

Telefon: 0 233-22979
0 233-24158
Telefax: 0 233-24238

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 03
(Maxvorstadt) und Stadtbezirk 09 (Neuhausen-Nymphenburg)**

**Satzungsbeschluss Satzung „St.-Benno-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur
Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
BauGB (Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“)**

Stadtbezirk 03 Maxvorstadt
Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10871

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlage:
Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.11.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.11.1996 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor Ablauf der Geltungsdauer der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“ tritt mit Ablauf des 21.01.2024 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“ mit vergrößertem Umgriff vor (vgl. Abbildung 1).

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sog. „Milieuschutzsatzung“) zielt darauf ab, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten, soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

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

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der Attraktivitätsfaktoren des Gebiets, das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (vgl. Tabelle 1).

Weiterentwicklung des Indikatorensets

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayerische Verwaltungsgericht München auch in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Die Beschreibungen der Indikatoren und Datengrundlagen können diesem Beschluss entnommen werden. Ergänzend dazu wurden in den Folgejahren weitere Anpassungen vorgenommen.

Mit der jüngsten Datenaktualisierung (Datenstand: 31.12.2021) wurde das Datenset wie folgt weiterentwickelt:

- Attraktivitätsfaktoren: Die Attraktivität eines Gebietes wird durch den neuen Indikator "Anteil Wohnungen in Baudenkmälern" sowie die weiterentwickelten Indikatoren "Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie" und "Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten" abgebildet.

- **Aufwertungspotenzial:** Beim Indikator „Baualter“ werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden. Diese werden als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Damit wird einer Empfehlung einer externen gutachterlichen Stellungnahme von 2022 gefolgt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680 Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022), die Aufwertungsindikatoren zum Baualter von Gebäuden zu prüfen und diese den Entwicklungen auf dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt ggf. anzupassen.

Seit der letzten Datenaktualisierung ist außerdem der Indikator „Anteil Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Prozent“ auf Anraten der o.g. gutachterlichen Stellungnahme nicht mehr Teil des Indikatorensets. Anstatt dessen wurde der verständlichere und treffendere Indikator „Anteil privater Mietwohnungsbestände“ eingeführt.

- **Verdrängungsgefahr:** Die Altersklassen "60- bis 74-Jährige" und "über 74-Jährige" wurden zu einem Indikator "Anteil über 64-Jährige" zusammengefasst. Berücksichtigt wurden dabei Personen ab dem mittleren tatsächlichen Renteneintrittsalter von 64 Jahren.

Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Deshalb werden sie z.B. auch im Mietspiegel als „bessere“ Lagekategorien ausgewiesen. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen. Um die ÖPNV-Anbindung der Untersuchungsgebiete besser abbilden zu können, wird stellvertretend für die Innenstadt die U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ herangezogen. Anschließend wird die durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit vom Untersuchungsgebiet zur U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ ermittelt, um die Erreichbarkeit der Innenstadt aus dem Untersuchungsgebiet quantitativ bewerten zu können.

Auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie ist ein Indikator für die Attraktivität bzw. Urbanität eines Gebietes. Ein hoher Anteil an Baudenkmalern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist), ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes. Berücksichtigt wurden hier Einzel-Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Aufwertungspotenzial

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen und in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbaumaßnahmen stattgefunden haben.

Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu schaffen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit starken Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

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

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen, darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Gentrifizierungsdynamik

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

Weiterhin ist z.B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht. Sie sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet zu verändern. So werden durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördert.

Verdrängungsgefahr

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, zu ermitteln, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z.B. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

Indikatoren	Datenquelle
ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeoInfoWeb, MVG
Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Baudenkmälern	LHM: Gebäudedatei
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>	
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
AUFWERTUNGSPOTENZIAL	
Anteil der Wohnungen ohne Umbau in den letzten zehn Jahren in % des Wohnungsbestands mit Baualter ...bis 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1950 und 1969	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1970 und 1989	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil privater Mietwohnungsbestand in % (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Gebäudedatei
VERDRÄNGUNGSGEFAHR	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 64-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	
LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft	

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel eine hohe Attraktivität, ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei oft nur etwas überdurchschnittlichen Attraktivitätsfaktoren, bzw. Aufwertungspotenzialen des Gebäudebestands und mittlerer Gentrifizierungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend auch Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen

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

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

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

Trotz großer Anstrengungen liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte, da in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen sind. Ende 2022 gab es nur etwa 44.000 geförderte Wohnungen in München. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Zwischen 50 und 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

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

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von

Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur in Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen unerwünscht, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen.

So ist z.B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 21.12.2022 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VII (2023-2028)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) parteiübergreifend erneut bestätigt.

Wohngebiete mit weniger als 1.500 Wohnungen sind meist nicht als Erhaltungssatzungsgebiete geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In gut begründeten Sonderfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der Erhaltungssatzungen und deren Einwohnerzahl ist jeweils der aktuellen Übersicht unter muenchen.de/erhaltungssatzung zu entnehmen.

4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 dargestellte Bereich „St.-Benno-Viertel“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Der bisherige Umgriff der bestehenden Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“ wird südlich der Nymphenburger Straße um den Block zwischen Elvirastraße, Blütenburgstraße und Adamsstraße erweitert. Der Block zwischen dem Deutschen Herzzentrum und der Nymphenburger Straße wird komplett in den Umgriff aufgenommen. Das Satzungsgebiet vergrößert sich damit um rund 600 Wohnungen und umfasst gegenüber den bisherigen 3.600 Wohnungen nun 4.200 Wohnungen, in denen 6.800 Einwohner*innen leben.

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich im 3. Stadtbezirk – Maxvorstadt und in dem 9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg. Es erstreckt sich zwischen der Dachauer Straße im Norden, Erzgießereistraße im Osten, Nymphenburger Straße respektive Blütenburgstraße im Süden sowie der Lazarettstraße und der Lothstraße im Westen. Es handelt sich um ein zentrales, attraktives und urbanes Wohngebiet mit überwiegend Blockrandbebauung.

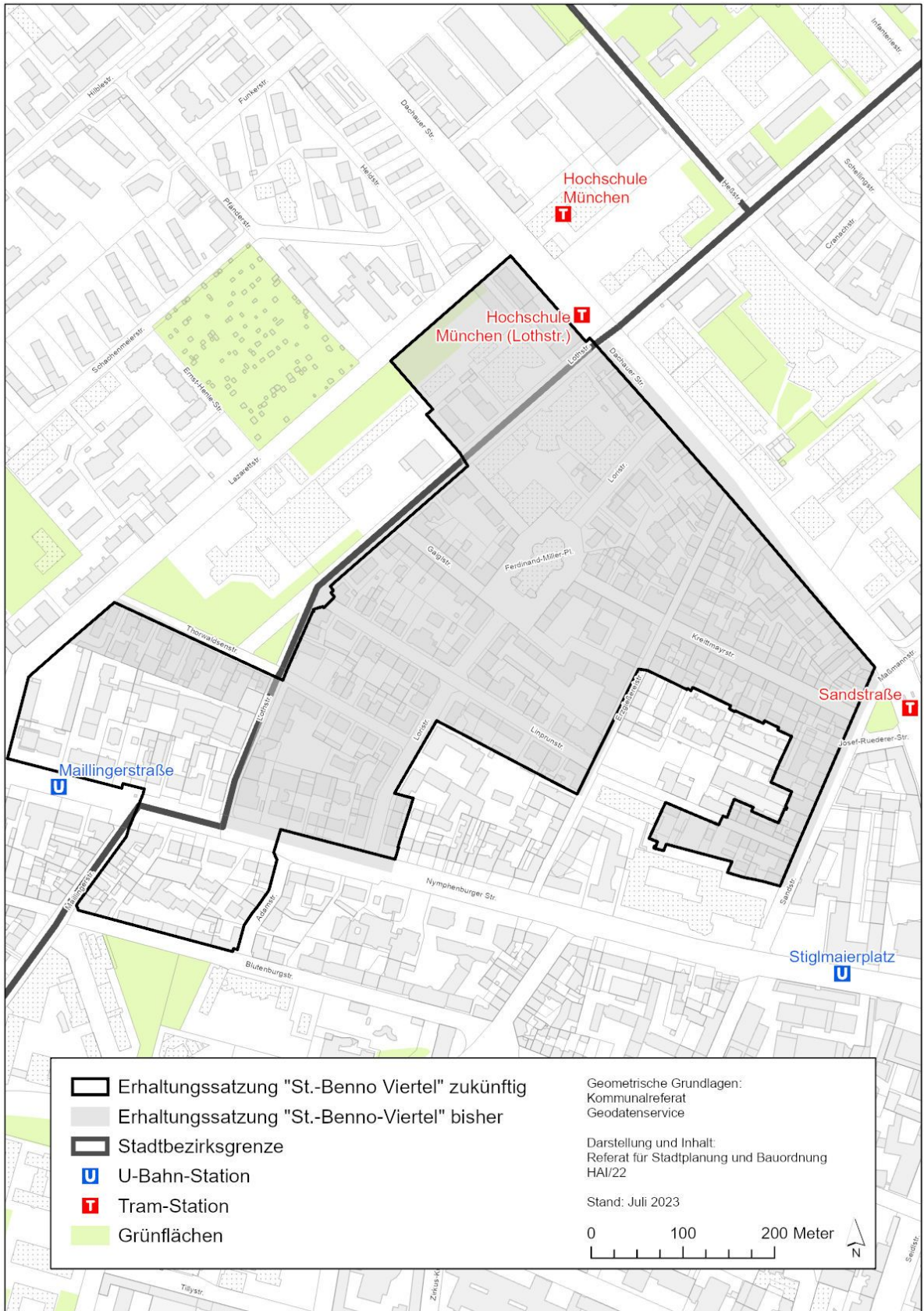


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Benno-Viertel“ zukünftig sowie die bisherige Erhaltungssatzung (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen.

Das dicht bebaute Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Benno-Viertel“ ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Haltestellen „Maillingerstraße“ und „Stiglmaierplatz“ der U-Bahnlinie U1 sowie die Trambahnlinien 20 und 21 liegen in unmittelbarer Nähe. Der Marienplatz ist in rund 19 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof in 10 Minuten.

Der Geschossflächenanteil an Läden und Gastronomie fällt zwar mit 2,8 Prozent teilweise deutlich geringer aus als im Vergleich zu den Stadtbezirken (4,5 Prozent - Maxvorstadt, 2,9 Prozent - Neuhausen-Nymphenburg) oder zum Vergleich mit Gebieten innerhalb des mittleren Rings (5,0 Prozent), jedoch finden sich unmittelbar fußläufig anschließend an das Gebiet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten.

Nur ein geringer Anteil von Wohnungen (7,2 Prozent) im Vergleich zu den Stadtbezirken (13,3 Prozent - Maxvorstadt, 14,9 Prozent Neuhausen-Nymphenburg) befinden sich in Baudenkmalern.

Die kurzen Wege zu Hochschuleinrichtungen, zum Hauptbahnhof sowie zu zahlreichen Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt kennzeichnen die zentrale Lage dieses attraktiven, urbanen Wohngebietes.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „St.-Benno- Viertel“	Stadtbezirk 03	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen	6.800	53.600	101.700	516.800	1.593.600
Wohnungen (WE)	4.200	36.400	59.300	311.400	821.100**
AF Attraktivitätsfaktoren					
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	18,8	17,7	22,3	18,7	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	2,8	4,5	2,9	5,0	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmalern	7,2	13,3	14,9	17,3	8,6

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 2: Attraktivitätsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Aufwertungspotenzial

Die rund 4.200 Wohnungen im Satzungsgebiet sind überwiegend in der Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1969 erbaut worden. Mit 45,4 Prozent sind diese Wohnungen ohne größere Umbaumaßnahmen in den letzten zehn Jahren bis heute am Gesamtbestand erhalten (vgl. Tabelle 3), ein deutlich höherer Anteil im Vergleich mit der Landeshauptstadt München

(31,5 Prozent). Die in den letzten zehn Jahren nicht umgebauten Wohnungen in Altbauten (vor 1949) machen 15,7 Prozent aus, weitere 17,3 Prozent fallen auf das Baualter

zwischen 1970 und 1989. Hierfür wird ein hohes Aufwertungspotenzial angenommen. Geradezu typisch für die Maxvorstadt ist die Blockrandbebauung. So weisen 89,4 Prozent der Gebäude in der Erhaltungssatzung 4 bis 9 Geschosse auf. Damit ist der Anteil höher als in den dazugehörigen Stadtbezirken (83,3 Prozent – Maxvorstadt, 64,8 Prozent Neuhausen-Nymphenburg) und deutlich höher als in der Gesamtstadt (54,3 Prozent).

Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen, liegt im Gebiet mit 45,5 Prozent deutlich über dem der Landeshauptstadt München (26,6 Prozent) und des Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg (27,2 Prozent). Im Vergleich zur Maxvorstadt (43,1 Prozent) ist er etwas höher. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsrenten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit rund 97 Prozent knapp unter den Durchschnittsrenten innerhalb des Mittleren Rings (100,0 Prozent) und ebenfalls unter denen der Stadtbezirke (105,0 Prozent Maxvorstadt, 104,3 Prozent - Neuhausen-Nymphenburg).

Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand Aufwertungspotenziale aufweist.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „St.-Benno- Viertel“	Stadtbezirk 03	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen	6.800	53.600	101.700	516.800	1.593.600
Wohnungen (WE)	4.200	36.400	59.300	311.400	821.100**
AP Aufwertungspotenzial					
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	15,7	25,5	31,5	32,1	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	45,4	44,3	28,8	34,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	17,3	8,6	17,7	13,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	89,4	83,8	64,8	80,1	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	45,4	43,1	27,2	36,4	26,6
AP06 Wiedervermietungsrente nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	96,9	105,0	104,3	100,0	100,0

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurde mit 13,5 Prozent des Wohnungsbestandes ein erheblicher Anteil der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum nur 6,1 Prozent, im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg nur 4,9 Prozent. Im Stadtbezirk Maxvorstadt sind 10,6 Prozent der Wohnungen in der letzten Dekade umgebaut worden.

Die Dynamik der Wiedervermietungen zeigt mit 15,3 Prozent einen ähnlich hohen Wert wie für die restliche Stadt (15,1 Prozent) und den beiden Stadtbezirken (14,6 Prozent – Maxvorstadt, 15,8 Prozent – Neuhausen-Nymphenburg).

Die moderate Zunahme der Wohnfläche pro Kopf war mit 0,5 Quadratmetern im Gegensatz zu der Gesamtstadt (-0,7 Quadratmeter) und dem Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg (-0,6 Quadratmeter) positiv, verhielt sich im Vergleich zum Stadtbezirk Maxvorstadt aber ähnlich (0,2 Quadratmeter). Ein höherer Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Der Anteil von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten zehn Jahren (8,7 Prozent) ist signifikant erhöht gegenüber den Stadtbezirken (6,5 Prozent – Maxvorstadt, 3,0 Prozent Neuhausen-Nymphenburg) und besonders gegenüber der Landeshauptstadt München (2,2 Prozent).

Im Satzungsgebiet kamen auf Grund der dichten Bebauung lediglich 1,2 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

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

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „St.-Benno- Viertel“	Stadtbezirk 03	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen	6.800	53.600	101.700	516.800	1.593.600
Wohnungen (WE)	4.200	36.400	59.300	311.400	821.100**
GD Gentrifizierungsdynamik					
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	13,5	10,6	4,9	7,8	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	15,3	14,6	15,8	15,8	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m ²	0,5	0,2	-0,6	-0,2	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>					
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	8,7	6,5	3,0	4,0	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,0	0,7	0,4	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	1,2	2,5	2,3	2,9	4,4
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).					Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 4: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,4 Jahre und ist damit geringer als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben. Rund ein Drittel der Einwohner*innen lebt bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 5).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 9,1 Prozent etwas unter dem Durchschnitt des Stadtbezirk Maxvorstadt (9,6 Prozent) und deutlich unter dem von Neuhausen-Nymphenburg (14,4). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. 13,9 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt, im städtischen Durchschnitt sind dies 17,1 Prozent.

1,5 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Dieser Wert liegt sowohl unter denen der Stadtbezirke (1,8 Prozent – Maxvorstadt, 3,0 Prozent - Neuhausen-Nymphenburg) als auch dem der Gesamtstadt (3,1 Prozent).

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit knapp 119 Prozent deutlich über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent). Dennoch gibt es einen nennenswerten Anteil an Haushalten mit geringeren Einkommen im Gebiet. Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro / Monat (22,6 Prozent) liegt

etwa über dem der Gesamtstadt (20,4 Prozent) und der Stadtbezirke (20,0 Prozent – Maxvorstadt, 21,5 Prozent - Neuhausen-Nymphenburg). Bei Haushalten mit mittleren Einkommen (2.000-4.000 Euro / Monat) ist der Anteil mit 29 Prozent im Gebiet vergleichbar mit dem des Stadtbezirks Maxvorstadt (28,5 Prozent) und liegt unter den Anteilen des Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg (34,9 Prozent) und der Landeshauptstadt München (35,8 Prozent).

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die fast ein Viertel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich				
	ErhS* „St.-Benno- Viertel“	Stadtbezirk 03	Stadtbezirk 09	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen	6.800	53.600	101.700	516.800	1.593.600
Wohnungen (WE)	4.200	36.400	59.300	311.400	821.100**
VG Verdrängungsgefahr					
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	10,4	9,6	11,3	10,8	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	34,3	31,7	39,5	37,5	40,3
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	9,1	9,6	14,4	12,8	15,2
VG04 Anteil über 64-Jährige in %	13,9	12,3	16,8	15,1	17,1
VG05 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	1,5	1,8	3,0	2,8	3,1
VG06 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	118,6	124,7	102,0	109,9	100,0
VG07 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	22,6	20,0	21,5	22,4	20,4
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	29,0	28,5	34,9	32,8	35,8
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).					Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

5. Fazit

Die turnusmäßige Untersuchung des bisherigen Satzungsgebietes sowie der benachbarten Bereiche hat ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „St.-Benno-Viertel“ im dargestellten vergrößerten Umgriff (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann.

Die Attraktivität des St.-Benno-Viertels liegt besonders in seiner Lage begründet, ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr im Allgemeinen mit U-Bahn und Trambahn, sowie wie die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die zahlreichen Arbeitsplätze vor Ort vervollständigen die Attraktivität dieses urbanen Wohngebiets.

Im Erhaltungssatzungsgebiet „St.-Benno-Viertel“ ist nach wie vor deutliches Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand und eine hohe Gentrifizierungsdynamik zu erkennen. Dies lässt sich unter anderem am hohen Anteil (in den letzten zehn Jahren nicht umgebauter) Gebäude aus dem Zeitraum 1950-1969 und an den zahlreichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erkennen.

Besonders relevant ist dieser hohe Anteil nicht umgebauter Gebäude vor dem Hintergrund, dass mehr als 45 Prozent der Wohnungen private Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Insbesondere durch das Vorhandensein von Haushalten mit niedrigen Einkommen - in Verbindung mit der hohen Attraktivität des zentrumsnahen Wohngebietes St.-Benno-Viertel und dem damit nach wie vor gegebenen baulichen Aufwertungsdruck - besteht die potenzielle Gefahr von Verdrängung. Werden die Haushalte durch Luxusmodernisierungen, Umbauten oder Umwandlungen verdrängt, lösen sie anderenorts Wohnraumbedarfe aus. Diese sind jedoch in München nicht ohne Weiteres zu befriedigen, wodurch die Wohnraumversorgung der betroffenen Haushalte problematisch wird.

Das Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet als hoch einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die hohe Anzahl an Haushalten mit niedrigeren und mittleren Einkommen.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 18) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „St.-Benno-Viertel“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „St.-Benno-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 16-18) beschlossen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung „St.-Benno-Viertel“
der Landeshauptstadt München zur Erhaltung
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

(Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), 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 27.07.2023 (Maßstab 1:5.000), ausgefertigt am _____ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder 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 erlaubnis-pflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.
- (2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

§ 4

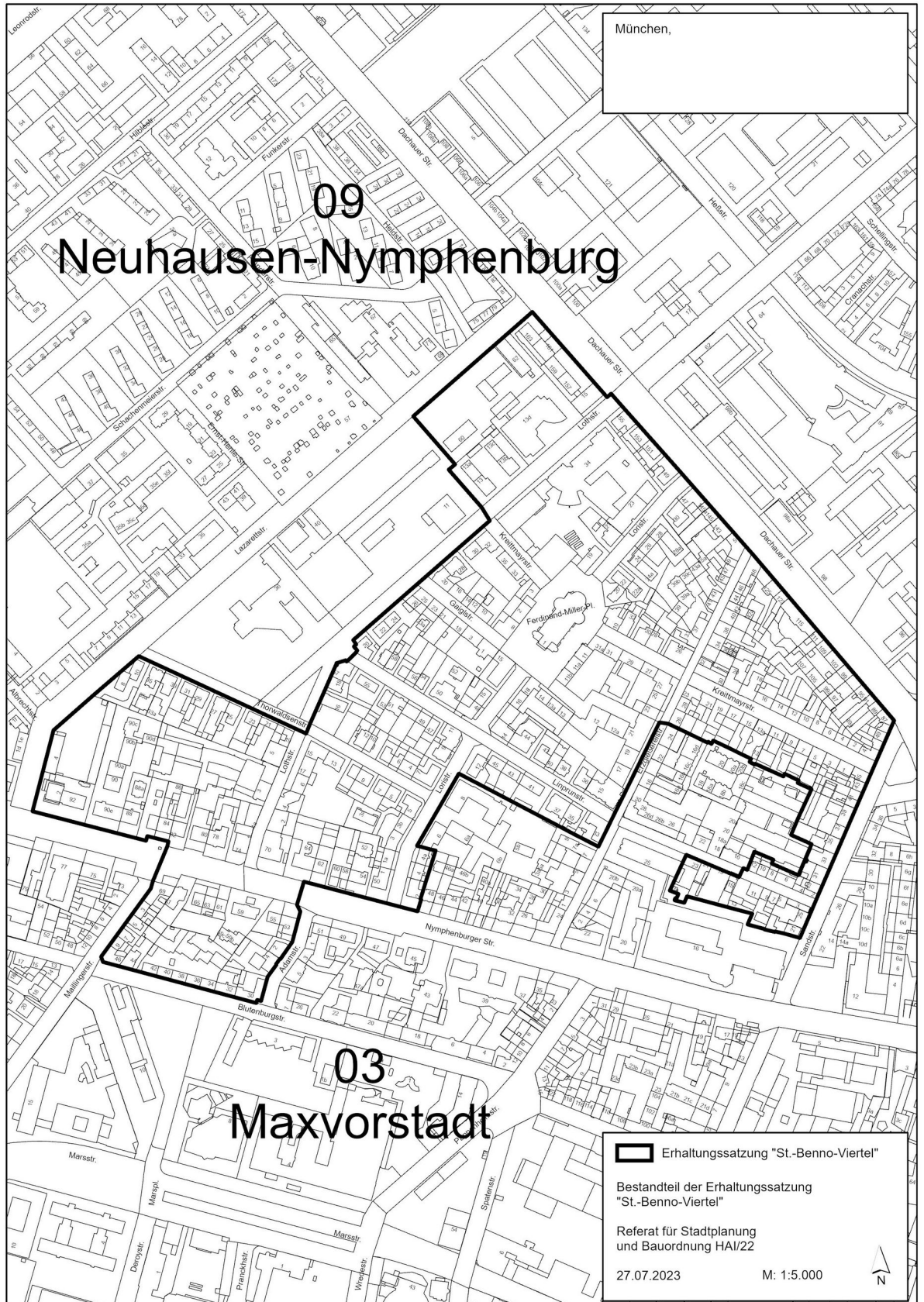
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung „St.-Benno-Viertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „St.-Benno-Viertel“) vom 09.01.2019 (MüABl. S. 10) außer Kraft.



III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Abdruck von I. - III.

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

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 das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Nord
4. An den Bezirksausschuss 03 – Maxvorstadt
5. An den Bezirksausschuss 09 – Neuhausen-Nymphenburg
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