 Euro) und dem Bereich innerhalb des Mittleren Rings (34.200 Euro), jedoch etwas über dem Vergleichswert der Gesamtstadt mit 31.900 Euro. Allerdings verfügen 28,2 Prozent der Haushalte im Gebiet nur über ein monatliches Nettoeinkommen bis 2000 Euro. In den Vergleichsbereichen einschließlich der Landeshauptstadt liegen die Werte deutlich darunter, zum Beispiel: LHM: 23,3 Prozent (vgl. Tabelle 7). Entsprechend ist der Anteil der Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen (2.000 Euro bis 4.000 Euro) niedriger als der Wert für die Gesamtstadt (37,4 Prozent). Er entspricht in etwa den anderen Vergleichswerten. Haushalte mit geringen Einkommen sind bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell eher verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		ErhS, Obere Au [*]	Stadtbezirk 05	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
Einwohner*innen		3.700	63.400	521.800	1.587.300
Wohnungen (WE)		2.200	37.300	309.600	807.600**
VG	Verdrängungsgefahr				
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	10,8	10,7	10,6	11,6
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	35,5	36,6	36,0	39,1
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	13,8	13,6	12,6	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	10,4	12,0	12,0	12,9
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,6	7,2	7,6	9,2
VG06	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,6	3,0	2,8	3,1
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	32.600	34.600	34.200	31.900
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	28,2	24,4	25,9	23,3
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	34,0	33,1	34,3	37,4

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2019

Tabelle 7: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Östlich des Gebietes schließen sich die Freiflächen Tassiloplatz mit Spielplatz und der Schwester-Ebulina-Platz an. Im Westen liegt der Grünzug entlang der Isarhangkante. Südlich des Gebietes jenseits der Bahnlinie München - Rosenheim befindet sich der Ostfriedhof. Die Trambahnen der Linie 15 und 25 fahren die nächste S-Bahn Station Rosenheimer Platz an. Diese liegt ca. 700 m vom Regerplatz entfernt. Die S-Bahnen der Stammstrecke ab Rosenheimer Platz erreichen den Marienplatz in sechs Minuten.

Im Bereich der „Oberen Au“ entstehen an der Regerstraße derzeit die exklusiven Neubebauungen „Am Nockherberg Mitte“ und „Am Nockherberg Süd“, die in den nächsten Jahren erheblich zur Steigerung der Attraktivität und des Preisniveaus innerhalb des Viertels beitragen werden.

5. Fazit und Behandlung des BA-Antrags

Nr. 20-26 / B 00434 des Stadtbezirkes 05 Au-Haidhausen vom 22.07.2020 (Antrag gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Anlage 1)).

Die im Zusammenhang mit den Untersuchungen der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ vorgenommenen Überprüfung des vom BA 05 (Antrag BA-05 Au-Haidhausen Nr. 20-26 / B 00434 vom 22.07.2020 (Antrag gem. § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, (Anlage 1) vorgeschlagenen Gebietsumgriffes hat ergeben, dass der Erlass zweier Erhaltungssatzungen in den vorgeschlagenen Umgriffen (siehe Abbildungen 1 und 2) 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. Somit konnte dem BA-Antrag hinsichtlich des Erlasses einer bzw. zweier Milieuschutzsatzungen im vollem Umfang entsprochen werden.

In beiden Erhaltungssatzungsgebieten sind deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Deutliche Anzeichen für eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik zeichnen sich besonders im Gebiet „Untere Au / Untergiesing“ ab.

In beiden Gebieten wird das Verdrängungspotenzial als ausreichend hoch eingeschätzt. Insbesondere zeigt sich dies bei den überdurchschnittlich vorhandenen Haushalten mit einem Nettoeinkommen von lediglich bis zu 2.000 Euro im Monat. Diese Haushalte sind in besonderem Maße verdrängungsgefährdet.

Eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter*innen anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. 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 Erhaltungssatzungen „Untere Au / Untergiesing“ und „Obere Au“

Für die in den Satzungsplänen (siehe Seiten 26 und 29) dargestellten Bereichen wird jeweils der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für die Satzungsgebiete und deren umliegenden Bereiche.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffenen Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 05 (Au – Haidhausen) und 18 (Untergiesing - Harlaching) wurden 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 05 – Au - Haidhausen hat sich in seiner Sitzung am 24.03.2021 mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Satzungsentwurf wird erfreut zur Kenntnis genommen.

Der BA bittet jedoch um Prüfung, ob der Bereich zwischen Schweigerstraße / Ludwigsbrücke / Lilienstraße / Zeppelinstraße mit aufgenommen werden kann.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

In dem vom Bezirksausschuss genannten Bereich befinden sich drei von Nord nach Süd betrachtet untereinander liegende Blöcke zwischen der Zeppelin-, Lilien- und Schweigerstraße. An der Lilienstraße Ostseite Richtung Auer Mühlbach befindet sich eine große Wohnanlage der GWG mit geschützten Beständen.

In den drei Wohnblöcken zwischen der Zeppelin-, Lilien- und Schweigerstraße fanden zwischen 2015 und 2019 nur wenige Umbauten statt. Der Anteil der geschützten Bestände ist leicht erhöht. Die Wiedervermietungsmieten entsprechen dem städtischen Durchschnitt. Die Dynamik der Wiedervermietung weicht kaum von der Entwicklung der Gesamtstadt ab. Auch hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur zeigen sich nur wenige Unterschiede zu den Werten für den Vergleichsraum. Der Anteil der Alleinerziehenden ist leicht erhöht. Die Kaufkraft liegt etwas über dem städtischen Durchschnitt.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist das Aufwertungspotenzial insgesamt betrachtet als etwas höher einzuwerten. Die Gentrifizierungsdynamik und das Verdrängungspotenzial sind im Vergleich als jeweils durchschnittlich einzustufen. Daher kann in der Gesamtschau für diesen Bereich eine Empfehlung für eine Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ nicht gegeben werden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing - Harlaching hat sich in seiner Sitzung am 16.03.2021 mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Die Erhaltungssatzung wird grundsätzlich begrüßt und befürwortet. Es sollte jedoch unbedingt auch der Umgriff zwischen Hans-Mielich-Platz, Schyrenbad, Unterer Weidenstraße und Birkenau mit aufgenommen werden. Hier ist ganz offensichtlich ein großes Aufwertungspotenzial gegeben. Es ist nicht erkennbar, warum dieser Bereich ausgenommen wurde.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Bei diesem vom Bezirksausschuss genannten Gebiet Ostseite der Claude-Lorrain-Straße, Südseite der Unteren Weidenstraße bis zur Bahnlinie München – Rosenheim handelt es sich um einen Bereich mit dichter niedrigerer Bebauung. Die Mischung aus ehemaligen Herbergshäuschen, Werkstätten und kleingewerblichen Einheiten hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt. Heute überwiegt dort die Wohnnutzung. Viele der Gebäude wurden in der Vergangenheit modernisiert. Eine Reihe der Anwesen wurde nach Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Das weitere Gentrifizierungspotenzial wird in diesem Bereich als gering eingeschätzt.

In dem Gebiet wohnt eine eher jüngere Bevölkerung mit stark unterdurchschnittlicher Wohndauer. Der Anteil der über 74 Jährigen ist niedrig. Die Haushalte verfügen über ein überdurchschnittliches Einkommen. Das Verdrängungspotenzial ist somit auch als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Insgesamt betrachtet kann daher für diesen Bereich keine Empfehlung für eine Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ gegeben werden.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Untere Au / Untergiesing“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 24 bis 26) beschlossen.
2. Die Satzung „Obere Au“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Obere Au“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 27 bis 29) beschlossen.
3. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 00434 des Stadtbezirkes 05 Au-Haidhausen vom 22.07.2020 wurde hinsichtlich der Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“

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

(Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“)

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 30.11.2020 (Maßstab 1:7.500), ausgefertigt am _____, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder 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 An-

trag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.

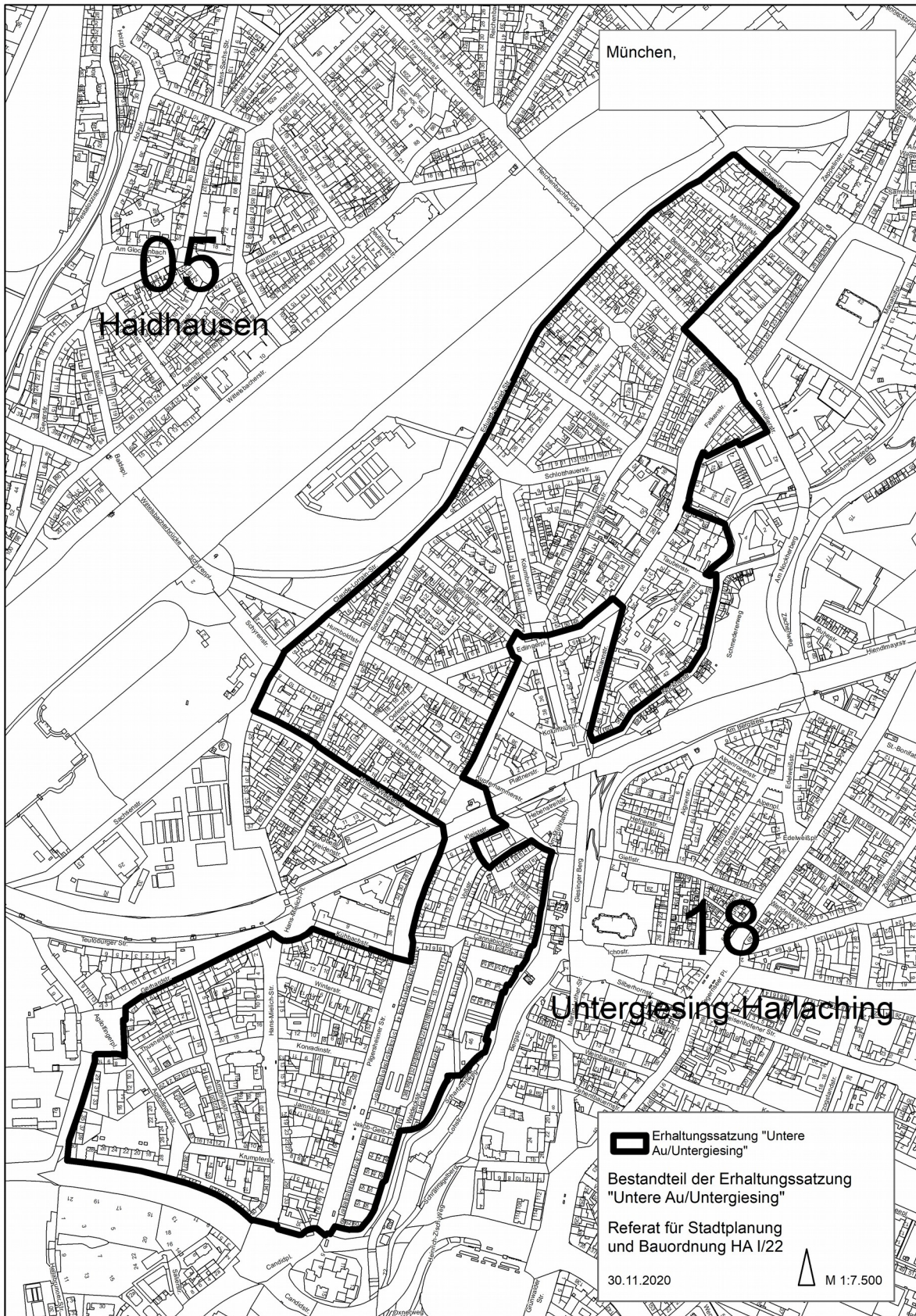
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 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 „Obere Au“

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

(Erhaltungssatzung „Obere Au“)

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 30.11.2020 (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 zustim-

mungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.

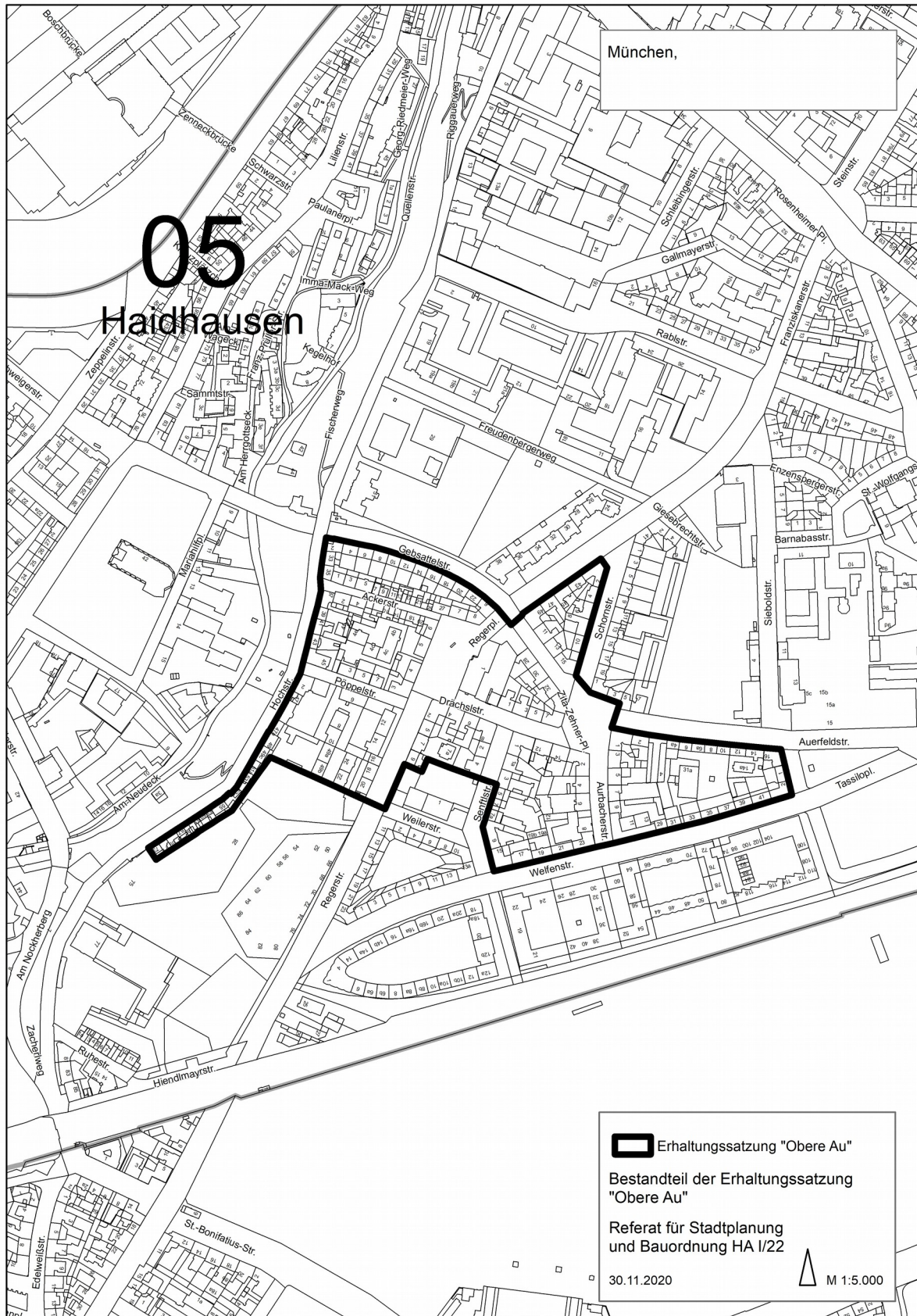
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 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.



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 Ost
3. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Süd
4. An den Bezirksausschuss 5 – Au - Haidhausen
5. An den Bezirksausschuss 18 – Untergiesing-Harlaching
6. An das Kommunalreferat
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3