

Telefon: 233 - 24109  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 26683  
233 - 24238

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
im Stadtbezirk 25 - Laim**

- a) **Ergebnis der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“**
- b) **Satzungsbeschluss Satzung „Agnes-Bernauer-Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“)**

Stadtbezirk 25 - Laim

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05258**

Anlagen:

Stellungnahme des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirkes Laim vom 04.02.2022  
Lageplan Stadtbezirk 25

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.03.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Vorbemerkung und Aufträge**

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

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ wurde in der Vollversammlung am 18.03.2020 für die Dauer von zwei Jahren beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 17686). Sie tritt mit Ablauf des 09.04.2022 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche. Die am 18.03.2020 ebenfalls beschlossenen, räumlich benachbarten Erhaltungssatzungen „Agnes-Bernauer-Straße“ und „Friedenheimer Straße“

gelten unbefristet.

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

## **2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen**

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abbildet (siehe Tabelle 1). Zusätzlich zu diesen Indikatoren werden außerdem besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die, wenn vorhanden, Gentrifizierungsprozesse im Gebiet zusätzlich befördern können.

Die Methodik zur Ermittlung von Erhaltungssatzungsgebieten in München wird laufend fortgeschrieben. Das generelle methodische Vorgehen wurde im April 2005 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anlässlich einer Normenkontrolle der damaligen Erhaltungssatzung „Am Giesinger Berg“ ausdrücklich bestätigt. Dieser Rechtsprechung ist auch das Bayerische Verwaltungsgericht München in den jüngeren Urteilen aus dem Jahr 2016 zum „Umwandlungsvorbehalt“ gefolgt.

Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2020 die bisherige Differenzierung der Einwohner\*innen mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren nach Deutschen und Ausländer\*innen aufgehoben. Anstatt dessen erfolgt eine Betrachtung der mittleren Wohndauer aller Einwohner\*innen in Jahren sowie aller Einwohner\*innen, die seit über zehn Jahren im Gebiet leben. Zudem wurde die Bezugsgröße der Haushalte Alleinerziehender von Haushalten mit Kindern auf alle Haushalte geändert.

Mit der Aktualisierung der Datenbasis auf das Berichtsjahr 2020 wurde im Jahr 2021 der Indikator „Privater Mietwohnungsbestand“ in das Indikatorenset aufgenommen. Dieser bildet den Anteil der Wohnungen privater Unternehmen und Einzeleigentümer\*innen im

Hauseigentum in Gebäuden ab fünf Wohneinheiten in einem Gebiet ab. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil werden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher genutzt, als dies z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen der Fall ist. Die Gefahr einer Luxusmodernisierung mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bei diesen privaten Mietwohnungsbeständen besonders hoch.

Des Weiteren wurde der Indikator „Kaufkraft in Euro pro Kopf/Jahr“ angepasst, wobei nun die Äquivalenzkaufkraft anstatt die „Pro-Kopf-Kaufkraft“ betrachtet wird. Die Äquivalenzbetrachtung bietet den Vorteil, die Kaufkraft unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen in verschiedenen Teilen der Stadt besser vergleichbar zu machen. Sie basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Hierfür wird die Kaufkraft in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Die Gewichtungsfaktoren dafür stammen von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Vor allem Gebiete mit niedrigen bis mittleren Haushaltsgrößen können so noch besser eingeschätzt werden.

### **Aufwertungspotenzial**

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu erzielen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit gravierenden Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Da sich der 30- bis 40-jährige Modernisierungszyklus von Gebäuden dieser Baualtersklassen dem Ende zuneigt, sind diese potenziell besonders stark von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

Weiterhin weisen Mieten, die im Vergleich zur Gesamtstadt niedriger ausfallen darauf hin, dass im Gebäudebestand noch ein gewisses Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

### **Gentrifizierungsdynamik**

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die auf bereits laufende Aufwertungsaktivitäten hinweisen oder zukünftige vermuten lassen. Umbauaktivitäten im Gebäudebestand sowie eine hohe Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in einem Gebiet geben Hinweise auf Gentrifizierungsprozesse. Wohnungen, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, werden in der Regel in Eigentumswohnungen umgewandelt. Oftmals finden in diesem Zusammenhang vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungsmieten und steigende mittlere Wohnflächen pro Kopf können Hinweise auf eine höhere Gentrifizierungsdynamik geben.

Weiterhin ist z.B. die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten und daraus erfolgenden Mieterhöhungen bei geförderten Wohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, besonders hoch.

Nachverdichtungen nach § 34 BauGB sind zwar im Sinne der Schaffung von neuem Wohnraum erwünscht, verändern jedoch durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Sie können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern.

### **Verdrängungsgefahr**

Die Verdrängungsindikatoren dienen dazu, die soziodemographische Struktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zu analysieren. So kann ermittelt werden, ob bestimmte, besonders verdrängungsgefährdete Teilgruppen im Gebiet leben. Darunter zählen z. B. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen aber auch weniger mobile Gruppen wie Alleinerziehende oder ältere Bewohner\*innen. Diese Haushalte können Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell oft nicht tragen und hätten erhebliche Schwierigkeiten, eine geeignete andere Wohnung auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt zu finden.

### **Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren**

Zusätzlich zu Aufwertungs-, Gentrifizierungs-, und Verdrängungsindikatoren werden besondere Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt, die Gentrifizierungsprozesse befördern können. Darunter fallen z.B. urbane Qualitäten wie eine besonders hohe Laden- und Gastronomiedichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

### **Geschützte Bestände**

In der Regel werden sowohl städtische als auch genossenschaftliche Wohnungen, insofern sie sich an den Rändern eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, nicht gezielt in den Umgriff einer neuen Erhaltungssatzung aufgenommen. Diese Wohnungen werden als geschützte Wohnungsbestände betrachtet, da hier durch die Eigentümer\*innen die Gefahr von Aufwertungsaktivitäten oder Verdrängungsprozessen nicht besteht. Liegen kleinere solcher Wohnungsbestände inmitten eines Gebietes, sind sie im Sinne eines räumlich sinnvollen Umgriffs Teil der Erhaltungssatzung.

Indikatoren	Datenquelle
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
Privater Mietwohnungsbestand (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilien Scout GmbH
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsindikatoren:</i>	
Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
Mittlere Wohndauer in Jahren	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über zehn Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
<b>ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	

LHM: Landeshauptstadt München  
MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Als Orientierungswert für ein Erhaltungssatzungsgebiet werden 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. In begründeten Sonderfällen können aber auch ggf. davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:d727a1a6-37db-435f-9ed0-469f4121206d/liste-erhaltungssatzungsgebiete.pdf> zu entnehmen.

### **Unterschiede zwischen Gebieten innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings**

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. Bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zeigt sich zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist hier eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands bzw. Verdrängungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

### **3. Städtebauliche Begründung von Erhaltungssatzungen**

Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an preiswertem Wohnraum. Seit vielen Jahren gehört die Landeshauptstadt München hinsichtlich des Mietniveaus zu den teuersten deutschen Großstädten. Bei Wiedervermietungen erfolgt in der Regel eine Anpassung der Mieten auf das marktübliche Niveau. Ein Ende der Mietsteigerungen wird derzeit nicht erwartet. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

Mieter\*innen, die aus ihren Wohnungen verdrängt werden, müssten sich entweder auf dem freien Wohnungsmarkt eine meist teurere Wohnung suchen oder würden eine öffentlich geförderte Wohnung beanspruchen, sofern ihr Einkommen unterhalb der Grenze des Art. 11 Bayer. Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) liegt.

Jedoch sind in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2020 nur noch etwa 43.000 geförderte Wohnungen betrug. Das heutige Angebot liegt damit deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Circa 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

Da für den durch Modernisierung verloren gehenden günstigeren Wohnraum durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen aus Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen aus städtebaulicher Sicht höchst problematisch.

Auch soziale und nachbarschaftliche Netzwerke werden von Veränderungen in der Bewohnerstruktur beeinflusst. Eine Auflösung dieser Netzwerke infolge von Gentrifizierungsprozessen ist nicht nur im Bezug auf das Viertel, sondern auch gesamtstädtisch gesehen problematisch, da gerade nachbarschaftliche Netzwerke und Beziehungen den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt sichern und fördern. Bei einer Verdrängung aus dem Viertel kann die öffentliche Hand hierfür nur sehr begrenzt Ersatz schaffen. So ist z. B. davon auszugehen, dass gerade ältere oder hilfsbedürftige Einwohner\*innen mit langen Wohndauern Unterstützung durch die Nachbarschaft und die umliegenden Einrichtungen erfahren.

Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener Mischung“, d. h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen**

Die unter Heranziehung des in 2021 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass sich nicht der gesamte Teil der auf zwei Jahre befristeten Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“ für einen unbefristeten Erlass eignet.

Für drei geeignete Teilbereiche aus der bisherigen Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg/Landsberger Straße“ bietet es sich an, diese in die nördlich anschließende Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“ aufzunehmen. Daher wird vorgeschlagen, das Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ in vergrößertem Umfang erneut unbefristet zu erlassen.

Die südlich gelegene ebenfalls unbefristete - Erhaltungssatzung „Friedenheimer Straße“ gilt unverändert fort.

##### **4.1 Bisherige Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“**

Die Karte auf Seite 9 (vgl. Abbildung 1) zeigt den Umgriff der bisherigen, auf zwei Jahre befristeten Erhaltungssatzung. Die damaligen Untersuchungsergebnisse, die der Vollversammlung des Stadtrates am 18.03.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 17686) vorgelegt wurden, hatten bereits keine überdurchschnittliche Ausprägung der Indikatoren in dem Gebiet ergeben.

Die erneuten Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das gesamte Gebiet nicht mehr begründet werden kann.

In den Bereichen, die nicht mehr für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden, sind im Indikatorenset keine Hinweise auf ein besonderes Aufwertungspotenzial, verstärkte Gentrifizierungsdynamik oder eine erhöhte Verdrängungsgefahr erkennbar. Dies resultiert aus dem Umstand, dass in den vorgenannten Bereichen zum einen Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, zum anderen zahlreiche andere Nutzungen vorhanden sind.

Folgende Teilbereiche werden aus den folgenden Gründen nicht mehr für den Erlass einer Satzung vorgeschlagen werden (vgl. Abbildung 1):

(1) Bei dem Gebiet an der Landsberger Straße zwischen der Fürstenrieder Straße und der Behamstraße handelt es sich im westlichen Bereich überwiegend um Anwesen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Im mittleren Bereich befindet sich eine Hochhausanlage, bei der die Gefahr von Luxusmodernisierungen oberhalb des Standards aufgrund der Lage an der vielbefahrenen, lauten Landsberger Straße als gering eingestuft wird. Im östlichen Bereich befinden sich Bestände der GWG.

(2) Neben der Kirche zu den Heiligen Zwölf Aposteln, einschließlich Pfarramt und Kindergarten, sind Schulen sowie eine Sporthalle situiert.

(3) In diesem Bereich befindet sich ein Studentenwohnheim. Westlich davon sind Neubauten der GWG einschließlich einer KiTA vorzufinden. Südlich von (3) und (5) ist eine Kleingartenanlage sowie eine Freifläche mit Spielplatz vorzufinden.

(4) Aufgrund der Eigentümerstruktur (mehrheitlich Eigentumswohnungen privater Einzeleigentümer\*innen) ist der Bereich zwischen der Brantstraße, Ludwig-Richter-Straße und Walter-Scott-Straße nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung geeignet. Im Indikatorenset sind auch keine Hinweise auf ein besonderes Aufwertungspotenzial, verstärkte Gentrifizierungsdynamik oder eine erhöhte Verdrängungsgefahr erkennbar.

(5) Aufgrund der Eigentümer- und Wohnungsstruktur (mehrheitlich Eigentumswohnungen privater Einzeleigentümer\*innen und Appartements) ist der Bereich zwischen Ludwig-Richter-Straße, Walter-Scott-Straße, Lautensackstraße und Bürgerplatz nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung geeignet. Im Indikatorenset sind auch keine Hinweise auf ein besonderes Aufwertungspotenzial, verstärkte Gentrifizierungsdynamik oder eine erhöhte Verdrängungsgefahr erkennbar.

Die in der Karte gepunktet dargestellten Blöcke im Bereich der Agnes-Bernauer-Straße, Ilse-Weber-Straße, Friedenheimer Straße sowie der Ludwig-Richter-Straße, Brantstraße, Siglstraße sowie Landsberger Straße, Mitterhoferstraße, Schäufeleinstraße, Friedenheimer Straße und Ilse-Weber-Straße, Friedenheimer Straße, Schrobenauser Straße und der Valpichlerstraße wurden dagegen als geeignet identifiziert. Daher wird vorgeschlagen, diese mit in die benachbarte Erhaltungssatzung Agnes-Bernauer-Straße zu integrieren.



Abbildung 1: Bisherige Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres Weg/Landsberger Straße“ bis 2022 (befristet), neu aufgenommene Bereiche, geschützte Bestände, nicht aufgenommene Bereiche und weitere Erhaltungssatzungen (unbefristet).

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

#### **4.2 Erweiterte Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“**

Die am 10.04.2020 unbefristet erlassene Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“ wird um drei Teilbereiche aus der bisherigen auf zwei Jahre befristeten Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ erweitert.

Konsequenterweise wird für den in Abbildung 2 dargestellten Bereich „Agnes-Bernauer-Straße“ der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst rund 5.800 Wohnungen, in denen insgesamt 10.600 Einwohner\*innen leben.

#### **Städtebauliche Charakterisierung**

Das vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ liegt südlich der Landsberger Straße zwischen der Fürstenrieder und Elsenheimerstraße. Im Süden wird es durch die Agnes-Bernauer-Straße und Ludwig-Richter-Straße begrenzt.

Fast die Hälfte der Gebäude wurde zwischen 1949 und 1968 errichtet. Die Bebauung variiert, es handelt sich jedoch schwerpunktmäßig um eine vier- bis fünfstöckige Zeilenbauweise. Insgesamt überwiegt die Wohnnutzung im Gebiet.

Als Hauptverkehrsstraßen sind die nahe gelegene Landsberger Straße in Ost-West-Richtung und die Fürstenrieder Straße in Nord-Süd-Richtung zu nennen. Durch das Erhaltungssatzungsgebiet führt die Agnes-Bernauer-Straße.

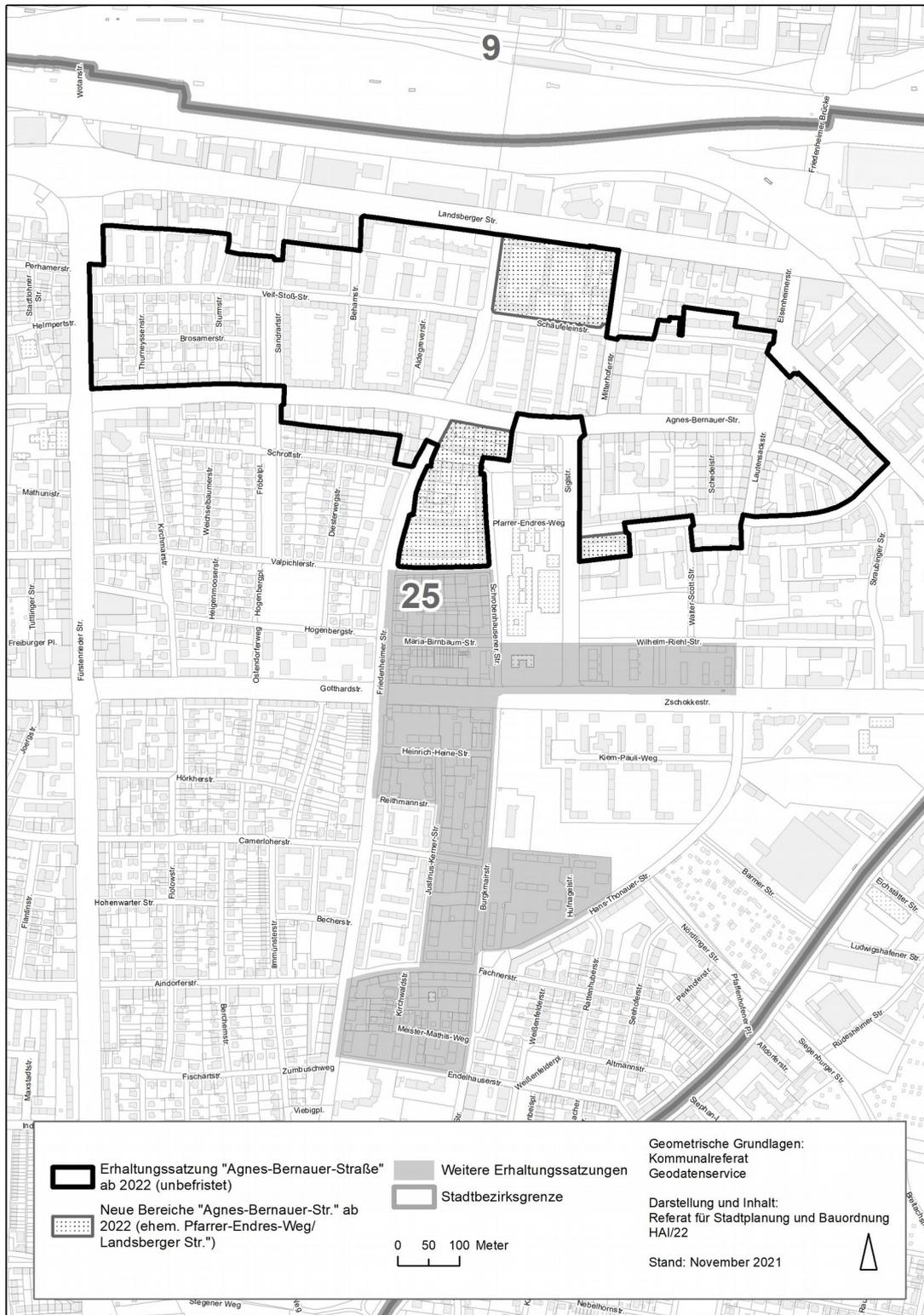


Abbildung 2: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Agnes-Bernauer-Str." mit neu aufgenommenen Bereichen.

Quelle:Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Aufwertungspotenzial

Über ein Drittel der Gebäude im vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ wurde vor 1949 errichtet. Der Vergleichswert für die Landeshauptstadt beträgt 23,1 Prozent.

Im Satzungsgebiet dominieren mit 48,3 Prozent Wohngebäude der 1950er und 60er Jahre. Diese Baualtersklasse ist hier deutlich stärker vertreten als in der Gesamtstadt (32,3 Prozent). Nur 7,8 Prozent der Gebäude im Gebiet wurden zwischen 1969 und 1986 erbaut. Die meisten Gebäude im Gebiet (85,9 Prozent) weisen vier bis neun Stockwerke auf. Dieser Wert weicht von den Vergleichswerten deutlich nach oben ab.

Der Anteil an städtischen Wohnungen sowie Wohnungen der Genossenschaften ist mit 3,6 Prozent sehr niedrig. Im Stadtbezirk 25 beträgt der Vergleichswert 21,4 Prozent, in der Gesamtstadt 12,9 Prozent. Der private Mietwohnungsbestand im Hauseigentum liegt mit 60,1 Prozent deutlich über dem städtischen Vergleichswert von 27,5 Prozent.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit 98 Prozent etwas unter dem Vergleichswert der Stadt. Die Wohnlagequalität wird laut Mietspiegel 2021 als „durchschnittlich“ bzw. „gut“ eingestuft.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Agnes- Bernauer- Str.“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	10.600	57.900	1.074.600	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.800	31.900	535.500	815.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>				
AP01 Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	35,6	24,3	16,0	23,1
AP02 ...zwischen 1949 und 1968	48,3	41,6	29,9	32,3
AP03 ...zwischen 1969 und 1986	7,8	22,5	25,2	20,9
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	85,9	61,1	39,9	54,7
AP05 Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	3,6	21,4	13,2	12,9
AP06 Privater Mietwohnungsbestand	60,1	28,3	21,8	27,5
AP07 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	98,0	102,7	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## **Gentrifizierungsdynamik**

Im Erhaltungssatzungsgebiet ist eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik erkennbar. So fanden im Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ in den letzten zehn Jahren mit 7,1 Prozent mehr Umbaumaßnahmen als in der Gesamtstadt (6,3 Prozent) statt.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 13,9 Prozent über den Wiedervermietungs-mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit weniger dynamisch als in der Gesamtstadt (21 Prozent) und im Stadtbezirk 25 (20,2 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf nahm im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren um 1,4 Quadratmeter ab und entsprach damit der gesamtstädtischen Entwicklung. Ein steigender Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet wurden in den vergangenen zehn Jahren für 5,3 Prozent der Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt. Dem gegenüber steht der Wert von 1,9 Prozent der Gesamtstadt. Da es sich um Wohnungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung handelt, wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hier i.d.R. nicht genehmigt. Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die Voraussetzung für eine Umwandlung sind, können aber dennoch erteilt werden. Ein sehr hoher Wert weist darauf hin, dass Wohnungseigentümer\*innen grundsätzlich Interesse an Umwandlungen haben.

Keine der geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen fallen in den kommenden zehn Jahren aus der Bindung (vgl. Tabelle 3). Die Gefahr für Luxussanierungen und Mieterhöhungen wäre bei Wohnungen von privaten Eigentümer\*innen nach Ablauf der Sozialbindung besonders hoch.

In den letzten zehn Jahren entstanden 4,5 Prozent des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt München im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. Im Erhaltungssatzungsgebiet fand in diesem Zeitraum mit 3,3 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt weniger Bautätigkeit nach § 34 BauGB statt.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		„ErhS“ „Agnes- Bernauer- Str.“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	10.600	57.900	1.074.600	1.597.600
	<b>Wohnungen (WE)</b>	5.800	31.900	535.500	815.100**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	7,1	4,1	5,3	6,3
GD02	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in den letzten drei Jahren	13,9	20,2	18,9	21,0
GD03	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in qm	-1,4	-2,0	-1,4	-1,4
	<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	5,3	1,6	1,1	1,9
GD05	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	0,2	1,2	0,9
GD06	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	3,3	2,8	5,4	4,5

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 10,7 Jahre und damit etwas weniger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Es ist davon auszugehen, dass Bewohner\*innen, die bereits lange im Gebiet leben, eine starke Bindung an ihren Wohnort, die Infrastruktur und die Nachbarschaft haben. 35,9 Prozent der Einwohner\*innen leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4).

Der Anteil an Kindern im Gebiet liegt mit 12,6 Prozent in etwa im Durchschnitt des 25. Stadtbezirks (13,1 Prozent) und etwas unter dem städtischen Mittelwert (15,1 Prozent). Mit 7,1 Prozent ist der Anteil an älteren Bewohner\*innen über 74 Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet niedriger als in der Gesamtstadt (9,2 Prozent).

2,5 Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet und damit weniger als in der Gesamtstadt sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind.

Die durchschnittliche Äquivalenz-Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 95 Prozent unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und knapp unter dem Durchschnitt für Gebiete außerhalb des Mittleren Rings (96 Prozent). Es zeigt sich außerdem, dass die Bevölkerungsgruppe der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von maximal 2.000 Euro im Monat mit 28,5 Prozent besonders häufig vertreten ist. In ganz München trifft dies auf 21,5 Prozent der Haushalte zu.

38,7 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit mittleren Einkommen sind somit im Gebiet häufiger vertreten als in der Gesamtstadt (36,5 Prozent). Ein bedeutender Teil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	„ErhS* Agnes- Str.“	Stadtbezirk 25	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>	10.600	57.900	1.074.600	1.597.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	5.800	31.900	535.500	815.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	10,7	12,2	12,1	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	35,9	41,1	41,3	39,8
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	12,6	13,1	16,3	15,1
VG04 Anteil 60 – 74-Jährige in %	9,9	13,9	13,5	13,1
VG05 Anteil über 74-Jährige in %	7,1	10,2	9,9	9,2
VG06 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,5	2,6	3,3	3,1
VG07 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	95	98	96	100
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	28,5	26,1	20,2	21,5
VG09 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	38,7	39,4	38,2	36,5

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2020

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### **Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren**

Durch die „Agnes-Bernauer-Straße“ fährt die Straßenbahn. Die Tram 19 sorgt mit den Haltestellen „Lautensackstraße“, „Agnes-Bernauer-Straße“ und „Fürstenrieder Straße“ für eine gute ÖPNV-Erschließung. Der Hauptbahnhof (Haltestelle Hauptbahnhof Süd) wird in zwölf Minuten erreicht.

### **5. Fazit**

Die Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“ wird um Bereiche aus dem bisherigen, auf zwei Jahre befristeten Erhaltungssatzungsgebiet „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ erweitert und unbefristet erlassen. Die ungeeigneten Teilbereiche des Gebietes „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“ werden nicht erneut für den Erlass vorgeschlagen.

Im vorgeschlagenen erweiterten Erhaltungssatzungsgebiet „Agnes-Bernauer-Straße“ ist ein deutliches Aufwertungspotenzial im Gebäudebestand sowie eine beginnende Gentrifizierungsdynamik zu erkennen, welche für Teilgruppen der Bevölkerung, wie z.B. die stark vertretene Gruppe der Gering- und Mittelverdienenden, aber auch ältere Bewohner\*innen und Alleinerziehende die Verdrängungsgefahr erhöhen. Daher wird die Erweiterung der unbefristet erlassenen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für diesen Bereich vorgeschlagen.

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

## **6. Erneuter Erlass der Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“ mit erweitertem Umgriff**

Für den im Satzungsplan (siehe S. 21) dargestellten Bereich wird der unbefristete Erlass einer Erhaltungssatzung empfohlen. Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Überprüfung der Kriterien für das Satzungsgebiet und die umliegenden Bereiche.

## **7. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 - stimmte der Beschlussvorlage mit Stellungnahme vom 04.02.2022 grundsätzlich zu. Der Bezirksausschuss stellte außerdem die Frage, warum Teilbereiche aus dem Umgriff genommen wurden, insbesondere das Gebiet zwischen Landsberger Straße / Ecke Fürstenrieder Straße (siehe Gebiet 1 der Karte auf Seite 9).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verweist dazu auf die Ausführungen in Ziffer 4.1 Bisherige Erhaltungssatzung „Pfarrer-Endres-Weg / Landsberger Straße“, die im Einzelnen auf die Gründe eingehen, weshalb die Gebiete (1) bis (5) nicht mehr für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen werden können.

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kainz und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung „Agnes-Bernauer-Straße“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“) wird in nachstehender Fassung beschlossen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“)**

**vom**

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 15.11.2021 (Maßstab 1:7500), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2**

##### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- (2) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

### **§ 3**

#### **Antrag, Anzeige**

- (1) Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.
- (2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

### **§ 4**

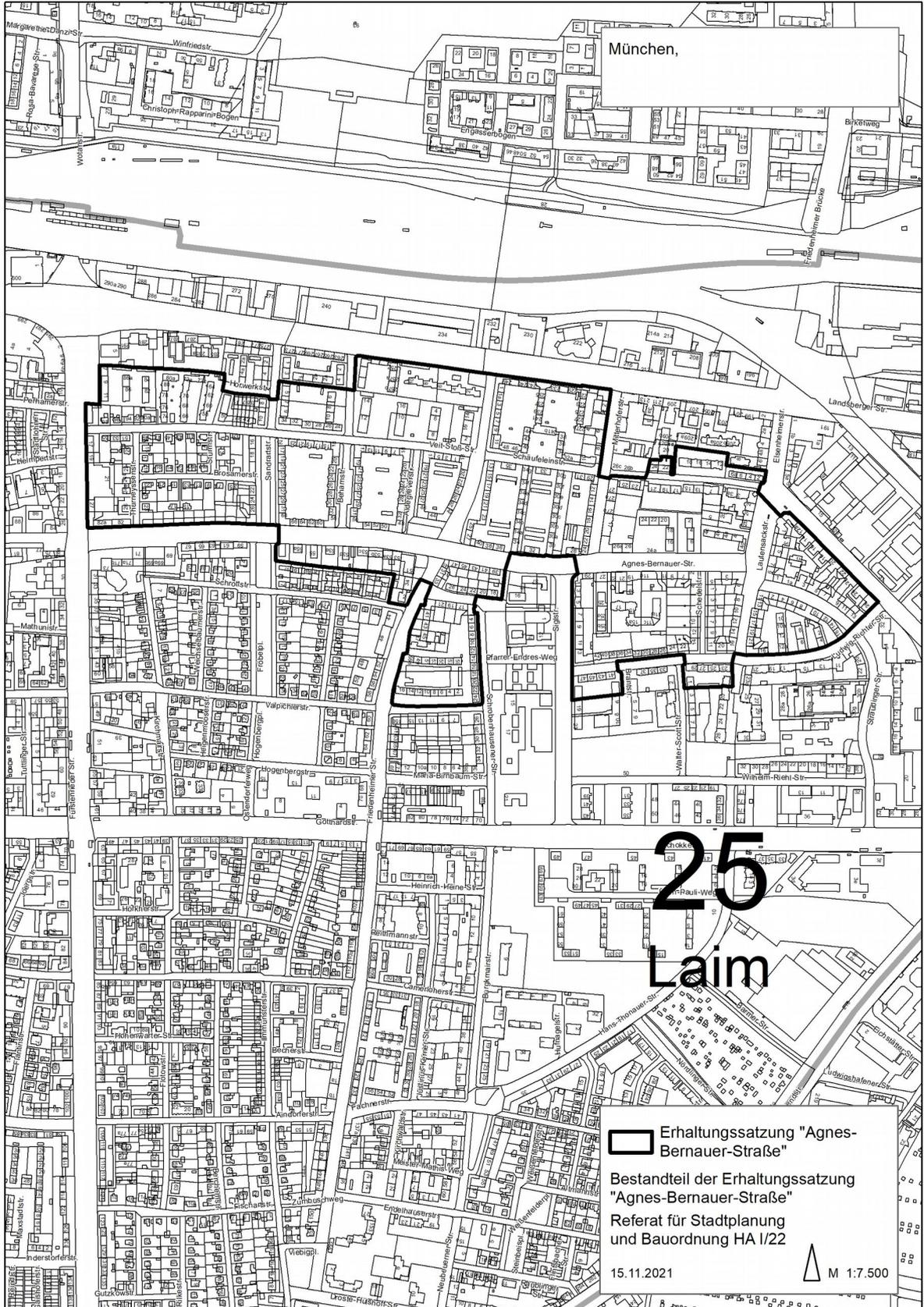
#### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert. Er kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit Geldbuße belegt werden.

### **§ 5**

#### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am 10.04.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Agnes-Bernauer-Straße“ vom 26.03.2020, MüABl. S. 233 f., außer Kraft.



München,

# 25 Laim

Erhaltungssatzung "Agnes-Bernauer-Straße"  
Bestandteil der Erhaltungssatzung "Agnes-Bernauer-Straße"  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22  
15.11.2021

M 1:7.500

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)  
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 das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle West
3. An den Bezirksausschuss 25 – Laim
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
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**