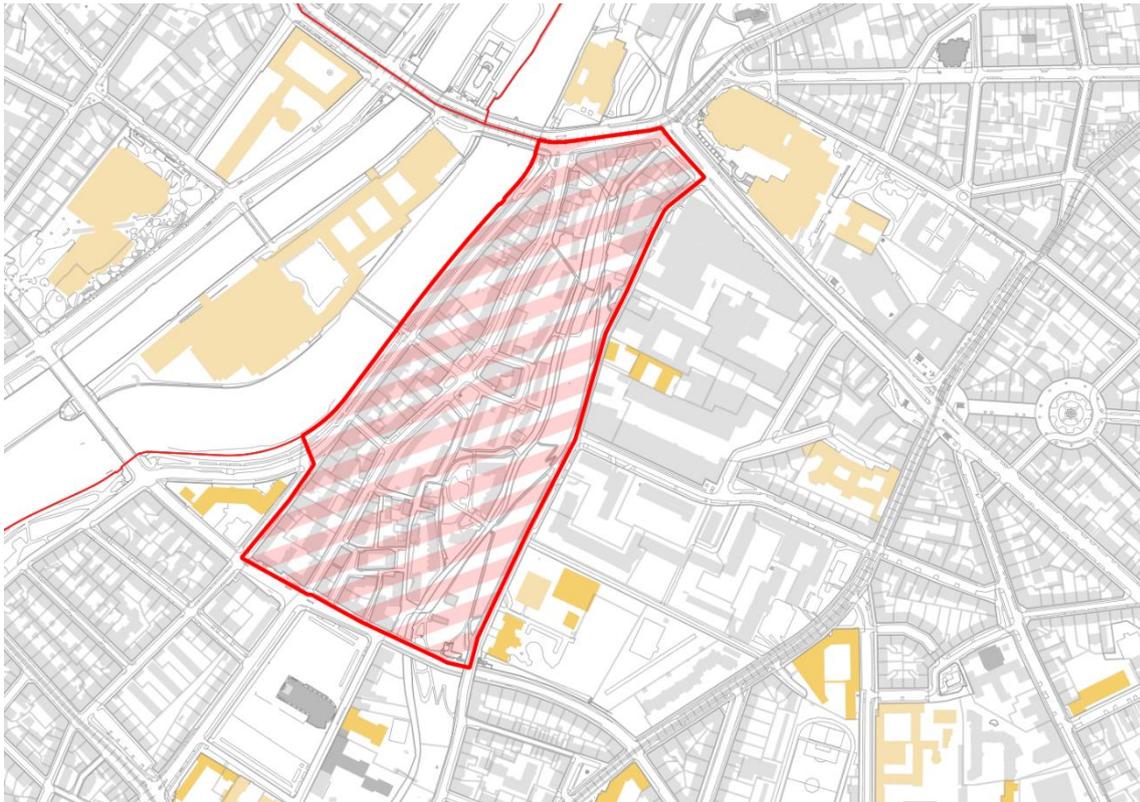


## Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost (2025)

### Antrag

Der BA bittet erneut (wie bereits 2022) um Prüfung, ob für den Bereich zwischen Schweigerstraße / Ludwigsbrücke / Lilienstraße / Zeppelinstraße eine weiteres Erhaltungssatzungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen werden kann. Ziel ist ein Erhalt der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung.



Karte: SPD Au-Haidhausen; Kartengrundlage Open Street Map

### Begründung

Der Bereich ist durch seine attraktive Lage nahe der Innenstadt und direkt an der Isar gekennzeichnet. Gemäß Wohnlagenkarte des Mietspiegels für München 2019 handelt es sich im betreffenden Gebiet um eine gute zentrale Lage - genauso wie in den meisten Bereichen im übrigen Stadtbezirk, deren Bevölkerung aber im Gegensatz zu den oben genannten Straßen durch eine Erhaltungssatzung geschützt ist. Zwar gibt es hier eine große Wohnanlage der GWG mit geschützten Beständen, jedoch gibt es eben auch zahlreiche private Immobilien. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die hohen Immobilienpreise, die im ehem. Paulanergelände / Am Nockherberg sowie Am Neudeck aufgerufen werden, auch weiter in die übrige Au "ausstrahlen".

In der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02490 Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ und "Obere Au" heißt es "Die Wiedervermietungsrenten entsprechen dem städtischen

Durchschnitt. Die Dynamik der Wiedervermietung weicht kaum von der Entwicklung der Gesamtstadt ab." In Anbetracht der Mietpreisentwicklung in der Gesamtstadt und der geschilderten attraktiven Lage, sollte dies zum Anlass einer erneuten Prüfung genommen werden, bevor eine nennenswerte Aufwertung und damit einhergehende Verdrängung eintritt. Weiter heißt es "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."

Ein gleichlautender Antrag wurde bereits 2022 gestellt. Im Antwortschreiben wurde ausgeführt, dass die letzte Prüfung damals erst kürzlich erfolgt sei und daher die Überprüfung auslaufender Erhaltungssatzungsgebiete Priorität habe. Es wurde eine erneute Überprüfung im Jahr 2025/26 in Aussicht gestellt. Die Thematik gewinnt auch durch den aktuell vorliegenden Bauantrag Zeppelinstraße 49 an Brisanz – hier wird von Seiten des Investors ein Projekt der Superlative angekündigt, welches sich offensichtlich an eine zahlungskräftige Klientel richtet. Die Bestandsbewohner\*innen müssen weichen, die Verdrängung ist in vollem Gange und es besteht die begründete Sorge, dass eine allgemeine Aufwertung und damit die nachfolgende Änderung des sozialen Milieus stattfindet.

**Nina Reitz**  
Fraktionssprecherin

**Nicole Meyer**  
**Britta Puce**

**Lena Sterzer**  
**Hermann Wilhelm**