

Telefon: 233 - 24109  
233 - 24158  
Telefax: 233 - 26410  
233 - 24238

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

**Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
im Stadtbezirk 17 (Obergiesing - Fasangarten)**

**Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“  
Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Trauchberg-/Forggenseestraße“  
Satzungsbeschluss Erhaltungssatzung „Scharfreiterplatz“**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00824**

Anlagen:

1. Lageplan Stadtbezirk
2. Gesamtplan über die drei Erhaltungssatzungsgebiete im Stadtbezirk 17

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.09.2020 (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 bestehenden Erhaltungssatzungen „Tegernseer Landstraße“ und „Trauchberg-/Forggenseestraße“ treten mit Ablauf des 10.11.2020 außer Kraft. Auftragsgemäß erfolgte daher für die bestehenden Erhaltungssatzungen eine erneute Untersuchung. Die benachbarten Bereiche wurden dabei mit einbezogen.

Die unter Heranziehung des im Jahr 2019 aktualisierten Indikatorenkatalogs (siehe Beschluss mit Sitzungsvorlagennummer 14-20 / V 15423 der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2019) durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ in deutlich größerem Umfang vorgeschlagen werden kann. Die bisherige Satzung Trauchberg-/Forggenseestraße kann weiter im bisherigen Umgriff begründet werden. Zusätzlich wird ein drittes Erhaltungssatzungsgebiet südlich des Satzungsgebietes Trauchberg-/Forggenseestraße vorgeschlagen. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, alle drei Erhaltungssatzungen unbefristet zu erlassen. Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchungen dargelegt.

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 zur Begründung von Erhaltungssatzungsgebieten**

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 aus 25 Indikatoren besteht (siehe Tabelle 1). Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab. 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. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang u.a. 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“.

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.

Letztmalig 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. Ausführliche Beschreibungen der verwendeten Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen.

## **Aufwertungspotenzial**

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht insbesondere bei Wohnungen, die keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Allerdings 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. Gebäude dieser Baualtersklassen sind daher ebenfalls potenziell von Aufwertungs- und Umbauaktivitäten betroffen.

## **Gentrifizierungsdynamik**

Mittels der Indikatoren zur Gentrifizierungsdynamik werden Themen abgebildet, die schon laufende Aufwertungsaktivitäten darstellen oder zukünftige vermuten lassen. So 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 und können durch die gestiegene Attraktivität indirekt weitere Aufwertungsprozesse im Bestand befördern. Auch 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, wobei oftmals vorab wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen stattfinden. Steigende Wohnflächen pro Kopf weisen auf steigende Kaufkraft und eine entsprechende Veränderung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet hin.

## **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. ältere Bewohner\*innen oder Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die Mieterhöhungen infolge von Luxusmodernisierungen finanziell nicht tragen könnten und erhebliche Schwierigkeiten hätten, 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 Gastronomie-dichte im Untersuchungsgebiet oder auch Naturqualitäten, wie etwa die Nähe zur Isar oder zu großen Parks.

	Indikatoren	Datenquelle
<b>AP</b>	<b>AUFWERTUNGSPOTENZIAL</b>	
AP01	Anteil Wohnungen mit Baualter in % des Wohnungsbestands ...vor 1949	LHM: Gebäudedatei
AP02	...zwischen 1949 und 1968	LHM: Gebäudedatei
AP03	...zwischen 1969 und 1986	LHM: Gebäudedatei
AP04	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	LHM: Gebäudedatei
AP05	Anteil Wohnungen städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	LHM: Sozialwohnungsdatei, Gebäudedatei
AP06	Wiedervermietungsrate nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	Immobilienscout24
<b>GD</b>	<b>GENTRIFIZIERUNGSDYNAMIK</b>	
GD01	Anteil geförderter Wohnungen privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten fünf Jahren in %	LHM: Sozialwohnungsdatei
GD02	Anteil Wohnungen nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in %	LHM: Gebäudedatei
GD03	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Umbau in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Baufertigstellungsdatei
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren in %	LHM: Abgeschlossenheitsbescheinigungen
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in den letzten drei Jahren	Immobilienscout24
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in den letzten fünf Jahren	LHM: Gebäudedatei, Einwohnermeldedatei
<b>VG</b>	<b>VERDRÄNGUNGSGEFAHR</b>	
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	LHM: Einwohnermeldedatei
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	GfK
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	GfK
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	GfK
<b>ZA</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ATTRAKTIVITÄTSFAKTOREN</b>	
ZA01	Sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit	LHM: GeoInfoWeb, MVG
ZA02	Urbane Qualitäten	LHM: Gebäudedatei
ZA03	Besondere Naturqualitäten	Ortsbegehungen
ZA04	Neue städtebauliche Projekte im Umfeld	LHM

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Überprüfung von Erhaltungssatzungsgebieten

Als Mindestgröße 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 etwas kleinere Umgriffe als Erhaltungssatzungsgebiete möglich sein.

Die den Untersuchungen zugrunde liegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Gebietes lag der Datenstand 31.12.2018 vor.

Derzeit gibt es in München 27 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen 292.000 Einwohne-

rinnen und Einwohner in 166.000 Wohnungen leben (Stand: Juli 2020).

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

Der Großteil der Münchner Erhaltungssatzungsgebiete liegt innerhalb des Mittleren Rings. Während diese Satzungsgebiete in der Regel ein hohes Aufwertungspotenzial und eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit (im statistischen Mittel) meist mittlerer Verdrängungsgefahr (bei einer ggf. höheren Verdrängungsgefahr für Teilgruppen) aufweisen, zeigt sich bei der Untersuchung von Gebieten außerhalb des Mittleren Rings zumeist ein anderes Bild. Charakterisierend ist eine stärker durch Verdrängung gefährdete Bevölkerung bei leicht überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial des Gebäudebestands. Angesichts des angespannten Münchener Wohnungsmarktes erfahren aber auch diese Gebiete zunehmend Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse.

### **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 Landeshaupt 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 den Bindungen gefallen, so dass die Gesamtzahl Ende 2019 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 % 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 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 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. Mit diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

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

Für die in Abbildung 1, Abbildung 2 und Abbildung 3 dargestellten Bereiche (im Folgenden jeweils als „Erhaltungssatzungsgebiet“ bezeichnet) wird der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen.

##### **4.1 Städtebauliche Charakterisierung und Lage der Untersuchungsgebiete**

Der Stadtbezirksteil Obergiesing im 17. Stadtbezirk liegt auf der östlichen Isarhochterrasse und ist Teil der ehemaligen bäuerlich-ländlichen Gemeinde Giesing, welche 1854 in das Stadtgebiet eingegliedert wurde und lange als „Arbeitsviertel“ galt. Zu den nennenswerten Grünflächen gehören der Ostfriedhof, der Friedhof am Perlacher Forst sowie der Weißenseepark.

Die Bau- und Siedlungsstruktur stellt sich in Obergiesing sehr unterschiedlich dar. Von Süden her gehen Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausquartiere Richtung Norden in Gebiete mit Geschosswohnungsbau und Blockrandbebauung über.

Im Gebiet überwiegt Wohnnutzung. Vorhandene Industrie und Gewerbe konzentrieren sich zwischen Perlacher Straße und Tegernseer Landstraße sowie im Bereich des Giesinger Bahnhofs.

In unmittelbarer Nähe der Untersuchungsgebiete befinden sich die U-Bahn-Haltestellen Silberhornstraße (U2, U7, U8), Untersbergstraße (U2, U7, U8), St.-Quirin-Platz (U1) sowie der Giesinger Bahnhof mit U- und S-Bahn-Anschluss (U2, U7, U8, S3, S7). Das Zentrum (Sendlinger Tor bzw. Marienplatz) ist in unter 10 Minuten zu erreichen. Östlich der Spixstraße befindet sich das junge Wohngebiet Agfa-Park, welches als attraktiver Wohnstand-

ort gegebenenfalls Gentrifizierungstendenzen im Stadtbezirk begünstigen könnte.

Teile der bestehenden als auch der neu vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiete befinden sich im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ mit dem Schwerpunkt soziale Stadt. Die Aufhebung dieses Sanierungsgebiets ist mit Wirkung zum 31.12.2021 geplant. Auch nach Aufhebung des Sanierungsgebiets sichern die Erhaltungssatzungsgebiete das Ziel einer sozialverträglichen Modernisierung in den jeweiligen Umgriffen. Aus diesem Grund kommt den Erhaltungssatzungsgebieten zukünftig weiterhin eine wichtige Rolle zu.

#### **4.2 Erhaltungssatzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“**

Bei der Untersuchung des Gebiets wurden, wie üblich, die angrenzenden Bereiche mit untersucht. Die Untersuchung des bisherigen Erhaltungssatzungsgebiets und des Umfelds hat ergeben, dass das bisherige Erhaltungssatzungsgebiet nach Süden deutlich vergrößert werden kann. Der Bereich zwischen Berg- und Spixstraße in Richtung des Mittleren Rings wird nunmehr ebenfalls für den Erlass einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Dem Antrag des Bezirksausschusses 17 (vgl. Antrag Nr. 14-20 / B 02131 vom 11.03.2016 und Antrag Nr. 14-20 / B 02428 vom 27.05.2016), diesen Bereich im Auge zu behalten, wurde damit entsprochen. Zudem kann die bisherige Satzung östlich um die Blöcke Rotwandstraße – Warngauer Straße – Untersbergstraße – Werinherstraße sowie Werinherstraße – Plecherstraße – St.-Martin-Straße – Herzogstandstraße ergänzt werden (siehe Abbildung 1).

Der Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Tegernseer Landstraße“ erstreckt sich somit südlich der St.-Bonifatius-Straße beidseitig der Tegernseer Landstraße bis zum Mittleren Ring. Ab der Kesselbergstraße begrenzen die Berg-, Spix- und Herzogstandstraße das Gebiet. Östlich wird das Gebiet durch die Rotwandstraße bzw. Untersbergstraße sowie die Plecherstraße begrenzt. Es überwiegt eine Blockrandbebauung. Im Stadtteilzentrum Tegernseer Landstraße wird der Erdgeschossbereich fast ausschließlich gewerblich genutzt.

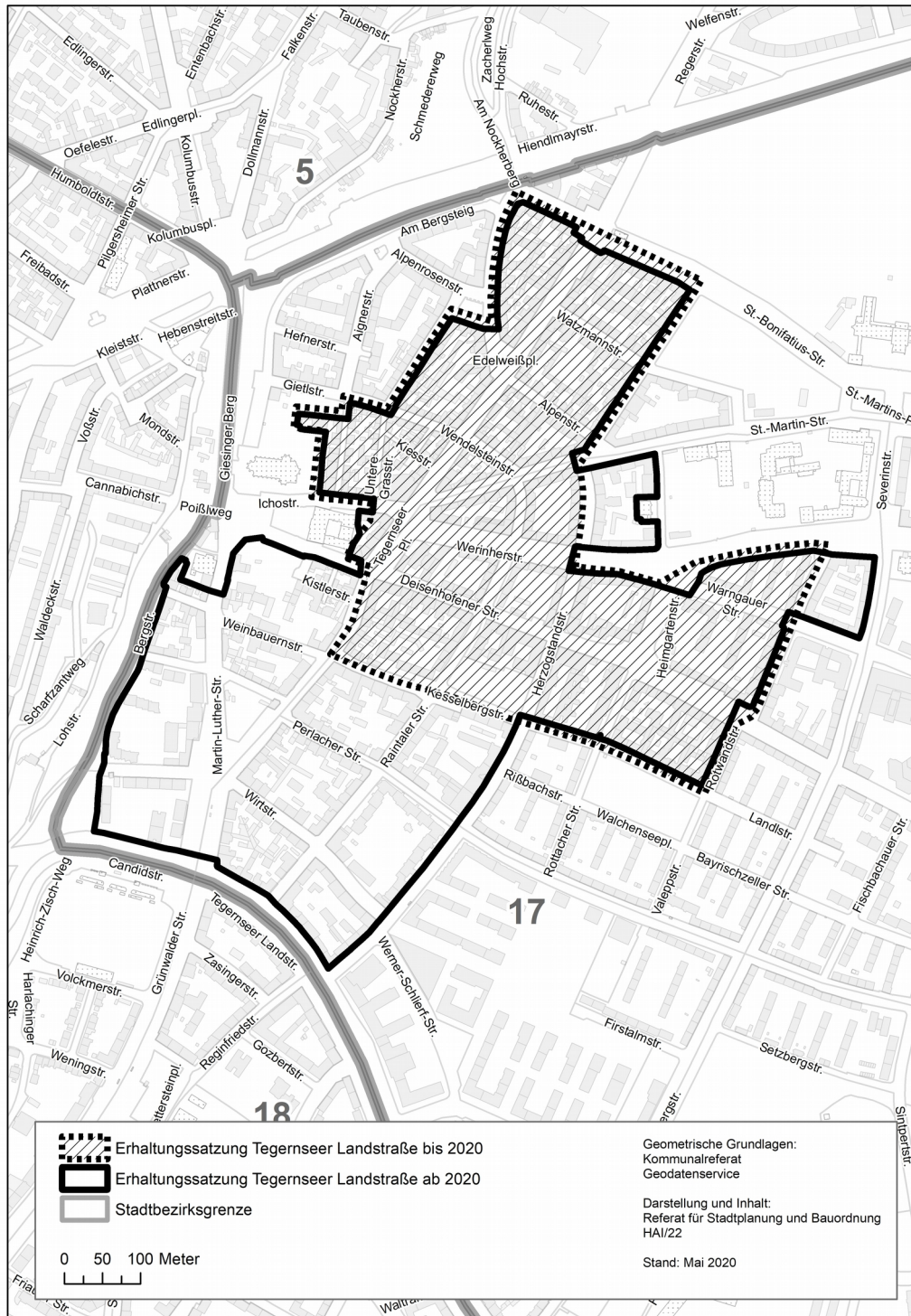


Abbildung 1: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Tegernsee Landstraße"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung



## Aufwertungspotenzial

Knapp 80 Prozent der Wohnungen im untersuchten Umgriff befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. Tabelle 2). Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen des Stadtbezirksteils mit lockerer und teils niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld mit überwiegend Blockrandbebauung. Rund 42 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten, 33 Prozent stammen aus der Nachkriegszeit der 1950er Jahre. Die übrigen 25 Prozent des Wohnungsbestandes sind jüngeren Baualters.

Der Anteil an städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner\*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit 7,1 Prozent eher gering. Stadtweit befinden sich 12,5 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsrenten im Gebiet liegen unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität ist laut Mietspiegel 2019 als „durchschnittlich“ einzustufen. Der urbane Charakter sowie die gute Anbindung an die Innenstadt sprechen für diesen Wohnstandort.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* *Tegernseer Landstraße*	Stadtbezirk 17	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		12.100	55.200	520.700	1.542.200
<b>Wohnungen (WE)</b>		7.191	29.400	308.800	801.800**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	42,2	29,4	35,6	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	32,6	39,6	36,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	15,1	15,2	13,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	79,4	68,8	80,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	7,1	15,0	11,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	88,8	91,6	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 2: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

## **Gentrifizierungsdynamik**

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im 17. Stadtbezirk im Vergleich zur Gesamtstadt als leicht erhöht einzustufen, wobei das Untersuchungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ klar eine höhere Gentrifizierungsdynamik im Vergleich mit dem restlichen Stadtbezirk als auch der Gesamtstadt aufweist.

Einen Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung gibt der mit 3,9 Prozent leicht überdurchschnittlich hohe Anteil an umgebauten Wohnungen in den letzten fünf Jahren. In ganz München waren in diesem Zeitraum nur 2,8 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 3 aus S.10). Für 1,6 Prozent der Wohnungen wurde außerdem in den letzten fünf Jahren eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt (städtisches Mittel: 0,8 Prozent).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Untersuchungsgebiet sind in den vergangenen drei Jahren um rund 15 Prozent gestiegen und liegen damit deutlich unter dem Mietenanstieg für Gebiete innerhalb des Mittleren Rings (23,8 Prozent). Im Stadtbezirk stiegen die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 16,7 Prozent. Auch der gesamtstädtische Wert liegt höher (18,9 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf hat im untersuchten Gebiet zwischen 2014 und 2018 um 0,6 Quadratmeter zugenommen, während sie gesamtstädtisch eher einen leichten Rückgang aufzuweisen hat (- 0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

0,1 Prozent der geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer\*innen befinden, fallen in den nächsten fünf Jahren aus ihrer Sozialbindung (vgl. Tabelle 3). Gesamtstädtisch liegt dieser Wert mit 0,7 Prozent noch höher.

2,2 Prozent der Wohnungen im Untersuchungsgebiet entstanden in den letzten Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. In der Gesamtstadt waren dies 2,6 Prozent der Wohnungen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* Tegernseer Landstraße	Stadtbezirk 17	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	12.100	55.200	520.700	1.542.200
	<b>Wohnungen (WE)</b>	7.191	29.400	308.800	801.800**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,1	0,1	0,4	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	2,2	2,3	1,7	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	3,9	2,6	3,7	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	1,6	0,6	1,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	15,3	16,7	23,8	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	0,6	0,3	0,2	-0,1

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 3: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

### Verdrängungsgefahr

38 Prozent der Deutschen leben bereits seit über zehn Jahren im beschriebenen Umgriff, etwas weniger als im gesamtstädtischen Vergleich (vgl. Tabelle 4, S.12). Der Anteil an ausländischen Einwohner\*innen mit Wohndauern von über zehn Jahren liegt mit 29 Prozent über dem städtischen Durchschnitt (24,6 Prozent). Im Vergleich mit dem Stadtbezirk (27,1 Prozent) leben ebenfalls etwas mehr ausländische Einwohner\*innen seit über einem Jahrzehnt im Untersuchungsgebiet. 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.

Der Anteil an Kindern im Gebiet ist mit 12,2 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt (14,9 Prozent) bzw. dem Stadtbezirk (14 Prozent) eher unterdurchschnittlich. Ältere Bewohner\*innen über 74 Jahren sind mit 6,7 Prozent weniger vertreten als in der Gesamtstadt (9 Prozent).

Über 20 Prozent der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende, welche oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen sind. Dieser Wert liegt über dem städtischen Durchschnitt (18,3 Prozent).

Die Kaufkraft im potentiellen Satzungsgebiet liegt mit rund 28.800 Euro deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 31.000 Euro. Immerhin rund 36 Prozent der Haushalte verfügen lediglich über ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat (zum Vergleich: LH München 25 %). Gut 37 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen Einkommen sind im Gebiet überdurchschnittlich stark, mittlere Einkommensgruppen im Gebiet durchschnittlich stark vertreten. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* * Tegernseer Landstraße*	Stadtbezirk 17	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	12.100	55.200	520.700	1.542.200
	<b>Wohnungen (WE)</b>	7.191	29.400	308.800	801.800**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	38,2	40,5	38,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	29,0	27,1	25,9	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	12,2	14,0	12,7	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	11,6	11,7	12,0	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	6,7	7,8	7,4	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	20,1	20,7	20,1	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	28.800	28.000	33.100	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	36,2	34,8	27,8	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	37,4	39,6	34,1	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 4: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Die naturnahe Flusslandschaft der Isar mit ihren flachen Ufern, Kiesbänken und Auen bildet das wichtigste zentrale Naherholungsgebiet in München. Das vorgeschlagene Gebiet liegt ca. 2,5 km von den beliebten Isarauen entfernt. Zudem ermöglicht der im Stadtbezirk gelegene Weißenseepark ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig ist die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor bzw. Marienplatz) mit den U-Bahn-Linien U2, U7, U8 (Haltestelle „Silberhornstraße“) in unter zehn Minuten zu erreichen.

#### 4.3 Erhaltungssatzungsgebiet „Trauchberg-/Forggenseeestraße“

Das Untersuchungsgebiet „Trauchberg- / Forggenseeestraße“ erstreckt sich westlich des Giesinger Bahnhofs zwischen Schliersee- und Weißenseestraße bis zur Untersbergstraße und schließlich zur Deisenhofener Straße. Das vorgeschlagene Gebiet ist identisch mit dem Umgriff der bisherigen Satzung „Trauchberg-/Forggenseeestraße“ und wird unverändert zum erneuten Erlass vorgeschlagen. Städtebaulich gesehen unterscheidet es sich vom Satzungsgebiet „Tegernseer Landstraße“. Im Gegensatz zur Blockrandbebauung wurden die Wohnhäuser hier – dem Zeitgeist ihres Entstehungszeiraums um die 1960er Jahre herum entsprechend – in lockerer mehrgeschossiger Zeilenbauweise mit vielen Grünflächen errichtet.

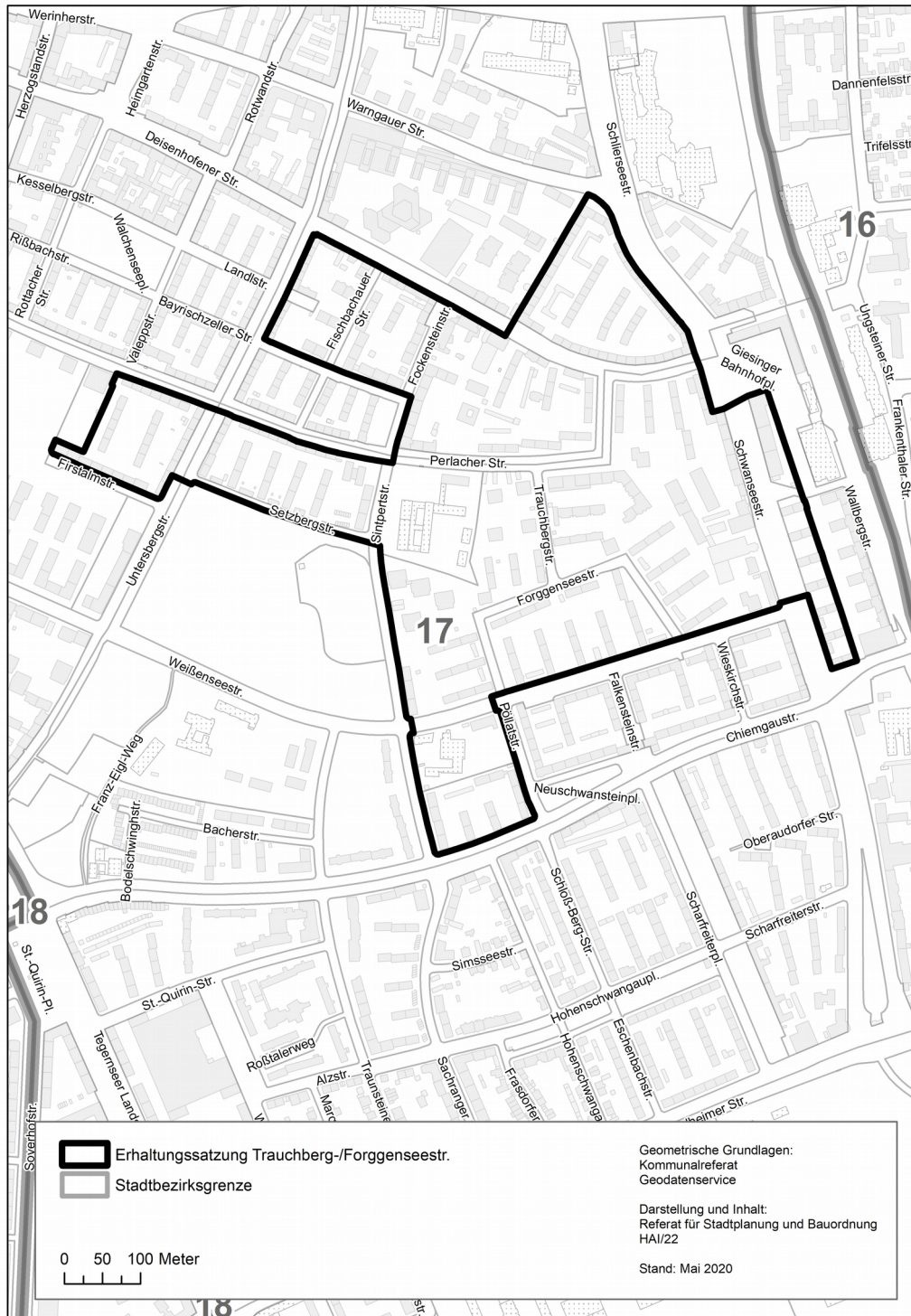


Abbildung 2: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Trauchberg-/Forggenseestraße"

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Aufwertungspotenzial

Rund 98 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. Tabelle 5). Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen des Stadtbezirksteils mit lockerer und teils niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld. Rund 22 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten, 59 Prozent stammen aus der Nachkriegszeit der 1950er und -60er Jahre. Die übrigen 19 Prozent des Wohnungsbestandes sind jüngeren Baualters.

Der Anteil an städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner\*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit 21,1 Prozent hoch. Stadtweit befinden sich 12,5 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Wiedervermietungsmieten im untersuchten Gebiet liegen unter den durchschnittlichen Mieten im Stadtbezirk bzw. in den Vierteln innerhalb des Mittleren Rings. Die Wohnlagequalität ist laut Mietspiegel 2019 als „durchschnittlich“ einzustufen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Trauchberg-/ Forggensee- straße“	Stadtbezirk 17	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		7.900	55.200	520.700	1.542.200
<b>Wohnungen (WE)</b>		4.400	29.400	308.800	801.800**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	22,0	29,4	35,6	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	59,1	39,6	36,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	12,2	15,2	13,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	97,6	68,8	80,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbau- gesellschaften und Genossenschaften in %	21,1	15,0	11,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsmiete nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	80,6	91,6	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 5: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

## **Gentrifizierungsdynamik**

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im 17. Stadtbezirk bisher als leicht erhöht einzustufen, wobei das Untersuchungsgebiet „Trauchberg-/Forggenseestraße“ eine etwas niedrigere Gentrifizierungsdynamik als die Gesamtstadt und somit auch als der Stadtbezirk aufweist.

In den letzten fünf Jahren fanden keine Umbauaktivitäten im Gebiet statt. In ganz München waren in diesem Zeitraum 2,8 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 6). Gleiches gilt für die Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, denn auch hier wurden keine registriert (städtisches Mittel: 0,8 Prozent).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Untersuchungsgebiet sind in den vergangenen drei Jahren um rund 21,3 Prozent und damit überdurchschnittlich stark gestiegen. Lediglich die Dynamik in den innerstädtischen Lagen war mit 23,8 Prozent noch höher, jedoch der gesamtstädtische Wert liegt mit 18,9 Prozent bereits niedriger.

Die Wohnfläche pro Kopf hat im betrachteten Umgriff zwischen 2014 und 2018 um 1,5 Quadratmeter zugenommen, während sie gesamtstädtisch eher einen leichten Rückgang aufzuweisen hat (- 0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

Für die geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer\*innen befinden, werden in den nächsten fünf Jahren für 0,9 Prozent der Wohnungen die Sozialbindungen auslaufen (vgl. Tabelle 6).

Nachverdichtungsaktivitäten konnten in den vergangenen Jahren im Gebiet nicht festgestellt werden. In der Gesamtstadt entstanden in diesem Zeitraum 2,6 Prozent der Wohnungen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.



Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* "Trauchberg-/ Foggensee- straße"	Stadtbezirk 17	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	7.900	55.200	520.700	1.542.200
	<b>Wohnungen (WE)</b>	4.400	29.400	308.800	801.800**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,8	0,1	0,4	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	0,0	2,3	1,7	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	0,0	2,6	3,7	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	0,0	0,6	1,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsflächen in % (2016-2018)	21,3	16,7	23,8	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	1,5	0,3	0,2	-0,1

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 6: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

## Verdrängungsgefahr

Knapp 49 Prozent der Deutschen leben bereits seit über zehn Jahren im potentiellen Satzungsgebiet, deutlich mehr als im gesamtstädtischen Vergleich mit rund 44 Prozent (vgl. Tabelle 7). Der Anteil an ausländischen Einwohner\*innen mit Wohndauern von über zehn Jahren liegt mit 39,9 Prozent ebenfalls deutlich höher als der städtische Durchschnitt (ca. 25 Prozent). Im Vergleich mit dem Stadtbezirk (40,5 Prozent / 27,1 Prozent) leben sowohl mehr deutsche als auch ausländische Einwohner\*innen seit über einem Jahrzehnt im Gebiet. 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.

Der Anteil an Kindern im Gebiet ist mit 12,1 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt bzw. dem Stadtbezirk eher unterdurchschnittlich. Hingegen sind ältere Bewohner\*innen über 74 Jahren mit 9,3 Prozent etwas häufiger vertreten als in der Gesamtstadt (9 Prozent).

Über 24 Prozent und damit im Vergleich zur Gesamtstadt (18,3 Prozent) überdurchschnittlich viele der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende. Diese sind oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen.

Die Kaufkraft im Gebietsumfang liegt mit rund 23.800 Euro weit unter dem städtischen Mittelwert von 31.000 Euro. Hohe 47,3 Prozent der Haushalte verfügen lediglich über ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat. Gut 40 Prozent der Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Netto-

einkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sind im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* "Trauchberg-/ Foggensee- straße"	Stadtbezirk 17	Innerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		7.900	55.200	520.700	1.542.200
<b>Wohnungen (WE)</b>		4.400	29.400	308.800	801.800**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	48,9	40,5	38,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	39,9	27,1	25,9	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	12,1	14,0	12,7	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	13,3	11,7	12,0	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	9,3	7,8	7,4	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	24,4	20,7	20,1	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	23.800	28.000	33.100	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	47,3	34,8	27,8	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	40,4	39,6	34,1	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 7: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Der im Stadtbezirk gelegene Weißenseepark bietet ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. Im Umgriff des vorgeschlagenen Gebiets befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Untersbergstraße (U2, U7, U8) sowie der Giesinger Bahnhof mit U- und S-Bahn-Anschluss (U2, U7, U8, S3, S7). Das Zentrum (Sendlinger Tor) ist in unter 10 Minuten zu erreichen. Es handelt sich um eine Wohnlage mit guter Infrastruktur, die im aktuellen Mietspiegel für München 2019 mit durchschnittlicher Wohnlagequalität bewertet wird.

#### **4.4 Neues Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“**

Bis ins Jahr 2005 existierte bereits ein Erhaltungssatzungsgebiet "Scharfreiterplatz" in diesem Teil des Stadtbezirks. Ein Großteil des ehemaligen Gebiets ist im vorgeschlagenen neuen Umgriff wieder enthalten.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „Scharfreiterplatz“ erstreckt sich südlich der Chiemgaustr. bis zum Hohenschwangauplatz bzw. bis zur Stadelheimer Straße. Östlich wird das Gebiet von der Schwanseestraße begrenzt, wobei die Schloß-Berg-Straße und der Scharfreiterplatz das Gebiet Richtung Westen abgrenzen. Der Großteil der Wohnhäuser in diesem Gebiet wurden in den 1950er und 1960er Jahren in lockerer mehrgeschossiger Zeilenbauweise mit dazwischenliegenden Grünflächen errichtet.



Abbildung 3: Gebietsumgriff Erhaltungssatzung "Scharfreiterplatz"  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Aufwertungspotenzial

Rund 60 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit vier bis neun Stockwerken (vgl. Tabelle 8). Im Vergleich zu den im Süden angrenzenden Bereichen des Stadtbezirksteils mit lockerer und teils niedrigerer Bebauung handelt es sich um ein recht urbanes Umfeld. Rund 15 Prozent der Wohnungen befinden sich in Altbauten, 76 Prozent stammen aus der Nachkriegszeit der 1950er und -60er Jahre. Die übrigen 9 Prozent des Wohnungsbestandes sind jüngeren Baualters.

Der Anteil an städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen und somit der Anteil an Wohnungen, in denen die Bewohner\*innen unter einem direkten Schutz vor Verdrängung stehen, ist mit 5,1 Prozent vergleichsweise niedrig. Stadtweit befinden sich 12,5 Prozent der Wohnungen in der Hand von Genossenschaften oder städtischen Wohnungsbaugesellschaften, im Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten sogar 15 Prozent.

Die Wiedervermietungsrenten im Satzungsgebiet liegen zwar über den Mieten im Stadtbezirk, allerdings unter den Mieten in den Vierteln außerhalb des Mittleren Rings und der Gesamtstadt. Die Wohnlagequalität ist laut Mietspiegel 2019 als „durchschnittlich“ einzustufen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Scharfkeiterplatz“	Stadtbezirk 17	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		2.700	55.200	1.055.100	1.542.200
<b>Wohnungen (WE)</b>		1.500	29.400	524.200	801.800**
AP	<b>Aufwertungspotenzial</b>				
AP01	Anteil WE mit Baualter in % ...vor 1949	15,0	29,4	16,3	23,5
AP02	...zwischen 1949 und 1968	75,9	39,6	30,6	32,8
AP03	...zwischen 1969 und 1986	1,3	15,2	25,7	21,3
AP04	Anteil WE in Gebäuden mit 4 bis 9 Geschossen in %	60,9	68,8	40,8	55,6
AP05	Anteil WE städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in %	5,1	15,0	12,8	12,5
AP06	Wiedervermietungsrente nettokalt in % des Vergleichsraums innerhalb/außerhalb des Mittleren Rings	97,5	91,6	100,0	100,0

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 8: Aufwertungsindikatoren im Vergleich

## Gentrifizierungsdynamik

Insgesamt ist die Gentrifizierungsdynamik im 17. Stadtbezirk im Vergleich zur Gesamtstadt als leicht erhöht einzustufen, wobei das Untersuchungsgebiet „Scharfreiterplatz“ eine deutlich höhere Gentrifizierungsdynamik sowohl als der Stadtbezirk als auch die Gesamtstadt aufweist.

Einen Hinweis auf fortschreitende Gentrifizierung gibt der mit 14,7 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteil an umgebauten Wohnungen in den letzten fünf Jahren. In ganz München waren in diesem Zeitraum nur 2,8 Prozent und im Stadtbezirk lediglich 2,6 Prozent der Wohnungen von größeren Umbaumaßnahmen betroffen (vgl. Tabelle 9). Für 0,5 Prozent der Wohnungen wurde in den letzten fünf Jahren eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt, was nah an das Mittel des Stadtbezirks mit 0,6 Prozent herankommt (städtisches Mittel: 0,8 Prozent).

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Untersuchungsgebiet sind in den vergangenen drei Jahren um rund acht Prozent gestiegen und liegen damit deutlich unter dem Mietenanstieg für Gebiete außerhalb des Mittleren Rings (15,5 Prozent). Im Stadtbezirk stiegen die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum um 16,7 Prozent. Auch der gesamtstädtische Wert liegt höher (18,9 Prozent).

Die Wohnfläche pro Kopf hat im untersuchten Gebiet zwischen 2014 und 2018 um 1,2 Quadratmeter zugenommen, während sie im Stadtbezirk um 0,3 Prozent gestiegen ist und gesamtstädtisch eher einen leichten Rückgang aufzuweisen hat (- 0,1 qm). Ein steigender Wohnflächenkonsum lässt ebenfalls den Rückschluss auf Gentrifizierungstendenzen im Gebiet zu.

Für keine der geförderten Wohnungen, die sich in der Hand von privaten Eigentümer\*innen befinden, wird bis zum Jahr 2025 die Sozialbindung auslaufen (vgl. Tabelle 9).

4,9 Prozent der Wohnungen im Gebiet entstanden in den letzten Jahren im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen. In der Gesamtstadt waren dies 2,6 Prozent und im Stadtbezirk 2,3 Prozent der Wohnungen.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Scharfreiterplatz“	Stadtbezirk 17	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
<b>Einwohner*innen</b>		2.700	55.200	1.055.100	1.542.200
<b>Wohnungen (WE)</b>		1.500	29.400	524.200	801.800**
GD	<b>Gentrifizierungsdynamik</b>				
GD01	Anteil geförderter WE privater Eigentümer*innen mit Bindungswegfall in den nächsten 5 Jahren in %	0,0	0,1	0,9	0,7
GD02	Anteil WE nach § 34 BauGB („Nachverdichtung“) in % (2014-2018)	4,9	2,3	3,1	2,6
GD03	Anteil WE in Gebäuden mit Umbau in % (2014-2018)	14,7	2,6	2,2	2,8
GD04	Anteil Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand in % (2014-2018)	0,5	0,6	0,4	0,8
GD05	Dynamik der Wiedervermietungsmieten in % (2016-2018)	8,0	16,7	15,5	18,9
GD06	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in qm (2014-2018)	1,2	0,3	-0,1	-0,1

\* ErhS: Erhaltungssatzung  
\*\*inkl. Wohnheimen und sonstigen Wohneinheiten (Quelle: Statistisches Amt). Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 9: Gentrifizierungsindikatoren im Vergleich

## Verdrängungsgefahr

Knapp 39 Prozent der Deutschen leben bereits seit über zehn Jahren im Gebiet, weniger als im gesamtstädtischen Vergleich mit rund 44 Prozent (vgl. Tabelle 10). Der Anteil an ausländischen Einwohner\*innen mit Wohndauern von über zehn Jahren liegt mit 29,2 Prozent höher als der städtische Durchschnitt (ca. 25 Prozent). Im Vergleich mit dem Stadtbezirk 17 (40,5 Prozent / 27,1 Prozent) leben weniger deutsche Einwohner\*innen seit über einem Jahrzehnt im Untersuchungsgebiet, 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.

Der Anteil an Kindern im Gebiet ist mit 12,3 Prozent im Vergleich mit der Gesamtstadt bzw. dem Stadtbezirk eher unterdurchschnittlich. Auch ältere Bewohner\*innen über 74 Jahren sind mit 7,6 Prozent etwas seltener vertreten als im Stadtbezirk (7,8 Prozent) und in der Gesamtstadt (9 Prozent).

Über 22 Prozent und damit im Vergleich zur Gesamtstadt (18,3 Prozent) überdurchschnittlich viele der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehende. Diese sind oft in besonderem Maße auf die Umgebungsinfrastruktur angewiesen.

Die Kaufkraft im untersuchten Gebiet liegt mit rund 27.800 Euro deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 31.000 Euro. Immerhin 36,3 Prozent der Haushalte verfügen lediglich über ein Nettoeinkommen von höchstens 2.000 Euro im Monat. Knapp 46 Prozent der

Haushalte sind den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen und verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000 bis 4.000 Euro. Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sind im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten. Ein Großteil der Haushalte wäre bei Mieterhöhungen infolge von Aufwertungsaktivitäten potenziell verdrängungsgefährdet.

Indikatoren		Zum Vergleich			
		ErhS* „Schaffenerplatz“	Stadtbezirk 17	Außerhalb Mittlerer Ring	Landeshauptstadt München
	<b>Einwohner*innen</b>	2.700	55.200	1.055.100	1.542.200
	<b>Wohnungen (WE)</b>	1.500	29.400	524.200	801.800**
VG	<b>Verdrängungsgefahr</b>				
VG01	Anteil Deutsche mit Wohndauer über 10 Jahre in %	38,4	40,5	46,6	43,9
VG02	Anteil Ausländer*innen mit Wohndauer über 10 Jahre in %	29,2	27,1	24,1	24,6
VG03	Anteil unter 18-Jährige in %	12,3	14,0	16,1	14,9
VG04	Anteil 60 – 74-Jährige in %	11,8	11,7	13,5	13,0
VG05	Anteil über 74-Jährige in %	7,6	7,8	9,8	9,0
VG06	Anteil Alleinerziehende an Haushalten mit Kindern in %	22,7	20,7	17,5	18,3
VG07	Kaufkraft in Euro pro Kopf / Jahr	27.800	28.000	30.000	31.000
VG08	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen bis 2.000 Euro / Monat in %	36,3	34,8	23,1	24,8
VG09	Anteil Haushalte mit Nettoeinkommen 2.000 bis 4.000 Euro / Monat in %	45,8	39,6	39,3	37,4

\* ErhS: Erhaltungssatzung

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

Datenstand: 31.12.2018

Tabelle 10: Verdrängungsindikatoren im Vergleich

### Zusätzliche Attraktivitätsfaktoren

Der im Stadtbezirk gelegene Weißenseepark bietet ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. In unmittelbarer Nähe zum Satzungsgebiet liegt eine große Grünfläche mit einem alten Baumbestand von über 28 Hektar, der Friedhof am Perlacher Forst. Im Umgriff des vorgeschlagenen Gebiets befindet sich keine U-Bahn-Haltestelle. Die nächstgelegenen U-Bahn-Haltestellen sind mit einer Entfernung von ca. 800 Metern die Haltestelle St.-Quirin-Platz (U1) sowie etwa 500 Meter entfernt der Giesinger Bahnhof mit U- und S-Bahn-Anschluss (U2, U7, U8, S3, S7). Das Zentrum (Sendlinger Tor) ist von diesen Haltestellen in unter 10 Minuten zu erreichen.

Die Wohnlage wird im aktuellen Mietspiegel für München 2019 als durchschnittlich bewertet.



## **5. Fazit**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Erlass von Erhaltungssatzungen in den vorgeschlagenen Umgriffen (siehe Abbildung 1, S. 8 und Abbildung 2, S. 14 und Abbildung 3, S. 20) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wegen der Gefahr von negativen städtebaulichen Folgen begründet werden kann.

So sind in allen drei vorgeschlagenen Gebieten Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand zu erkennen. Deutliche Anzeichen für eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik zeichnen sich besonders in den Gebieten „Tegernseer Landstraße“ und „Scharfreiterplatz“ ab. In allen drei Gebieten besteht eine Verdrängungsgefahr für Teilgruppen der Bevölkerung, wie z. B. die stark vertretenen Gruppen der Alleinerziehenden sowie der Gering- aber auch der Mittelverdiener\*innen.

Eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte zur Folge, dass die verdrängten Mieter\*innen anderswo finanzielle und infrastrukturelle Bedarfe auslösen. Dabei kann es sich z.B. um die Finanzierung neuer geförderter Wohnungen, aber auch um die Schaffung von Altenheim- und Studentenwohnheimplätzen handeln. Dies sind aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünschte städtebauliche Entwicklungen, die es zu vermeiden gilt.

## **6. Erlass der Erhaltungssatzungen „Tegernseer Landstraße“, „Trauchberg-/Forgenseestraße“ und „Scharfreiterplatz“**

Für die in den Satzungsplänen (siehe S. 29, S. 32 und S. 35) dargestellten Bereiche wird jeweils der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung empfohlen (siehe Gesamtplan Anlage 2). Aus Gründen der Datenaktualität erfolgt alle fünf Jahre eine erneute Prüfung der Kriterien für die drei Satzungsgebiete und deren umliegende Gebiete.

## **7. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing - Fasangarten 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 17 – Obergiesing - Fasangarten hat der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Seitens der Rechtsabteilung des Direktoriums besteht mit den Erhaltungssatzungen hinsichtlich der formellen Belange Einverständnis.

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße" wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 27-29) beschlossen.
2. Die Erhaltungssatzung „Trauchberg-/Forggenseestraße“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 30-32) beschlossen.
3. Die Erhaltungssatzung „Scharfreiterplatz“ wird in nachstehender Fassung (s. Seiten 33-35) beschlossen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“**

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

**(Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“)**

**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 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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 01.05.2020 (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 An-

trag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.

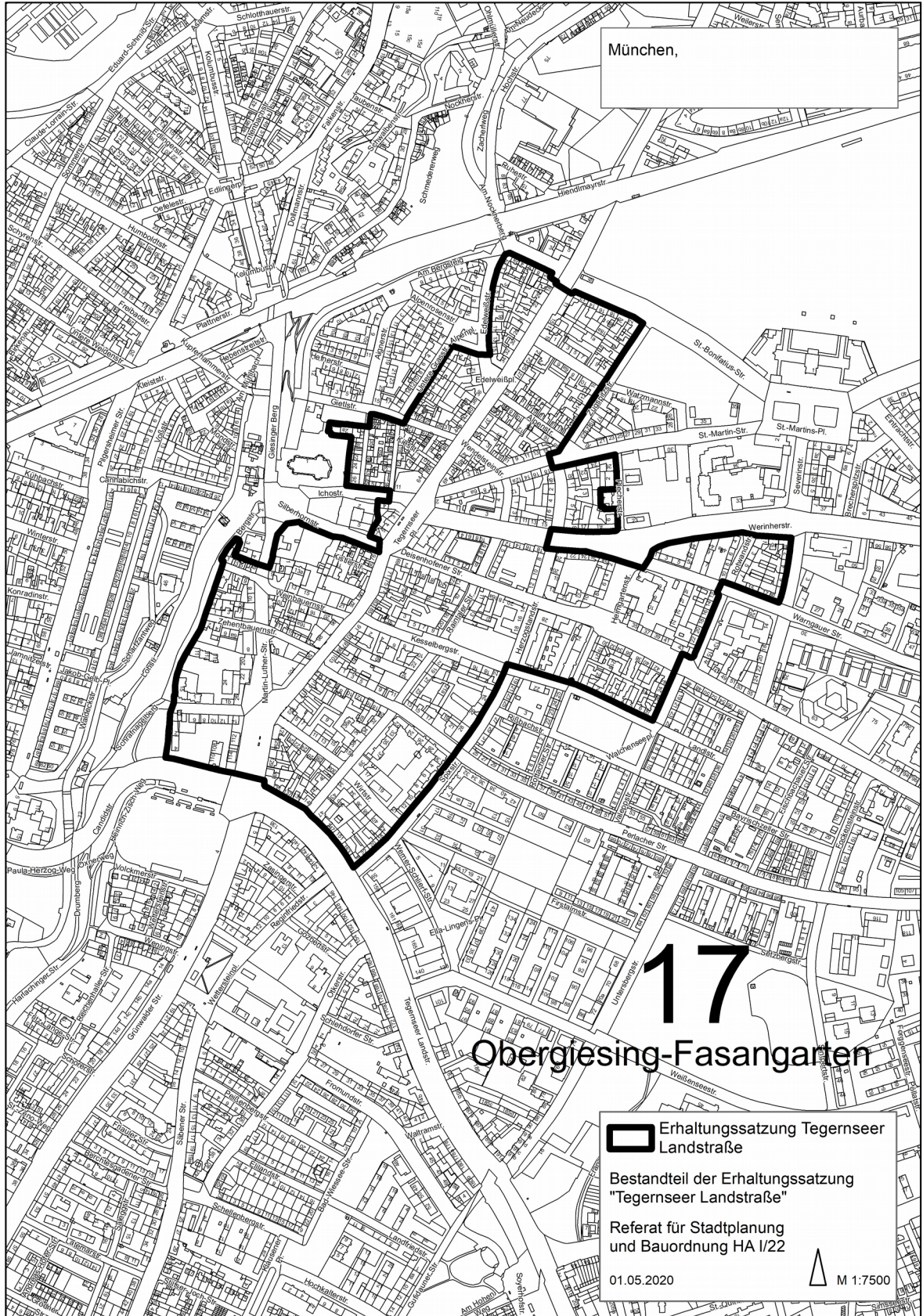
(2) In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.

#### **§ 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**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## **Erhaltungssatzung „Trauchberg-/Forggenseestraße“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Trauchberg-/Forggenseestraße“)**

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 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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 01.05.2020 (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 An-

trag 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**

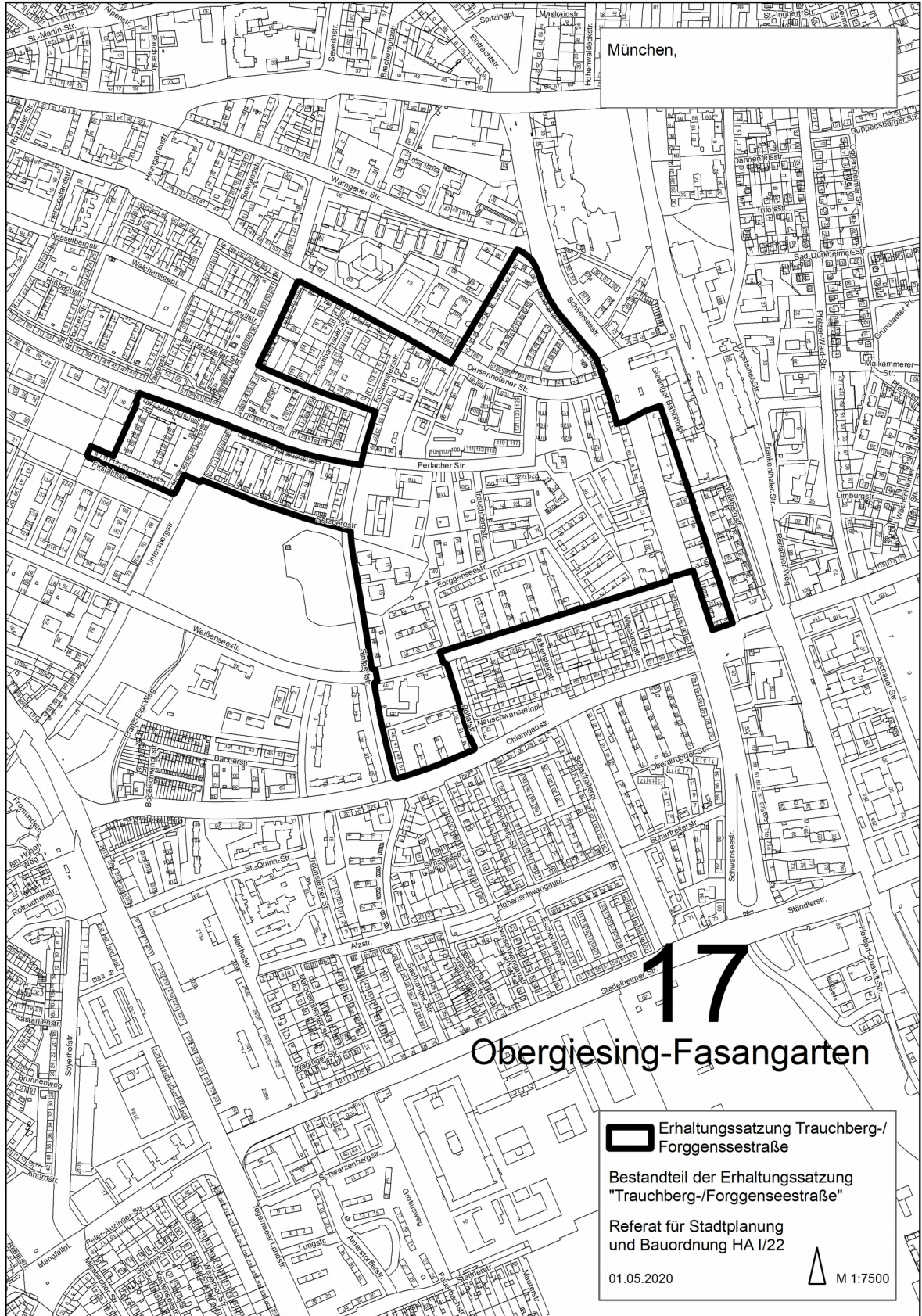
##### **Ordnungswidrigkeiten**

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**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.





## **Erhaltungssatzung „Scharfreiterplatz“**

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

#### **(Erhaltungssatzung „Scharfreiterplatz“)**

**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 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, 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 15.05.2020 (Maßstab 1:2500), aus gefertigt 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 An-

trag 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**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



### III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Die/der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister\*in

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

### IV. Abdruck von I. - III. mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

### 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 Ost
3. An den Bezirksausschuss 17 – Obergiesing – Fasangarten
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