

Vorlage Nr.: GB II/440/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 31.10.2018
Verfasser: Knott Annette

Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich Geschosswohnungsbau am Römerhofweg

Beratungsfolge:
Datum Gremium
22.11.2018 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 26.09.2018 hat die Stadt Garching die Anfrage erhalten, ob das Gebiet Römerhofweg 19-25, 27-37, 39-49, 51, 51 a- e in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet oder Erhaltungsgebiet liegt.

Der Satzungstext „Römerhofweg“ sowie der Geltungsbereich sind der Beschlussvorlage beigelegt.

Sachverhalt:

Das Wohngebiet am Römerhofweg, welches in der Anlage 1 dargestellt ist, wurde in den Jahren 1971 – 1973 als geförderter Wohnungsbau errichtet. Seit der Errichtung der Wohngebäude wurden bis auf ein Gebäude keine wesentlichen Umbauten oder Modernisierungen durchgeführt. Die Sozialbindung des geförderten Wohnungsbaus lief im Jahr 2016 für die letzten Wohngebäude aus. Seitens der Eigentümer wurden bereits in der Vergangenheit der Verwaltung Konzepte vorgelegt, die eine neue Bebauungskonzeption für die Gebäude vorsieht. Mit Schreiben vom 26.09.2018 hat die Stadt Garching die Anfrage erhalten, ob das Gebiet Römerhofweg 19-25, 27-37, 39-49, 51, 51 a- e in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet oder Erhaltungsgebiet liegt. Aufgrund des bekannten Erweiterungswunsches der Eigentümer, dem Auslaufen der Sozialbindung und der Anfrage des Eigentümers über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bebauung steht zu befürchten, dass der Gebäudebestand überarbeitet und zu neuen Konditionen vermietet oder aufgeteilt und verkauft werden könnte.

Begründung zur Satzung Erhaltungssatzung „Römerhofweg“

Das Wohngebiet am Römerhofweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Garching. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung lässt eine massive Geschossbebauung zu. Die verdichtete Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau wurde im Wesentlichen gemäß den maximal zulässigen Maßen der baulichen Nutzung hergestellt. Die Wohnbebauung wurde als geförderter Wohnungsbau errichtet. Die Sozialbindung für die Wohnungen Römerhofweg 39 - 49 ist zum 31.12.2016 ausgelaufen.

Die städtebaulich nachteiligen Folgen einer Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung bestimmen sich nach den konkreten Verhältnissen, so dass jede Art von Wohnbevölkerung schutzwürdig ist, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (BVerwG 18.6.1997 - 4 C 2.97). Besondere städtebauliche Gründe, die den Erlass einer Satzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 rechtfertigen, liegen etwa vor beim Wegfall von stadtnahen preisgünstigem Mietwohnungsbestand in Altbauten, für den preisgünstiger Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung steht, sondern an anderer Stelle geschaffen werden müsste, verbunden mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungskreise, der zu einer Erhöhung eines bislang unterschiedlichen Motorisierungsgrades führt, was Um- und Neubaumaßnahmen ebenso erforderlich macht.

Ausgangslage:

Allgemeines:

Durch die sehr attraktive U-Bahnanbindung mit ihrer dichten Taktfolge ist Garching als Wohnort sehr attraktiv. Der Wohnraummangel durch Zugzug bestimmt auch den Garchinger Wohnungsmarkt sowohl im Bereich Kaufen als auch Miete analog zur Landeshauptstadt München. Zum Ausdruck kommt dies auch in den Bodenrichtwerten, die in den letzten Jahren auch in Garching sehr stark angestiegen sind.

Der Erlass der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutzsatzung) bildet für die Stadt Garching eine konsequente Weiterführung ihrer, seit Jahrzehnten üblichen Wohnungspolitik. Unabhängig der politischen Mehrheiten im Stadtrat sind in Garching von 1963 bis 2003 Wohnungen im 1. Förderweg gebaut worden.

So beläuft sich die Zahl der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Garching auf insgesamt 607 Wohnungen, davon liegen 186 Wohnungen im Bereich Römerhofweg 19 bis 51 E.

Von den insgesamt 607 Wohnungen sind bei 277 Wohnungen innerhalb der letzten 4 Jahre die Bindungsfrist ausgelaufen, davon 186 im Römerhofweg 19 bis 51 E. Die ausgelaufenen Wohnungen binden sich in kleineren Einheiten, zwischen 2 – 24 Wohnungen.

Bestand an Sozialmieten und Auslauf der Bindungen - Stichtag 31.02.2016 im Römerhofweg 19 – 51 E

Datum der Förderung	Straßen, Nr.	Zahl der geförderten Wohnungen	Whg.-Typ	Zahl der aktuell noch gebundenen Wohnungen	Bindungsende der nicht eigengenutzten Wohnungen
25.10.1971	Römerhofweg 39 – 49	102	1	102	31.12.2016
30.04.1973	Römerhofweg 27, 37	84	1	84	31.12.2016

Einwohner:

Im Römerhofweg 19 - 51 E sind insgesamt 914 Personen gemeldet. Davon haben 563 die deutsche Staatsbürgerschaft und 351 Personen eine andere Staatsangehörigkeit.

Bevölkerungsstruktur / Familienstand:

Ledig	435 davon 178 Minderjährige
Verheiratet	390
Verwitwet	32
Geschieden	57

Statistiken:

	Garching ohne Römerhofweg 19-51 E	Römerhofweg	Anteil wohnhaft im Römerhofweg
Einwohner	19221	912	4,74 %
Wegzug in eine andere Kommune	2120 11,02 %	60 6,58 %	
Umzug innerhalb Garchings	500 2,6 %	16 1,75 %	
Zuzug nach Garching	2357 12,26 %	72 7,89 %	
Einbürgerungen	52	12	23 % wohnhaft im Römerhofweg

Die Mieter wohnen zum großen Teil seit sehr vielen Jahren in ihren Wohnungen. Wechsel findet überwiegend altersbedingt statt. Dies wird auch in der abgebildeten Statistik deutlich zum Ausdruck gebracht.

Aussagen zur Zusammensetzung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur

Sozialleistungen

Im Römerhofweg 19 - 51 e gibt es 45 Haushalte / Bedarfsgemeinschaften, die Sozialleistungen wie SGB II (Hartz 4), SGB XII (Sozialhilfe) oder Wohngeld erhalten.

In Garching gibt es insgesamt 369 Haushalte / Bedarfsgemeinschaften, die SGBXII (Hartz 4), Wohngeld oder Leistungen nach SGB VII (Sozialhilfe) beziehen.

Im Römerhofweg 19 – 51 e wohnen somit 12,10 % der Haushalte, die in Garching Sozialleistungen erhalten. In diesem Bereich wohnen 4,74 % der Gesamtbevölkerung.

Somit wohnt ein signifikanter Anteil der Leistungsbezieher im Römerhofweg 19 – 51 e. Damit zeigt sich, dass die Bevölkerung hinsichtlich einer möglichen Verdrängung relativ sensibel ist.

Kinderbetreuung:

Für das lfd. Betreuungsjahr sind bei der Verwaltung für 4 Kinder im Komplex Römerhofweg ein Antrag auf Beitragsbezuschussung Kindergarten/ Hort gestellt worden (teilweise auch bereits bewilligt). In den zurückliegenden Jahren waren dies durchschnittlich immer 7 Kinder aus dem Wohngebiet, die auf Grund der Einkommenssituation der Eltern Unterstützung durch staatl. Zuschüsse beantragten haben. Der Mittelwert aller Familien, die Kostenübernahmeanträge stellen (wohnhaft im gesamten Ortsgebiet) ist 30. Damit wohnen ca. ¼ der berechtigten Kinder in Römerhofweg 19 – 51 E.

Beispiele für die Wohnungssituation in Garching**Warteliste Sozialwohnungen – Stand 30.10.2018**

Dringlichkeitsstufe 1	52 Haushalte
Dringlichkeitsstufe 2	30 Haushalte
Dringlichkeitsstufe 3	10 Haushalte
Allgemeine Wohnberechtigungen	13 Haushalte
Altenwohnanlage	8 Haushalte
Gestellte Anträge	13 Haushalte

Die Stadt Garching hat im Mühlbach-Quartett 16 Wohnungen zu moderaten Mieten, die unter der Berechnung basierend auf dem qualifizierten Mietspiegel liegen, öffentlich ausgeschrieben. Die Wohnungen wurden einkommensabhängig vergeben. Für die 16 Wohnungen sind 129 Bewerbungen eingegangen.

Im Mühlfeld-Trio hat die Stadt Garching 32 Wohnungen vergeben, ebenfalls zu moderaten Mieten. Bei dieser öffentlichen Ausschreibung erfolgte keine Einkommensabfrage. Es haben sich ca. 250 Haushalte beworben.

Damit wird sichtbar, dass bezahlbarer Wohnraum für niedrigere Einkommenschichten, auch oberhalb der Berechtigung für eine Sozialwohnung sehr knapp und damit schutzbedürftig ist.

Zum 1.8.2015 ist die Verordnung der Stadt Garching zur Mietpreisbremse in Kraft getreten.

Bereits vorgenommene Sanierungen

Der niedere Block ist wärmedämmend worden. Ob dies Mieterhöhungen zur Folge hatte, ist offen.

Wohnungssanierungen

Im Nachgang zum Ablauf der Sozialbindung sind bei Auszug von Bewohnern die Wohnungen saniert worden (Bad, Böden). In den Alt-Mietverträgen ist geregelt, dass die Küche Bestandteil der Wohnung ist. Dieser Passus ist nicht mehr Bestandteil der neuen Mietverträge, entspricht aber auch den marktüblichen Gepflogenheiten. Die Wohnungen sind für die doppelte Miete im Nachgang neu vermietet worden. Damit werden freigeworden günstige Mietwohnungen sukzessiv dem Markt entzogen und zu überdurchschnittlichen Mieten bezogen auf die nach dem qualifizierten Mietspiegel ergebenden Vergleichsmieten angeboten.

Mietsituation

Zum 1.5.2018 ist der überarbeitete qualifizierte Mietspiegel der Stadt Garching in Kraft getreten, der zunächst anwendbar bis zum 30.04.2020 ist.

Berechnung auf Basis des qualifizierten Mietspiegels:

Wohnungsgröße	Ausstattung	Durchschnittliche ortsübliche Monatsmiete
90 m ²	Überdurchschnittliche Sanitärausstattung, Böden Parkett, Fliesen	926,56 €
90 m ²	Durchschnittliche Sanitärausstattung, Böden Laminat, Teppichboden	846,86 €

In die Berechnung floss der mietmindernde Punkt „überdurchschnittlicher Straßenlärmpegel der Wohngegend“ nicht mit ein, da dies nur auf die Wohnungen zutrifft, die unmittelbar an der ST2350 liegen.

Die Bestandsmietverträge sind bisher moderat angepasst worden. Anpassungen sind in den Nebenkostenabrechnungen erfolgt, so zahlen die Erdgeschoßbewohner nunmehr an den Kosten für Betrieb und Wartung der Aufzüge mit, es sei denn, dass dies ausdrücklich im Mietvertrag ausgeschlossen worden ist. Diese Handhabung entspricht der aktuellen Rechtsprechung.

Das Einwohnermeldeamt berichtet, dass erste Wohnungen als Studenten-WGs vermietet werden. Die durchschnittliche Miete für ein Studentenappartement beläuft sich auf ca. 500 €. Die Grundrisse der 3- und 4 Zimmer-Wohnungen lassen eine Vermietung als WG zu. Somit könnten Studenten-WGs eine Konkurrenz zum familiären Wohnen darstellen, da eine 4-Zimmer-Wohnung für ca. 2.000 € vermietet werden könnte, was weit über der Durchschnittsmiete für familiäres Wohnen liegt. Die zu erzielenden Mieten bei Studenten-WGs sind für Kapitalanleger attraktiv und sicher. Somit könnten die Wohnungen geteilt werden und zu hohen Preisen an Kapitalanleger veräußert werden. In der Prognose ist davon auszugehen, dass sich der studentische Wohnungsmarkt in Garching mit der Verlegung der Fakultät für Elektrotechnik weiter verschärfen wird.

Zusammenfassung/Würdigung

Aufgrund der vorgefundenen Ausgangslage ist davon auszugehen, dass das Gebiet ein deutliches Aufwertungspotential aufweist. Der vorhandene Gebäudebestand, der in den Jahren 1970 bis 1980 entstanden ist, eignet sich für eine energetische Sanierung. Zudem kann in der Regel ca. 35 – 40 Jahre nach Erstellung eines Wohngebäudes mit dem Beginn eines Modernisierungszyklus gerechnet werden. Der ausdrücklich geäußerte Bauwunsch des Eigentümers sowie die Tatsache, dass nunmehr die Bindungsfrist des geförderten Wohnungsbaus ausgelaufen ist, sind weitere Indikatoren für eine bevorstehende Aufwertung des Gebietes.

Auf der anderen Seite zeigt sich aufgrund der Bewohnerstruktur ein deutliches Verdrängungspotential, da innerhalb des Gebietes Bevölkerungsgruppen mit besonderen Empfindlichkeiten angesiedelt sind.

Die Datengrundlagen zeigen, dass die Bevölkerung in dem Gebiet sozial schwächer steht, als der Durchschnitt in Garching. Insbesondere sind überdurchschnittlich viele Bezieher von Sozialleistungen und Wohngeld im Gebiet ansässig. Auch ist der Anteil an Beihilfen für die Kinderbetreuung höher als der Durchschnitt. Die Indikatoren lassen Rückschlüsse darauf zu, dass der Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte im Untersuchungsgebiet höher ist, als im Vergleich mit der Gesamtstadt ist. Die genannten Bevölkerungsgruppen haben in der Regel größere Probleme, auf dem Wohnungsmarkt adäquaten und bezahlbaren Ersatzwohnraum zu finden, wenn sie verdrängt werden und sind oft weniger mobil als beispielsweise Paare mit doppeltem Haushaltseinkommen.

Einen Hinweis auf das Vorhandensein von gewachsenen und schützenswerten Milieustrukturen und Nachbarschaften geben hier die Indikatoren Wegzug, Umzug und Zuzug an. Die Wanderung in und aus dem Gebiet ist deutlich geringer als die sonstigen Wanderungen innerhalb der Stadt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bindung an die Nachbarschaft und Infrastruktur besteht und sich ein gewisses „Milieu“ sowie soziale Netzwerke etabliert haben.

Die aufgeführten Tatsachen lassen den Rückschluss zu, dass in diesem Bereich Römerhofweg 19 – 51 E n schutzwürdige Mieter wohnen, die durch Modernisierungsmaßnahmen oder durch Bildung von Teileigentum zum Verlassen ihres Gebiets gezwungen werden. Letztlich kann dies den Wegzug aus Garching bedeuten, da Wohnungen zu vergleichbaren Mieten äußerst selten angeboten werden und insbesondere die vorhandenen Angebote die sehr hohe Nachfrage bei weitem nicht deckt.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Römerhofweg“) vom 22. November 2018 zu erlassen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

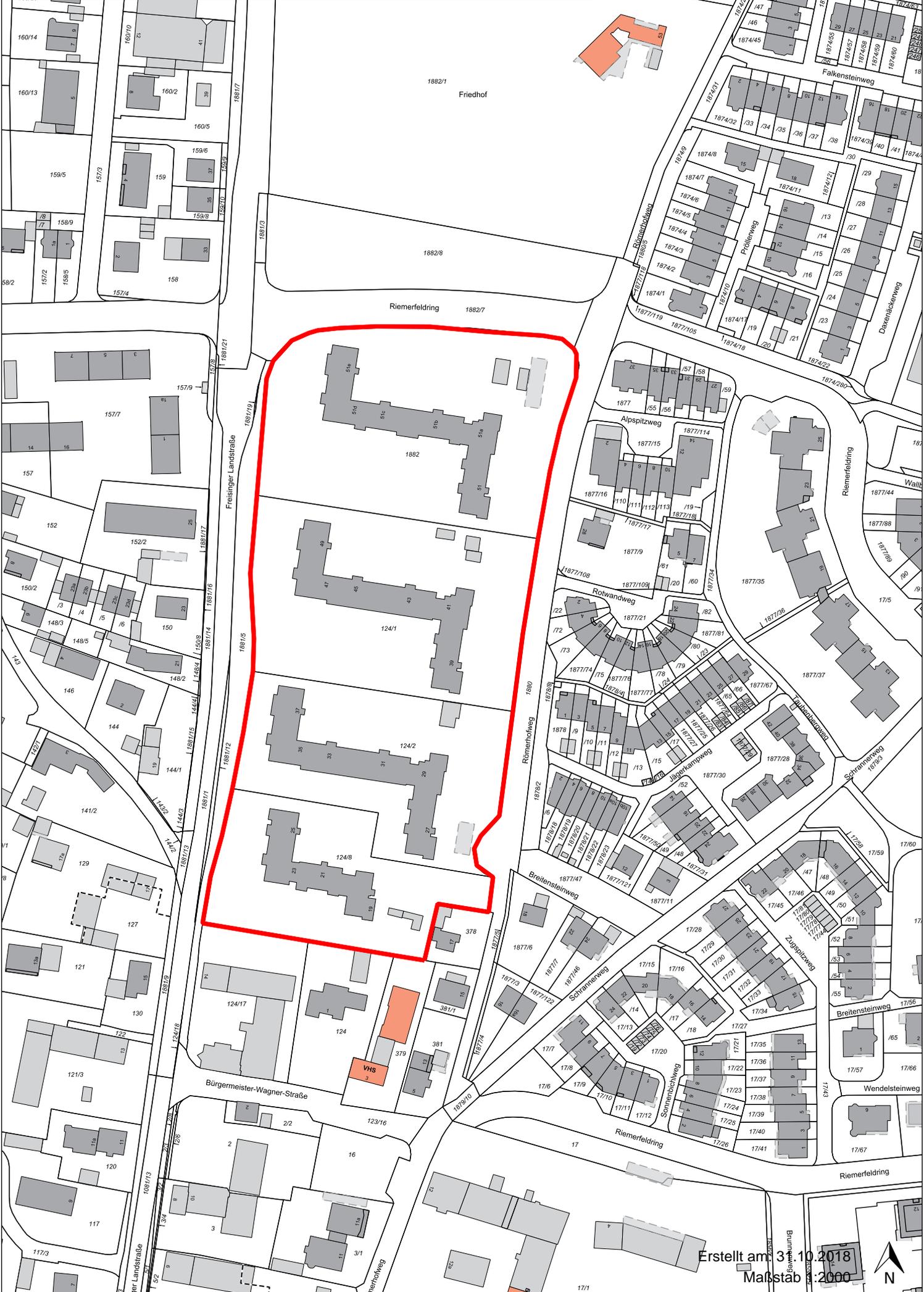
ggf. Anlagen benennen:

Satzung „Römerhofweg“

Geltungsbereich Erhaltungssatzung „Römerhofweg“

Stellungnahme Meidert & Kollegen

50 100 150 200 m



Erstellt am 31.10.2018
Maßstab 1:2000



SATZUNG „RÖMERHOFWEG“

DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG GEMÄß § 172 ABS. 1 SATZ 1 NR. 2 BAUGB (ERHALTUNGSSATZUNG „RÖMERHOFWEG“) VOM 22. NOVEMBER 2018

Die Stadt Garching bei München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), 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 vom 31.10.2018 (Maßstab 1:2000), 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) Die Genehmigungspflicht ist nicht anzuwenden auf Grundstücke die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen sowie auf Grundstücke die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichnet sind (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3 ANTRAG

Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Garching bei München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Garching bei München über die Genehmigung.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5 IN-KRAFT-TRETEN, GELTUNGSDAUER

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von fünf Jahren. Der Stadtrat hat die Satzung am 22.11.2018 beschlossen.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vorstehenden Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Garching bei München unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Garching b. München, 26. November 2018

Stadt Garching b. München

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die vorstehende Satzung wurde am 27.11.2018 in der Verwaltung der Stadt Garching b. München, Zimmer 1.28, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln der Stadt Garching b. München (Garching, Rathausplatz 3 - Garching, Auweg / Ecke Königsberger Straße - Garching, Riemerfeldring / Daxenackerweg - Garching, Niels-Bohr-Straße - Hochbrück, Hohe-Brücken- / Heidenheimer Straße - Dirnismaning, Bushaltestelle - Forschungsinstitute, Bushaltestelle Boltzmannstraße) hingewiesen.

Die Anschläge wurden am ... angeheftet und am ... wieder abgenommen.

Garching b. München, 26. November 2018

Stadt Garching b. München

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister

