

Telefon: 233 – 28176
233 – 24158
Telefax: 233 – 989 28176
233 – 989 24158

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

**Überprüfung und Erlass einer Erhaltungssatzung
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im
Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg**

Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Neuhausen“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05526

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

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

Die derzeit geltende Erhaltungssatzung „Neuhausen“ tritt mit Ablauf des 30.06.2016 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche wurden dabei mit einbezogen.

Zudem hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt beantragt, den Bereich zwischen Pappenheimstraße, Nymphenburger Straße, Blumenburgstraße und Landskühner Allee, der größtenteils im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg liegt, auf seine Eignung als Erhaltungssatzungsgebiet zu überprüfen. Da dieses Gebiet an die derzeitige Erhaltungssatzung „Neuhausen“ angrenzt, wurde auch dieser Bereich in die Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Neuhausen“ mit einbezogen (Näheres hierzu siehe nachstehende Ziffer 5 im Vortrag).

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchungen vorgelegt, das zu einem räumlich geänderten Erhaltungssatzungsgebiet für Neuhausen führt (siehe nachstehende Ziffer 4 im Vortrag).

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

2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vermindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

München hat zur Zeit 20 Erhaltungssatzungsgebiete (Stand: 31.05.2016). In den Gebieten, für die Erhaltungssatzungen bestehen, wohnen insgesamt ca. 249.000 Einwohnerinnen und Einwohner in rund 142.000 Wohnungen.

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial der Untersuchungsgebiete eingeschätzt wird. Zur Methodik und den Datengrundlagen wird zunächst auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.1999 „Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 1 (Altstadt-Lehel) und Stadtbezirk 3 (Maxvorstadt)“ sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2000 „Neubewertung des Instruments Erhaltungssatzung nach der Novellierung des § 172 BauGB“ verwiesen. Dieses methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 17.04.2013 mit dem Beschluss „Erhaltungssatzungen: Das Instrument Erhaltungssatzung weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11695) die methodische Weiterentwicklung und Ergänzung des Indikatorenkatalogs, der seitdem Anwendung findet, zur Kenntnis genommen. Mit diesem Beschluss wurde u. a. der Indikator „Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes“ neu aufgenommen, so dass jetzt neben den Altbaubeständen auch vermehrt Gebiete mit bis 1978 errichteten Gebäuden betrachtet werden.

Die den Untersuchungen zu Grunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Die hier vorgestellten Ergebnisse der Überprüfungen erfolgten zum Datenstand 31.12.2014.

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden mindestens 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 und somit der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründet werden kann.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial spiegelt sich im jeweiligen Modernisierungspotenzial der einzelnen Gebiete wider und wird grundsätzlich mit Hilfe von Aufwertungsindikatoren abgeschätzt. Modernisierungspotenziale bestehen insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen. Vorhandene Modernisierungspotenziale

werden in der Wohnungsmarktbranche häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Schaffung von Großwohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche durch Wohnungszusammenlegungen) zu erzielen.

Die Aufwertungsindikatoren stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- (1) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut vor 1949 in % des Wohnungsbestandes (2014)
- (2) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1949 und 1968 in % des Wohnungsbestandes (2014)
- (3) Anteil an Wohnungen in Gebäuden erbaut zwischen 1969 und 1978 in % des Wohnungsbestandes (2014)
- (4) Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (2014)
- (5) Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbauten (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2010 bis 2014 in % des gesamten Wohnungsbestandes
- (6) Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2010 bis 2014 für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes
- (7) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m² in % des Vergleichsraums INRA bzw. AURA (2014)
(INRA / Innenstadtnahe Randgebiete: gesamtes Stadtgebiet innerhalb des Mittleren-Rings; AURA / Außenraum: Stadtgebiete außerhalb des Mittleren Rings)

Insbesondere aus den Umbauaktivitäten lassen sich Rückschlüsse auf das zukünftige Modernisierungsgeschehen ziehen. Um dieses abzubilden, wird auf den Indikator „Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Umbauten“ (s. vorstehende Ziffer 5) zurück gegriffen.

Die Aufwertung eines Gebietes lässt sich u. a. auch anhand des Umwandlungsgeschehens von Hauseigentum in Wohnungseigentum im Gebiet ablesen. Daher findet sich der Indikator „Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (s. vorstehende Ziffer 6) im Kriterienkatalog. Eine solche Bescheinigung ist Voraussetzung für die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum. Im Falle einer Umwandlung ist oftmals eine anschließende Mieterhöhung, welche mit der Verbesserung der Wohnsubstanz einher geht, zu beobachten. Somit geht preisgünstiger Wohnraum verloren. Zudem führen Umwandlungen von Hauseigentum in Wohnungseigentum meist zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit auch zu einer veränderten Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. Tendenziell sind Umwandlungen von Haus- in Wohnungseigentum mit einem Rückgang an Mietwohnungen verbunden.

Verdrängungspotenzial

Ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung des Verdrängungspotenzials ist die Höhe des Haushaltseinkommens. Je stärker sich ein Gebiet durch Modernisierung in Aufwertung befindet, desto stärker steigen die Mieten. Haushalte, deren Einkommen unterhalb bestimmter Schwellen liegen, sind besonders verdrängungsgefährdet. Angesichts des hohen Preisniveaus auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind nicht nur Einkommensschwache, sondern z. T. auch mittlere Einkommensgruppen potenziell verdrängungsgefährdet.

Zusätzlich wird dieser Teilaspekt des Verdrängungspotenzials durch den Indikator „Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte“ abgedeckt. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass durch die in den letzten Jahren erfolgten gesetzlichen Änderungen (Arbeitslosengeld II) heute weniger Haushalte staatliches Wohngeld beziehen, da dieses für Empfängerinnen und Empfänger gewisser anderer staatlicher Transferleistungen entfällt. Das Verdrängungspotenzial hat sich allerdings nicht verändert.

Die Indikatoren, auf deren Basis das Verdrängungspotenzial ermittelt wird, sind folgende:

- (1) Mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung in Jahren (2014)
- (2) Anteil der Deutschen mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren in % (2014)
- (3) Mittlere Wohndauer der ausländischen Bevölkerung in Jahren (2014)
- (4) Anteil der ausländischen Bevölkerung in % (2014)
- (5) Anteil der unter 18-Jährigen in % (2014)
- (6) Anteil der 60- bis 74-Jährigen in % (2014)
- (7) Anteil der über 74-Jährigen in % (2014)
- (8) Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in % (2014)
- (9) Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte (2010 - 2014)
- (10) Kaufkraft in Euro je Einwohnerin/Einwohner (2014)
- (11) Anteil der Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in % (2014)

Die meisten Münchner Erhaltungssatzungsgebiete weisen ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) oft nur mittlerem Verdrängungspotenzial (bei einem ggf. höheren Verdrängungspotenzial für Teilgruppen) auf.

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 (LHM) unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchner Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den „Spitzenreiterinnen“ der deutschen Großstädte. Weitere kräftige Mietsteigerungen haben stattgefunden und ein Ende der Mietpreisspirale ist auch in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Somit stellt der Mangel an preisgünstigem Wohnraum ein großes Problem dar.

Nach Jahren der Schrumpfung konnte die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen durch massive Anstrengungen wieder leicht erhöht werden. Sie betrug Ende 2014 knapp 47.000 Wohnungen. Dennoch liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Die Programme im geförderten bzw. sozialorientierten Wohnungsbau richten sich längst sowohl an Haushalte mit niedrigen als auch mit mittleren Einkommen.

Zudem geht preiswerter Wohnungsbestand in Folge von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen, Modernisierungen und Bindungsabläufen bei öffentlich geförderten Wohnungen verloren. Darüber hinaus werden bei Wiedervermietungen die Mieten tendenziell an das marktübliche Mietniveau angepasst.

Die aus ihren Wohnungen verdrängten Mieterinnen und Mieter müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt. Am 31.12.2014 waren rund 12.500 Haushalte bei der Landeshauptstadt für eine Sozialwohnung registriert.

Zudem sind viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt zwangsläufig auch zu Veränderungen in der Nutzung der vorhandenen gebietsspezifischen Infrastruktur und damit zu notwendigen Maßnahmen der Stadt, indem neue Infrastruktur vor Ort geschaffen werden muss, eine bestehende nicht mehr ausgelastet wird und somit verändert bzw. an anderer Stelle neu geplant und errichtet werden muss.

Insbesondere zielgruppenrelevante Einrichtungen, wie etwa Beratungseinrichtungen oder spezielle Förderangebote, aber auch das Engagement in Vereinen und sozialen Netzwerken sind von Veränderungen in der Bewohnerstruktur stark beeinflusst.

Da für den durch eine Modernisierung verlorengehenden preiswerten Wohnraum nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen einer umfassenden Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik aus städtebaulicher Sicht problematisch.

Im Wohnungsbestand wird wie bei den Neubauprojekten („Sozialgerechte Bodennutzung“) als städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel der Erhalt der „Münchner Mischung“ der Bevölkerung in den Quartieren angestrebt. Dieses Ziel wurde am 01.02.2012 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ - Wohnungsbauoffensive 2012 - 2016“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 08187) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit dem Leitbild der „Münchner Mischung“ soll der übermäßigen Konzentration bzw. Segregation von Einkommensschwachen, Haushalten mit mittleren Einkommen und Einkommensstarken entgegengewirkt werden. Angestrebt wird dabei eine gute Mischung der Einkommensverhältnisse bzw. möglichst wenig Segregation oder Verdrängung. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist München eine relativ geringe Segregation zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen auf.

Die Erhaltungssatzungen sind in diesem Zusammenhang ein wichtiges städtebauliches Instrument. Die durch die Verdrängung insbesondere einkommensschwacher, aber auch durchschnittlich verdienender Mieterinnen und Mieter für die öffentliche Hand entstehenden Auswirkungen bzw. Folgekosten können sich – exemplarisch – wie folgt darstellen:

Wohnungsbauförderung

Die durchschnittliche Förderung pro öffentlich geförderter Wohnung beträgt je nach Programm zwischen rund 115.000 € und rund 145.000 € (barwertmäßige Darlehensförderung und Grundstückswertverzichte). Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen im München Modell werden im Mittel mit rund 65.000 € (barwertmäßige Darlehensförderung und Grundstückswertverzichte) gefördert.

Übernahme von Wohnkosten durch die Kommune im Rahmen des Sozialgesetzbuches (SGB)

Die durchschnittlichen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) betragen in München pro Jahr und pro Bedarfsgemeinschaft ca. 5.700 €.

Unterbringung von Obdachlosen

Die Kosten pro Person für eine Pensionsunterbringung betragen derzeit ca. 15,90 € pro Tag, dies entspricht knapp 5.700 € pro Jahr.

4. Ergebnisse der erneuten Untersuchung

Die erneuten Untersuchungen haben ergeben, dass für weite Bereiche der derzeit bestehenden Erhaltungssatzung „Neuhausen“ eine Fortführung durch einen erneuten Satzungserlass nicht mehr begründet werden kann. Im Ergebnis münden die Untersuchungen daher in den Erlass einer neuen Erhaltungssatzung „Neuhausen“ mit deutlich verändertem Geltungsbereich. Neben der Fortführung der bisherigen Erhaltungssatzung „Neuhausen“ für den Teilbereich zwischen Arnulfstraße, Landshuter Allee, Nymphenburger Straße und Donnersberger Straße soll dieser Bereich mit Gebieten südlich der Arnulfstraße und westlich der Donnersberger Straße ergänzt werden.

Die Bereiche der derzeitigen Erhaltungssatzung „Neuhausen“ westlich und östlich des Rotkreuzplatzes sowie nördlich der Leonrodstraße können dagegen nicht mehr für einen erneuten Satzungserlass vorgeschlagen werden.

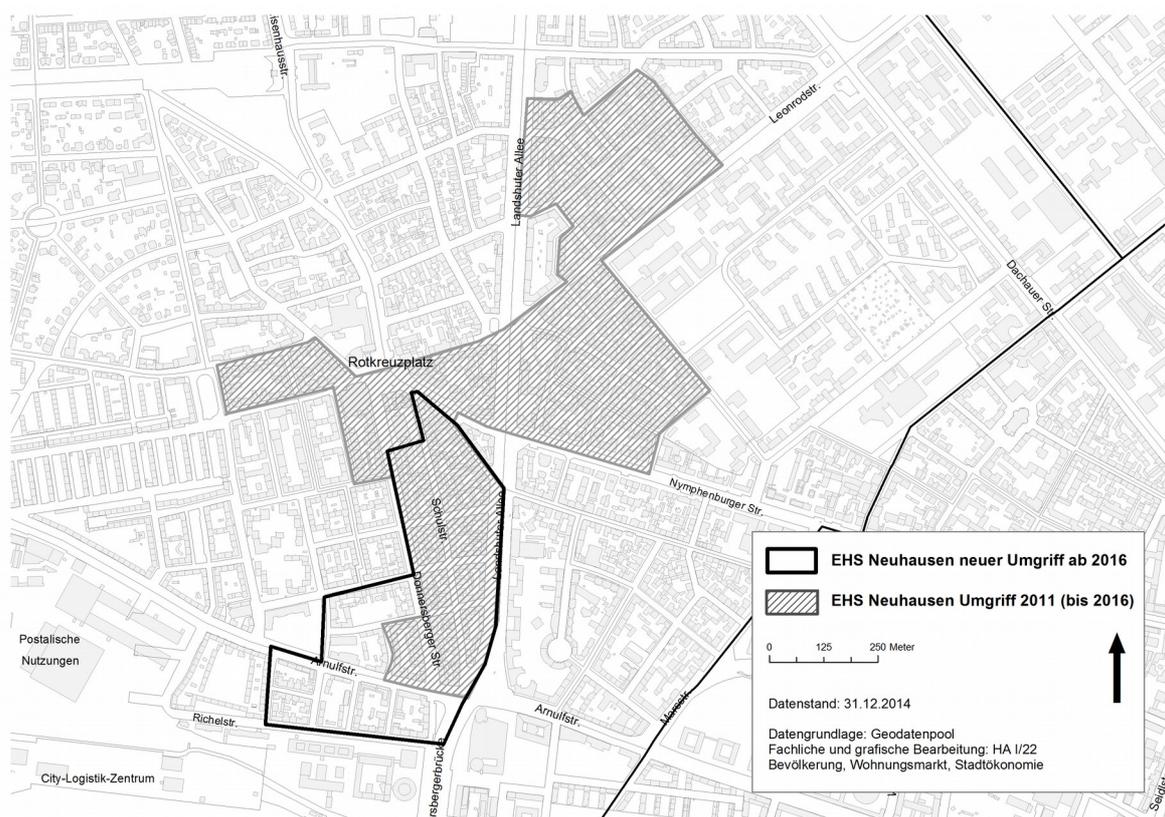


Abb. PLAN
Abbildung 1: Erhaltungssatzung „Neuhausen“: „alter“ und „neuer“ Umgriff 2011 und 2016

4.1 Erhaltungssatzung „Neuhausen“

Unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs kann ein Bereich im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg westlich des Mittleren Rings und südlich des Rotkreuzplatzes beiderseits der Schulstraße sowie beiderseits der Arnulfstraße als geeignet für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden.

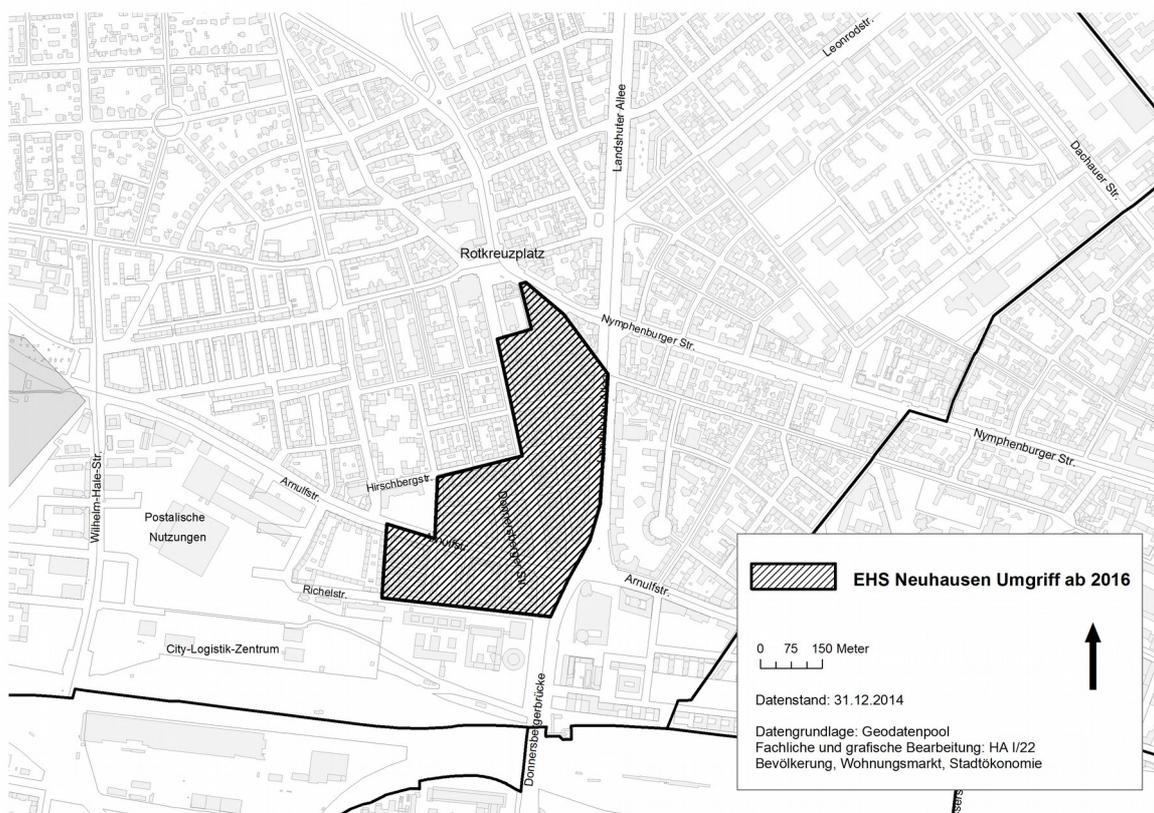


Abb. PLAN
Abbildung 2: Erhaltungssatzung „Neuhausen“ in der neuen Abgrenzung 2016 - 2021

Aufwertungspotenzial

Beim (neuen) Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ handelt es sich um ein städtisch geprägtes Wohngebiet außerhalb, jedoch nahe des Mittleren Rings gelegen. Der Geschosswohnungsbau dominiert das Gebiet. 88,1 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen. Bei 60,2 % der Gebäude handelt es sich um Altbauten vor 1948. Etwas mehr als ein Fünftel (20,3 %) der Gebäude stammt aus der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1968, weitere 14,0 % wurde zwischen 1949 und 1978 errichtet. Im Zeitraum 2010 bis 2014 wurden im Gebiet im Vergleich zur Landeshauptstadt mit 7,6 % mehr als doppelt so viele Wohnungen umgebaut (LHM: 3,2 %). Ein Aufwertungsprozess findet somit bereits statt. Zudem ist der Anteil der zwischen 2010 mit 2014 ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen mit 2,2 % doppelt so hoch wie der gesamtstädtische Referenzwert (LHM: 1,1 %).

Die Mieten im Gebiet liegen leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Laut Mietspiegel 2015 wird die Wohnlagequalität im Teilbereich um die Schulstraße als „gut“, der Teilbereich südlich der Arnulfstraße als „durchschnittlich“ eingestuft.

Die nachstehende Tabelle 1 stellt die Aufwertungsindikatoren für das neue Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ zusammenfassend wie folgt dar:

	Erhaltungssatzung „Neuhausen“	München gesamt
Wohnungen insgesamt	3.800	775.200
Aufwertungsindikatoren		
Anteil Wohneinheiten (WE) in Gebäuden bis 1948 in % aller WE	60,2	24,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 in % aller WE	20,3	34,0
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	14,0	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	88,1	47,9
Umgebaute WE 2010 - 2014 in % aller WE	7,6	3,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Altbau 2010 - 2014 in % aller WE	2,2	1,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Vergleichsraums AURA	102,9	AURA: 100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Neuhausen“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch. Insbesondere ist dies am Einkommen der Haushalte festzumachen.

Bei der als stark verdrängungsgefährdeten Gruppe der geringverdienenden Personen sind gegenüber der Gesamtstadt deutliche Abweichungen zu erkennen. Die Kaufkraft der im Gebiet lebenden Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit rund 26.800 € deutlich unter dem gesamtstädtischen Vergleichswert (LHM: 28.900 €). Der Unterschied beträgt mehr als 2.000 €. Fast ein Drittel der Haushalte (30,6 %) muss mit einem Haushaltseinkommen von weniger als 1.500 € auskommen (Referenzwert LHM: 16,5 %). Der Anteil der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger entspricht in etwa dem städtischen Vergleichswert. Dies gilt auch für den Anteil der Alleinerziehenden an Haushalten mit Kindern.

Mit 8,8 Jahren fällt die überdurchschnittlich hohe Wohndauer der ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürger auf (LHM: 6,9 Jahre). Deren Anteil entspricht wiederum mit 25,6 % dem Durchschnitt der Stadt. Die Kennwerte zur Wohndauer der deutschen Bevölkerung liegen dagegen unter den städtischen Vergleichswerten. Hinsichtlich der Altersstruktur der Wohnbevölkerung gibt es deutliche Unterschreitungen der Referenzwerte.

In nachfolgender Tabelle 2 sind die Verdrängungsindikatoren für das Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Neuhausen“	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	6.300	1.492.700
Verdrängungsindikatoren		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	10,8	12,8
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	31,2	40,9
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	8,8	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	25,7	26,0
Anteil unter 18-Jährige in %	10,2	14,3
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	11,7	14,2
Anteil über 74-Jährige in %	5,0	8,2

Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in %	22,7	21,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2010 – 2014) in %	0,7	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	26.800	28.900
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	30,6	16,5

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Neuhausen“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Fazit

In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren ist sowohl das Aufwertungs- als auch das Verdrängungspotenzial im Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Ein deutlich vorhandenes Aufwertungspotenzial trifft auf eine als verdrängungsgefährdet einzustufende Bevölkerung. Bei eintretenden Verdrängungsprozessen in größerem Umfang ist in diesem Gebiet mit negativen städtebaulichen Folgen zu rechnen. Der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (s. Satzungsplan S. 20) ist somit zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen erforderlich.

4.2 „Entlassene“ Gebiete

Die Begründung für die Anpassung der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ ergibt sich aus nachstehenden Tabellen 3 und 4, die für die unterschiedlichen Teilräume (Erhaltungssatzung „Neuhausen“ - neu - und „entlassene“ Gebiete) das jeweilige Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Verhältnis zur Gesamtstadt darstellen.

Den bei der Überprüfung des Erhaltungssatzungsgebietes von 2011 „entlassenen“ Blöcken im Bereich der Nymphenburger Straße/ Leonrodstraße kann zwar durchaus ein gewisses, im gesamtstädtischen Vergleich leicht überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial attestiert werden, doch ist aufgrund der Struktur der dort (inzwischen) wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial mehr erkennbar, das eine Verlängerung der Erhaltungssatzung für diesen Teilraum um weitere fünf Jahre rechtfertigen würde.

Es handelt sich bei den Gebäuden in den „entlassenen“ Bereichen weitgehend um Geschosswohnungsbau (89,1 %), dabei knapp zur Hälfte um Altbausubstanz (44,9 %) - häufig mit bereits erfolgten Modernisierungen -, sowie mit einem etwas geringeren Anteil um Nachkriegsbauten, die bis 1968 erstellt wurden (36,0 %). Die Umbauaktivitäten im Zeitraum 2009 - 2014 liegen über den gesamtstädtischen Werten („entlassene“ Blöcke 4,7 %; LHM: 3,2 %) und damit sogar etwas höher als vor fünf Jahren beim Erlass der Erhaltungssatzung.

satzung „Neuhausen“ 2011 (damals: 3,7 %). Das weitgehende Ausbleiben von Anträgen im Altbaubestand zur Umwandlung von Haus- in Wohneigentum im Zeitraum 2010 – 2014 von 0,3 % deutet darauf hin, dass die besonders aufwändigen, folgenreichen Aufwertungen des Wohnungsbestandes zumindest vorerst abgeschlossen und beendet sind.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten erreicht mit einem Indexwert von 97,8 nahezu den Durchschnitt für die Gebiete innerhalb bzw. außerhalb des Mittleren Rings (INRA / AURA: Indexwert = 100).

	Erhaltungssatzung „Neuhausen“ 2016	„entlassene“ Gebiete	München gesamt
Wohnungen insgesamt	3.800	5.100	775.200
Aufwertungsindikatoren			
Anteil WE in Gebäuden bis 1948 in % aller WE	60,2	44,9	24,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	20,3	36,0	34,0
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	14,0	2,0	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	88,1	89,1	47,9
Umgebaute WE 2010 - 2014 in % aller WE	7,6	4,8	3,2
Anteil Abgeschlossenheits- bescheinigungen im Altbau 2010 - 2014 in % aller WE	2,2	0,3	1,1
Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m ² in % des Ver- gleichsraums INRA / AURA	102,9	97,8	100

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren in den "entlassenen" Gebieten im Vergleich zum neuen Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ und zur Gesamtstadt

Die Kennwerte, die Auskunft über die Zusammensetzung der Bevölkerung geben, unterstreichen den Befund der nicht bzw. kaum mehr vorhandenen Verdrängungsgefahr bei relevanten Bevölkerungsgruppen:

Gegenüber dem Datenstand 31.12.2009, der dem Satzungserlass 2011 zugrunde lag, hat sich die Bevölkerungszahl in den nun als „entlassene Gebiete“ bezeichneten Bereichen bis zum 31.12.2014 mit einem Zuwachs von 5,6 %, dies sind im Saldo rund 500 Personen zusätzlich, sehr dynamisch entwickelt. Sehr viel weniger dynamisch zeigt sich dagegen die Wohnungsbautätigkeit. Der Zuwachs an Wohnungen beträgt im selben Zeitraum per Saldo gerade 20 Wohnungen, dies sind 0,4 %. Diese „Nachverdichtung“ innerhalb der Bevölkerung findet ihren Niederschlag auch in der Bevölkerungsstruktur und ist im Wesentlichen auf Fluktuation und Zuzug zurückzuführen, denn der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Gebiet zeigt sich 2014 gegenüber 2009 unverändert (jeweils 11,2 %).

Der Anteil der deutschen Bevölkerung mit einer Wohndauer im Gebiet von über 10 Jahren ist vergleichsweise niedrig (35,6 %), ein Zeichen erhöhter Zu- und Abwanderung. Die mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung liegt mit 11,1 Jahren unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts (12,8 J.). Auch die im Indikatorenkatalog aufgeführten besonders schutzwürdigen Altersgruppen sind in der Bevölkerung der „entlassenen“ Bereiche unterdurchschnittlich vertreten. Dies trifft insbesondere auf Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre („entlassene“ Gebiete: 11,2 %; LHM: 14,3 %) und die älteren Jahrgänge über 74 Jahre („entlassene“ Gebiete: 5,3 %; LHM: 8,2 %) zu. Bemerkenswert ist der festzustellende hohe Rückgang der Quote der älteren Jahrgänge ab 74 Jahre um rund ein Drittel in nur 5 Jahren (2009: 7,8 %; 2014: 5,3 %).

Bei der Bevölkerung in den „entlassenen“ Gebieten handelt es sich um Haushalte mit einem im Vergleich eher hohen jährlichen Durchschnittseinkommen, das den gesamtstädtischen Durchschnitt um 14,5 % übertrifft („entlassene“ Gebiete: 33.100 €; LHM: 28.900 €). Gegenüber 2009 ist die Kaufkraft im betrachteten Gebiet - wohl nicht zuletzt durch den Zuzug einkommensstarker Haushalte - in nur 5 Jahren um 20,5 % gestiegen. Gesamtstädtisch lag der Kaufkraftzuwachs im selben Zeitraum hingegen lediglich bei 8,9 %.

Dementsprechend moderat fällt der Anteil der gering verdienenden Haushalte bis monatlich 1.500 € Nettoeinkommen aus („entlassene“ Gebiete: 14,7 %; LHM: 16,5 %) . Auch die Quote der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern („entlassene“ Gebiete: 21,9 %; LHM: 21,1 %), der Ausländeranteil („entlassene“ Gebiete: 20,8 %; LHM: 26,0 %) und die Wohngeldempfängerdichte („entlassene“ Gebiete: 0,3 %; LHM: 0,8 %) liegen im Bereich bzw. unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Der festgestellte, starke Wechsel der Bewohnerschaft dokumentiert sich insbesondere in der beschriebenen Entwicklung des Anteils der älteren Jahrgänge, korrespondierend mit dem starken Anstieg der Kaufkraft der Gebietsbevölkerung.

	Erhaltungssatzung „Neuhausen“ 2016	„entlassene“ Gebiete	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner insgesamt	6.300	9.000	1.492.700
Verdrängungsindikatoren			
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	10,8	11,1	12,8
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	31,2	35,6	40,9
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	8,8	8,6	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	25,7	20,8	26,0
Anteil unter 18-Jährige in %	10,2	11,2	14,3
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	11,7	13,3	14,2
Anteil über 74-Jährige in %	5,0	5,3	8,2
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern	22,7	21,9	21,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2009 – 2013)	0,7	0,3	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	26.800	33.100	28.900
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	30,6	14,7	16,5

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren in den "entlassenen" Gebieten im Vergleich zum neuen Erhaltungssatzungsgebiet „Neuhausen“ und zur Gesamtstadt

Fazit

Die Untersuchung hat ergeben, dass der erneute Erlass einer Erhaltungssatzung für die als „entlassene“ Gebiete bezeichneten Bereiche der bisherigen Erhaltungssatzung „Neuhausen“ nicht mehr begründet werden kann. Das Satzungsgebiet ist bereits seit Längerem ein hochattraktiver Wohnstandort und steht gerade im Bereich um die Nymphenburger Straße auch im Fokus besser verdienender Haushalte. Dieses Gebiet hat zudem an verschiedenen Stellen bauliche Aufwertungen erfahren, die – direkt oder mittelbar – zu einem Austausch in der angestammten Bewohnerstruktur geführt haben. Eine weitere Unterschutzstellung des bisherigen Satzungsgebietes ist daher – trotz des vorhandenen, grundsätzlichen Aufwertungspotenzials in der Gebäudesubstanz – aufgrund des nicht mehr vorhandenen Verdrängungspotenzials nicht mehr zu rechtfertigen. Denn das Instrument der Erhaltungssatzung kann und soll nach dem Willen des Bundesgesetzgebers nicht die Funktion erfüllen, einzelne Mieterinnen und Mieter zu schützen. Vielmehr wird nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur die Möglichkeit gegeben, aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Entwicklungen wie Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen, die unweigerlich Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen, können jedoch auch durch eine Erhaltungssatzung nicht verhindert werden.

Die seit 1991 mit abweichenden Umgriffen bestanden habenden Erhaltungssatzungen und auch die zuletzt vom 01.07.2011 bis zum Ablauf des 30.06.2016 geltende Erhaltungssatzung „Neuhausen“ konnten die im Gebiet stattgefundenen (und auch weiter noch stattfindenden) ökonomischen und sozialen Prozesse, die unmittelbar oder mittelbar zu Verdrängungseffekten geführt haben, zu Gunsten der schutzbedürftigen Teile der Bevölkerung zwar nicht verhindern, aber zumindest abfangen und verzögern.

5. Antrag Nr. 14-20 / B 01200 des BA 03 – Maxvorstadt vom 12.05.2015

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt hat am 12.05.2015 beantragt, für das Gebiet Pappenheim-, Nymphenburger, Blütenburgstraße und Landshuter Allee den Erlass einer Erhaltungssatzung zu prüfen. Der überwiegende Bereich des beantragten Untersuchungsgebietes befindet sich dabei im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 wurde deshalb um Unterstützung des Anliegens gebeten. Ein entsprechendes Votum des BA 09 wurde bis heute nicht abgegeben.

Dessen ungeachtet wurden dem BA 03 mit Schreiben vom 25.06.2015 die Prüfung des im Antrag genannten Gebietes zugesagt und im Folgenden die erforderlichen Untersuchungen eingeleitet. Dem Antrag Nr. 14-20 / B 01200 vom 12.05.2015 wurde somit entsprochen; er war mit dem vorgenannten Schreiben behandelt.

Im Folgenden wird nun das Ergebnis der Untersuchungen vorgestellt:

Ähnlich wie im „entlassenen“ Gebiet Neuhausen ist hier im gesamtstädtischen Vergleich zwar ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial vorhanden, doch ist aufgrund der Struktur der dort wohnhaften Bevölkerung kein hinreichendes Verdrängungspotenzial

mehr erkennbar, das eine Erhaltungssatzung für diesen Teilraum rechtfertigen würde.

In dem in Rede stehenden Gebiet handelt es sich um einen hochattraktiven Wohnstandort, interessant auch für besser verdienender Haushalte. Das Gebiet hat an verschiedenen Stellen bauliche Aufwertungen erfahren und wird weiter aufgewertet.

Von den knapp 2.000 Wohnungen finden sich rund 74 % in Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen. Rund 55 % der Gebäude wurden vor 1948 errichtet. Ein weiteres Viertel stammt aus den Nachkriegsjahren 1949 bis 1968. Zwischen 2010 und 2014 wurden 3,9 % der Wohnungen umgebaut (LHM: 3,2 %). Der Anteil der umgewandelten Wohnungen zwischen 2010 und 2014 ist mit 5,7 % stark überdurchschnittlich (LHM: 1,1 %).

In der attraktiven Wohnbebauung wohnen überwiegend einkommensstärkere Haushalte. Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner betrug 2014 32.800 € gegenüber 28.900 € in der Gesamtstadt. Damit wird der Vergleichswert um fast 4.000 € überschritten. Nur 14 % der Haushalte müssen mit weniger als 1.500 € pro Monat auskommen (LHM: 16,5 %). Mit 0,3 % bleibt die Wohngeldempfängerdichte ebenfalls unter dem Wert der Gesamtstadt. Dies gilt auch für den Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern (17,1 %; LHM: 21,1 %) sowie den Anteil ausländischer Bevölkerung (22,9 %; LHM: 26,0 %). Die Wohndauer der deutschen Bevölkerung sowie die Alterstruktur der Gesamtbevölkerung liegt unter den gesamtstädtischen Vergleichswerten. Alle Verdrängungsindikatoren zusammen betrachtet, lassen nicht die Empfehlung zu, diesen Bereich als Erhaltungssatzungsgebiet auszuweisen.

Insgesamt gesehen haben die Untersuchungen ergeben, dass sich der vom BA 03 beantragte Bereich nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung eignet.

Der BA 03 wird durch einen Abdruck der Beschlussvorlage über das Ergebnis der Untersuchungen informiert.

6. Erlass der Erhaltungssatzung „Neuhausen“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Neuhausen“ (s. Satzungsplan S. 20) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Die Begrenzung der Geltungsdauer ist durch das Erfordernis der Datenaktualität und der damit verbesserten Rechtssicherheit der Satzung veranlasst. So kann mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass das zur Begründung der Satzung festgestellte Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsgefahr im Zeitraum von fünf Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren werden.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. der Anlage 1 der BA-Satzung (Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung, Ziffer 6.2 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 dem Beschlussentwurf einstimmig zugestimmt, jedoch mit dem Hinweis, dass der Punkt 5 im Vortrag der Referentin nicht korrekt wiedergegeben ist.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Wie unter Punkt 5 im Vortrag der Referentin dargestellt, befindet sich der überwiegende Bereich des seitens des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt beantragten Untersuchungsgebietes im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt hatte daher mit Antrag vom 12.05.2015 beschlossen, den Bezirksausschuss 09 – Neuhausen-Nymphenburg um Unterstützung dieses Antrags zu bitten. Ob dies tatsächlich erfolgt ist, entzieht sich der Kenntnis des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Jedenfalls wurde bis heute gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung kein entsprechendes Votum des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg abgegeben.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit der Erhaltungssatzung hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Rieke und Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Neuhausen“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 18 – 20) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Erhaltungssatzung „Neuhausen“

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

(Erhaltungssatzung „Neuhausen“) vom

Die Landeshauptstadt 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 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 08.03.2016 (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. 2 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

§ 5

In-Kraft-Treten, Geltungsdauer

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung „Neuhausen“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Neuhausen“) vom 17. Juni 2011 (MüABl. 2011, S. 184) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von 5 Jahren.



III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
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 den Bezirksausschuss 03
3. An den Bezirksausschuss 09
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3