

Telefon: 233 - 24760  
233 – 24158  
Telefax: 233 - 26683  
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 01 (Altstadt-Lehel) und 02 (Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt)**

- a) **Satzungsbeschluss Satzung „Gärtnerplatzviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“)**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Glockenbachviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“)**
- c) **Die Stadt München verlängert und erweitert möglichst die Erhaltungssatzung Gärtnerplatz**  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03382 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 07.12.2021
- d) **Erhaltungssatzung Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel**  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03397 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.12.2021

Stadtbezirk 01 Altstadt-Lehel  
Stadtbezirk 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05629**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

- 1. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03382 des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 07.12.2021
- 2. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03397 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.12.2021
- 3. Lageplan Stadtbezirke 01 und 02

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Vorbemerkung und Aufträge

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 „Gärtnerplatzviertel / Glockenbachviertel“ wurde in der Vollversammlung am 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02659) für die Dauer von einem Jahr beschlossen. Sie tritt mit Ablauf des 20.05.2022 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche.

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03382 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 07.12.2021 wurde die Landeshauptstadt München gebeten, die Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz“ zu verlängern und zu erweitern. Der Antrag wird in dieser Beschlussvorlage mitbehandelt.

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03397 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 14.12.2021 wurde die Landeshauptstadt München gebeten, die Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ zu verlängern und auszuweiten, wie bereits mehrfach vom BA 02 gefordert. Der Antrag wird in dieser Beschlussvorlage mitbehandelt.

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 (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 das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbilden (vgl. Tabelle 1). Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren be-

rücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

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 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. Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2020 die bisherige Differenzierung der Einwohner\*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer\*innen 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.

Mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2020 wurde der Indikator „Privater Mietwohnungsbestand“ in das Indikatorenset aufgenommen. Dieser bildet den Anteil der Wohnungen privater Unternehmen und Einzeleigentümer\*innen im Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher genutzt, als dies z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen der Fall ist. Die Gefahr einer Luxusmodernisierung mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bei diesen privaten Mietwohnungsbeständen besonders hoch.

Des Weiteren wurde der Indikator „Kaufkraft in Euro pro Kopf/Jahr“ angepasst, wobei nun erstmalig die Äquivalenzkaufkraft anstatt die Pro-Kopf-Kaufkraft betrachtet wird. Die Äquivalenzbetrachtung bietet den Vorteil, die Kaufkraft unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen in verschiedenen Teilen der Stadt besser vergleichbar zu machen. Sie basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf als Erwachsene haben. Hierfür wird die Kaufkraft in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Die Gewichtungsfaktoren dafür stammen von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Vor allem Gebiete mit niedrigen bis mittleren Haushaltsgrößen können so noch besser eingeschätzt werden.

### **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. Diese sind 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 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 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, 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 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 und Erholungsflächen.

### **Geschützte Bestände**

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht gezielt in den Umgriff einer neuen Erhaltungssatzung aufgenommen. Diese Wohnungen werden als geschützte Wohnungsbestände betrachtet, da hier durch die Eigentümer\*innen die Gefahr von Verdrängungsprozessen nicht besteht. Liegen kleinere solcher Wohnungsbestände inmitten eines Gebietes, sind sie im Sinne eines räumlich sinnvollen Umgriffs Teil der Erhaltungssatzung.

| Indikatoren   | Datenquelle                               |
|---|---|
| <b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>   |   |
| Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands<br>...vor 1949  | LHM: Gebäudedatei                         |
| ...zwischen 1949 und 1968   | LHM: Gebäudedatei                         |
| ...zwischen 1969 und 1986   | LHM: Gebäudedatei                         |
| Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %  | LHM: Gebäudedatei                         |
| Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften<br>und Genossenschaften in %  | LHM: Sozialwohnungsdatei,<br>Gebäudedatei |
| Privater Mietwohnungsbestand<br>(WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher<br>Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE) | LHM: Kommunalreferat                      |
| Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums<br>innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings  | Immobilien Scout GmbH                     |
| <b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>  |   |
| Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn<br>Jahren in %   | LHM: Baufertigstellungsdatei              |
| Dynamik der Wiedervermietungsmieten<br>in den letzten drei Jahren   | Immobilien Scout GmbH                     |
| Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf<br>in den letzten zehn Jahren in qm   | LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei    |
| <i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>   |   |
| Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen<br>im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %  | LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen    |
| Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen<br>mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %                                    | LHM: Sozialwohnungsdatei                  |
| Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB<br>(„Nachverdichtung“) in %  | LHM: Gebäudedatei                         |
| <b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>   |   |
| 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 60 – 74-Jährige in %   | LHM: Einwohnermeldedatei                  |
| Anteil über 74-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<br>2.000 Euro / Monat in %  | GfK SE                                    |
| Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen<br>2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %  | GfK SE                                    |
| <b>ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>   |   |
| Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit   | LHM: GeoInfoWeb, MVG                      |
| Urbane Qualitäten   | LHM: Gebäudedatei                         |
| Besondere Naturqualitäten   | Ortsbegehungen                            |
| Neue städtebauliche Projekte im Umfeld  | LHM                                       |
| * Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung  |   |

LHM: Landeshauptstadt München  
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

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

Als Orientierungswert für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 1.500 Wohnungen angesetzt. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel als Erhaltungssatzungsgebiete nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter [muenchen.de/erhaltungssatzung](http://muenchen.de/erhaltungssatzung) zu entnehmen.

### **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, 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 leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands bzw. Verdrängungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend 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. Letztere rechtfertigen 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 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 2020 nur noch etwa 43.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 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 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 in 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.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen**

Die unter Heranziehung des in 2021 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass sich der Bereich „Gärtnerplatzviertel“ (vgl. Abbildung 1 ) mit einem etwas vergrößertem Umgriff für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Für den Bereich „Glockenbachviertel“ wird eine gemeinsame Prüfung mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ (in Kraft bis 20.11.2023) für sinnvoll erachtet. Die Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ soll bis zu diesem Zeitpunkt befristet erlassen werden.

##### **4.1 Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“**

#### **Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatzviertel“ liegt im Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und erstreckt sich zwischen Aventinstraße, Baaderstraße, Corneliusstraße, Erhardtstraße, Fraunhoferstraße, Reichenbachstraße und Gärtnerplatz (vgl. Abbildung 1). Die Verbindung zum Glockenbachviertel im Südwesten wurde aufgehoben, um den Bereich östlich des Gärtnerplatzes als eigenes Erhaltungssatzungsgebiet zu erlassen.

Insgesamt dominiert Blockrandbebauung die städtebauliche Situation. Altbauten wechseln sich mit Nachkriegsbauten ab. Vereinzelt finden sich auch Gebäude jüngeren Baualters im Gebiet. Es handelt sich um ein beliebtes, urbanes Viertel mit zahlreichen Erdgeschossnutzungen wie z.B. kleineren Modeläden, Agenturen und (Szene-)Gastronomie. Durch die U-Bahnhaltestelle „Fraunhoferstraße“ (U1/U2) ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angeschlossen. Die Münchner Innenstadt (Marienplatz, Sendlinger Tor) ist sowohl fußläufig als auch mit der U-Bahn in wenigen Minuten zu erreichen.

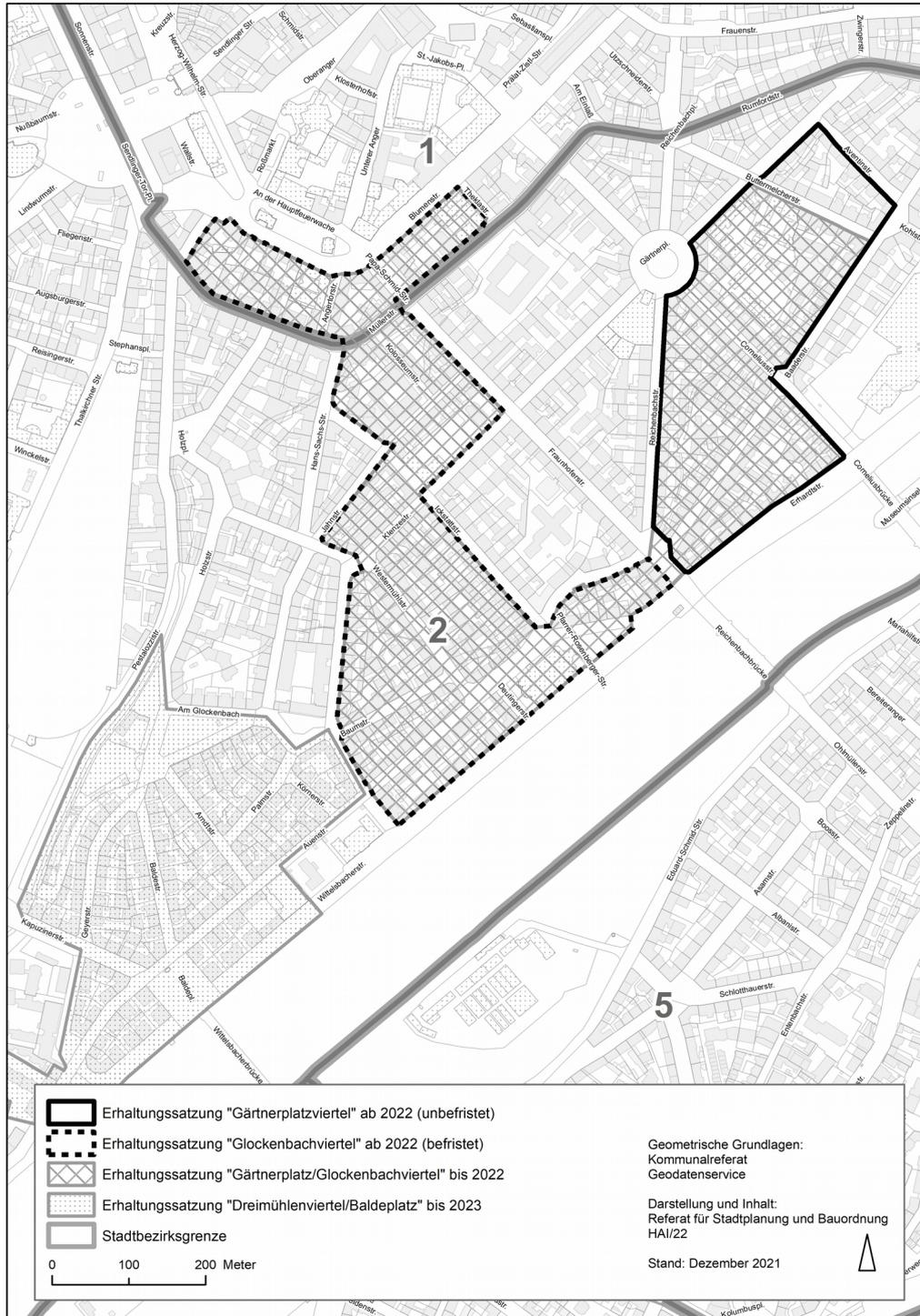


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiete "Gärtnersplatzviertel" und „Glockenbachviertel“

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Aufwertungspotenzial

Über 90 Prozent der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet wurden vor 1969 erstellt. Dabei handelt es sich hierbei zu 42,0 Prozent um gründerzeitliche Altbauten und zu 48,9 Prozent um Gebäude der Nachkriegsjahrzehnte (vgl. Tabelle 2). Stadtweit fallen insgesamt rund 55,4 Prozent des Wohnungsbestandes in diese Baualtersklassen. 85,1 Prozent der Gebäude sind Geschosswohnungsbauten mit vier bis neun Stockwerken, womit sich das Viertel in Verbindung mit den vorhandenen Erdgeschossnutzungen durch einen sehr urbanen Charakter auszeichnet.

Vergleichsweise hoch ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet. Während in ganz München 27,5 Prozent der Wohnungen zu diesen Beständen gehören, sind es im Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatzviertel“ 43,7 Prozent.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit 106 Prozent über den Mieten innerhalb des Mittleren Rings. Jedoch zeigt sich, dass im Erhaltungssatzungsgebiet im Vergleich zum gesamten 2. Stadtbezirk (108 Prozent) noch geringfügig weniger bei einer Wiedervermietung verlangt wird.

| Indikatoren            | Zum Vergleich   |               |                             |                             |
|------------------------|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                        | „ErhS*<br>Gärtnerplatz-<br>viertel“   | Stadtbezirk 2 | Innerhalb<br>Mittlerer Ring | Landeshauptstadt<br>München |
| <b>Einwohner*innen</b> | 3.200   | 53.400        | 522.300                     | 1.597.600                   |
| <b>Wohnungen (WE)</b>  | 2.300   | 33.200        | 310.700                     | 815.100**                   |
| AP                     | <b>Aufwertungspotenzial</b>   |               |                             |                             |
| AP01                   | Anteil WE mit Baualter in %<br>... vor 1949   |               |                             |                             |
| AP02                   | ... zwischen 1949 und 1968  |               |                             |                             |
| AP03                   | ... zwischen 1969 und 1986  |               |                             |                             |
| AP04                   | Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9<br>Geschossen in %  |               |                             |                             |
| AP05                   | Anteil WE städtische Wohnungsbau-<br>gesellschaften und Genossenschaften in %                           |               |                             |                             |
| AP06                   | Privater Mietwohnungsbestand  |               |                             |                             |
| AP07                   | Wiedervermietungsmiete nettokalt in %<br>des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb<br>des Mittleren Rings |               |                             |                             |
|                        | 42,0  | 46,5          | 35,4                        | 23,1                        |
|                        | 48,9  | 28,4          | 36,4                        | 32,3                        |
|                        | 7,2   | 11,7          | 13,6                        | 20,9                        |
|                        | 85,1  | 84,0          | 80,3                        | 54,7                        |
|                        | 2,5   | 2,9           | 12,2                        | 12,9                        |
|                        | 43,7  | 44,0          | 37,2                        | 27,5                        |
|                        | 106   | 108           | 100                         | -                           |

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Gentrifizierungsdynamik

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02659) wurde dargestellt, dass die Gentrifizierung im Gärtnerplatz- und Glockenbachviertel bereits weit vorangeschritten sind, da es sich hierbei um hoch attraktive und zentral gelegene Wohngebiete handelt. Dennoch kann aufgrund der anhaltenden Beliebtheit von Immobilien als Anlageform bzw. der anhaltenden Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt von weiteren Gentrifizierungsprozessen im Gebiet ausgegangen werden. Deshalb sind nicht allein Haushalte mit geringen Einkommen verdrängungsgefährdet, sondern zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen (vgl. auch Kapitel Verdrängungsgefahr, S. 12).

In den vergangenen zehn Jahren wurden fast 20,0 Prozent des Wohnungsbestandes im Gärtnerplatzviertel umgebaut (vgl. Tabelle 3). In ganz München waren es im gleichen Zeitraum nur 6,3 Prozent. Für 7,0 Prozent der Wohnungen wurden – obwohl das Gebiet bis auf einen später neu aufgenommenen Block schon seit 1991 im Bereich einer Erhaltungssatzung liegt – Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Seit dem Jahr 2014 gilt ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten. Trotzdem wurden hier anteilig für mehr Bestandswohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, als in der Gesamtstadt (1,9 Prozent). Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer\*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Erhaltungssatzung ausläuft, auch umsetzen würden. Dies macht die Wichtigkeit eines erneuten Satzungserlasses deutlich.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 21,4 Prozent über den Wiedervermietungs mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit etwas dynamischer als in der Gesamtstadt (21,0 Prozent), jedoch weniger dynamisch als im 2. Stadtbezirk (26,4 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 1,1 Quadratmeter zu. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf um 1,4 Quadratmeter. Ein steigender Wohnflächenkonsum dürfte auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet kamen 2,4 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes nach § 34 BauGB erstellt.

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

| Indikatoren                                 |  | Zum Vergleich                         |               |                             |                             |
|---|--|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |  | „ErhS*<br>„Gärtnerplatz“-<br>viertel“ | Stadtbezirk 2 | Innerhalb<br>Mittlerer Ring | Landeshauptstadt<br>München |
| <b>Einwohner*innen</b>                      |  | 3.200                                 | 53.400        | 522.300                     | 1.597.600                   |
| <b>Wohnungen (WE)</b>                       |  | 2.300                                 | 33.200        | 310.700                     | 815.100**                   |
| GD  | <b>Gentrifizierungsdynamik</b>   |                                       |               |                             |                             |
| GD01  | Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %                                      | 19,4                                  | 12,3          | 8,1                         | 6,3                         |
| GD02  | Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren                                       | 21,4                                  | 26,4          | 23,7                        | 21,0                        |
| GD03  | Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm                                 | 1,1                                   | -0,9          | -1,1                        | -1,4                        |
| <i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i> |  |                                       |               |                             |                             |
| GD04  | Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %          | 7,0                                   | 4,0           | 3,3                         | 1,9                         |
| GD05  | Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in % | 0,0                                   | 0,7           | 0,5                         | 0,9                         |
| GD06  | Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %   | 2,4                                   | 3,2           | 2,8                         | 4,5                         |

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 11,1 Jahre und damit etwas weniger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Dies ist, wie der Vergleich mit dem gesamten 2. Stadtbezirk (9,7 Jahre) sowie den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (10,8 Jahre) zeigt, eine eher hohe durchschnittliche Wohndauer für ein innerstädtisches Gebiet. 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. 38,5 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 4), anteilig rund 5,0 Prozent mehr als im gesamten 2. Stadtbezirk. Auch dies spricht dafür, dass im Gebiet gewachsene Milieustrukturen vorhanden sind.

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 11,9 Prozent in etwa im Durchschnitt des 2. Stadtbezirks (11,6 Prozent). Verglichen mit der Gesamtstadt, wo rund 15,1 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet weniger Familien mit Kindern. Der Vergleich mit den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings (12,7 Prozent) zeigt, dass in den Innenstadt- und innenstadtnahen Bezirken grundsätzlich weniger Kinder leben. 5,4 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 74 Jah-

re alt. Der Anteil ist somit geringer als in ganz München (9,2 Prozent).

2,3 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies 3,1 Prozent der Bevölkerung.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 126 Prozent über dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und auch über dem Durchschnitt für die Bereiche innerhalb des Mittleren Rings (108 Prozent). Dennoch haben 19,0 Prozent der Haushalte im Gebiet ein Nettoeinkommen von lediglich bis zu 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung und sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell stark verdrängungsgefährdet. Weitere 28,2 Prozent der Haushalte verdienen 2.000 bis 4.000 Euro pro Monat.

| Indikatoren            |   | Zum Vergleich                        |               |                             |                             |
|------------------------|---|--------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                        |   | „ErhS“<br>„Gärtnerplatz-<br>viertel“ | Stadtbezirk 2 | Innerhalb<br>Mittlerer Ring | Landeshauptstadt<br>München |
| <b>Einwohner*innen</b> |   | 3.200                                | 53.400        | 522.300                     | 1.597.600                   |
| <b>Wohnungen (WE)</b>  |   | 2.300                                | 33.200        | 310.700                     | 815.100**                   |
| VG                     | <b>Verdrängungsgefahr</b>   |                                      |               |                             |                             |
| VG01                   | Mittlere Wohndauer in Jahren  | 11,1                                 | 9,7           | 10,8                        | 11,7                        |
| VG02                   | Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %               | 38,5                                 | 33,5          | 37,0                        | 39,8                        |
| VG03                   | Anteil unter 18-Jährige in %  | 11,9                                 | 11,6          | 12,7                        | 15,1                        |
| VG04                   | Anteil 60 – 74-Jährige in %   | 12,3                                 | 10,6          | 12,2                        | 13,1                        |
| VG05                   | Anteil über 74-Jährige in %   | 5,4                                  | 5,5           | 7,6                         | 9,2                         |
| VG06                   | Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %                      | 2,3                                  | 2,4           | 2,8                         | 3,1                         |
| VG07                   | Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)                         | 126                                  | 118           | 108                         | 100                         |
| VG08                   | Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %       | 19,0                                 | 20,5          | 23,8                        | 21,5                        |
| VG09                   | Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in % | 28,2                                 | 28,6          | 33,5                        | 36,5                        |

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### **Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatz“ liegt sehr zentral; die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Durch die U-Bahnhaltestelle Fraunhoferstraße ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Erdgeschossnutzungen wie z.B. kleine Boutiquen und Gastronomie machen das Gebiet zu einem urbanen, sehr attraktiven Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und zu den benachbarten Isarauen.

#### **4.2 Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“**

Die turnusmäßige Untersuchung der bisherigen Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ hat unter Heranziehung des in 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) ergeben, dass für den Teil „Glockenbachviertel“ nach wie vor ein deutliches Aufwertungspotenzial sowie eine erhöhte Gentrifizierungsdynamik erkennbar sind (vgl. auch Abbildung 1). So sind z.B. die Wiedervermietungsmieten in den letzten Jahren stark gestiegen.

Allerdings sind besonders verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen, wie z.B. Menschen über 74 Jahre oder Alleinerziehende hier weniger stark vertreten als im gesamtstädtischen Mittel. Auch liegt die durchschnittliche Wohndauer unter dem Münchner Durchschnitt und die Kaufkraft ist bereits relativ hoch. Dies bedeutet nicht, dass keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet „Glockenbachviertel“ ansässig sind, jedoch sind es anteilig weniger als im gesamtstädtischen Mittel.

Für das „Glockenbachviertel“ wird daher auch unter Berücksichtigung zeitlicher und städtebaulicher Aspekte eine gemeinsame Prüfung mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ (in Kraft bis 20.11.2023) für sinnvoll erachtet. Deshalb wird die Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ bis dahin befristet erlassen, um nach vertiefter Prüfung zusammen mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ einen tragfähigen Gesamtvorschlag für das Glockenbachviertel zu erarbeiten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Rahmen dieser Prüfung auch die Handlungsempfehlungen aus der externen rechtsgutachterlichen Stellungnahme „Zum Erhaltungssatzungsrecht der Landeshauptstadt München“ im Zusammenhang mit der Datenaktualisierung im Herbst 2022 auf eine etwaige Umsetzbarkeit hin prüfen. Auf Basis dieser Datenaktualisierung wird das Glockenbachviertel dann erneut überprüft.

#### **4.3 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03382 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – Die Stadt München verlängert und erweitert möglichst die Erhaltungssatzung Gärtnerplatz**

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03382 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 07.12.2021 wurde gefordert, die Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz“ möglichst auszuweiten und zu verlängern, „um die alteingesessene Bevölkerung vor explodierenden Mieten zu schützen und einer vollständigen Gentrifizierung des Viertels entgegenzuwirken“.

Die Untersuchungen im Bereich des Gärtnerplatzes haben ergeben, dass der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im bisherigen Teil des Satzungsgebiets östlich der Fraunhoferstraße gerechtfertigt werden kann. Zudem kann das bisher durch Satzung geschützte Gebiet durch einen zusätzlichen Wohnblock zwischen der Buttermelcher-, Klenze-, Aventin- und Baaderstraße ergänzt und damit insgesamt vergrößert werden.

Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 kann in diesem Sinne entsprochen werden.

#### **4.4 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03397 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel – Erhaltungssatzung Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel**

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03397 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 14.12.2021 wurde die Landeshauptstadt München gebeten, die Erhaltungssatzung „Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel“ zu verlängern und die Erhaltungssatzung Gärtnerplatz- / Glockenbachviertel wie bereits mehrfach vom BA 2 gefordert, zu erweitern.

Begründet wird die Verlängerung und die Erweiterung mit der Möglichkeit, die die Erhaltungssatzung bietet, in die Stadtentwicklung einzugreifen und einer vollständigen Gentrifizierung entgegenzuwirken. Es sei dringend erforderlich, die noch bestehenden alten Mietverträge im Gärtnerplatz- und Glockenbachviertel und damit die alteingesessene Bevölkerung vor einer beschleunigten Umstrukturierung zu schützen.

Die Untersuchungen im Bereich des Stadtbezirkes 01 Altstadt - Lehel haben ergeben, dass für das „Glockenbachviertel“ auch unter Berücksichtigung zeitlicher und städtebaulicher Aspekte eine gemeinsame Prüfung mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/ Baldeplatz“ (in Kraft bis 20.11.2023) für sinnvoll erachtet wird. Deshalb wird die Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ bis dahin befristet erlassen und erneut im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“ überprüft werden.

Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 nach Verlängerung kann in diesem Sinne entsprochen werden.

#### **5. Fazit**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB derzeit nur im Bereich des Gärtnerplatzviertels (vgl. Abbildung 1) begründet werden kann.

Für das „Glockenbachviertel“ wird auch unter Berücksichtigung zeitlicher und städtebaulicher Aspekte eine gemeinsame Prüfung mit der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/ Baldeplatz“ (in Kraft bis 20.11.2023) für sinnvoll erachtet. Deshalb wird die Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“ bis dahin befristet erlassen, dies ist aufgrund der derzeitigen fachlichen Einschätzung erforderlich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die Handlungsempfehlungen aus der rechtsgutachterlichen Stellungnahme „Zum Erhaltungssatzungsrecht der Landeshauptstadt München“ (Auftrag der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2020 und vom 05.05.2021; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01711 sowie Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02659) im Zusammenhang mit der Datenaktualisierung im Herbst 2022 auf eine etwaige Umsetzbarkeit prüfen. Auf Basis dieser Datenaktualisierung wird das Glockenbachviertel dann erneut überprüft.

Unterstützend für die Begründung des neuen Erhaltungssatzungsgebiets „Gärtnerplatzviertel“ waren u.a. die Betrachtung der Eigentümerstruktur im Gebiet. Im Erhaltungssatzungsgebiet „Gärtnerplatzviertel“ sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Neben dem attraktiven Altbaubestand sind hier auch die Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit interessant, die insgesamt rund die Hälfte der Wohnungen im Gebiet ausmachen. Insbesondere bei den Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1968 besteht z.T. noch erkennbares Instandhaltungs- und Modernisierungspotential. Dies vor dem Hintergrund, dass rund 43,7 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, insbesondere im Altbaubestand, zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird.

Die Gentrifizierungsdynamik im Gärtnerplatzviertel zeigt sich insbesondere an der überdurchschnittlichen Umbautätigkeit und dem hohen Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Es ist daher besonders wichtig, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbinden kann.

Im Hinblick auf das erhöhte Aufwertungspotenzial und die erhöhte Gentrifizierungsdynamik muss jedoch weiterhin das Ziel verfolgt werden, einer Verdrängung der Haushalte mit einem niedrigen Nettoeinkommen bis 2.000 Euro monatlich entgegenzuwirken. Diese Haushalte können höhere Mietbelastungen im Zuge der baulichen Aufwertungen deutlich schwerer kompensieren oder sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung und ihre bekannte Wohnungsumgebung angewiesen. Ihre Mietbelastungsquoten liegen überwiegend im kritischen Bereich und sie sind daher stärker verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind aber nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell 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. Diese aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen gilt es zu vermeiden.

## **6. Erlass der Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 22) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

## **7. Erlass der Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 25) dargestellten Bereich wird der Erlass einer Erhaltungssatzung, befristet bis 20.11.2023, empfohlen.

## **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzungen örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

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

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. Die Satzung „Gärtnerplatzviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 20-22) beschlossen.
2. Die Satzung „Glockenbachviertel“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“) wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 23-25) beschlossen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / B 03382 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 07.12.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / B 03397 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.12.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Gärtnerplatzviertel“)**

**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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 01.12.2021 (Maßstab 1:2.500), 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 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**

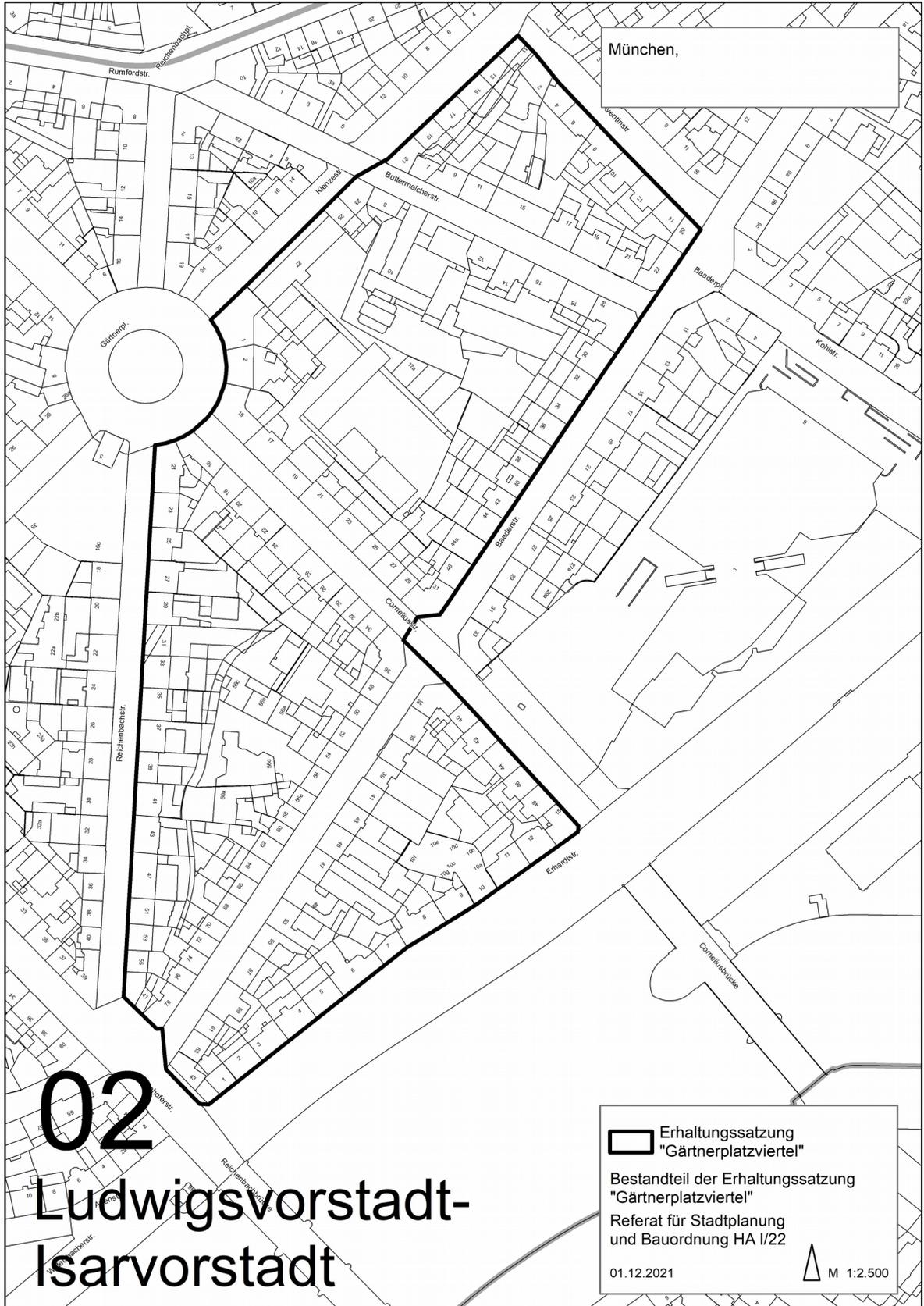
#### **Ordnungswidrigkeiten**

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**

Die Satzung tritt am 21.05.2022 in Kraft.



## **Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Glockenbachviertel“)**

**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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 01.12.2021 (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 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**

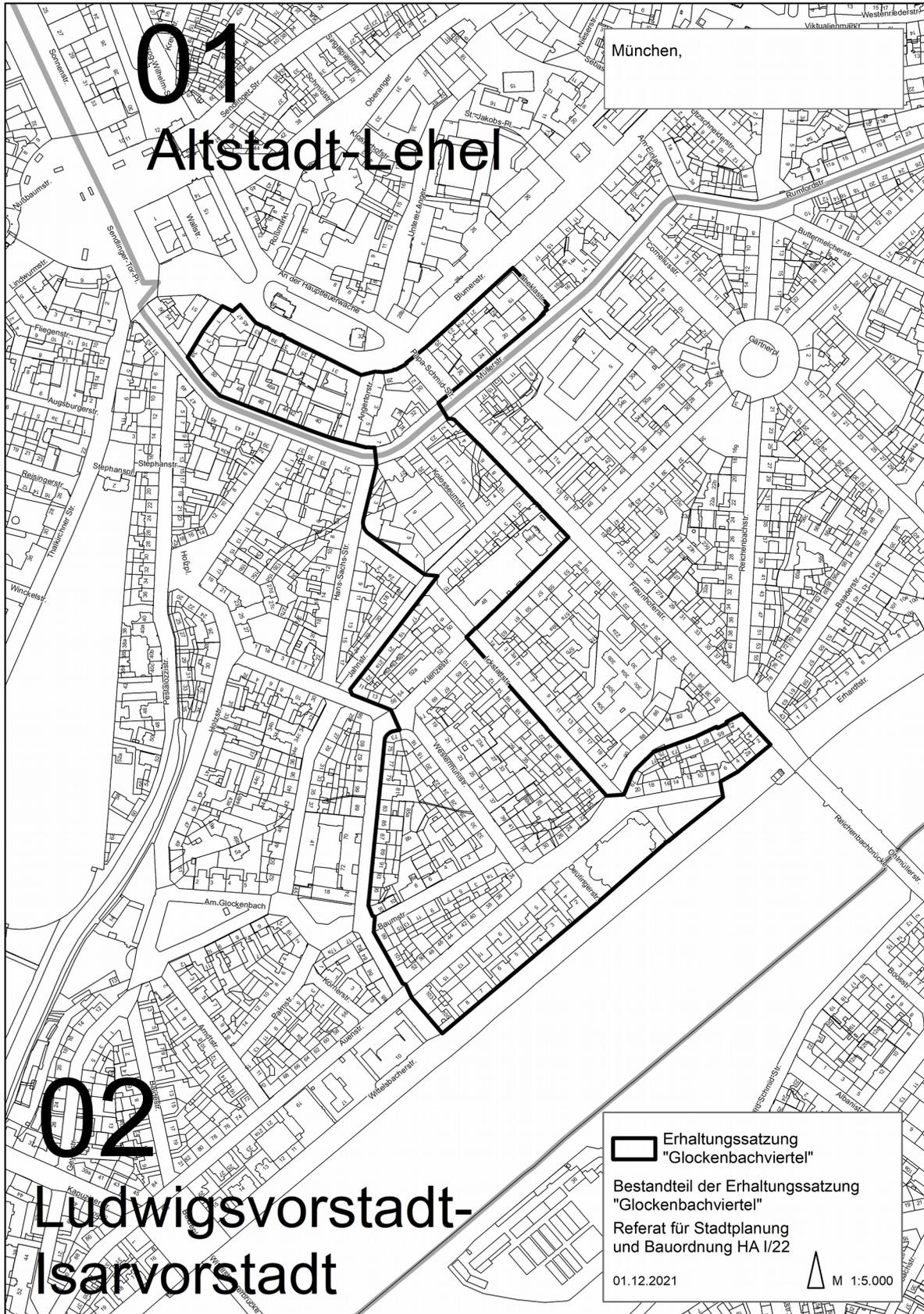
#### **Ordnungswidrigkeiten**

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. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

### **§ 5**

#### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 21.05.2022 in Kraft; sie tritt am 20.11.2023 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

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 01 – Altstadt – Lehel
4. An den Bezirksausschuss 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**