

Telefon: 0 233-22185  
0 233-24158  
Telefax: 0 233-24238

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

**Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 10  
(Moosach)**

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

Stadtbezirk 10 Moosach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10324**

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlage: Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (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 der Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit eines Neuerlasses zu überprüfen.

Die derzeit bestehende Erhaltungssatzung „Moosach“ tritt mit Ablauf des 30.10.2023 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte eine turnusmäßige Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes. Im Rahmen dieser Überprüfungen wurden ebenfalls die benachbarten Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung überprüft.

Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den unbefristeten Erlass der Erhaltungssatzung „Moosach“ im bisherigen Umfang vor (vgl. Abbildung 1).

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

## 2. Methodik und Datengrundlagen von Erhaltungssatzungen

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (sog. „Milieuschutzsatzung“) zielt darauf ab, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten, soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

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

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

### Weiterentwicklung des Indikatorensets

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. Die Beschreibungen der Indikatoren und Datengrundlagen können diesem Beschluss entnommen werden. Ergänzend dazu wurden in den Folgejahren weitere Anpassungen vorgenommen.

Mit der jüngsten Datenaktualisierung (Datenstand: 31.12.2021) wurde das Datenset wie folgt weiterentwickelt:

- **Attraktivitätsfaktoren:** Die Attraktivität eines Gebietes wird durch den neuen Indikator "Anteil Wohnungen in Baudenkmälern" sowie die weiterentwickelten Indikatoren "Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie" und "Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten" abgebildet.
- **Aufwertungspotenzial:** Beim Indikator „Baualter“ werden nur noch Wohnungen ausgewiesen, die in den letzten zehn Jahren nicht umgebaut wurden. Diese werden als Anteil des gesamten Wohnungsbestands berechnet. Damit wird einer Empfehlung einer externen gutachterlichen Stellungnahme von 2022 gefolgt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680 Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022), die Aufwertungsindikatoren zum Baualter von Gebäuden zu prüfen und diese den Entwicklungen auf dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt ggf. anzupassen.

Der Indikator „Anteil Wohnungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in Prozent“ ist auf Anraten der vorgenannten gutachterlichen Stellungnahme weggefallen, da er schwer verständlich war und schon bei der letzten Aktualisierung dafür der besser treffende Indikator „Anteil privater Mietwohnungsbestände“ eingeführt worden ist.

- **Verdrängungsgefahr:** Die Altersklassen "60- bis 74-Jährige" und "über 74-Jährige" wurden zu einem Indikator "Anteil über 64-Jährige" zusammengefasst. Berücksichtigt wurden dabei Personen ab dem mittleren tatsächlichen Renteneintrittsalter von 64 Jahren.

### **Attraktivitätsfaktoren**

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Deshalb werden sie z.B. auch im Mietspiegel als „bessere“ Lagekategorien ausgewiesen. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen. Um die ÖPNV-Anbindung der Untersuchungsgebiete besser abbilden zu können, wird stellvertretend für die Innenstadt die U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ herangezogen. Anschließend wird die durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit vom Untersuchungsgebiet zur U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ ermittelt, um die Erreichbarkeit der Innenstadt aus dem Untersuchungsgebiet quantitativ bewerten zu können.

Auch ein hoher Anteil an Läden und Gastronomie ist ein Indikator für die Attraktivität bzw. Urbanität eines Gebietes. Ein hoher Anteil an Baudenkmalern (was in den meisten Fällen mit gründerzeitlichen Altbauten gleichzusetzen ist), ist ebenfalls ein Hinweis auf die hohe Attraktivität eines Gebietes. Berücksichtigt wurden hier Einzel-Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

### **Aufwertungspotenzial**

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen und in denen in den letzten zehn Jahren keine größeren Umbaumaßnahmen stattgefunden haben. Dabei werden vorhandene Modernisierungspotenziale häufig auch genutzt, um Qualitäten oberhalb des üblichen Standards zu schaffen (z.B.: Galerie, Wintergarten, Dachterrasse, Wohnungszusammenlegungen). Dies geht oftmals mit starken Mieterhöhungen bzw. mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einher.

Während in der Vergangenheit vor allem der klassische gründerzeitliche Altbaubestand von (Luxus-) Modernisierungen betroffen war, geraten inzwischen vermehrt auch Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre in den Fokus. Diese sind nun auch 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 oder zukünftig stattfindende Aufwertungsaktivitäten hinweisen. 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 Modernisierungsmaßnahmen statt. Auch die Dynamik der Wiedervermietungs-mieten 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. Sie sind jedoch geeignet, durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte in den Neubau nach und nach die Bevölkerungsstruktur im Gebiet zu verändern. So werden durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördert.

## Verdrängungsgefahr

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

Indikatoren	Datenquelle
<b>ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	LHM: Gebäudedatei; GeoInfoWeb, MVG
Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Baudenkmälern	LHM: Gebäudedatei
<i>Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren</i>	
Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM
<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
Anteil der Wohnungen ohne Umbau in den letzten zehn Jahren in % des Wohnungsbestands mit Baualter ...bis 1949	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1950 und 1969	LHM: Gebäudedatei
...zwischen 1970 und 1989	LHM: Gebäudedatei
Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
Anteil privater Mietwohnungsbestand in % (WE privater Eigentümer*innen und privatwirtschaftlicher Unternehmen im Hauseigentum, ohne WEG, Gebäude > 5WE)	LHM: Kommunalreferat
Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilien Scout GmbH
<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
Anteil der 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 den letzten zehn Jahren 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 über 64-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	LHM: Einwohnermeldedatei
Kaufkraft* in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK SE
Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK SE
* Kaufkraft in Äquivalenzbetrachtung	
LHM: Landeshauptstadt München MVG: Münchner Verkehrsgesellschaft	

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Diese Satzungsgebiete weisen in der Regel eine hohe Attraktivität, ein hohes Aufwertungspotenzial, eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) auf. 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 oft nur etwas überdurchschnittlichen Attraktivitätsfaktoren, bzw. Aufwertungspotenzialen des Gebäudebestands und mittlerer Gentrifizierungsdynamik. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes finden in diesen Gebieten zunehmend auch Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse statt.

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

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

Auf dem Münchener Wohnungsmarkt besteht praktisch kontinuierlich ein Mangel an 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 ist nicht abzusehen. Zudem geht preiswerter Wohnraum aufgrund von Nutzungsänderungen, Rückbau, Umwandlungen und Modernisierungen verloren.

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

Trotz großer Anstrengungen liegt das heutige Angebot deutlich unter dem der vergangenen Jahrzehnte, da in den vergangenen Jahren viele geförderte Wohnungen aus ihrer Sozialbindung gefallen sind. Ende 2022 gab es nur etwa 44.000 geförderte Wohnungen in München. Darüber hinaus richten sich die Programme im geförderten Wohnungsbau längst nicht mehr nur an Haushalte mit niedrigen, sondern auch an solche mit mittlerem Einkommen. Zwischen 50 und 60 Prozent aller Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

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

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

Sowohl in Bestands- als auch in Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“, d.h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und

Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 21.12.2022 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VII (2023-2028)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) parteiübergreifend erneut bestätigt.

Wohngebiete mit weniger als 1.500 Wohnungen sind in aller Regel nicht als Erhaltungssatzungsgebiete geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. In begründeten Sonderfällen können aber auch davon abweichende Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die Anzahl der und die Einwohnerzahl aller Erhaltungssatzungen ist jeweils der aktuellen Übersicht unter [muenchen.de/erhaltungssatzung](https://muenchen.de/erhaltungssatzung) zu entnehmen.

#### **4. Ergebnis der Untersuchungen zur Erhaltungssatzung „Moosach“**

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs (vgl. Tabelle 1) durchgeführten Untersuchungen des auslaufenden Satzungsgebietes sowie der umliegenden Bereiche haben ergeben, dass sich der in Abbildung 1 (Seite 9) dargestellte Bereich „Moosach“ für den Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung eignet.

Mit diesem Umgriff wird vorgeschlagen, den bisherigen, im Jahr 2018 erstmals erlassenen Grenzverlauf unverändert beizubehalten. Das Erhaltungssatzungsgebiet umfasst 7.200 Wohnungen, in denen 13.600 Einwohner\*innen leben.

##### **Lage und städtebauliche Charakterisierung des Untersuchungsgebietes**

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Moosach“ liegt im gleichnamigen Stadtbezirk 10 – Moosach. Der 10. Stadtbezirk im Nordwesten der Stadt erstreckt sich vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofgelände im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Die städtebauliche Entwicklung der 1913 eingemeindeten Gemeinde Moosach setzte im Wesentlichen erst nach dem Zweiten Weltkrieg ein. Der Wohnungsbestand besteht dementsprechend überwiegend aus Wohnungen, die nach 1950 entstanden sind. Während der nördliche Teil durch eine überwiegend homogene Bebauung von mehrgeschossigen Zeilenbauten geprägt ist, sind ab dem Bereich der Pelkovenstraße vielfältige Gebäudetypologien zu finden.

Das Erhaltungssatzungsgebiet wird im Norden durch die Triebstraße, im Westen durch die Feldmochinger Straße und im Osten durch die Hanauer Straße und die Ehrenbreitsteiner Straße begrenzt. Die südliche Begrenzung verläuft im Wesentlichen entlang des Georg-Brauchle-Rings. Jenseits der Dachauer Straße sind zwei weitere Baublöcke zwischen dem Wintrichring und der Welzenbachstraße Teil des Satzungsgebietes (siehe Abbildung 1).

Die Begrenzungen im Norden, Osten und Süden ergeben sich unter städtebaulichen Aspekten und sind klar erkennbar. So ist die Triebstraße im nördlichen Bereich zum Teil noch unbebaut und in östlicher Nachbarschaft liegen große Gewerbe- beziehungsweise stark gewerblich geprägte Mischgebiete.

Die Dachauer Straße teilt den 10. Stadtbezirk tendenziell horizontal in einen nördlichen und südlichen Teil. Zudem befinden sich die auf der Südseite der Dachauer Straße liegenden Wohngebäude größtenteils in der Hand einer städtischen Wohnungsgesellschaft, sodass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nur der angesprochene kleine Bereich nordöstlich des Amphionparks aufgenommen wurde. Dieser Teil liegt zudem in der Wohnsiedlung Moosach, für die derzeit eine Rahmenplanung zur integrierten Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung Moosach erarbeitet wird und bauliche wie wohnumfeldbezogene Aufwertungen anstoßen wird.

Westlich der Feldmochinger Straße liegen Gebiete mit zum Teil großflächiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die schon 2018 geringeres Auf- und Verdrängungspotenzial aufwiesen. Nach erneuter Prüfung wird der westliche Bereich zwischen Feldmochinger Straße, Dachauer Straße, den S-Bahngleisen und dem Rangierbahnhof (vgl. Abbildung 1) nach wie vor als nicht geeignet für eine Aufnahme in das Erhaltungssatzungsgebiet angesehen.

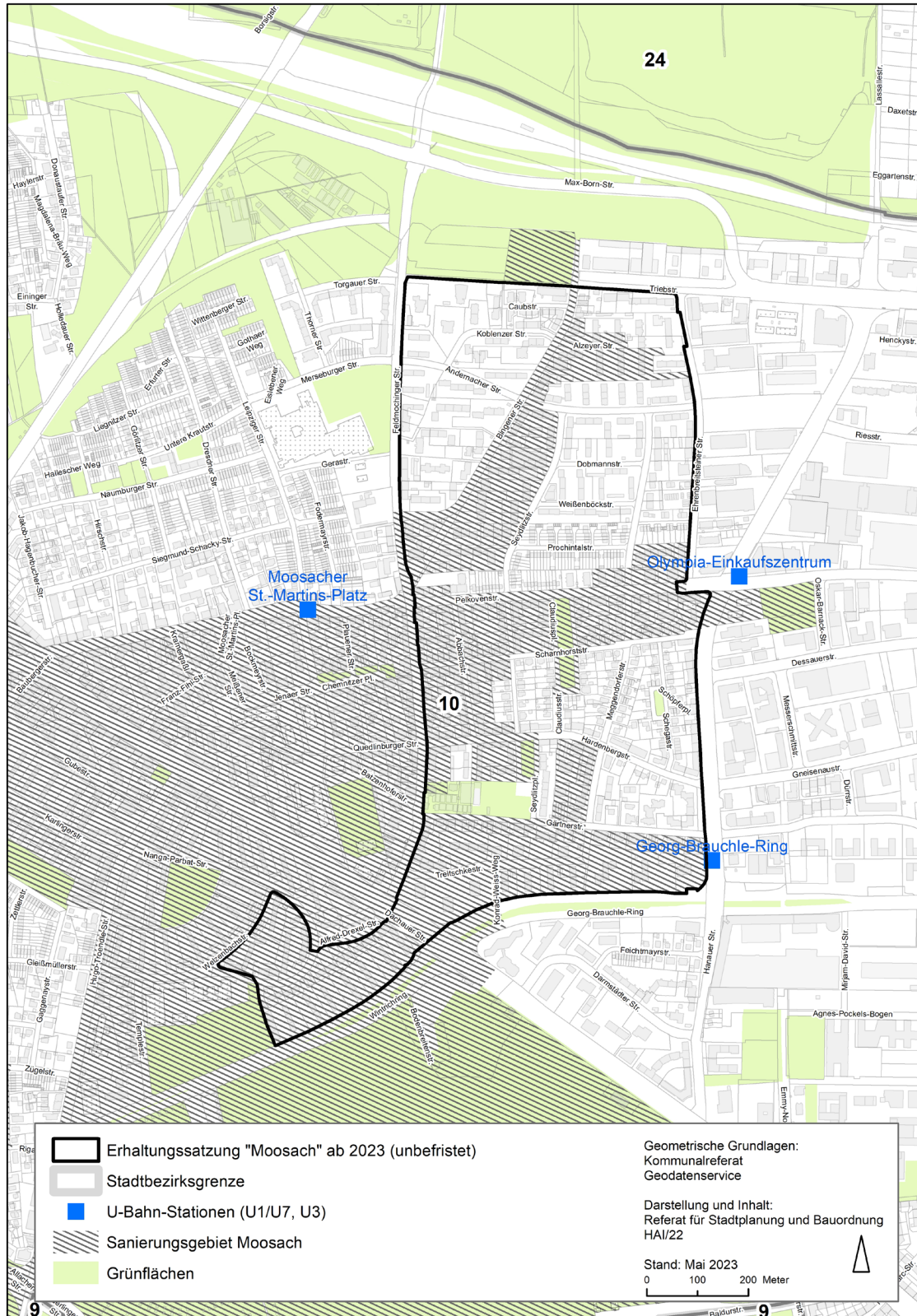


Abbildung 1: Erhaltungssatzungsgebiet „Moosach“ ab 2023  
 Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Attraktivitätsfaktoren

Zentrale Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Urbanität werden häufig als besonders attraktiv empfunden. Sie haben in der Regel ein höheres Aufwertungspotenzial und sind stärker von Gentrifizierung betroffen.

In unmittelbarer Nähe zu den Gebietsgrenzen finden sich drei U-Bahnhalte der Linien U1/U7 und U3 (Georg-Brauchle-Ring, Olympia-Einkaufszentrum, Moosacher St. Martinsplatz). Weitere Trambahnhaltestellen entlang der Dachauer Straße ergänzen das Angebot. Die durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) beträgt für die Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet rund 31 Minuten. Damit liegt das Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt und allen Gebieten außerhalb des Mittleren Rings eher weniger zentral. Am etwas entfernten Bahnhof Moosach ist mit der S1 aber eine direkte Verbindung zum Flughafen München gegeben.

Für die klassischen Gentrifizierer, d.h. Zuziehende einer statushöheren Wohnbevölkerung, sind typischerweise neben einem hohen Anteil gastronomischer Angebote und Einkaufsmöglichkeiten auch ortsbildprägende Altbauten und architektonisch besondere Baudenkmäler von hoher Attraktivität. Dieser Anteil ist im Gebiet sehr gering. Das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München insgesamt sowie zu dem 10. Stadtbezirk und anderen Vergleichsräumen außerhalb des Mittleren Rings im Erhaltungssatzungsgebiet gering aus. So liegt der Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie im Erhaltungssatzungsgebiet bei 1,1 Prozent. Im Vergleich: Für die Landeshauptstadt München ergibt sich ein Wert von 3,3 Prozent. Auch fällt der Anteil der Wohnungen in Baudenkmalern im Gebiet mit 0,2 Prozent sehr gering aus (LHM: 8,6 Prozent).

Rund die Hälfte des Erhaltungssatzungsgebiets liegt innerhalb des im Januar 2021 durch den Münchner Stadtrat förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Moosach mit den Schwerpunkten „bunt-sozial-nachhaltig-zukunftsgewandt“ (siehe Abbildung 1). Hierdurch wird zum einen deutlich, dass große Teile des Gebäudebestands einen erhöhten Modernisierungsbedarf aufweisen dürften. Zum anderen sind Aufwertungen des Wohnumfeldes zu erwarten, die den Standort innerhalb des U-Bahnnetzes somit auch für einkommensstärkere Haushalte im Rahmen der Wohnungssuche attraktiver erscheinen lassen könnten.

Ganz allgemein sichern nach Aufhebung eines Sanierungsgebietes unbefristete Erhaltungssatzungsgebiete das Ziel einer sozialverträglichen Modernisierung in den jeweiligen Umgriffen. Aus diesem Grund kommt den rechtmäßig erlassenen Erhaltungssatzungsgebieten, als weiteres städtebauliches Instrument neben einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB, eine wichtige Rolle als Vorbereitung oder Erhalt der Sanierungsziele zu.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Moosach“	Stadtbezirk 10	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	13.600	55.800	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	7.200	28.500	540.800	821.100**
<b>AF Attraktivitätsfaktoren</b>				
AF01 Erreichbarkeit: Durchschnittliche ÖPNV-Fahrtzeit bis in die Innenstadt (Marienplatz) in Minuten	30,7	32,2	29,8	25,9
AF02 Anteil der Geschossfläche mit Läden und Gastronomie	1,1	2,3	2,2	3,3
AF03 Anteil WE in Baudenkmalern	0,2	4,0	3,6	8,6

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

Datenstand: 31.12.2021

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



### Aufwertungspotenzial

Der Wohnungsbestand besteht überwiegend aus Wohnungen, die nach 1950 entstanden sind. Rund 80 Prozent der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet haben ein Baualter bis 1989 und wurden in den letzten 10 Jahren nicht umgebaut. Dies weist auf ein hohes Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes hin. Charakteristisch für Erhaltungssatzungsgebiete sind überdurchschnittlich hohe Anteilswerte von Wohnungen in Gebäuden mit vier bis neun Geschossen. Der Anteil liegt im Gebiet mit rund 75 Prozent merklich über dem städtischen Durchschnitt von rund 54 Prozent und auch dem Anteil für den gesamten Stadtbezirk 10 – Moosach mit rund 49 Prozent.

Mit knapp 38 Prozent ist der Anteil der privaten Mietwohnungsbestände im Gebiet sowohl im Vergleich mit der Gesamtstadt (26,6 Prozent) als auch mit dem Stadtbezirk (25,0 Prozent) erhöht. Aufwertungsaktivitäten im größeren Stil finden in diesen klassischen Mietwohnungsbeständen eher statt als z.B. bei Wohnungen, die bereits nach WEG aufgeteilt sind oder bei städtischen Wohnungsbeständen.

Die Wiedervermietungsmieten im vorgeschlagenen Satzungsgebiet liegen mit knapp 103 Prozent etwas über den Durchschnittsmieten außerhalb des Mittleren Rings (100 Prozent).

Zusammenfassend deuten die Indikatoren auf ein erhöhtes Aufwertungspotenzial hin.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Moosach“	Stadtbezirk 10	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	13.600	55.800	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	7.200	28.500	540.800	821.100**
<b>AP Aufwertungspotenzial</b>				
AP01 Anteil WE ohne Umbau mit Baualter in % ...bis 1949	10,3	11,1	14,7	21,0
AP02 ...zwischen 1950 und 1969	48,8	37,6	30,0	31,5
AP03 ...zwischen 1970 und 1989	20,2	23,7	25,7	21,3
AP04 Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	75,3	49,4	39,5	54,3
AP05 Anteil privater Mietwohnungsbestand in %	37,9	25,0	20,9	26,6
AP06 Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	102,8	103,5	100,0	100,0
* ErhS: Erhaltungssatzung **inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				Datenstand: 31.12.2021

Tabelle 3: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

### Gentrifizierungsdynamik

In den vergangenen zehn Jahren wurden fast zehn Prozent des Wohnungsbestandes im Erhaltungssatzungsgebiet umgebaut (vgl. Tabelle 3). Zukünftig ist durch fortschreitende Sanierungsmaßnahmen mit ähnlich hohen Werten zu rechnen. In ganz München waren es im gleichen Zeitraum 6,1 Prozent. Der Vergleichswert für den gesamten Stadtbezirk 10 – Moosach fällt mit 4,6 Prozent deutlich geringer aus.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet lagen 17,4 Prozent über den Mieten vor drei Jahren. Die Entwicklung zeigte sich damit

etwas dynamischer als in der Gesamtstadt (15,1 Prozent) und anderen Vergleichsräumen außerhalb des Mittleren Rings (15,0 Prozent). Insgesamt betrachtet zeigt der 10. Stadtbezirk eine erhöhte Mietendynamik mit einer Steigerung um 18,7 Prozent in den letzten drei Jahren.

Beim Wohnflächenkonsum pro Kopf im Erhaltungssatzungsgebiet in den letzten zehn Jahren konnte ein Rückgang von 0,4 Quadratmeter festgestellt werden. Gesamtstädtisch sank die mittlere Wohnfläche pro Kopf im selben Zeitraum um 0,7 Quadratmeter. Damit entspricht die Richtung der Entwicklung im Erhaltungssatzungsgebiet Moosach zwar dem gesamtstädtischen Trend, fällt hier aber weniger negativ aus. Ein höherer bzw. steigender Wohnflächenkonsum kann auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet hinweisen.

Im Satzungsgebiet kamen 4,1 Prozent des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen hinzu. In ganz München wurden in diesem Zeitraum mit 4,4 Prozent des Wohnungsbestandes in einem vergleichbaren Umfang neue Wohnungen nach § 34 BauGB erstellt.

Im Satzungsgebiet fallen in den nächsten Jahren keine geförderten Wohnungen privater Eigentümer\*innen aus der Bindung.

Für 2,7 Prozent der Wohnungen im Gebiet wurden im Betrachtungszeitraum der vergangenen zehn Jahre Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt, in der Gesamtstadt waren es im gleichen Zeitraum mit 2,2 Prozent etwas weniger. Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen die Voraussetzung für die Umwandlung sind, kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer\*innen im Gebiet grundsätzlich an Umwandlungen interessiert sind und diese, falls die Regelungen auslaufen, auch umsetzen würden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet weiterhin von Gentrifizierung betroffen ist.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Moosach“	Stadtbezirk 10	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	13.600	55.800	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	7.200	28.500	540.800	821.100**
<b>GD Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01 Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in den letzten zehn Jahren in %	9,7	4,6	5,2	6,1
GD02 Dynamik der Wiedervermietungsflächen in den letzten drei Jahren	17,4	18,7	15,0	15,1
GD03 Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten zehn Jahren in m <sup>2</sup>	-0,4	-0,7	-0,9	-0,7
<i>Zusätzliche Gentrifizierungsfaktoren</i>				
GD04 Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren in %	2,7	2,1	1,2	2,2
GD05 Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten zehn Jahren in %	0,0	1,0	1,1	0,8
GD06 Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in den letzten zehn Jahren in %	4,1	5,2	5,4	4,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2021

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

### Verdrängungsgefahr

Die mittlere Wohndauer der Einwohner\*innen im Erhaltungssatzungsgebiet beträgt 12,9 Jahre und ist damit rund 1 Jahr länger als in der Gesamtstadt (11,7 Jahre). Die längeren Wohndauern der Bevölkerung sind, wie der Vergleich mit dem gesamten 10. Stadtbezirk (12,3 Jahre) sowie den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings (12,1 Jahre) zeigt, nicht ungewöhnlich für eine Lage am Stadtrand. 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. Merklich über 40 Prozent der Einwohner\*innen (42,6 Prozent) leben bereits seit über zehn Jahren im Erhaltungssatzungsgebiet (vgl. Tabelle 4).

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Gebiet liegt mit 14,7 Prozent unter dem Durchschnitt des 10. Stadtbezirks (15,4 Prozent). Auch im Vergleich zur Gesamtstadt, in der 15,2 Prozent der Bevölkerung unter 18 Jahre alt sind, wohnen im Erhaltungssatzungsgebiet etwas weniger Familien mit Kindern. 18,9 Prozent der Bevölkerung im Erhaltungssatzungsgebiet sind über 64 Jahre alt. Der Anteil fällt entsprechend überdurchschnittlich aus. So liegt er im Vergleich für ganz München bei 17,1 Prozent und im Vergleich im 10. Stadtbezirk bei 17,9 Prozent. Dies und auch die vergleichsweise langen Wohndauern sprechen für eine altingesessene und bislang stabile Bevölkerungsstruktur.

Rund drei Prozent aller Haushalte im Satzungsgebiet sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf bezahlbare Mieten und die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. In der Gesamtstadt sind dies ebenfalls rund drei Prozent der Haushalte.

Die durchschnittliche Kaufkraft im Erhaltungssatzungsgebiet liegt mit 84 Prozent deutlich unter dem städtischen Vergleichswert (100 Prozent) und auch unterhalb der Durchschnittswerte für die Bereiche außerhalb des Mittleren Rings (95 Prozent) und des 10. Stadtbezirks (91 Prozent). Dies zeigt sich auch in den deutlich höheren Anteilen an Haushalten im Gebiet mit einem Nettoeinkommen von bis zu 2.000 Euro pro Monat (26,8 Prozent) und Nettoeinkommen von 2.000 bis zu 4.000 Euro pro Monat (49,0 Prozent). Insbesondere die erstgenannten einkommensschwachen Haushalte, die rund ein Viertel der Haushalte im Erhaltungssatzungsgebiet ausmachen, sind damit bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten stark verdrängungsgefährdet.

Indikatoren	Zum Vergleich			
	ErhS* „Moosach“	Stadtbezirk 10	Außerhalb Mittlerer Ring	LH München
<b>Einwohner*innen</b>	13.600	55.800	1.076.200	1.593.600
<b>Wohnungen (WE)</b>	7.200	28.500	540.800	821.100**
<b>VG Verdrängungsgefahr</b>				
VG01 Mittlere Wohndauer in Jahren	12,9	12,3	12,1	11,7
VG02 Anteil Einwohner*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	42,6	41,7	41,6	40,3
VG03 Anteil unter 18-Jährige in %	14,7	15,4	16,4	15,2
VG04 Anteil über 64-Jährige in %	18,9	17,9	18,1	17,1
VG05 Anteil Alleinerziehende an allen Haushalten in %	2,9	3,1	3,3	3,1
VG06 Kaufkraft in % des Vergleichsraumes (LHM=100)	85,0	91,0	95,0	100,0
VG07 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	26,8	23,1	19,2	20,4
VG08 Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	49,0	41,7	37,5	35,8
* ErhS: Erhaltungssatzung				
**inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt).				
Datenstand: 31.12.2021				

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

## 5. Fazit

Die turnusmäßigen Untersuchungen der auslaufenden Satzung sowie der benachbarten Bereiche haben ergeben, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Moosach“ im dargestellten Umgriff (vgl. Abbildung 1) gut begründet werden kann. Dabei wurde der bisherige Umgriff unverändert beibehalten.

Moosach erfährt sowohl durch Neubauprojekte als auch durch die formelle Sanierung seit Jahren eine steigende Attraktivität als stadtrandnahen Wohnstandort mit einer direkten U-Bahnbindung an die Innenstadt sowie einer direkten S-Bahnverbindung zum Flughafen München. Zunehmend werden auch besserverdienende Haushalte das Gebiet in den Fokus ihrer Wohnungssuche nehmen. Die zu erwartenden sozialen und baulichen Aufwertungsprozesse deuten in Kombination mit dem angespannten Münchener Wohnungsmarkt auf ein erhöhtes Aufwertungspotenzial im Gebiet hin.

Im Erhaltungssatzungsgebiet Moosach sind nach wie vor deutliche Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand vorhanden. Die Gentrifizierungsdynamik ist hoch. Insbesondere die hohe Anzahl genehmigungspflichtiger Umbaumaßnahmen der letzten Jahre zeigen das Instandhaltungs- und Modernisierungspotential des in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes der Nachkriegszeit, der rund 90 Prozent aller Wohnungen umfasst. Bemerkenswert ist dies vor dem Hintergrund, dass fast 40 Prozent aller Wohnungen private

Mietwohnungsbestände sind, bei denen bei Investitionsentscheidungen privatwirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass hierbei die Realisierung gehobener Standards zur lukrativeren Vermarktung der Objekte auf dem Wohnungsmarkt weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird. Ein Konflikt zwischen Sanierungsmaßnahmen und Bewahrung des Milieus durch die Erhaltungssatzung wird nicht gesehen, da die Erhaltungssatzung nur auf die Abwehr von baulichen Maßnahmen abzielt, die oberhalb des aktuellen zeitgemäßen Wohnstandards liegen.

Neben der regen Umbautätigkeit zeigt sich die Gentrifizierungsdynamik im Viertel auch an der überdurchschnittlichen Dynamik der Wiedervermietungsrenten und dem erhöhten Anteil an Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Es ist daher besonders wichtig, dass die Landeshauptstadt München über den Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten hier auch weiterhin preistreibende Luxusmodernisierungen unterbinden kann. Denn das Verdrängungspotenzial ist für weite Teile der Bevölkerung im Gebiet als überdurchschnittlich einzuschätzen. Dies gilt insbesondere für die stark vertretenen älteren Bewohner\*innen und zahlreichen weiteren Haushalte mit niedrigerem Einkommen.

## 6. Erlass der Erhaltungssatzung „Moosach“

Für den im Satzungsplan (siehe S. 20) 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 für die umliegenden Bereiche.

## 7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 10 – Moosach hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

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. Von den Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Moosach“ wird Kenntnis genommen.
2. Die Satzung „Moosach“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Moosach“) wird in nachstehender Fassung (siehe Seiten 17-19) beschlossen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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

**(„Erhaltungssatzung Moosach“)**

**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 24.07.2023 (GVBl. S. 385) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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 31.05.2023 (Maßstab 1:7.500), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Sachlicher Geltungsbereich**

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

**§ 3**

**Antrag, Anzeige**

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

#### **§ 4**

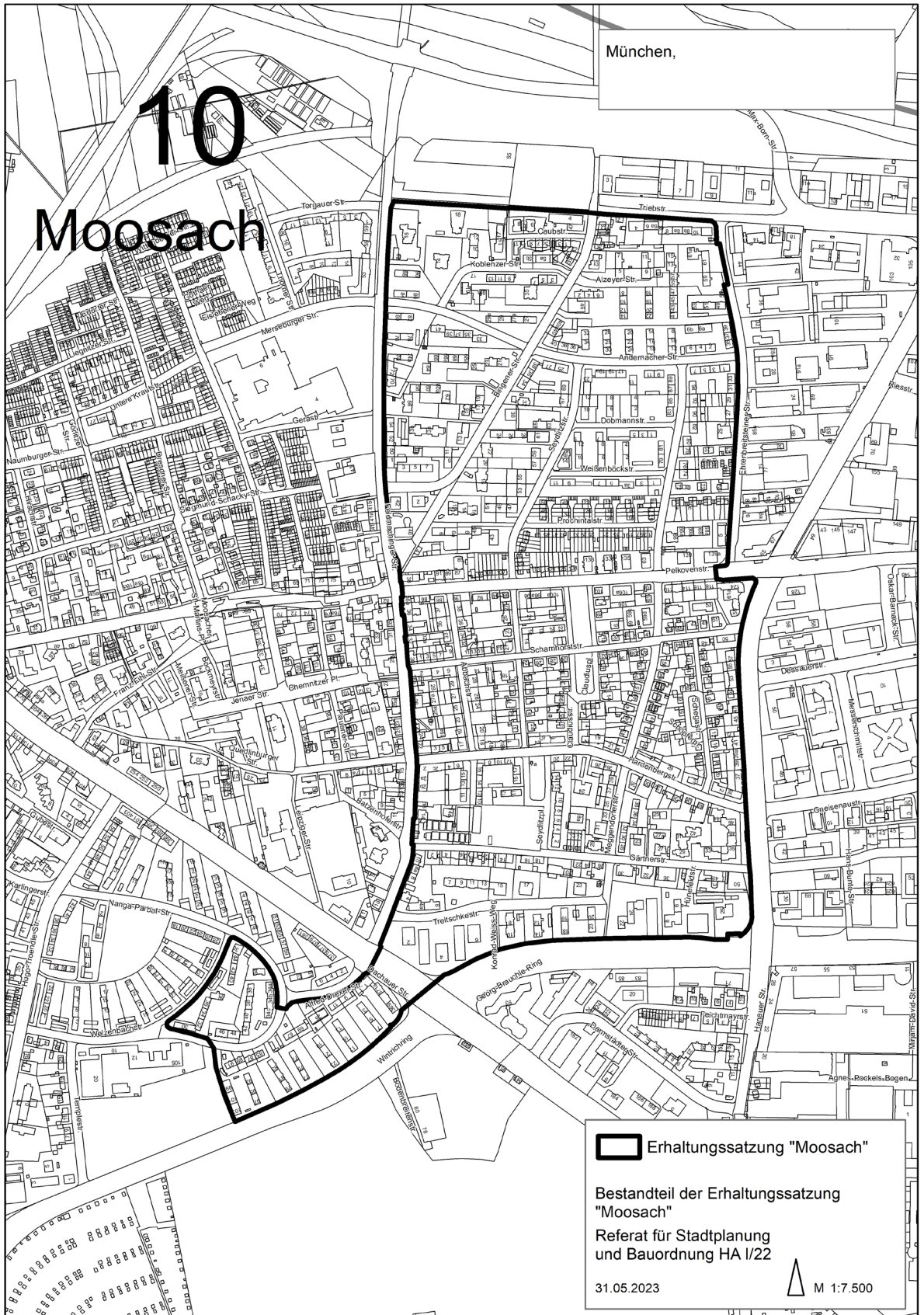
##### **Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§ 5**

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

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung „Moosach“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Moosach“) vom 16.10.2018 (MüABl. S. 420 f.) außer Kraft.





### 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

### III. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### IV. 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 Nord
3. An den Bezirksausschuss 10 – Moosach
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