

Telefon: 233 – 22979  
233 – 24158  
Telefax: 233 – 989 22979  
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 Stadtbe-  
zirk 06 – Sendling**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Sendling“**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05596**

Anlage:  
Stellungnahme des BA 6 vom 06.04.2016

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

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Vorbemerkung**

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 bestehende Erhaltungssatzung „Sendling“ tritt mit Ablauf des 11.07.2016 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehende Erhaltungssatzung eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche zu dieser Erhaltungssatzung wurden dabei mit einbezogen.

Im Folgenden wird das Ergebnis dieser Untersuchung vorgelegt, das zu einem räumlich geänderten Erhaltungssatzungsgebiet führt (siehe nachstehende Ziffer 4 im Vortrag). Der Gebietsumgriff wurde dort zurück genommen, wo die Kriterien für die Fortführung der Erhaltungssatzung nicht mehr erfüllt sind. An anderen Stellen wurden dagegen neue Bereiche in die Erhaltungssatzung „Sendling“ aufgenommen.

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. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes im 6. Stadtbezirk lag der Datenstand 31.12.2014 vor.

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 m<sup>2</sup> 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 umgebaute Wohnungen (nach Bayerischer Bauordnung - BayBO - genehmigungspflichtige größere Umbaumaßnahmen) im Zeitraum 2010 bis 2014 in % des Wohnungsbestandes
- (6) Anteil der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2010 bis 2014 für Bestandsgebäude in % des gesamten Wohnungsbestandes
- (7) Mittlere Wiedervermietungsmiete nettokalt je m<sup>2</sup> in % des Vergleichsraums INRA/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 (Haus- in Wohnungseigentum) im Gebiet ablesen. Daher findet sich der Indikator „Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude“ (s. vorstehende Ziffer 6) im Kriterienkatalog. 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 zu veränderten Eigentumsstrukturen und damit auch meist 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 teuersten deutschen Großstädten. 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 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 werden 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 „Münchener 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 „Münchener 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 rund 5.700 € pro Jahr.

#### 4. Ergebnisse der erneuten Untersuchung

Die erneute Untersuchung hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für das bisherige Satzungsgebiet „Sendling“ nur mit einem abgeänderten Umgriff vorgeschlagen werden kann. Empfohlen wird eine Ergänzung um kleinere Bereiche an den Rändern des bisherigen Satzungsgebietes und eine Reduzierung um die Bereiche nördlich der Lindwurmstraße sowie südlich der Brudermühlstraße (mit Ausnahme der Gebäude an der Südseite der Brudermühlstraße).

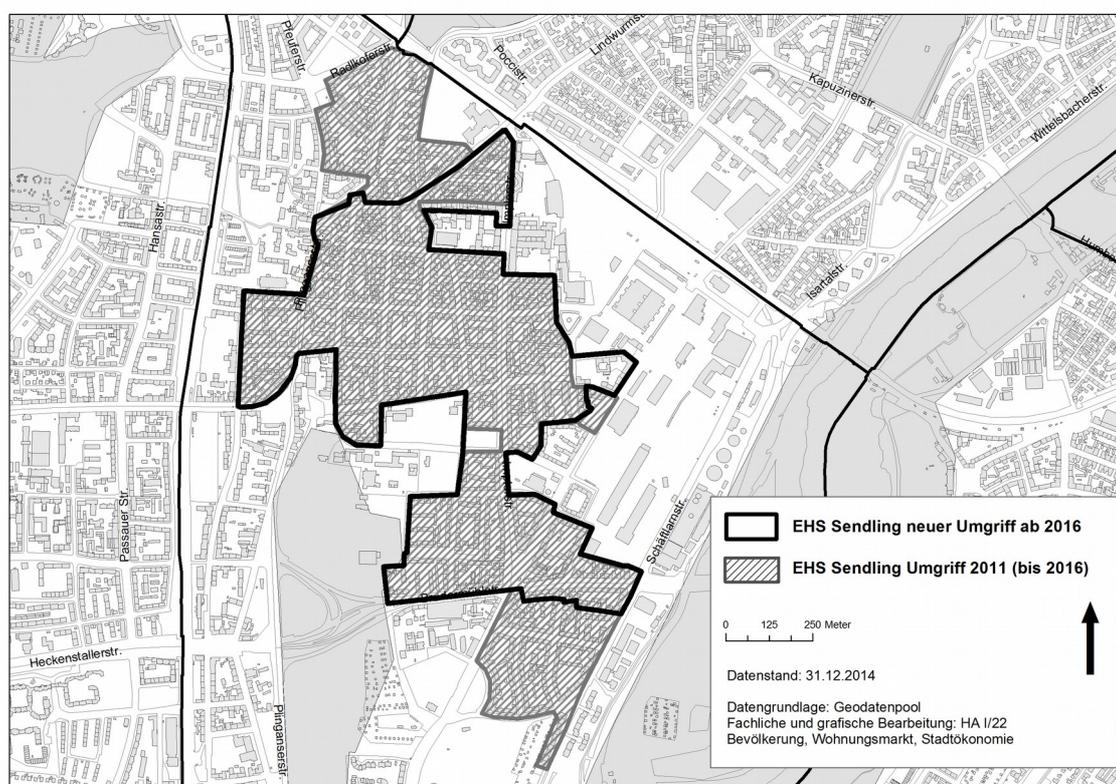


Abb. PLAN HA I/22  
Abbildung 1: Erhaltungssatzung „Sendling“: „alter“ und „neuer“ Umgriff 2011 und 2016

##### 4.1 Erhaltungssatzung „Sendling“

Unter Anwendung der unter Ziffer 2 im Vortrag beschriebenen Methodik und des Kriterienkatalogs kann der aus dem nachfolgenden Plan (Abbildung 2) ersichtliche Bereich als geeignet für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden.

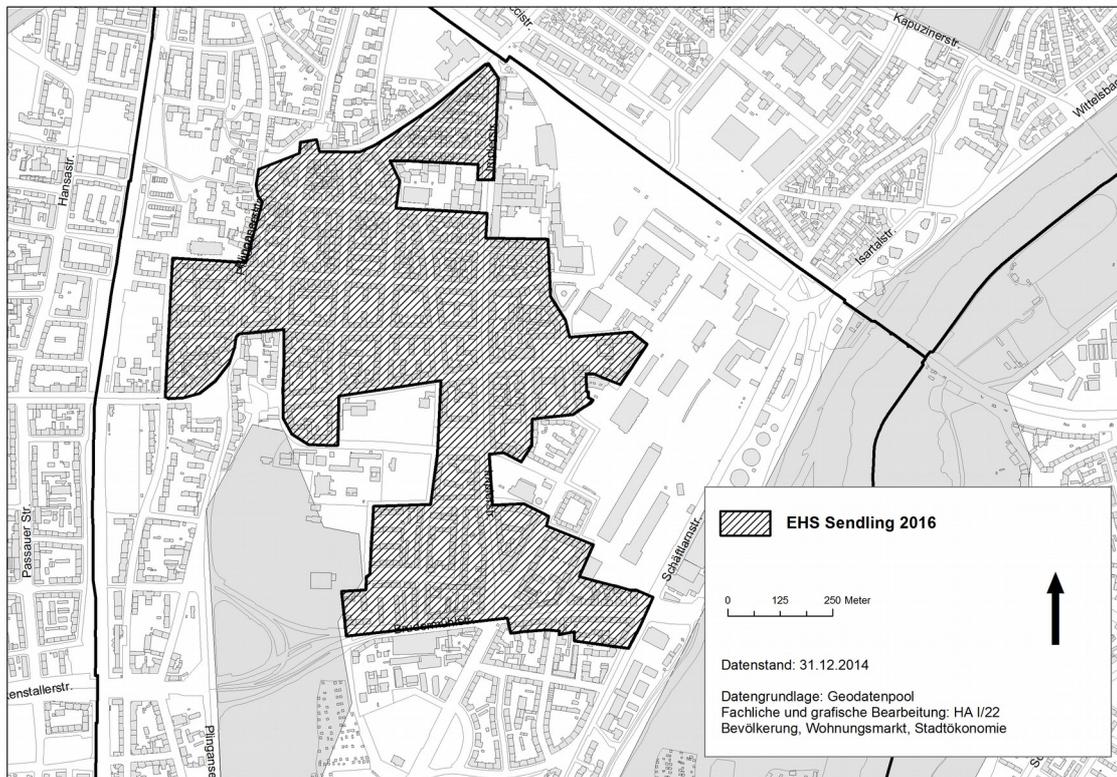


Abb. PLAN HA I/22  
Abbildung 2: Erhaltungssatzung „Sendling“ in der neuen Abgrenzung 2016 - 2021

## Aufwertungspotenzial

Im ehemaligen Industrie- und Arbeiterviertel Sendling prägt eine dichte Blockrandbebauung mit überwiegend 4- bis 6-geschossigen Mietshäusern das Straßenbild. Die Hälfte der Wohnungen befindet sich in Altbauten, die vor 1948 entstanden sind, ein Drittel in Gebäuden der 50er und 60er Jahre. Einen lediglich geringen Anteil machen Wohnungen in Gebäuden nach 1969 und Neubauten aus. Gerade durch diese „Ursprünglichkeit“ ist das Viertel in den vergangenen Jahren zu einem immer beliebteren Wohnstandort geworden.

Immer noch kann bei vielen Gebäuden ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial festgestellt werden. Einen Hinweis darauf gibt unter anderem die Zahl der umgebauten Wohnungen. Während zwischen den Jahren 2000 und 2004 lediglich 0,6 % der Wohnungen im Gebiet umgebaut wurden (größere Umbaumaßnahmen, die nach BayBO genehmigungspflichtig sind), waren es zwischen 2005 und 2009 bereits 2,7 % und zwischen 2010 und 2014 über 4 %. Dieser Wert steigt zwar auch gesamtstädtisch gesehen kontinuierlich an, jedoch in einem geringeren Maß (2000 - 2004: 0,25 %; 2005 - 2009: 2,0 %; 2010 - 2014: 3,2 %). Der Aufwertungsdruck, der sich bereits in den vergangenen Jahren abgezeichnet hat, hält nach wie vor an und hat sich zwischen 2010 und 2014 eher noch erhöht.

Der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand ist mit 1,0 % durchschnittlich (LHM: 1,1 %) und im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunken.

Das Niveau der Wiedervermietungsrenten im Gebiet liegt mit 94,2 % unterhalb des städtischen Vergleichswertes für den Innenraum (100 %). Im Mietspiegel wird das Gebiet als zentral-durchschnittlich eingestuft.

Insgesamt lässt sich im Untersuchungsgebiet „Sendling“ im Vergleich zur Gesamtstadt ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial feststellen. In Tabelle 1 sind die Aufwertungsindikatoren zusammenfassend dargestellt.

	Erhaltungssatzung „Sendling“	München gesamt
Wohnungen insgesamt	10.500	775.200
<b>Aufwertungsindikatoren</b>		
Anteil Wohnungen (WE) in Gebäuden bis 1948 erbaut (in % aller WE)	50,2	24,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	33,2	34,0
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	3,6	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	83,9	47,9
Umgebaute WE 2010 - 2014 in % aller WE	4,1	3,2
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand 2010 - 2014 in % aller WE	1,0	1,1
Mittlere Wiedervermietungsrente nettokalt je m <sup>2</sup> in % des Vergleichsraums INRA	94,2	INRA: 100

Tabelle 1: Erhaltungssatzung „Sendling“ - Aufwertungsindikatoren im Vergleich

## Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet erreicht insgesamt gesehen etwa den städtischen Durchschnitt. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen bei einer Mietsteigerung verdrängungsgefährdet wären.

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich nur geringfügig vom gesamtstädtischen Durchschnitt. Insgesamt fällt jedoch auf, dass der Anteil der älteren Menschen zwischen 60 und 74 Jahren sowie der Über-74-Jährigen im Untersuchungsgebiet mit knapp 12 % bzw. 6 % geringer als im gesamtstädtischen Durchschnitt ist (LHM: 14,2 % bzw. 8,2 %).

Die mittlere Wohndauer der deutschen Bevölkerung liegt mit 11,6 Jahren leicht unterhalb des städtischen Vergleichswertes (LHM: 12,8 Jahre). Die mittlere Wohndauer der ausländischen Haushalte hingegen liegt mit 7,5 Jahren knapp über dem städtischen Referenzwert (LHM: 6,9 Jahre).

Leicht erhöht zeigt sich der Anteil der Alleinerziehenden an den Haushalten mit Kindern (23,0 %). Diese stellen eine besonders verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppe dar. Gesamtstädtisch gesehen liegt dieser Wert bei 21 %.

Durchschnittlich leben im Untersuchungsgebiet verglichen mit der Gesamtstadt mehr verdrängungsgefährdete Haushalte mit geringeren Einkommen. Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich beträgt 18,2 % (LHM: 16,5 %).

Die Kaufkraft der im Untersuchungsgebiet lebenden Einwohnerinnen und Einwohner ist mit 28.200 € im Jahr 2014 etwas geringer als die durchschnittliche Kaufkraft in der Gesamtstadt (LHM: 28.900 €).

Tabelle 2 stellt die Verdrängungsindikatoren zusammenfassend dar.

	Erhaltungssatzung „Sendling“	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	19.500	1.492.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>		
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11,6	12,8
Anteil Wohndauer über 10 J. Deutsche in %	35,6	40,9

Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7,5	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	24,7	26,0
Anteil unter 18-Jährige in %	13,0	14,3
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	11,8	14,2
Anteil über 74-Jährige in %	6,1	8,2
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern in %	23,0	21,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2010 – 2014 in %)	0,5	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/Einwohner in €	28.200	28.900
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	18,2	16,5

Tabelle 2: Erhaltungssatzung „Sendling“ - Verdrängungsindikatoren im Vergleich

## Fazit

Eine Gesamtbetrachtung der Indikatoren, die das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial kennzeichnen, ergibt für das Untersuchungsgebiet „Sendling“ ein nach wie vor überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial der Bausubstanz bei einem durchschnittlichen, für Teilgruppen der Bevölkerung jedoch relevanten Verdrängungspotenzial. Bei eintretenden Verdrängungsprozessen in größerem Umfang ist mit negativen städtebaulichen Folgen zu rechnen. Der Erlass einer Erhaltungssatzung im vorgeschlagenen Umgriff (s. Satzungsplan S. 21) 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.

Der Umgriff wurde gegenüber dem Satzungsgebiet von 2011 modifiziert. Die zusätzlichen bzw. entlassenen Bereiche werden im nachfolgenden Punkt 4.2 dargestellt.



Vor allem die hohe Anzahl an umgebauten Wohnungen (15,2 %) sowie an Abgeschlossenheitsbescheinigungen (5,0 %) zwischen 2010 und 2014 zeigt den hohen Aufwertungsdruck, der in diesen Bereichen besteht. Die unterdurchschnittliche Kaufkraft (25.800 € im Jahr) sowie der mit 19,2 % überdurchschnittliche hohe Anteil an Haushalten mit einem Nettoeinkommen bis 1.500 € lässt darauf schließen, dass auch viele einkommensschwächere Haushalte in diesen Bereichen wohnen. Insgesamt ist erkennbar, dass für die zusätzlichen Gebiete ein hohes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial besteht und daher eine Aufnahme in die Erhaltungssatzung „Sendling“ gerechtfertigt ist.

### **„Entlassene“ Gebiete**

Die Überprüfung des Umgriffs von 2011 ergab, dass ein erneuter Erlass der Erhaltungssatzung für einige Bereiche nicht mehr gerechtfertigt ist, da sowohl Aufwertungs- als auch Verdrängungspotenzial nicht mehr ausreichend hoch sind. Die Veränderung dieser „entlassenen“ Gebiete in den vergangenen Jahren ist in erster Linie auf Neubau- und Nachverdichtungsaktivitäten in den entsprechenden Blöcken zurückzuführen. In der Regel werden Neubauten, wie beispielsweise entlang der Bavaria- und Lipowskystraße, von einkommensstärkeren Haushalten bezogen. Ebenso besteht für Neubauten kein Aufwertungsdruck, womit eine Einbeziehung in den Satzungsumgriff nicht mehr sinnvoll ist.

Der im Vergleich zum neuen Satzungsgebiet (4,1 %) geringere Anteil an umgebauten Wohneinheiten in den „entlassenen“ Bereichen (3,1 % bzw. 3,5 %) lässt darauf schließen, dass Modernisierungsmaßnahmen hier entweder bereits stattgefunden haben oder gar nicht erst notwendig sind, da dort in den letzten Jahren eine verstärkte Neubautätigkeit stattgefunden hat. Letzteres trifft in erster Linie auf einen Teil der „entlassenen Gebiete Nord“ nördlich der Lindwurmstraße zu. 40 % der Wohnungen befinden sich hier in Gebäuden, die nach 1978 errichtet wurden.

Das Niveau der Wiedervermietungsmieten entspricht in den „entlassenen Gebieten Nord“ dem Wert des neuen Satzungsgebietes. In den „entlassenen Gebieten Süd“ sind die Mieten hingegen überdurchschnittlich hoch. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass die Bereiche südlich der Brudermühlstraße nicht mehr im INRA, sondern bereits im AURA, d. h. außerhalb des Mittleren Rings liegen. Dementsprechend werden die Mieten auch mit den durchschnittlichen Mieten für den AURA verglichen. Diese liegen mit einem Indexwert von 109,7 über dem Durchschnitt.

Der Mietspiegel für München stuft die „entlassenen Gebiete Süd“ überwiegend als zentral-durchschnittliche Lage ein; die „entlassenen Gebiete Nord“ nördlich der Lindwurmstraße werden dagegen als zentrale gute bzw. beste Lage eingestuft.

Eine Betrachtung der Verdrängungsindikatoren in den „entlassenen Gebieten“ ergibt in beiden Fällen keine für den Fortbestand der Erhaltungssatzung ausreichend große Verdrängungsgefahr der Bevölkerung mehr.

In den „entlassenen Gebieten Nord“ deuten fast alle Verdrängungsindikatoren im Vergleich mit der Gesamtstadt auf ein eher niedriges Verdrängungspotenzial hin. So ist im Verhältnis zur Gesamtstadt sowohl der Anteil der Deutschen, die seit über 10 Jahren im Gebiet leben, als auch die mittlere Wohndauer der deutschen und der ausländischen Bevölkerung geringer. Auch der Anteil der Unter-18-Jährigen sowie der Anteil der älteren Be-

völkerung zwischen 60 und 74 Jahren und der Über-74-Jährigen ist geringer als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Des Weiteren sind im Verhältnis weniger alleinerziehende Haushalte im Gebiet vorhanden.

Südlich der Brudermühlstraße („entlassene Gebiete Süd“) ergibt sich im Bezug auf die Wohnbevölkerung ein etwas anderes Bild. Die mittlere Wohndauer der deutschen und der ausländischen Bevölkerung ist höher als im Rest der neuen Erhaltungssatzung. Ebenfalls hoch ist der Anteil der Über-74-Jährigen sowie der Anteil der alleinerziehenden Haushalte. Gerade die relativ langen Wohndauern können in diesem Fall darauf zurückgeführt werden, dass es sich bei fast einem Drittel der Fälle um genossenschaftliche Wohnungen handelt.

Die Kaufkraft pro Einwohnerin und Einwohner ist mit 28.500 € im Jahr fast so hoch wie der städtische Vergleichswert (LHM: 28.900 €) und somit im Vergleich zum Satzungsgebiet überdurchschnittlich. Ebenso beziehen lediglich 13,8 % der Haushalte ein Einkommen bis zu 1.500 €. Gesamtstädtisch gesehen liegt dieser Wert bei 16,5 %. Im Bereich der neu vorgeschlagenen Erhaltungssatzung verfügen mehr als 18 % der Haushalte über ein Einkommen bis 1.500 €.

Die Tabellen 3 und 4 stellen die Aufwertungs- und Verdrängungsindikatoren für die vorgeschlagene Erhaltungssatzung „Sendling“ und für die „entlassenen Gebiete“ im Vergleich mit den Werten für die Gesamtstadt dar.

	Erhaltungssatzung „Sendling“ 2016	„entlassene“ Gebiete Nord	„entlassene“ Gebiete Süd	München gesamt
Wohnungen insgesamt	10.400	1.300	1.700	775.200
<b>Aufwertungsindikatoren</b>				
Anteil WE in Gebäuden bis 1948 erbaut in % aller WE	50,3	25,5	34,8	24,4
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1949 und 1968 erbaut in % aller WE	33,4	18,7	27,2	34,0
Anteil WE in Gebäuden zwischen 1969 und 1978 erbaut in % aller WE	3,6	15,2	20,1	15,2
Anteil WE in Gebäuden mit 4 - 6 Geschossen in %	83,9	55,9	80,1	47,9
Umgebaute WE 2010 - 2014 in % aller WE	4,1	3,5	3,1	3,2
Anteil Abgeschlossen- heitsbescheinigungen im Bestand 2010 - 2014 in % aller WE	1,0	0,7	0,0	1,1
Mittlere Wiedervermie- tungsmiete nettokalt je m <sup>2</sup> in % des Vergleichsraums INRA / AURA	94,2	94,6	109,7	INRA / AURA: 100

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich von Satzungsgebiet, „entlassenen Gebieten“ und Gesamtstadt

	Erhaltungssatzung „Sendling“ 2016	„entlassene“ Gebiete Nord	„entlassene“ Gebiete Süd	München gesamt
Einwohnerinnen/Einwohner	19.400	2.400	2.900	1.492.700
<b>Verdrängungsindikatoren</b>				
Mittlere Wohndauer Deutsche in Jahren	11,6	9,2	12,1	12,8
Anteil Wohndauer über 10 Jahre Deutsche in %	35,6	31,4	39,8	40,9
Mittlere Wohndauer Ausländerinnen/Ausländer in Jahren	7,5	6,8	8,1	6,9
Anteil ausländische Bevölkerung in %	24,6	28,0	17,1	26,0
Anteil unter 18-Jährige in %	13,0	10,2	12,5	14,3
Anteil 60- bis 74-Jährige in %	11,8	9,3	12,4	14,2
Anteil über 74-Jährige in %	6,1	4,3	7,9	8,2
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern	23,0	15,3	26,5	21,1
Wohngeldempfängerdichte (Haushalte je 100 Wohnungen, Durchschnitt 2010 – 2014)	0,5	0,6	0,6	0,8
Jährliche Kaufkraft je Einwohnerin/ Einwohner in €	28.200	27.400	28.500	28.900
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 1.500 € monatlich in %	18,2	16,3	13,8	16,5

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich von Satzungsgebiet, „entlassenen Gebieten“ und Gesamtstadt

## **Fazit**

Im modifizierten Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling“ trifft ein weiterhin vorhandenes Aufwertungspotenzial der Bausubstanz auf eine zu Teilen als verdrängungsgefährdet einzustufende Bevölkerung.

Die zusätzlich aufzunehmenden Gebiete weisen ein hohes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial auf.

Die „entlassenen Gebiete Nord“ nördlich der Lindwurm- und die „entlassenen Gebiete Süd“ südlich der Brudermühlstraße müssen getrennt voneinander betrachtet werden. So eignen sich die „entlassenen Gebiete Nord“ vor allem aufgrund des stark unterdurchschnittlichen Verdrängungspotenzials der Bevölkerung nicht mehr als Erhaltungssatzungsgebiet; aber auch das Aufwertungspotenzial der Bausubstanz stellt sich hier leicht unterdurchschnittlich dar.

Die Bevölkerung in den „entlassenen Gebieten Süd“ kann ebenfalls als nicht besonders verdrängungsgefährdet eingestuft werden. Darüber hinaus besteht für die Bausubstanz kein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial.

Die bisherige Erhaltungssatzung „Sendling“ konnte für die zu „entlassenden“ Gebiete die stattgefundenen ökonomischen und sozialen Prozesse, die unmittelbar oder mittelbar zu Verdrängungseffekten geführt haben, zu Gunsten der schutzwürdigen Teile der Bevölkerung zwar nicht verhindern, aber zumindest abfangen und deutlich verzögern.

In der Gesamtbetrachtung sollte der neuen Erhaltungssatzung „Sendling“ der aus dem Satzungsplan (s. S. 21) ersichtliche Umgriff zu Grunde gelegt werden. In diesen Bereichen sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben.

## **5. Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling“ mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren**

Für den aus dem Plan ersichtlichen Bereich „Sendling“ (s. S. 23) 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.

## **6. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung „Sendling“ örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling 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 06 Sendling hat am 06.04.2016 die als Anlage angefügte Stellungnahme abgegeben und sich dabei für die Aufnahme der Gebiete „Großmarkthalle zwischen Kochelsee- und Königsdorfer Straße“ und „Schmied-Kochel- und Lindwurmstraße“ sowie gegen die Entlassung der Gebiete „Nördlich der Lindwurmstraße“ und „südlich der Brudermühlstraße“ ausgesprochen. Zum konkreten Wortlaut der Stellungnahme des BA 6 darf auf die Anlage verwiesen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu im Benehmen mit dem Kommunalreferat wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der derzeit bestehenden Erhaltungssatzung „Sendling“ wurden im Zeitraum der letzten zehn Jahre insgesamt 27 Abwendungserklärungen abgegeben.

Im Rahmen eines Prüfungsverfahrens über die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 ff. BauGB ist der Erwerberseite gemäß § 27 BauGB zu ermöglichen, die Ausübung des Vorkaufsrechts unter bestimmten Voraussetzungen abzuwenden. Diesen gesetzlichen Vorgaben kommt die Landeshauptstadt München im Falle einer Vorkaufsrechtsprüfung aufgrund einer bestehenden Erhaltungssatzung nach, indem sie bei der Erwerberseite abfragt, ob diese eine Erklärung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes abzugeben bereit ist. Für diese sog. Abwendungserklärungen verwendet das Kommunalreferat ein einheitliches, unter den beteiligten Referaten abgestimmtes Vertragsmuster. Dieses enthält in seiner Präambel zum zeitlichen Geltungsbereich der Erklärung folgende Regelung:

„Die darin [in der Abwendungserklärung] enthaltenen Verpflichtungen gelten für den Zeitraum, in dem das Anwesen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, längstens aber zehn Jahre ab Abgabe dieser Erklärung.“

Diese Regelung besagt demnach, dass die Verpflichtungen aus einer gegenüber der Landeshauptstadt München abgegebenen Abwendungserklärung maximal zehn Jahre für den jeweiligen Erklärenden bindend sind. Sollte ein Anwesen jedoch bereits früher aus dem örtlichen Geltungsbereich einer (verlängerten oder abgeänderten) Erhaltungssatzung fallen, so wird der jeweilige Erklärende bereits zu diesem Zeitpunkt von den eingegangenen Verpflichtungen frei. Bereits rechtskräftig ausgeübte Vorkaufsrechte wären von einem (teilweisen) „Wegfall“ der Erhaltungssatzung grundsätzlich jedoch nicht betroffen.

Neben den generellen Auswirkungen einer „Entlassung“ von Teilgebieten aus der Erhaltungssatzung „Sendling“ für die darin gelegenen Anwesen, würden damit zwei derzeit durch eine Abwendungserklärung geschützte Anwesen frühzeitig diesen Schutz verlieren.

Die Überprüfung des Umgriffs von 2011 ergab, dass ein erneuter Erlass der Erhaltungssatzung für einige Bereiche nördlich der Lindwurmstraße sowie südlich der Brudermühlstraße nicht mehr gerechtfertigt ist, da hier sowohl das Aufwertungs- als auch Verdrängungspotenzial nicht mehr überdurchschnittlich hoch sind. Die Veränderung dieser entlassenen Gebiete in den vergangenen Jahren ist in erster Linie auf Neubau- und Nachverdichtungsaktivitäten in den entsprechenden Blöcken zurückzuführen. Alle Gebäude – auch die Neubauten – gehören zu dem sich wandelnden Gebiet dazu.

In der Regel werden Neubauten von einkommensstärkeren, oftmals jüngeren Haushalten bezogen. Das durch die Erhaltungssatzung zu schützende „Milieu“ verändert sich somit. Die erneute Überprüfung des Umgriffs ergab für die entlassenen Bereiche kein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial- und Verdrängungspotenzial mehr.

Insbesondere trifft dies auf das Areal nördlich der Lindwurmstraße entlang der Bavaria- und Lipowskystraße zu. Im Jahr 2011 war dieser Bereich größtenteils unbebaut. Durch die in den letzten fünf Jahren entstandene Neubebauung und den damit verbundenen Zuzug hat sich jedoch die Bevölkerungszusammensetzung im Gebiet verändert.

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. In den entlassenen Bereichen ist das zu schützende Milieu nicht mehr im gleichen Maße vorhanden wie beim Erlass der bisher gültigen Erhaltungssatzung „Sendling“ mit Stand 2011.

Weiterhin im Umgriff des modifizierten Erhaltungssatzungsgebietes enthalten ist der südliche Teil der Brudermühlstraße, da hier nach wie vor ein überdurchschnittliches Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial festgestellt werden konnte. Für die entlassenen Bereiche weiter südlich konnte dies nicht mehr attestiert werden. Auch hier haben Nachverdichtungsmaßnahmen stattgefunden, die eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit sich gebracht haben. Dennoch besteht aufgrund der großen Anzahl genossenschaftlicher Wohnungen auch in diesem Bereich nach wie vor ein gewisser Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung.

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 „Sendling“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 21 - 23) beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Sendling“**

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

**(Erhaltungssatzung „Sendling“)  
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 „Sendling“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Sendling“ vom 17. Juni 2011 (MüABl. 2011, S. 193) außer Kraft.
- (2) Sie gilt für die Dauer von 5 Jahren.

**Bitte Satzungsplan einfügen!**

### **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 6
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3