

Telefon: 0 233-24997
0 233-24760

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

**Erlass und Überprüfung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 05 (Au-Haidhausen) und 18 (Untergiesing-Harlaching)**

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

b) Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost,
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04019 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 5 - Au-Haidhausen
vom 01.06.2022

c) Erweiterung des Umgriffs der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“,
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07359 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 - Untergiesing-
Harlaching vom 17.12.2024

d) Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost (2025),
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 5 – Au-Haidhausen
vom 19.03.2025

Stadtbezirk 05 Au-Haidhausen

Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17677

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	<p>Es erfolgte die turnusgemäße Überprüfung für die unbefristet erlassene Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ und deren Umfeld. Mit den Anträgen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 20-26 / B 04019 des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen vom 01.06.2022, - Nr. 20-26 / B 07359 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024 sowie - Nr. 20-26 / B 07572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 19.03.2025 <p>wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, für den Bereich nordöstlich des Gebietes Untere Au / Untergiesing sowie für die Birkenau zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Erweiterung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möglich ist.</p>
Inhalt	Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ vor.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	<p>Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein</p> <p>Gemäß dem Leitfaden „Vorauswahl Klimarelevanz“ des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU II-1) haben Beschlussvorlagen, zu denen Fragen des Mieterschutzes und der Wohnraumversorgung (z. B. Erhaltungssatzungen, Mietpreisgestaltung, Zweckentfremdung von Wohnungen) gehören, voraussichtlich keine bzw. eine zu vernachlässigende Auswirkung auf das Klima.</p>
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Satzung „Untere Au / Untergiesing“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“) wird in nachstehender Fassung beschlossen. 2. Der Antrag-Nr. 20-26 / B 07359 der Fraktion Bündnis 90 die Grünen des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024 2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 3. Der Antrag-Nr. 20-26 / B 07572 der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 19.03.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB

Ortsangabe	Lilienstraße, Paulanerplatz, Schwarzstraße, Kreuzplätzchen, Am Wageck, Zeppelinstraße, Schweigerstraße, Mariahilfstraße, Breiterangerstraße, Ohlmüllerstraße, Boosstraße, Albanstraße, Schlotthauerstraße, Asamstraße, Am Feuerbächl, Entenbachstraße, Falkenstraße, Taubenstraße, Nockherstraße, Kolumbusstraße, Edlingerstraße, Claude-Lorrain-Straße, Eduard-Schmid-Straße, Sommerstraße, Oefelestraße, Dollmannstraße, Freibadstraße, Untere Weidenstraße, Kupferhammerstraße, Kleiststraße, Am Mühlbach, Mondstraße, Voßstraße, Pilgersheimer Straße, Cannabichstraße, Kühbachstraße, Winterstraße, Hans-Mielich-Platz, Hans-Mielich-Straße, Gerhardstraße, Agilofingerplatz, Agilofingerstraße, Thusneldastraße, Arminiusstraße, Krumpterstraße, Konradinstraße, Jamnitzerstraße, Waldeckstraße, Jakob-Gelb-Platz
-------------------	---

Telefon: 0 233-24997

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAI-11

**Erlass und Überprüfung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
im Stadtbezirk 05 (Au-Haidhausen) und 18 (Untergiesing-Harlaching)**

- a) Satzungsbeschluss Satzung „Untere Au / Untergiesing“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“)**
- b) Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost**
Antrag-Nr. 20-26 / B 04019 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 01.06.2022
- c) Erweiterung des Umgriffs der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“**
Antrag-Nr. 20-26 / B 07359 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024
- d) Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost (2025)**
Antrag-Nr. 20-26 / B 07572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 19.03.2025

Stadtbezirk 05 Au-Haidhausen
Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17677

§ 2 Nr. 14 GeschO

5 Anlagen

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Antrag-Nr. 20-26 / B 04019 der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen vom 01.06.2022
3. Antrag-Nr. 20-26 / B 07359 der Fraktion Bündnis 90 die Grünen des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024
4. Antrag-Nr. 20-26 / B 07572 der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 19.03.2025
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 05 Au – Haidhausen vom 18.09.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025
(VB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag	3
1. Vorbemerkung und Antrag	3
2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen.....	3
3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen	6
4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“	8
5. Fazit für die Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“	14
6. Klimaprüfung	15
7. Behandlung von Anträgen eines Bezirksausschusses.....	15
7.1 Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost, BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04019 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 5 - Au-Haidhausen vom 01.06.2022	16
7.2 Erweiterung des Umgriffs der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“, BA- Antrags-Nr. 20-26 / B 07359 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024.....	16
7.3 Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost (2025), BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 1 - Altstadt-Lehel vom 19.03.2025	18
8. Erlass der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“	18
9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	18
II. Antrag der Referentin	19
III. Beschluss	23

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft rund alle fünf Jahre die Eignung unbefristet erlassener Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ wurde in ihrem jetzigen Umgriff im Jahr 2020 unbefristet erlassen.

Zusätzlich zu der turnusmäßigen Prüfung erfolgt die Beantwortung zweier das Gebiet betreffender Anträge der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 05 – Au-Haidhausen sowie eines Antrags der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN des Bezirksausschusses 18 – Untergiesing-Harlaching.

Die SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 05 – Au-Haidhausen bittet in ihrem Antrag Nr. 20-26 / B 04019 vom 01.06.2022 um Prüfung, ob für den Bereich zwischen Schweigerstraße / Ludwigsbrücke / Lilienstraße / Zeppelinstraße ein weiteres Erhaltungssatzungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen werden kann. Ziel ist ein Erhalt der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung. Diese Bitte um Prüfung wird in ihrem Antrag Nr. 20-26 / B 07572 vom 19.03.2025 wiederholt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN des Bezirksausschusses 18 – Untergiesing-Harlaching beantragt in ihrem Antrag Nr. 20-26 / B 07359 vom 17.12.2024, den Umgriff der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ wieder um den Bereich Hans-Mielich-Platz, Schyrenbad, Untere Weidenstraße und Birkenau zu erweitern.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden auch die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Da der bisherige Umgriff der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ nach dem Ergebnis der umfassenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der genannten Anträge erweitert werden kann, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass mit erweitertem Umgriff im Nordosten vor.

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“). Steigende Attraktivität und Gentrifizierungsdynamiken können ebenfalls zu sozialer Segregation und Veränderung des Charakters eines Gebietes führen.

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

Indikatoren	Datenquelle
ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) 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
Anteil der Wohnungen in Ensembleschutzgebieten	LHM: Gebäudedatei
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: Gebäudedatei, Eigentümerdaten
Wiedervermietungsrente nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 6 bis 10 WE im Hauseigentum	LHM: Gebäudedatei, Eigentümerdaten
GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK	
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten fünf 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 von 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)

Attraktivitätsfaktoren

Üblicherweise sind Gebiete, die von vielen Einwohner*innen als besonders attraktiv wahrgenommen werden, stärker von Gentrifizierung betroffen. Die Attraktivität eines Gebietes kann sich durch unterschiedliche Faktoren begründen. Geschätzt werden meist eine gute Verkehrsanbindung und ein urbanes, lebendiges Umfeld mit gastronomischen Angeboten und gut erreichbarem Einzelhandel. Ein hoher Anteil an Baudenkmälern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist) ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes, da viele Menschen den typischen Charakter gründerzeitlicher Bebauung und lange gewachsener Viertel schätzen. Ebenso tragen naturräumliche Qualitäten wie z.B. die Nähe zur Isar oder zum Englischen Garten zur Beliebtheit eines Gebietes bei.

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 Altbau Bestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus (vgl. hierzu Tabelle 1). Diese sind nun auch potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Auch Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen, können ein Indikator für ein gewisses Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand sein.

Gentrifizierungsdynamik

Während die Aufwertungsindikatoren den Status Quo im Gebiet abbilden, geben die Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik einen Hinweis auf bereits laufende oder zu erwartende Aufwertungsaktivitäten. Eine hohe Anzahl an Umbauaktivitäten im Gebäudebestand, ein Anstieg der Wiedervermietungsmieten sowie eine Zunahme der mittleren Wohnfläche pro Kopf in einem Gebiet deuten beispielsweise auf eine Gentrifizierungsdynamik hin (siehe Tabelle 1).

Auch steigt die Gefahr von Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft. Der Anteil dieser Wohnungen im Privateigentum, der in den nächsten zehn Jahren aus der Bindung fällt, stellt deshalb einen Zusatzindikator dar. Zudem können Nachverdichtungen nach § 34 BauGB zwar Wohnraum schaffen, sie können jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte zu einer veränderten Bevölkerungsstruktur führen und ebenfalls weitere Aufwertungsprozesse fördern.

Verdrängungsgefahr

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.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter*innen anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. Dabei kann es sich z.B. um die Finanzierung neuer geförderter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

Weiterentwicklung des Indikatorensets

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof sowie vom Bayerischen Verwaltungsgericht München in Urteilen bestätigt.

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 Aktualisierung des Indikatorenkataloges wurde das Indikatorenset bei der Attraktivitätsfaktoren um den Zusatzindikator „Anteil Wohnungen in Ensembleschutzgebieten“ sowie bei den Aufwertungsfaktoren um den Zusatzindikator „Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn Wohnungen im Hauseigentum“ weiterentwickelt.

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.

Charakterisierend für Gebiete außerhalb des Mittleren Rings ist dagegen 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 preis-

wertem 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 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) und sie bei der Vergabe einer solchen Wohnung zum Zuge kommen.

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 2024 gab es etwa 48.500 geförderte Wohnungen in München. Die Programme im geförderten Wohnungsbau richten sich 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 und auch der Neubau von geförderten Wohnungen durch die dramatischen Fördermittelkürzungen beim Fördergeber Freistaat Bayern in einer schwierigen Situation steckt, 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 „Münchener Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel, vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VII (2023-2028)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

Wohngebiete mit weniger als 1.500 Wohnungen sind in aller Regel 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 etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

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

4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“

Das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche wurden auf der Datengrundlage von 31.12.2023 anhand des 2024 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) untersucht. Die Untersuchung ergab, dass der bisherige Umgriff der bestehenden Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ nicht nur bestehen bleibt, sondern um mehrere Blöcke zwischen Lilienstraße, Zeppelinstraße und Eduard-Schmid-Straße im Norden erweitert werden kann. Damit kann den Anträgen des Bezirksausschusses 05 – Au-Haidhausen Nr. 20-26 / B 04019 und Nr. 20-26 / B 07572 in Teilen entsprochen werden. Deshalb wird der in Abbildung 1 dargestellte Bereich, der den bisherigen und die neu hinzukommenden Bereiche zeigt, „Untere Au / Untergiesing“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung vorgeschlagen.

Das erweiterte Gebiet umfasst nun rund 14.500 Wohnungen, in denen 22.300 Einwohner*innen leben. Damit erhöht sich die Anzahl der Wohnungen im Vergleich zu 2021 um etwa 900 (vormals 13.600) und die Anzahl der Einwohner*innen um 500 (vormals 21.800).

Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes

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

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

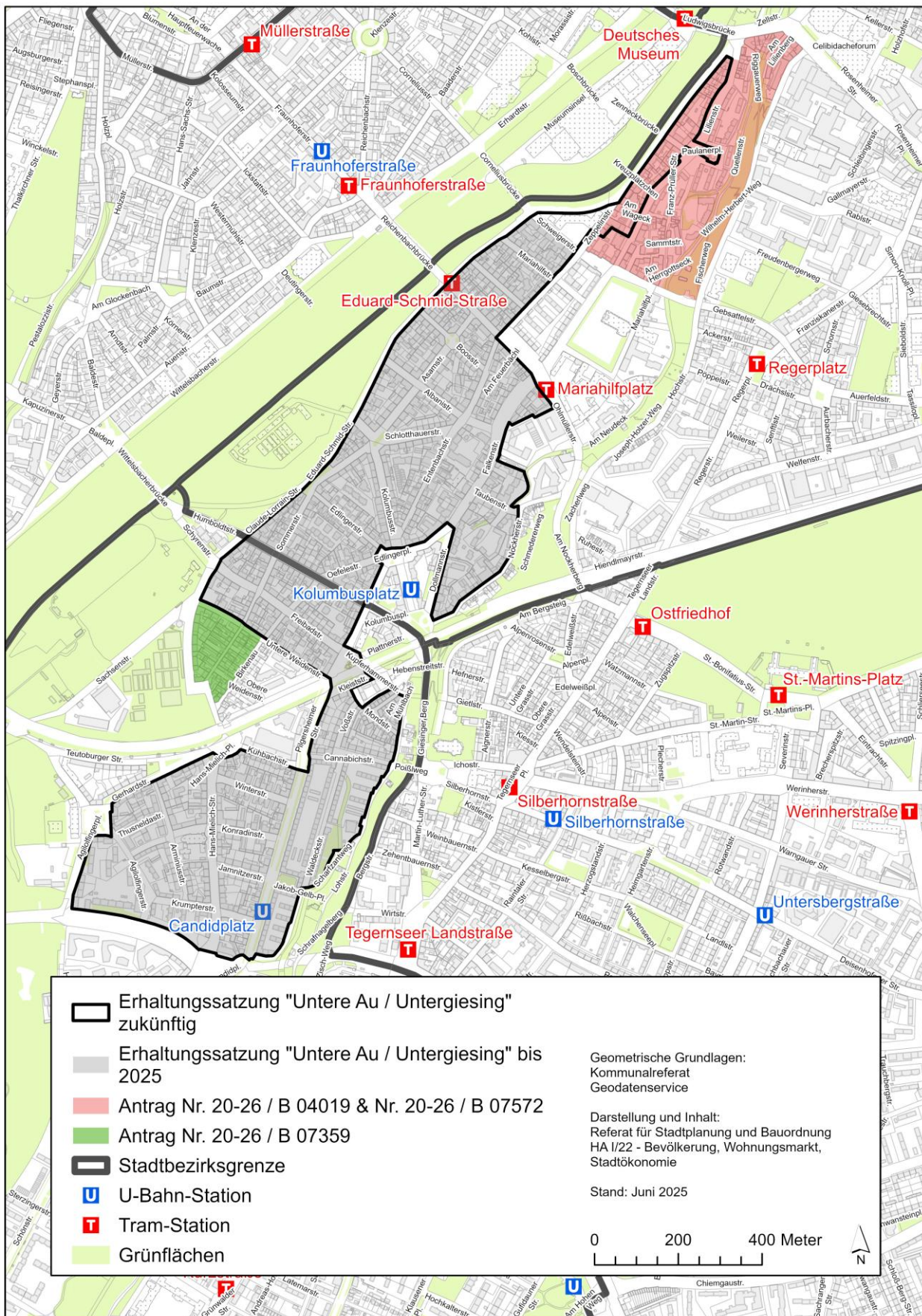


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ zukünftig sowie die bisherige Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ und die Anträge der Fraktionen der Bezirksausschüsse (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Attraktivitätsfaktoren

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnhaltestellen „Kolumbusplatz“ (U1, U2) und „Candidplatz“ (U1) sowie ganz im Norden der S-Bahnhalt „Rosenheimer Platz“. Die Metro-Buslinie 52 (Tierpark - Sendlinger Tor) durchquert das Gebiet ebenso wie die Tram Linie 18. Die Innenstadt ist im Mittel aller Wohnungen des Erhaltungssatzungsgebietes in rund 13 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar (vgl. Tabelle 2).

Der Geschossflächenanteil an Läden und Gastronomie fällt mit 3,4 Prozent etwas geringer aus als im Vergleich zum Stadtbezirk Au - Haidhausen (4,4 Prozent). Nahe am Durchschnitt der Landeshauptstadt München (3,3 Prozent) ist der Anteil aber doppelt so hoch wie der Wert für den Stadtbezirk Untergiesing - Harlaching.

Auch der Anteil an Wohneinheiten in Baudenkmälern liegt mit 13,7 Prozent weit über dem des Stadtbezirks 18 (5,0 Prozent) und der Gesamtstadt (8,5 Prozent). Im Vergleich zum Stadtbezirk 05 mit einem Anteil von 26,6 Prozent liegt der Wert jedoch unterhalb.

Die Attraktivität dieses Gebietes lässt sich darüber hinaus besonders durch die Nähe zur Isar mit ihrer Naturqualität und Erholungsmöglichkeiten begründen. Auch die zukünftige Entwicklung des Gasteigs zeugt von neuen städtebaulichen Projekten im Umfeld.

Der Anteil der Wohneinheiten in Ensembleschutzgebieten liegt bei 1,4 Prozent und damit unter dem Anteil der Gesamtstadt mit 7,2 Prozent.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr attraktives Gebiet.

		Zum Vergleich				
Indikatoren		ErhS* „Untere Au / Untergiesing“	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen		22.300	63.600	53.900	504.100	1.589.000
Wohnungen (WE)		14.500	38.600	31.400	314.400	837.000**
AF	Attraktivitätsfaktoren					
AF01	Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Altstadtring) in Minuten	12,8	12,0	21,7	14,5	22,5
AF02	Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie in %	3,4	4,4	1,7	5,1	3,3
AF03	Anteil WE in Baudenkmälern in %	13,7	26,6	5,0	17,1	8,5
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>						
AF04	Besondere Naturqualitäten	+				
AF05	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	+				
AF06	Anteil WE in Ensembleschutzgebieten in %	1,4	29,4	4,7	13,9	7,2

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

Datenstand: 31.12.2023

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

Aufwertungspotenzial

Aufwertung wird in der Regel dort zu erwarten sein, wo der Gebäude- und Wohnungsbestand ein Potenzial für bauliche Aufwertungen durch beispielsweise Modernisierungsrückstände aufweist. Für das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au - Untergiesing“ ergibt sich im Vergleich zu den beiden Stadtbezirken und der Landeshauptstadt München ein hohes Aufwertungspotenzial.

Die rund 14.500 Wohnungen im Satzungsgebiet liegen innerhalb des Mittleren Rings und stellen ein dicht bebautes Wohngebiet dar, in dem viel Modernisierungspotential besteht. Hinsichtlich des Aufwertungspotenzials sind insbesondere die Gebäude von hohem Interesse, die in den letzten zehn Jahren noch nicht modernisiert wurden. Dies betrifft 37,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, der zwischen 1950 und 1969 errichtet wurde (vgl. Tabelle 3), ein deutlich höherer Anteil im Vergleich zur Landeshauptstadt München (30,9 Prozent). Die in den letzten zehn Jahren nicht umgebauten Wohnungen in Altbauten (vor 1949) machen weitere 35,6 Prozent aus, ebenfalls ein deutlich höherer Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt (20,7 Prozent). Hierfür wird ein hohes Aufwertungspotenzial angenommen. Weitere 12,3 Prozent entfallen auf das Baualter zwischen 1970 und 1989.

Typisch für die innerstädtische Lage ist der hohe Anteil von Wohneinheiten in Gebäuden zwischen vier und neun Geschossen. Mit 85,8 Prozent liegt dieser Wert im Untersuchungsgebiet über dem des Stadtbezirks 05 (82,5 Prozent) und deutlich über dem des Stadtbezirks 18 (47,1 Prozent) und der Landeshauptstadt München (55,6 Prozent).

Der Anteil an Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen liegt im Gebiet mit 41,5 Prozent deutlich über dem der Landeshauptstadt München (26,5 Prozent) und über den Werten der Stadtbezirke Au - Haidhausen (38,7 Prozent) und Untergiesing - Harlaching (24,1 Prozent). 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 Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit 99 Prozent etwas unter den Durchschnittsmieten der Gesamtstadt (100 Prozent) und den der Stadtbezirke (Au - Haidhausen 103 Prozent, Untergiesing - Harlaching 101 Prozent).

Der Anteil der Wohnungen mit sechs bis zehn Wohneinheiten im Hauseigentum, die nicht durch den Umwandlungsvorbehalt des Freistaates Bayern gemäß § 250 BauGB geschützt sind, liegt bei 18,1 Prozent und damit höher als im Vergleich mit den Referenzwerten.

		Zum Vergleich				
Indikatoren		ErhS* „Untere Au / Untergiesing“	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen		22.300	63.600	53.900	504.100	1.589.000
Wohnungen (WE)		14.500	38.600	31.400	314.400	837.000**
AP	Aufwertungspotenzial					
AP01	Anteil WE ohne Umbau in den letzten zehn Jahren in % mit Baualter ...bis 1949	35,6	41,3	27,1	32,0	20,7
AP02	...zwischen 1950 und 1969	37,2	23,6	36,3	33,8	30,9
AP03	...zwischen 1970 und 1989	12,3	13,5	19,1	13,6	21,0
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit vier bis neun Geschossen in %	85,8	82,5	47,1	80,7	55,6
AP05	Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	41,5	38,7	24,1	36,0	26,5
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	99	103	101	101	100
<i>Zusätzlicher Aufwertungsindikator</i>						
AP07	Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit sechs bis zehn WE im Hauseigentum	18,1	15,3	16,0	15,2	14,0

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

Datenstand: 31.12.2023

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

Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden 6,3 Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 4). Dieser Wert liegt leicht unterhalb des Umbauanteils im 5. Stadtbezirk, aber deutlich über dem Wert des 18. Stadtbezirks. In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 5,5 Prozent der Wohnungen.

Die Dynamik der Wiedervermietungen in den letzten drei Jahren erzielt mit 14,4 Prozent einen geringeren Wert gegenüber der Landeshauptstadt München (16,8 Prozent) und liegt ebenfalls unter den Werten der Stadtbezirke (Au - Haidhausen 18 Prozent, Untergiesing - Harlaching 17,3 Prozent).

Gegen den Trend der Gesamtstadt (-0,1 Quadratmeter) liegt die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf bei 1,7 Quadratmetern. Damit liegt dieser Wert auch deutlich über dem der Stadtbezirke (Stadtbezirk 05 0,6 Quadratmeter, Stadtbezirk 18 0,5 Quadratmeter).

Der Anteil von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten zehn Jahren ist mit 4,0 Prozent gegenüber beiden Stadtbezirken (Au - Haidhausen 3,4 Prozent, Untergiesing - Harlaching 1,5 Prozent) sowie gegenüber der Landeshauptstadt München (2,4 Prozent) erhöht.

Im Satzungsgebiet kam es auf Grund der dichten Bebauung in den letzten zehn Jahren zu lediglich 1 Prozent Nachverdichtung nach § 34 BauGB. In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 4,3 Prozent. In den nächsten Jahren werden keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer*innen aus der Bindung im vorgeschlagenen Gebiet fallen.

Die Indikatoren weisen auf eine leicht erhöhte Gentrifizierungsdynamik hin.

		Zum Vergleich				
Indikatoren		ErhS* „Untere Au / Untergiesing“	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen		22.300	63.600	53.900	504.100	1.589.000
Wohnungen (WE)		14.500	38.600	31.400	314.400	837.000**
GD	Gentrifizierungsdynamik					
GD01	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	6,3	6,9	4,9	6,9	5,5
GD02	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten fünf Jahren	14,4	18,0	17,3	14,0	16,8
GD03	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m²	1,7	0,6	0,5	0,9	-0,1
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren</i>						
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	4,0	3,4	1,5	4,4	2,4
GD05	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,3	0,3	0,6	0,8
GD06	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	1,0	2,3	4,0	2,9	4,3

* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2023

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

Verdrängungsgefahr

Insgesamt betrachtet ist die Verdrängungsgefahr für das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ ähnlich hoch wie für die Landeshauptstadt München. Dies zeigt sich zum Beispiel bei der mittleren Wohndauer der Einwohner*innen im Erhaltungssatzungsgebiet, die 11,4 Jahre beträgt und damit etwas geringer als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre) ist. Dennoch leben mehr als ein Drittel der Einwohner*innen bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 5). 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.

Die Anteile der besonders verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen, unter 18-Jährige (11,8 Prozent), über 64-Jährige (14,9 Prozent) sowie Alleinerziehende (2,8 Prozent), liegen alle geringfügig unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 103 Prozent zwar etwas über dem Münchener Durchschnitt (100 Prozent), aber unter dem Vergleichswert der beiden Stadtbezirke (beide jeweils 107 Prozent). Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro / Monat liegt bei 24,8 Prozent, der Anteil mit einem mittleren Einkommen zwischen 2.000 und 4.000 Euro / Monat bei 35,0 Prozent. Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt der Wert der unteren Einkommensgruppe damit höher aus (Landeshauptstadt 20,6 Prozent), der der mittleren Einkommensgruppe geringfügig niedriger aus (Landeshauptstadt 37,1 Prozent).

In besonders nachgefragten Wohngebieten, zu denen das Erhaltungssatzungsgebiet zweifelsfrei gehört, sind sowohl einkommensschwache Haushalte als auch solche mit mittlerem Einkommen bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

		Zum Vergleich				
Indikatoren		ErhS* „Untere Au / Untergiesing“	Stadtbezirk 05	Stadtbezirk 18	Innerhalb Mittlerer Ring	LH München
Einwohner*innen		22.300	63.600	53.900	504.100	1.589.000
Wohnungen (WE)		14.500	38.600	31.400	314.400	837.000**
VG	Verdrängungsgefahr					
VG01	Mittlere Wohndauer in Jahren	11,4	10,8	11,9	10,9	11,7
VG02	Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	39,7	38,3	40,6	38,0	40,3
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	11,8	14,2	14,0	12,9	15,5
VG04	Anteil über 64-Jährige in %	14,9	14,3	18,7	15,0	17,0
VG05	Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,8	3,2	3,1	3,0	3,4
VG06	Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	103	107	107	106	100
VG07	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	24,8	22,0	17,7	22,9	20,6
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	35,0	32,8	36,2	33,9	37,1

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

Datenstand: 31.12.2023

Tabelle 5: Verdrängungsindikatoren im Vergleich (Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

5. Fazit für die Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“

Die turnusmäßige Untersuchung des bisherigen Satzungsgebietes sowie der benachbarten Bereiche hat ergeben, dass sich der derzeit bestehende Umgriff der Satzung „Untere Au / Untergiesing“ weiterhin als unbefristete Erhaltungssatzung eignet. Zudem hat die Umfeldprüfung ergeben, dass sich mehrere Blöcke im Norden zwischen Lilienstraße, Zeppelinstraße und Eduard-Schmid-Straße für die Aufnahme in die Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignen. Aus diesem Grund wird eine Vergrößerung des Satzungsgebietes auf den neuen Umgriff (siehe Abb. 1) vorgeschlagen. Es ist deshalb ein Neuerlass der Satzung erforderlich.

Die Attraktivität des Gebietes „Untere Au / Untergiesing“ liegt besonders in seiner Lage entlang der Isar sowie der Zentralität und Nähe zur Münchner Innenstadt begründet. Dieses urbane, teilweise auch sehr ruhige Wohngebiet auf der Ostseite der Isar besticht aber auch mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden.

Das deutliche Aufwertungspotential sowie die leicht erhöhte Gentrifizierungsdynamik im Gebiet lassen sich an dem hohen Anteil (in den letzten zehn Jahren nicht umgebauter)

Gebäude mit Baualter vor 1969, an dem erhöhten Anteil an Umbauten sowie im deutlichen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf und zahlreichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erkennen.

Besonders relevant ist dieser hohe Anteil nicht umgebauter Gebäude vor dem Hintergrund, dass es sich bei einem signifikanten Teil der Wohnungen um private Mietwohnungsbestände handelt, 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.

Ein Verdrängungspotenzial ist für Teile der Bevölkerung im Gebiet vorhanden. Dies gilt insbesondere für die Haushalte mit niedrigerem und mittlerem Einkommen. Diese Bevölkerungsgruppen können höhere Mietbelastungen im Zuge von baulichen Aufwertungen wesentlich schwerer kompensieren und sind in besonderem Maße auf ihre Wohnung angewiesen. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z.T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Eine Verdrängung der im Gebiet ansässigen Bevölkerung z. B. durch Luxusmodernisierungen, durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder nach einem Bindungsauslauf von geförderten Wohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter*innen anderswo in München finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen würden. Als Folge der Verdrängung müssten z. B. neue geförderte Wohnungen oder Altenwohnheimplätze geschaffen werden. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Gemäß dem Leitfaden „Vorauswahl Klimarelevanz“ des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU II-1) haben Beschlussvorlagen, zu denen Fragen des Mieterschutzes und der Wohnraumversorgung (z. B. Erhaltungssatzungen, Mietpreisgestaltung, Zweckentfremdung von Wohnungen) gehören, voraussichtlich keine bzw. eine zu vernachlässigende Auswirkung auf das Klima.

Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage ist die Überprüfung auf Basis der neuen Methodik und Indikatoren auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Klimaschutzrelevanz ist in Abgleich mit dem Leitfaden des RKU damit nicht gegeben. Gegenteilige Anhaltspunkte, die ausnahmsweise zu einer Klimarelevanz führen könnten, sind vorliegend nicht ersichtlich.

7. Behandlung von Anträgen eines Bezirksausschusses

Für das Satzungsgebiet des „Untere Au / Untergiesing“ und seiner umliegenden Bereiche liegen drei Anträge von verschiedenen Fraktionen der Bezirksausschüsse 05 – Au-Haidhausen und 18 – Untergiesing-Harlaching vor.

7.1 Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost, BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04019 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 5 - Au-Haidhausen vom 01.06.2022

Im Antrag der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen wird um Prüfung gebeten, ob für den Bereich zwischen Schweigerstraße / Ludwigsbrücke / Lilienstraße / Zeppelinstraße ein weiteres Erhaltungssatzungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen werden kann (siehe Abbildung 1). Ziel ist ein Erhalt der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung. In der Begründung wird aufgeführt, dass die attraktive Lage nahe der Innenstadt und direkt an der Isar es nicht ausschließen lässt, dass die hohen Immobilienpreise, die im ehemaligen Paulanergelände / Am Nockherberg sowie am Neudeck aufgerufen werden, auch weiter in die übrige Au „ausstrahlen“.

Der Antrag wurde am 01.07.2022 geschäftsordnungsgemäß beantwortet. Darin wurde eine erneute Überprüfung des Gebietes auf Grund der kurz zuvor stattgefundenen Überprüfung im Jahr 2021 abgelehnt und darauf verwiesen, dass die Prüfung im Rahmen der turnusgemäßen Untersuchungen 2025/2026 erneut stattfinden wird.

Die jetzigen Untersuchungen des im o.g. Antrag vorgeschlagenen Gebietes haben ergeben, dass sich Teilbereiche für den Erlass als Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignen. Das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ kann um den Bereich zwischen der Zeppelinstraße und Lilienstraße sowie dem Paulanerplatz erweitert werden, wie den Ausführungen in Kapitel 4 und Abbildung 1 zu entnehmen ist.

Bei den weiteren vorgeschlagenen Bereichen östlich der Lilienstraße, die nicht in den Satzungsumgriff aufgenommen werden konnten, handelt sich überwiegend um Wohnungsbestände der Münchner Wohnen, die aufgrund ihrer Eigentümerstruktur nicht im Fokus einer Erhaltungssatzung stehen. Wohnungsbestände, die sich im städtischen oder genossenschaftlichen Eigentum befinden, werden als „geschützte Wohnungsbestände“ betrachtet, da hier aufgrund der besonderen Eigentumsstruktur keine Gefahr von Aufwertungsaktivitäten, Gentrifizierung oder Verdrängungsprozessen besteht.

Für die wenigen restlichen Bereiche, die nicht im Eigentum der Münchner Wohnen sind, konnte kein hinreichendes Verdrängungspotential und keine hinreichende Gentrifizierungsdynamik ermittelt werden, so dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für diese Bereiche nicht rechtssicher begründet werden kann.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 04019 wurde schon am 01.07.2022 geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

7.2 Erweiterung des Umgriffs der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“, BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07359 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024

Im o.g. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 - Untergiesing-Harlaching wird die erneute Erweiterung des Erhaltungssatzungsgebietes „Untere Au / Untergiesing“ um den Bereich zwischen Hans-Mielich-Platz, Schyrenbad, Untere Weidenstraße und Birkenau beantragt (siehe Abbildung 1). In der Begründung wird aufgeführt, dass bereits Verdrängung stattfindet und diese besonders eine Folge durch die Höherstufung dieses Bereichs im Mietspiegel 2019 zur „zentra-

len guten Lage“ sei.

Die kleinräumige Untersuchung durch Sekundärdaten und Ortsbegehungen führt zu dem Ergebnis, dass sich der genannte Bereich nicht für den rechtssicheren Erlass als Erhaltungssatzungsgebiet eignet und somit dem Antrag Nr. 20-26 / B 07359 der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching nicht entsprochen werden kann.

Das Gebiet stellt sich sehr heterogen dar. In der kleinteiligen Bebauung herrscht ein Wechsel zwischen Mehrfamilienhäusern, Ein- bis Zwei-Familienhäusern und Gewerbe sowie Neubauten, bereits sanierten Gebäuden und Denkmalschutzgebäuden. Viele Wohnungen und kleinere Familienhäuser befinden sich im Privatbesitz. Die meisten Mehrfamilienhäuser sind nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Zwischen den Jahren 1991 und 2000 war dieses Gebiet bereits ein Teil der Erhaltungssatzung „Untere Au / Birkenau“, bevor es im Zuge der Untersuchungen 2001 entlassen wurde. Bei den darauffolgenden turnusgemäßen Umfeldprüfungen des angrenzenden Erhaltungssatzungsgebietes „Untere Au / Untergiesing“ konnte eine Eignung des Gebietes nicht mehr festgestellt werden. So wurde auch 2021 beim unbefristeten Erlass des Erhaltungssatzungsgebietes „Untere Au / Untergiesing“ eine nicht hinreichende Verdrängungsgefahr für diesen Bereich festgestellt, was besonders an dem geringen Anteil verdrängungsgefährdeter Personengruppen und einer geringen Wohndauer lag.

Auch nach Überprüfung mit den aktuellen Daten hat sich dies nicht geändert. Die teils kleinteilige, niedrige Bebauung mit ehemaligen Kutscherhäuschen und denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Nähe zur Isar und zur Innenstadt prägen das Gebiet Birkenau. Viele Gebäude wurden in der Vergangenheit bereits modernisiert oder befinden sich aktuell in der Sanierung. Ebenso wurden verschiedene Neubauprojekte in den letzten Jahren realisiert. Aufwertungspotenzial ist für einzelne Häuser weiterhin in dem städtebaulich sehr heterogenen Gebiet vorhanden, die Gentrifizierungsdynamik ist allerdings nicht erhöht. Im Gebiet Birkenau lebt eine eher jüngere Bevölkerung mit einer niedrigen Wohndauer. Der Anteil der über 65-Jährigen ist vergleichsweise niedrig und das Kaufkraftäquivalent im Vergleich zur Landeshauptstadt München hingegen deutlich erhöht. Damit ist das Verdrängungspotenzial im Bereich Birkenau als niedrig zu bewerten.

In der Gesamtschau der Indikatoren eignet sich der Bereich Birkenau nach wie vor nicht für eine Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“.

Zudem ist das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kein geeignetes Mittel, um das im Antrag vorgebrachte Anliegen der übermäßigen Mieterhöhungen angesichts der Höherstufung im Mietspiegel zu kompensieren oder Nachverdichtungen und Aufstockungen zu verhindern. Denn energetische Sanierungen im Rahmen des GEG-Standards, Nachverdichtungsmaßnahmen und Dachaufstockungen müssen auch in Erhaltungssatzungsgebieten genehmigt werden.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 07359 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:

<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise
-----------------------------	--	------------------------------------

7.3 Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost (2025), BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 1 - Altstadt-Lehel vom 19.03.2025

Im Antrag der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen wird erneut (wie bereits 2022) um Prüfung gebeten, ob für den Bereich zwischen Schweigerstraße / Ludwigsbrücke / Lilienstraße / Zeppelinstraße ein weiteres Erhaltungssatzungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen werden kann.

Die Ausführungen zu diesem Antrag sind aufgrund des deckungsgleichen Gebiets dem vorhergehenden Abschnitt zu „Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost“ Antrag-Nr. 20-26 / B 04019 der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen vom 01.06.2022 zu entnehmen.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 07572 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

8. Erlass der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“

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

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

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

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirkes hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss des 05. Stadtbezirkes begrüßt die Entscheidung sehr, beantragt mit Schreiben vom 18.09.2025 aber, Objekte der Münchner Wohnen mit aufzunehmen, da diese zum Milieuschutz beitragen würden.

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

Generell liegt der Fokus von Erhaltungssatzungsgebieten auf Gebieten mit privaten Mietwohnungsbeständen. Denn Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in klassischen Mietwohnungsbeständen in wesentlich stärkerem Maße statt als z.B. bei Wohnungen, die

bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind, oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Städtische Wohnungsbestände, wie die beantragten Wohnungen der Münchner Wohnen, sind aufgrund ihrer besonderen Eigentumsstruktur bereits hinreichend vor Luxusmodernisierungen und Aufwertungs- oder Verdrängungsprozessen geschützt. Deshalb entfaltet eine Erhaltungssatzung keine zusätzliche Schutzwirkung für städtische Wohnungsbestände.

Städtische und auch genossenschaftliche Wohnungsbestände werden folglich in der Regel nicht in den Umgriff von Erhaltungssatzungsgebieten neu aufgenommen.

Dem Antrag für die Aufnahme der Wohneinheiten der Münchner Wohnen in die Erhaltungssatzung Untere Au / Untergiesing kann daher nach o.g. Ausführungen nicht entsprochen werden.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und die Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Kainz und Frau Stadträtin Burger, haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Untere Au / Untergiesing“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 20-22) beschlossen.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 07359 der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / B 07572 der SPD-Fraktion des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 19.03.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

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

(Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 04.06.2025 (Maßstab 1:6.000), 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

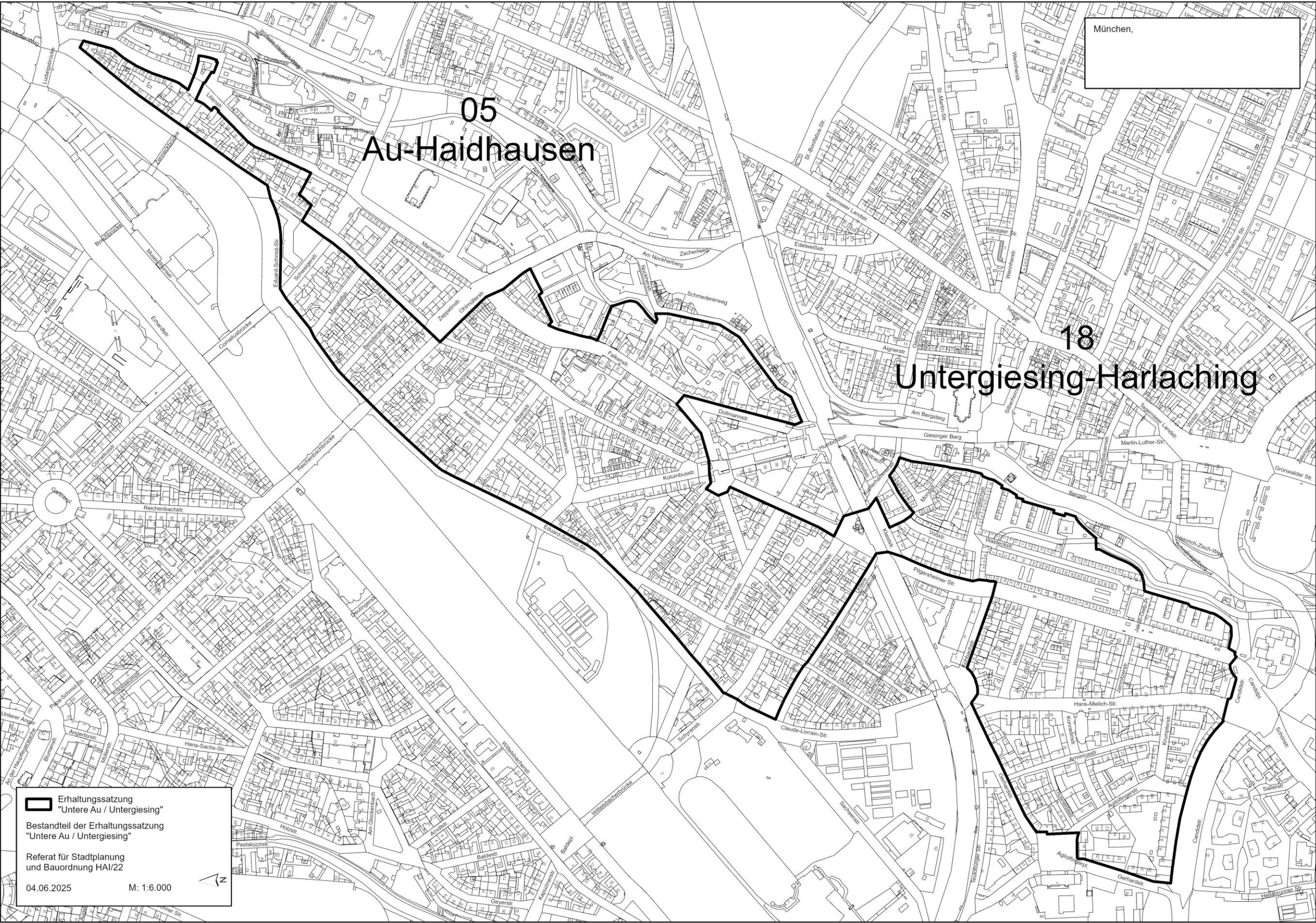
Ordnungswidrigkeiten

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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“) vom 21.05.2021 (MüABl. S. 252 f.) außer Kraft



III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

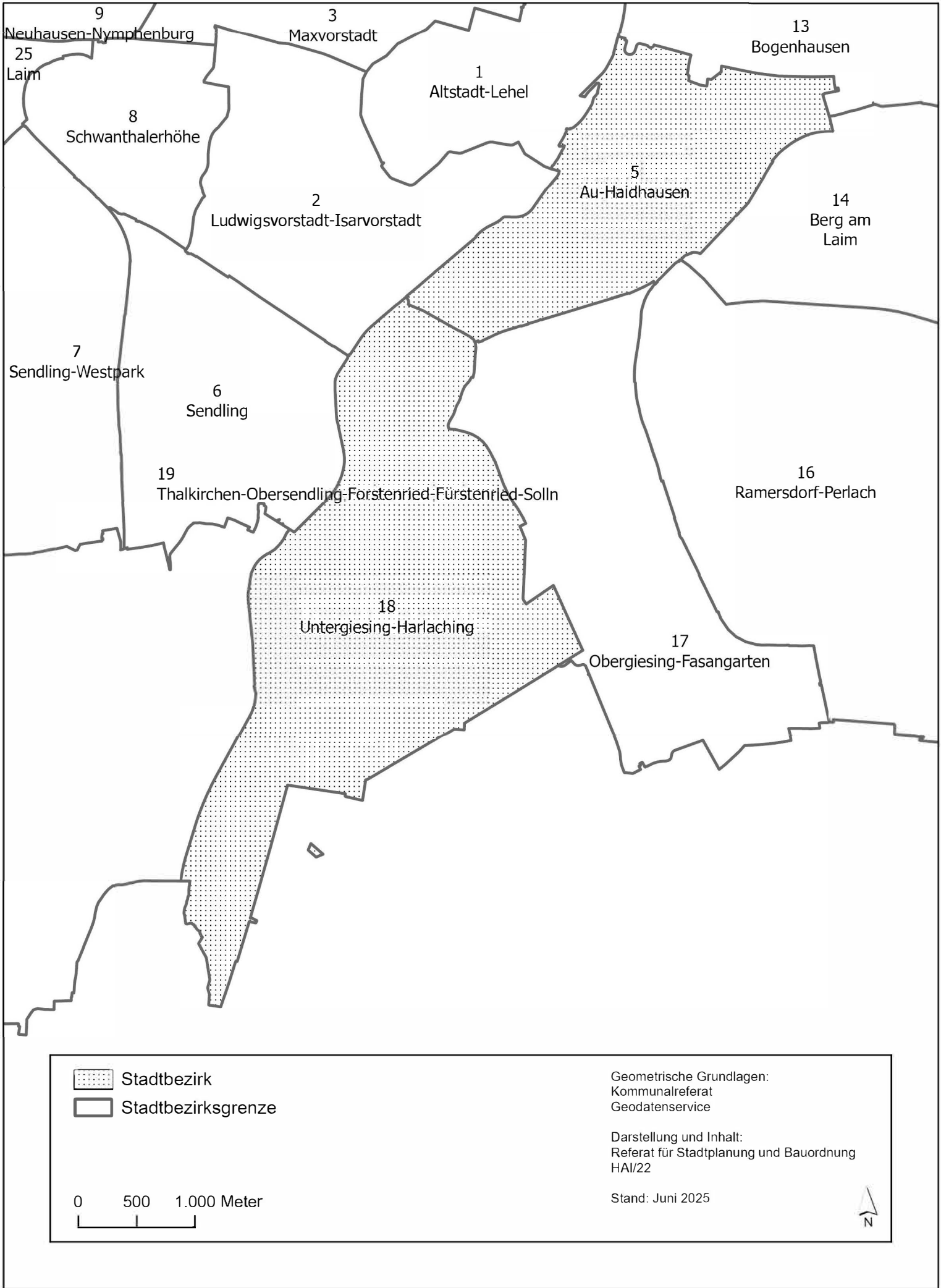
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 05 – Au - Haidhausen
4. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Ost
5. An den Bezirksausschuss 18 - Untergiesing - Harlaching
6. An das Kommunalreferat
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

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

Am

Anlage 1

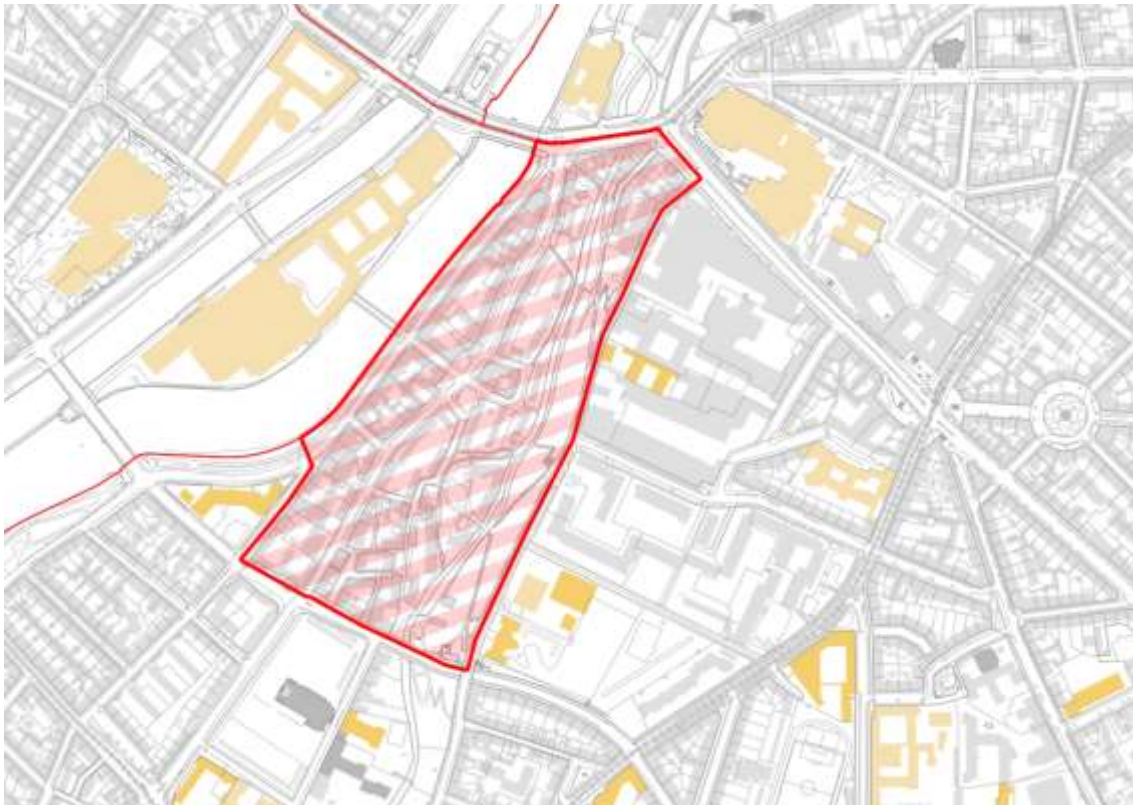
Lageplan Stadtbezirk 05 Au-Haidhausen 18 - Untergiesing-Harlaching



Erhaltungssatzungsgebiet Untere Au Nordost

Antrag

Der BA bittet 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.



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 Wiedervermietungsmieten 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."

Nina Reitz
Fraktionssprecherin

Nicole Meyer
Heinz-Peter Meyer

Lena Sterzer
Hermann Wilhelm

Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
im Bezirksausschuss 18, Untergiesing-Harlaching

München, 01. Dezember 2024

Antrag für die Sitzung des Bezirksausschusses 18 am 17. Dezember 2024

Erweiterung des Umgriffs der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“

Antrag:

Der Umgriff der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ wird wieder um den Bereich zwischen Hans-Mielich-Platz, Schyrenbad, Untere Weidenstraße und Birkenau erweitert.

Begründung:

Der Bereich zwischen Hans-Mielich-Platz, Schyrenbad, Unterer Weidenstraße und Birkenau wurde 2021 nicht in den Umgriff der Erhaltungssatzung mit aufgenommen, da u.a. der Anteil der über 74-Jährigen niedrig und in dem Gebiet eine eher jüngere Bevölkerung mit stark unterdurchschnittlicher Wohndauer wohnt.

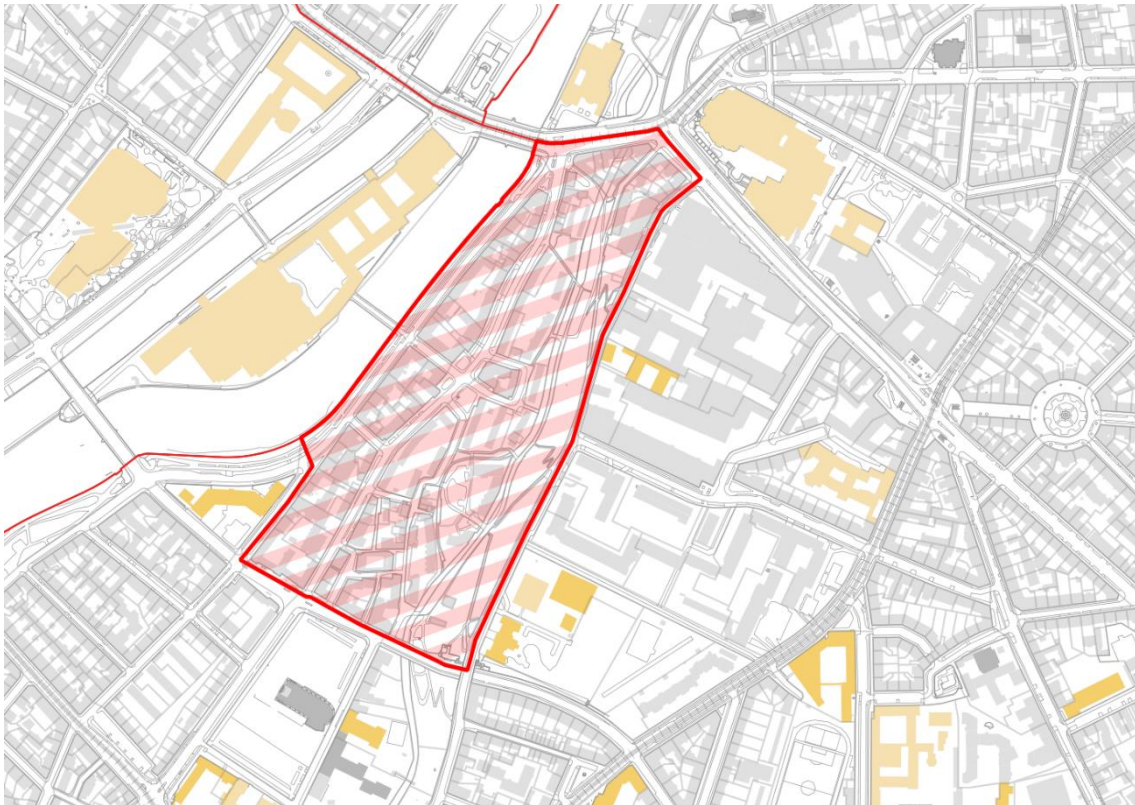
Beide angeführten Aspekte sind jedoch eine Folge bereits stattgefundener Verdrängung, die insbesondere durch die Höherstufung dieses Bereichs im Mietspiegel 2019 zur „zentralen guten Lage“ zugenommen hat.

Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und eine weitere Verdrängung möglichst zu verhindern, ist es dringend geboten den Umgriff der Erhaltungssatzung „Untere Au / Untergiesing“ wieder entsprechend zu erweitern.

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 Wiedervermietungsmieten 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

Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes
Au-Haidhausen



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstr. 40, 81660 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II-11

Per eMail

Vorsitzender:
Jörg Spengler

E-Mail:
joerg.spengler@muenchen.de

BA-Geschäftsstelle Ost:
Friedenstr. 40, 81660 München
Zi. 2.207
Telefon: 2 33-6 14 84
Telefax: 2 33-6 14 85
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 18.09.2025

Ihr Schreiben
01.09.2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
BV 2.4 / 09/25

**Erlass einer Erhaltungssatzung Überprüfung des Erlasses einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 05 (Au-Haidhausen)**
„Satzungsbeschluss Satzung Untere Au / Untergiesing“
Anhörungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 5 Au- Haidhausen hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 folgendes einstimmig beschlossen:

Der BA begrüßt diese Entscheidung sehr, beantragt aber, dass Objekte der Münchner Wohnen mit aufgenommen werden, da diese zum Milieuschutz beitragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jörg Spengler
Vorsitzender im BA 5
Au-Haidhausen

