

Stadtteilsanierung Westend

Soziale Stadterneuerung im Westend





| | | |
|---|----------------------|---|
| Vorwort | 4 | Christian Ude, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München von 1993 bis 2014 |
| | | Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München |
| Einleitung | 6 | |
| Ausgangssituation | 8 | Richtungsweisender Blitzstart |
| Schritte zum Sanierungsgebiet | 12 | Chronik |
| | 14 | Inkrafttreten der Sanierungssatzungen |
| Start mit den vorbereitenden Untersuchungen | 16 20 | Historische Entwicklung der „Sendlinger Haid“ Das Westend im Jahr 1979 |
| Ziele und Konzepte der Stadtteilsanierung | 22 24 34 38 | Missstände beheben, Potenziale nutzen Das Fundament wird gelegt Konkretisierung in Konzepten Sozialverträgliche Erneuerung |
| Instrumente und Verfahren der sozialen Stadterneuerung | 42 46 52 | Der Weg zum Erfolg Sozialplanung Die Schlüssel zum Sanierungserfolg |
| Ergebnisse der Stadtteilsanierung Westend | 62 | Erfolgreiche Bilanz |
| | 68 | Zusammenfassung aus der Sozialräumlichen Untersuchung |
| Verwendete Fördermittel | 72 | |
| Fazit und Ausblick | 74 | |



Die Zukunft Münchens wird entscheidend von der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik geprägt. Wichtige Bausteine, um München als lebenswerten Wohn- und Arbeitsort für alle Bevölkerungsgruppen zu bewahren und weiterzuentwickeln, sind dabei die soziale Stadterneuerung, der geförderte sowie der genossenschaftliche Wohnungsbau.

Dass vor mehr als 40 Jahren große Bereiche des achten Stadtbezirks Schwanthalerhöhe sanierungsbedürftig waren, darüber waren sich Politik und Verwaltung einig. Dass die soziale Stadterneuerung im traditionellen Arbeiterviertel Westend noch in den 70er Jahren starten konnte, war den finanziellen Anstrengungen der Landeshauptstadt München, unterstützt durch Bund und Land, zu verdanken. Ergänzt wurden die Städtebauförderungsmittel durch Finanzmittel des sozialen Wohnungsbaus, das Engagement verschiedener Wohnungsgenossenschaften und des städtischen Sanierungsträgers.

Während der 35 Jahre dauernden Sanierungstätigkeit ist es der Landeshauptstadt München gelungen, den Sanierungsprozess so zu steuern, dass die sozialen Belange der Bewohnerinnen und Bewohner wirksam berücksichtigt wurden. Mieterinnen und Mieter konnten im Zuge der Sanierung in ihrem Viertel bleiben. Dabei war und ist das Wohnungsangebot der städtischen Gesellschaft unverzichtbar. Hinzu kommt der genossenschaftliche Wohnungsbau, welcher im Westend neben neuen jungen Genossenschaften durch die Wohnungsgenossenschaft München-West bereits auf eine 100-jährige Geschichte zurückblicken kann.

Im Rahmen der Stadtteilsanierung wurde in enger Zusammenarbeit von städtischen und genossenschaftlichen Partnern nicht nur preiswerter Wohnraum geschaffen, sondern die Qualität der Wohnquartiere durch die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren grünen Höfen und Wegeverbindungen, welche zum Verweilen und Flanieren einladen, verbessert.

Weiterhin setzte sich die Stadtteilsanierung auch erfolgreich dafür ein, dass fehlende Gemeinbedarfeinrichtungen geschaffen wurden. Die alte und neue soziale Mitte des Westends, in direkter Nachbarschaft der Kirche St. Benediktus, knüpft erfolgreich

an die Tradition der sozialen Infrastruktureinrichtungen an, welche bereits um 1870 von der Kirche initiiert wurden. Im Quartier findet man neben dem Selbsthilfezentrum München und dem Multikulturellen Jugendzentrum auch Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche, betreute Senioren-Wohngemeinschaften sowie vielfältige soziale Einrichtungen der Kinderbetreuung.

Ein finanzieller Kraftakt wie im Westend wäre für die Landeshauptstadt München und die öffentlichen Fördergeber Bund und Land in diesem Umfang heute nicht mehr leistbar. Die Aufgaben der sozialen Stadterneuerung werden heute im Programm „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit geringerem Mitteleinsatz und einem Mehrwert an privater Beteiligung in München fortgesetzt. In diesen neuen Städtebauförderungsprogrammen sind die Bürgerschaft, die Initiativen und Einrichtungen, die Eigentümerschaft und Gewerbetreibende vor Ort noch aktiver in die Erneuerung ihres Stadtteils einzubinden.

Ich danke allen Beteiligten, dem Stadtrat, den städtischen Referaten, den öffentlichen Fördermittelgebern Land und Bund, der Bürgerschaft und der Lokalpolitik und nicht zuletzt der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung für ihren Beitrag, durch den das Westend ein beliebtes Stadtviertel für alle Bevölkerungsgruppen geblieben ist und in Zukunft bleiben kann.

Christian Ude,
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München
von 1993 bis 2014



Das Münchner Westend hat seinen besonderen Charakter als Stadtteil mit starken sozial orientierten Wurzeln erhalten. Die typischen Wirtschaften und Cafés, die kulturelle Vielfalt der Läden und Betriebe, aber auch die genossenschaftlichen und bürgerschaftlichen Initiativen prägen den lebendigen und liebenswerten Stadtteil. Die Lebens- und Wohnqualität wurde in den Jahren der Stadtsanierung deutlich verbessert. Auf einigen ehemals dicht bebauten Grundstücken sind grüne Gemeinschaftshöfe und Wegeverbindungen entstanden. Mehrere Straßenabschnitte sind heute verkehrsberuhigt und umgestaltet. Ein Teil des ruhenden Verkehrs findet Platz auf neu geschaffenen Anwohnerstellplätzen in Tiefgaragen.

In den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts erkannten die Verantwortlichen, dass das Münchner Westend, wie auch Teile Haidhausens oder die Feldmüllersiedlung in Giesing, zunehmend vom Verfall bedroht war. Die Bausubstanz der seit 1880 als Stadterweiterungsgebiet besiedelten Sendlinger Haide war teilweise marode und entsprach damit nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse – oft gab es keine privaten Bäder und WCs oder Sammelheizungen. In den Innenbereichen der zentralen Wohnquartiere mischten sich Wohnnutzung und Gewerbebetriebe, teils mit enormen Lärm- oder Geruchsemissionen. Die dichte Bebauung behinderte eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Innenbereiche. Politik und Verwaltung waren sich einig, dass Handlungsbedarf bestand und der notwendige Erneuerungsprozess von der Stadt gesteuert, finanziell unterstützt und sozial abgedeckt werden musste. Dazu bot die Stadtsanierung den organisatorischen, finanziellen und logistischen Rahmen.

Dem Einsatz umfangreicher öffentlicher Mittel, der Steuerung der Prozesse durch die Stadt in Kooperation mit den Akteuren vor Ort ist es zu verdanken, dass die komplexen und immens kostenaufwendigen Aufgaben zur Weiterentwicklung dieses historischen Stadtteils gemeistert werden konnten. Ohne diese Anstrengungen wäre das Stadtviertel heute nicht das, was es ist. Die Stadtsanierung stärkte das Westend gerade auch in der Zeit der Veränderungsprozesse, wie sie z.B. durch die Nachnutzung des ehemaligen Messegeländes ausgelöst wurden. Diese

galt es nicht nur zu verkraften, sondern zur positiven Weiterentwicklung des Stadtviertels aufzunehmen. In den 35 Jahren sozialer Stadterneuerung im Westend ging es nicht nur um große städtebauliche Planungen, sondern ebenso um viele kleinteilige, grundstücksbezogene Maßnahmen und Projekte. Rund 850 größtenteils geförderte Wohnungen wurden neu gebaut, über 600 Wohnungen modernisiert. Über 16.000 m² Grünflächen wurden auf städtischen bzw. MGS-Flächen geschaffen, fast ebenso viele Grünflächen darüber hinaus auf Nachbar- und Privatanwesen. Eine Vielzahl sozialer und kultureller Einrichtungen entstanden, beispielsweise wohnortnahe Betreuungs- und Unterstützungsangebote für Kinder, Seniorinnen und Senioren, Migrantinnen und Migranten, ein Kulturladen und Wohnateliers für eine vielfältige Stadtkultur. Weniger sichtbare, aber wesentliche Erfolgsfaktoren und Stabilisatoren der städtebaulichen und sozialen Erneuerung sind das gewachsene Vertrauen und die gegenseitige Achtung, die gute Zusammenarbeit und das gesellschaftlich-politische Engagement der städtischen, lokalpolitischen und privaten Akteure.

Mein Dank gilt all jenen, die zum Sanierungserfolg beigetragen haben: dem Stadtrat, dem Bezirksausschuss Schwanthalerhöhe, den beteiligten städtischen Referaten, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung sowie den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, den Mieterinnen und Mietern und den Gewerbetreibenden im Westend.

Besonders möchte ich an dieser Stelle Bund und Land danken, die in erheblichem Umfang Städtebauförderungsmittel zur Verfügung gestellt haben. Ohne diese wäre die Stadtsanierung in München nicht durchführbar gewesen.

**Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk,
Stadtbaurätin der Landeshauptstadt
München**

Einleitend zu dieser Broschüre

Die Stadtteilsanierungen Westend und Haidhausen werden oft in einem Atemzug genannt. Beide Sanierungsmaßnahmen umfassen große Gebiete am Rand der Innenstadt von München. Diese Gebiete wurden in einem Zeitraum von mehr als 30 Jahren unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts und mit enormem Mitteleinsatz der öffentlichen Hand baulich und städtebaulich verbessert.

Rund sechs Jahre nach Abschluss der Sanierung Haidhausens steht die Stadtteilsanierung Westend vor dem Abschluss. Obwohl die vorbereitenden Untersuchungen noch gemeinsam im Jahr 1971 nach Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München eingeleitet wurden, entwickelten sich beide Sanierungsgebiete unterschiedlich.

In dieser Broschüre werden sowohl die Rahmenbedingungen, der Erneuerungsprozess sowie Erfahrungen und Ergebnisse der Stadtteilsanierung Westend dokumentiert als auch wesentliche Unterschiede zur Stadtteilsanierung Haidhausen herausgearbeitet. Dabei wird deutlich, dass die Stadtteilsanierung Westend erfolgreich abgeschlossen wird und nicht hinter Haidhausen zurücksteht.

Ergänzend liegen zwei weitere Broschüren in der Publikationsreihe „Dokumentation Sanierung Westend“ vor: In einer Ausgabe werden die Details der Sanierung in den einzelnen Sanierungsblöcken dargestellt, in einer weiteren kommen ausgewählte engagierte Zeitzeugen zu Wort.



„Der Zwang zur stärkeren öffentlichen Planung bei der Entwicklung unserer Städte und Gemeinden ist unabweisbar.“

Lauritz Lauritzen, Bundesbauminister 1966-72, in: „Mehr Demokratie im Städtebau“, Hannover, 1972

Richtungsweisender Blitzstart

Grundsätze der Städtebauförderung in München

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) trat am 01.08.1971 in Kraft. Damit war bundesweit der Rahmen vorgegeben, um Stadtteile und Stadträume zu erneuern, in denen strukturelle Missstände vorliegen oder die ihre Funktion im Stadtgefüge nicht oder nicht länger erfüllen können.

Bereits vor Inkrafttreten befassten sich der Stadtrat und die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt München intensiv mit den Möglichkeiten, die das neue Bundesgesetz für die Stadtentwicklung und Stadterneuerung in München eröffnen konnte. Auf Basis der erarbeiteten stadtentwicklungspolitischen Grundlagen fasste deshalb der Münchner Stadtrat bereits vier Monate später einen qualifizierten Beschluss zur Stadterneuerung und Städtebauförderung in der Landeshauptstadt München.

Dieser Grundsatzbeschluss vom 17.11.1971 war mehr als 35 Jahre lang Basis der erfolgreichen Stadterneuerung in München und richtungsweisend für die „Münchner Linie der sozialen Stadterneuerung“. Schwerpunktmäßig werden darin folgende Inhalte behandelt:

- die Grundsätze und Zielvorstellungen der Münchner Stadterneuerung im gesamtstädtischen Kontext,
- die Ergebnisse einer Grobuntersuchung der baulichen und funktionellen Missstände sowie die Durchführbarkeit von Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Stadtgebieten und – daraus abgeleitet –
- die Zusammenfassung der Ergebnisse im Hinblick auf die Anwendung des StBauFG.



„Stadterneuerung ist Entwicklungsplanung mit der Aufgabe, Teile der Stadt, die nicht länger den an sie gerichteten strukturellen oder funktionalen Ansprüchen genügen, mit diesen Ansprüchen in Einklang zu bringen.“

Auszug aus einem Stadtratsbeschluss des Münchner Stadtrates vom 17.11.1971

Übergeordnete Grundsätze der Münchner Stadterneuerung

Die bauliche Umgestaltung und Erneuerung auf der einen sowie die sozial- und entwicklungspolitische Zielsetzung auf der anderen Seite haben ihre jeweils eigene Bedeutung. Die bauliche Umgestaltung stand in den 70er Jahren nicht im Vordergrund. Sie wurde vielmehr als Werkzeug gesehen, um die vorrangigen sozial- und entwicklungspolitischen Ziele zu erreichen. Folglich diente die Sozialplanung nicht als Korrektiv von (städte-)baulichen Sanierungsmaßnahmen, sondern gab die Leitlinien für den Erneuerungsprozess vor.

Darüber hinaus wurden bei der Definition von teileräumlichen Stadterneuerungszielen übergreifende gesamtstädtische Zusammenhänge berücksichtigt. Im strukturellen und funktionalen Erneuerungsprozess wurde zwischen den angestrebten Erneuerungszielen und den negativen Auswirkungen für die Menschen vor Ort abgewogen. Die Erneuerung der Gebiete sollte nur in dem Umfang umgesetzt werden, wie die Landeshauptstadt München die voraussichtlich entstehenden sozialen Probleme im Rahmen ihrer Finanz- und Verwaltungskraft lösen konnte. So sollten der Anstieg des Mietniveaus und die verringerte Anzahl von Räumen für kleinteiliges Gewerbe in den Erneuerungskonzepten berücksichtigt werden.

Strukturelle und funktionale Erneuerung als Basis der Gebietsauswahl

Bei der Auswahl der Sanierungsgebiete wurde entsprechend der Systematik des StBauFG (§ 5) zwischen funktionaler und struktureller Erneuerungsbedürftigkeit unterschieden.

Strukturelle Erneuerungsbedürftigkeit lag vor, wenn Baustruktur und -substanz oder Ausstattung der Gebäude in Stadtbereichen nicht mehr den Lebensbedürfnissen der Bewohnerschaft entsprachen und sie damit zu einer unausgewogenen Bevölkerungsmischung führten.

Gebiete galten als funktional erneuerungsbedürftig, wenn sie nicht mehr die ihnen zukommende Funktion in der Stadt erfüllten.

Die Kriterien der strukturellen und funktionalen Erneuerungsbedürftigkeit wurden mit den Grundlagenarbeiten zur Fortschreibung des Münchner Stadtentwicklungsplans abgeglichen. Dabei zeigte sich, dass die Innenstadt und ihre Randgebiete, insbesondere Haidhausen und das Westend, die stärksten strukturellen und baulichen Probleme aufwiesen. Dagegen waren die Probleme im Lehel, in der Maxvorstadt, in der Ludwigsvorstadt, in der Isarvorstadt und der Au nicht so konzentriert und quantitativ bedeutsam.

Durchführbarkeit der Sanierung als zentrales Kriterium bei der Gebietsauswahl

Schon zu Beginn der 70er Jahre wurden nicht nur die funktionalen und städtebaulichen Missstände, sondern auch die „Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen“ in die Überlegungen zur Gebietsauswahl einbezogen (StBauFG § 5 Abs. 2).

Die Innenstadtrandgebiete Haidhausen und Westend wiesen in besonderem Maß funktionale und bauliche Missstände auf. Der schlechte Bauzustand führte auch im gewerblichen Bereich tendenziell zur Ansiedlung eher störender Betriebe. In beiden Gebieten war ein sehr hoher finanzieller und zeitlicher Aufwand zu erwarten.

Die Landeshauptstadt München rechnete nur mit einem geringen Anteil an Fördermitteln von Bund und Land; die Reduzierung der Baudichte, die eine Entschädigung der Eigentümer erforderte (§ 42 Baugesetzbuch (BauGB)), war deshalb schwierig. Auch gab es keine durchgreifenden weiterführenden gesetzlichen Regelungen für die Anwendung der Sozialplanung. Hieraus resultierte eine erhebliche Unsicherheit wegen der von der Landeshauptstadt München zu tragenden Kosten.



Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne

| Block | B-Plan | Rechtsverbindlich seit |
|-------|--------|------------------------|
| 3 | 1614 | 10.05.1996 |
| 21 | 959 | 28.10.1983 |
| 44/49 | 1494 | 20.06.1986 |
| 48 | 1656 | 20.12.1989 |
| 49 | 1656 | 20.12.1989 |
| 65 | 1666 | 10.08.1990 |

Chronik

Beschlüsse und Stadtratsvorlagen in den Sanierungsgebieten Haidhausen und Westend

1971

17.11.1971 Beschluss des Stadtrates zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG; seit dem 01.07.1987 § 141 Baugesetzbuch (BauGB)).

Der Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen wurde breit angelegt und umfasste neben großen Teilen Haidhausens und des Westends auch einige Straßengevierte, für die bereits Blockuntersuchungen begonnen worden waren, wie die Feldmüllersiedlung in Giesing. Durch die vorbereitenden Untersuchungen sollten vertiefte Informationen über die Sanierungsbedürftigkeit der ausgewählten Gebiete gewonnen und die Öffentlichkeit beteiligt werden. In den folgenden Jahren wurde der Stadtteilsanierung Haidhausen erste Priorität eingeräumt; dort waren die Grundlagenuntersuchungen am weitesten fortgeschritten.

1972

15.06.1972 Kenntnisnahme des Stadtrates, dass erst ab 1975 Fördermittel von der Regierung von Oberbayern für die vorbereitenden Untersuchungen und den Erwerb von Grundstücken bewilligt werden. Damit waren weder umfassende vorbereitende Untersuchungen noch die zügige Durchführung von künftigen Sanierungsmaßnahmen gewährleistet.

1973

02.10.1973 Information des Stadtrates, dass für umfassende Gebietsuntersuchungen in der Landeshauptstadt München weder die finanziellen noch die personellen Voraussetzungen gegeben sind. Deshalb sollten in Haidhausen zunächst vier Blöcke vorrangig untersucht und bis Ende 1973 einschließlich der Beteiligung des Bezirksausschusses, der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Ausstellung der Ergebnisse abgeschlossen werden.

1974

08.05.1974 Beschluss des Stadtrates, das Gesamtkonzept Haidhausen (GKH) bis Frühjahr 1975 zu erarbeiten und die vorbereitenden Untersuchungen im Westend im Anschluss daran verstärkt vorzunehmen.

1975

23.07.1975 Stadtratsvorlage zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen in Haidhausen mit dem Gesamtkonzept zur Stadtteilsanierung Haidhausen (GKH).

1976

07.04. bzw. 07.07.1976 Der Stadtrat legt rund 56 ha des Stadtteils Haidhausen mit 21 untersuchten Gevierten als einzelne Sanierungsgebiete bzw. -blöcke fest (gemäß § 5 StBauFG). Die Regierung von Oberbayern genehmigt die Sanierungssatzungen.

Das erste Stadtteilbüro Haidhausen wird im Sanierungsblock 17, Milchstraße 16 eingerichtet.

Das Gesamtkonzept Westend wird von der Verwaltung weiterbearbeitet auf der Basis von Untersuchungen einer Architekten- und Planergruppe.

1977

17.03.1977 Inkrafttreten der Sanierungssatzungen für die Blöcke 7, 8, 11, 12, 13, 14, 14c, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 36, 37, 38, 39, 40, 49, 76 in Haidhausen.

27.07.1977 Stadtratsbeschluss zum Gesamtkonzept zur Stadtteilsanierung Westend (GKW I) und zur Einleitung der Öffentlichkeitsphase im Herbst 1977.

Das erste Stadtteilbüro Westend wird im Untersuchungsblock 29, Kiliansplatz 6 eröffnet.

1978

10.03.1978 Inkrafttreten der Sanierungssatzung für Block 23 im Westend.

27.09.1978 Bekanntgabe, dass die Überarbeitung des Gesamtkonzeptes Westend (GKW I) wegen der Ergebnisse der Öffentlichkeitsphase und der Entscheidung, die Trappentreustraße im Tunnel zu führen, umfangreicher ist.

1979

28.02.1979 Inkrafttreten der Sanierungssatzung für Block 21 im Westend.

27.06.1979 Stadtratsbeschluss über das Gesamtkonzept zur Stadtteilsanierung Westend (GKW II) und das Planungs-, Maßnahmen- und Neuordnungskonzept sowie die Satzungen für 15 Sanierungsgebiete, die der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt wurden. Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung unter Einschaltung des Sanierungsträgers Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mit der Umsetzung der Konzepte.

Im Verfahren zur Genehmigung der Sanierungssatzungen im Westend erhob die Regierung von Oberbayern Ende der 70er Jahre Bedenken, weil die Finanzierung der Sanierung nicht im notwendigen Umfang gesichert war. Bereits genehmigte Gebiete – 22 Sanierungsblöcke in Haidhausen sowie zwei Sanierungsblöcke im Westend – hatten vorrangigen Zugriff auf die begrenzten Fördermittel des Bundes und des Landes. Im Einvernehmen mit der Regierung von Oberbayern beschloss der Stadtrat, deshalb zunächst nur die Genehmigung von sechs weiteren Sanierungssatzungen im Westend weiterzuverfolgen. Die Genehmigungsanträge der verbleibenden neun Sanierungssatzungen, die alle Blöcke mit gravierenden städtebaulichen Missständen betrafen, wurden zurückgestellt.

1980

20.02.1980 Inkrafttreten der Sanierungssatzungen der Blöcke 3, 9, 18, 44, 48 und 49 im Westend nach Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern. Diese Blöcke hatten für die Landeshauptstadt München Priorität, weil hier bereits Maßnahmen eingeleitet worden waren. Überdies bestand hier die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, der sowohl als Ersatz- und Übergangswohnungen für Sanierungsbetroffene dienen als auch das Erreichen der angestrebten Neubauquote im Sinne des am 04.04.1979 beschlossenen städtischen Wohnraumbeschaffungsprogramms sichern sollte.

1983

Ende 1983/Anfang 1984 Die Stadtverwaltung prüft Wege, um die Stadtteilsanierung Westend durch Festlegung weiterer Blöcke intensivieren zu können. Zu diesem Zeitpunkt kam die Aufhebung einzelner bestehender Satzungen noch nicht in Betracht, da die Sanierung in den jeweiligen Blöcken noch nicht abgeschlossen war.

1985

Frühjahr 1985 Weitgehende Ausfinanzierung der Blöcke 21, 23 und 44; die freiwerdenden Städtebauförderungsmittel konnten deshalb bei grundsätzlich gleichbleibenden Mittelansätzen der Landeshauptstadt München für die bislang zurückgestellten Blöcke verwendet werden. Fördermittel in Höhe von 6 Mio. DM pro Jahr über 15 Jahre wurden für das Westend als ausreichend angesehen. Da private Grundstückseigentümer keine Fördermittel für Modernisierungsmaßnahmen (§ 43 StBauFG) in Anspruch nahmen, konnten die im Gesamtkonzept Westend (GKW II) hierfür kalkulierten Städtebauförderungsmittel deshalb in der Kosten- und Finanzierungsplanung entsprechend reduziert werden.

Die Regierung von Oberbayern stimmte diesen Ansätzen der Landeshauptstadt München zu und stellte die Genehmigung der Satzungen für die Blöcke 1, 4, 5, 7, 8, 10 und 11 in Aussicht, vorbehaltlich der Aktualisierung der mittlerweile knapp zehn Jahre alten vorbereitenden Untersuchungen. In den Blöcken 19 und 41 war die Sanierung inzwischen auch ohne Anwendung des StBauFG so weit fortgeschritten, dass es keiner förmlichen Festlegung mehr bedurfte.

1988

Auf der Basis der aktualisierten vorbereitenden Untersuchungen beschloss der Stadtrat am 09.11.1988 erneut die Sanierungssatzungen für die Blöcke 1 und 10 und am 10.05.1989 für die Blöcke 4, 5, 7, 8 und 11. Aufgrund einer Gesetzesänderung entfiel bei diesen Blöcken die förmliche Genehmigungspflicht durch die Regierung von Oberbayern. Die Satzungen konnten nach Anzeige gegenüber der Regierung von Oberbayern und der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München am 30.12.1988 (Blöcke 1 und 10) sowie am 20.7.1989 (Blöcke 4, 5, 7, 8 und 11) in Kraft treten.

1992

Erst 1992 beschloss der Stadtrat die Satzung für das Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 65 zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben aus dem Sanierungsgebiet. Diese Satzung wurde am 10.09.1992 rechtsverbindlich.

Insgesamt dauerte es mehr als zwölf Jahre, bis die Städtebauförderung im Westend auf der Basis des Gesamtkonzeptes „Westend GKW II“ in allen Blöcken greifen und weit mehr als 35 Jahre, bis sie erfolgreich abgeschlossen werden kann.



44

48

49

65

**Inkrafttreten der Sanierungssatzung**

| | |
|------------|----------------------------|
| 10.03.1978 | Block 23 |
| 28.02.1979 | Block 21 |
| 20.02.1980 | Block 3, 9, 18, 44, 48, 49 |
| 30.12.1988 | Block 1, 10 |
| 20.07.1989 | Block 4, 5, 7, 8, 11 |
| 10.09.1992 | Block 65 |

Bis ins frühe 19. Jahrhundert war die „Sendlinger Haid“, später Westend, unbesiedelt. Der Begriff „Westend“ stand im 19. Jahrhundert für den gesamten Münchner Westen, setzte sich aber später für den gesamten 20. Stadtbezirk durch, der amtlich „Schwanthalerhöhe“ heißt. Seit der Neueinteilung der Stadtbezirke 1996 ist die Schwanthalerhöhe der 8. Stadtbezirk. Der 8. Stadtbezirk liegt ca. 2 km westlich der Innenstadt, abgegrenzt von den benachbarten Vierteln durch Bahnanlagen im Norden, Westen und Süden sowie die Theresienwiese im Osten. Das „Sanierungsgebiet Westend“ mit einer Fläche von rund 30 ha umfasst große Teile des 8. Stadtbezirks.

Historische Entwicklung der „Sendlinger Haid“

Bis ins frühe 19. Jahrhundert war die „Sendlinger Haid“, so der frühere Name des heutigen Westends, weitgehend unbesiedelt; die kargen Felder gehörten zu den Dörfern Untersending und Neuhausen. Bekannt war es nur als Standort des Münchner Galgens. Die eiszeitliche Kiesschicht diente dem Abbau von Baumaterial in Sand- und Kiesgruben.

Die Besiedelung begann ab 1812 mit der Anlage von Kellern zur Bierlagerung an der Isarhangkante, denen später die Brauereien folgten. Ab 1840 gab der Bau der Eisenbahnstrecken den wesentlichen Impuls: Fabriken, Zulieferer und Arbeitskräfte siedelten sich an. Die Stadterweiterung der zu eng gewordenen Kernstadt im Zuge der Industrialisierung führte zur dichten Besiedelung und Bebauung des Westends. Dies nährte die Bauspekulation; gegen die Wohnungsnot und hohe Mieten schafften ab 1911 gemeinnützige Baugenossenschaften Abhilfe.

Bedeutung der Brauereien

Die Hangkante des eiszeitlichen Isar-Urstromtals hatte eine Sonderstellung in der Entwicklung des Westends. Denn bereits Mitte des 18. Jahrhunderts siedelten die Brauereien Hacker Pschorr, Augustiner Bräu und auch Sedlmayr/Spatenbrauerei dort ihre Stadel an. Um das Jahr 1800 wurden diese durch mehrere Lagerkeller für Bier südlich der Landsberger Straße ergänzt. Die natürliche Kühlung der bepflanzten Hangkante ermöglichte eine ganzjährige Lagerung. Ab 1812 wurde der Ausschank an Bierkellern erlaubt; die ersten Biergärten unter schattigen Kastanien entstanden. Schon ab 1855 hatte die Hacker Pschorr Brauerei an der Grasser- und Bayerstraße neue Standorte ausgebaut; gegenüber siedelte sich die Augustiner Brauerei an. Es folgten Gaststätten an der Landsberger Straße, die von den neuen Brauereien auf der „Sendlinger Haid“ das Bier bezogen. Die Fassfabrik Drexler stellte auf einem Areal zwischen Westend- und Tulbeckstraße über 100 Jahre lang als Zulieferbetrieb Fässer her.

Eisenbahn und Gewerbe im Arbeiterviertel

Den wesentlichen Impuls zur Entwicklung des Westends gab der Eisenbahnbau. Die Bahnlinie München-Augsburg, nördlich der Landsberger Straße verlaufend, wurde 1840 eröffnet. Ab 1857 verlief die Holzkirchner Linie auf Höhe der heutigen Ganghoferstraße und wurde eingestellt, als die Linien nach Rosenheim und Simbach 1871 um das heutige Stadtviertel gelegt wurden. Bis heute ist das Westend im Osten durch die Theresienwiese und von allen anderen Seiten durch Bahnschienen begrenzt. Die Nähe zur Eisenbahn zog viele Industrieunternehmen und Arbeitskräfte an. Speditionen, Lagerfirmen, Leim- und Lackfabriken siedelten entlang der Bahnlinie. Zahlreiche Holz- und Kohlehandlungen, die u.a. die Brauereien, Teerfabrik und den Bahnhof mit Brennmaterial belieferte, siedelten sich an. Besonders auch umweltbelastende, geruchsintensive Gewerbe, die in der Kernstadt nicht mehr erwünscht waren, zogen in die Vorstadt. Die Gummifabrik Metzeler ließ ab 1871 an wechselnden Standorten im Westend arbeiten. In den dicht bebauten, dunklen Hinterhöfen der Baugevierte siedelten sich kleine Fabriken und Handwerksbetriebe an.



Ehemalige Fassfabrik Drexler

Stadterweiterungsgebiet Westend

Das Westend ist ein klassisches Stadterweiterungsgebiet der Industrialisierungsphase nach 1850. Als einzige ehemalige Vorstadt Münchens wuchs es nicht aus einem vorhandenen Siedlungskern. Stattdessen wurde es als großes Baugebiet für die rasch anwachsende Bevölkerung Münchens erschlossen; in nur zehn Jahren zwischen 1880 und 1890 verdoppelte sich die Einwohnerzahl im Westend auf 22.000 Personen. Um 1900 lebten im 20. Stadtbezirk 34.000 Menschen bei doppelt so hohen Geburtenraten wie im Münchner Durchschnitt. Die Gollier- und Kazmairstraße zählten zu den fünf am dichtesten bewohnten Straßen Münchens.

Um 1850 war das Westend nur von wenigen, am nördlichen und östlichen Rand verlaufenden Wegen und Chausseen erschlossen: Dies waren die Pasinger Landstraße (heutige Landsberger Straße), der Haderer Weg (heute Westendstraße), die Theresienhöhe und die Holzapfelstraße. Im Westen kreuzte ein Weg, der nach Süden Richtung Untersending und nach Neuhausen führte, etwa in der Trasse der späteren Trappentreustraße.

Bis 1850 existierten um die Landsberger-, Westend- und Holzapfelstraße etwa 50 kleinere Grundstücke, auf denen zunächst die vielen nach München strömenden Handwerker und Tagelöhner Kleinhäuser, Schuppen und Verschläge bauten. Die Häuser waren meist einstöckig mit Vor- und Nutzgärten und lagen verstreut; die Wege waren noch unbefestigt. Mit der Verlängerung der Schwanthalerstraße um 1875 entstanden zwischen Westend- und Schwanthalerstraße weitere kleine Grundstücksparzellen, häufig nur 200 bis 300 m² groß. Der Blockrand wurde ohne Abstände zwischen den mehrgeschossigen Mietshäusern entlang der Westend- und Schwanthalerstraße bebaut.

Zwischen 1880 und 1890 wurde ein Großteil des östlichen Westends bebaut. Der Baurat Arnold von Zenetti entwarf einen geometrischen Baulinienplan für alle Stadterweiterungsgebiete. Ab etwa 1880 setzte sich die weitere Erschließung im Kernbereich der Schwanthaler Höh' fort durch Straßen, die mit Gas, Wasser und Schwemmkanalisation ausgestattet wurden. Im Westend wurden parallel zur Landsberger Straße die Tulbeckstraße, die Gollierstraße und die Kazmairstraße angelegt. Die Verlängerungen der Schießstättstraße, der Parkstraße und der Ligsalzstraße verlaufen parallel zur Hangkante.

Ab 1879 wurden aufgrund der veränderten Bauordnung die Gevierte in offener Bauweise bebaut. Hofeinfahrten jeweils neben zwei aneinander gebauten Häusern sollten zur besseren Durchlüftung führen. Der westliche Stadtteil jenseits der Bergmannstraße entstand in größerem Umfang erst um 1900. Das rechtwinkelige Straßenraster galt nicht mehr als modern. Das Münchner Stadterweiterungsbüro unter Leitung von Theodor Fischer setzte nach 1892 im Zuge des großen Stadterweiterungswettbewerbs die neuen Ziele des malerischen Städtebaus um. Der Verlauf der Straßen wurde gekrümmt und zu Plätzen aufgeweitet. Richtung Westen wurde das Straßennetz erweitert bis an den Rand der nach Osten führenden Bahntrasse. Die Mietshäuser wurden fünfgeschossig und wieder in geschlossener Bauweise errichtet.

Öffentliche Einrichtungen

In den frühen 80er Jahren des 19. Jahrhunderts entstanden an der Schrenkstraße die ersten öffentlichen Einrichtungen des Viertels: die katholische Kirche St. Benediktus und die im Zweiten Weltkrieg zerstörte Schrenkschule. Bis 1903 wurden noch drei weitere Schulen im Westend erbaut.

Im Zuge der Hygienebewegung in Deutschland öffnete 1899 ein Wannens- und Brausebad für Männer und Frauen in der Westendstraße. Es war eines von mehreren sogenannten Tröpferlbädern in München.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Infolge der Wirtschaftskrise von 1901 stagnierten die Bevölkerungszahlen. Ganze Baublöcke blieben leer. Bis 1910 trennte ein unbebauter Streifen zwischen Ganghofer- und Bergmannstraße den westlichen und östlichen Stadtteil. Übrig geblieben ist der heutige Georg-Freundorfer-Platz.

Auf dem unbebauten Streifen errichteten mehrere Baugenossenschaften ab 1911 und in den 20er Jahren große, gemeinnützige Wohnanlagen mit kleinen, gut belüfteten Wohnungen und Bädern, die sich um Wohnhöfe gruppierten. Diese Wohnungsbaugenossenschaften und städtischen Wohnungsgesellschaften waren und sind bedeutsam, um günstigen Wohnraum für die Bevölkerung sicherzustellen. Im Westend ist hier die Wohnungsgenossenschaft München-West hervorzuheben, die 2011 ihr 100-jähriges Jubiläum begehen konnte.



Tulbeckstraße 25-31

Das Westend im Jahr 1979

Das Gesamtkonzept Westend GWK II aus dem Jahr 1979 dokumentiert, dass das Westend als urbanes Innenstadtrandgebiet viele Potenziale hatte. Insbesondere wurden folgende Aspekte positiv hervorgehoben:

- ein großes Angebot an preisgünstigen, oft aber modernisierungsbedürftigen Altbauwohnungen,
- kleinräumig im Gebiet verteilte, fußläufig erreichbare Läden, Büros und Gaststätten, ergänzt durch Handel und Dienstleistungen in der nahen Innenstadt,
- gute Erschließung des Stadtteils durch Straßenbahn und Busse und ebenso für den Individualverkehr,
- eine Vielfalt an Gewerbebetrieben, nicht zuletzt wegen niedriger Mieten und entsprechend günstigen Leistungsangeboten. Es gab einzelne Großbetriebe wie die Augustiner Brauerei, die Firma Metzeler und die Fassfabrik Drexler, aber auch zahlreiches Kleingewerbe erdgeschossig in den Vorderhäusern sowie den Rückgebäuden in den Innenhöfen. Vielfach waren die Gewerbetreibenden Eigentümer der von ihnen genutzten Immobilien, die Arbeitskräfte kamen aus dem Viertel.

Gleichzeitig stellte das Gesamtkonzept Westend GWK II negative Entwicklungen und Ausgangslagen fest:

- Die Wohnungen wiesen oft erhebliche Ausstattungsmängel auf, beispielsweise kleine Bäder oder Duschen in Wohnungen und Treppenhäusern sowie veraltete Elektroinstallationen. Konstruktive Defizite, wie feuchte Keller und Mauern, unzureichende Wärmedämmung sowie nicht mehr zeitgemäße Wohnungsgrundrisse wurden festgestellt.
- Hohe Baudichten führten zum Teil zu ungesunden Wohnverhältnissen, denn Belüftung und Sonneneinstrahlung waren nicht ausreichend.
- Die Belastungen durch Lärm und Abgase des Individualverkehrs waren gravierend und beeinträchtigten die Wohn- und Lebensqualität.
- Das traditionell ansässige Kleingewerbe wurde bereits teilweise von zentralen Dienstleistungseinrichtungen und großflächigem Einzelhandel verdrängt, die sich in den Neubauten entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der Landsberger Straße etablierten.
- Die Bevölkerungsstruktur hatte sich verändert: Jüngere, einkommensstärkere Haushalte zogen weg; Menschen mit Migrationshintergrund zogen zu. Dies führte zu einer Überalterung des deutschen und Anwachsens des ausländischen Bevölkerungsanteils (ca. ein Drittel der Gesamtbevölkerung) und damit zu einer hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.
- Die Ausstattung mit Spiel-, Sport- und Grünflächen im Viertel war unzureichend.
- Soziale Einrichtungen, insbesondere Beratungs- und Betreuungsangebote für Menschen mit Migrationshintergrund, ältere Menschen, Alleinstehende und Jugendliche, waren nicht in ausreichendem Maße vorhanden.



Misstände beheben, Potenziale nutzen

Auf der Basis der beschriebenen Defizite und Potenziale wurden Ziele für die Stadtteilsanierung Westend abgeleitet. Entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 17.11.1971 sollten entwicklungs- und sozialpolitische Ziele gleichwertig verfolgt werden.

Entwicklungspolitische Ziele

Das Westend sollte in seiner traditionellen Struktur als Wohngebiet und als Standort für Kleingewerbe erhalten bleiben. Im Einzelnen wurden laut Gesamtkonzept Westend GKW II angestrebt:

- Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau,
- Verbesserung des Wohnungs- und Arbeitsumfeldes durch städtebauliche und verkehrsplanerische Maßnahmen und Umweltschutzmaßnahmen,
- Erhalt der gewachsenen Stadtstruktur, des historischen Stadtbildes und der denkmalgeschützten Gebäude,
- stärkere Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel, ggf. durch Reduzierung des Individualverkehrs sowie
- Verhinderung weiterer zentraler (City-)Funktionen und großflächigen Einzelhandels.

Sozialpolitische Ziele

Die Stadtteilsanierung sollte die Existenzbedingungen für unterschiedliche soziale Gruppen entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und ihrer persönlichen Bedürfnisse an den Stadtteil erhalten. Deshalb waren die Sanierungskonzepte an die finanzielle und persönliche Belastbarkeit der Bewohnerschaft anzupassen. Dort wo eine Häufung sozialer Probleme zu erwarten war, sollten keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Maßgabe berücksichtigte, dass die Sozialplanung nur unzureichend soziale Härten mindern kann und mit der Anwendung des StBauFG (§ 8) allein die aus der Zusammensetzung der Bevölkerung resultierenden Probleme nicht gelöst werden können.

Einzelne Zielsetzungen, die aus der Sozialstudie Westend sowie der Befragung der Bewohner- und Arbeitnehmerschaft (§ 4 StBauFG) abgeleitet wurden, waren:

- Erhalt des Westends als innenstadtnahes Wohnquartier,
- tragbares Mietniveau durch Formulierung unterschiedlicher Modernisierungsstandards,
- Rücksichtnahme auf die speziellen Wohn- und Lebensbedürfnisse der ausländischen Bevölkerung (oftmals kinderreiche Familien oder alleinstehende Arbeiter) bei der Versorgung mit Wohnraum und öffentlichen Einrichtungen,
- Erhalt und Stärkung gewachsener nachbarschaftlicher Strukturen, auch in Quartieren mit gleichbleibend hohem Migrantenanteil,
- Verbesserung des Angebots an Spiel-, Sport- und Grünflächen,
- Verbesserung der Beratungs- und Betreuungsangebote für Migranten, alte Menschen, Eltern, Alleinstehende und Jugendliche,
- Erhalt und Stärkung der vielfältigen Handels- und Gewerbestrukturen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze (insbesondere für Frauen mit Kindern),
- Verhinderung der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen durch Großbetriebe und zentrale Dienstleistungsfunktionen,
- Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben aus den Wohngebieten, soweit Maßnahmen des Umweltschutzes nicht greifen.

Ausgleich von entwicklungs- und sozialpolitischen Zielen

Die beschränkte Leistungsfähigkeit der öffentlichen Haushalte auf der einen und die begrenzte Belastbarkeit der Sanierungsbetroffenen auf der anderen Seite erforderten, dass ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Zielvorgaben vorgenommen wurde. Der Umfang der Erneuerung musste sich daran orientieren, welche Finanzmittel und Maßnahmen zur Lösung der sozialen Probleme bereitstanden. Dies führte zu einer räumlichen und zeitlichen Staffelung der Maßnahmen sowie zu einer Differenzierung der Wohnungsstandards.



Gestaltung des Vorplatzes des
Multikulturellen Jugendzentrums

Das Fundament wird gelegt

Räumliche Umsetzung der Sanierungsziele

Um die Sanierungsziele zu erreichen, wurde von der Landeshauptstadt München in detaillierten Plänen dargestellt, wo und wie die entwicklungs- und sozialpolitischen Ziele im Sanierungsgebiet im Einzelnen umgesetzt werden sollten. Es wurden vier Planungskonzepte zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen erarbeitet:

- Art und Maß der Nutzung,
- soziale Infrastruktur: außerschulischer und schulischer Bereich, Freiflächen,
- Verkehr: öffentlicher Verkehr und Individualverkehr, ruhender Verkehr,
- räumliche Gestaltung: Pflege des Stadtbildes.

Diese mündeten in ein integriertes Maßnahmenkonzept, welches die rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Möglichkeiten der Umsetzung in verschiedenen Teilplänen darstellte.

Art und Maß der Nutzung

Um den Stadtteil als Wohnviertel für die ansässige Bevölkerung zu erhalten, sollte der Altbaubestand instandgesetzt und modernisiert werden. Das Wohnumfeld sollte durch Begrünung von Höfen sowie das Schaffen von öffentlichen Grünflächen und Spielmöglichkeiten verbessert werden.

Wohnungsneubauten sollten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Die kleinteiligen und sehr vielfältigen Betriebe vor Ort sollten an ihrem angestammten Standort – ggf. auch integriert in eine Neubebauung – belassen werden. Nur bei gravierenden Störungen der Wohnnutzung sollte eine Verlagerung auf Flächen außerhalb des Sanierungsgebiets erfolgen, beispielsweise auf das ehemalige Moll-Gelände (späteres Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 65). Zusätzliche Verbrauchermärkte oder andere Formen des Großhandels sollten verhindert werden.

Festsetzungen über Sanierungsbebauungspläne

Die planungsrechtliche Sicherung der Wohn- und Gewerbeflächen sollte über Sanierungsbebauungspläne erfolgen (§ 10 StBauFG, zwischenzeitlich ersatzlos aufgehoben). Dabei war angedacht, die Wohnbaublöcke der Wohnungsgenossenschaft München-West mit einem Wohnanteil von über 95 Prozent als „Reines Wohngebiet“ gemäß der Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Die durchmischten Blöcke mit überwiegender Wohnnutzung (65-85 Prozent) sollten als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, so dass die Bestandsstruktur grundsätzlich weiterhin zulässig war und auch bei baulichen Änderungen keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten waren.

Für einige wenige Blöcke bzw. Blockbereiche, welche sowohl durch einen hohen Wohnanteil als auch durch gewerbliche und sonstige Nutzungen geprägt waren, sollte durch die Festsetzung eines „Besonderen Wohngebiets“ langfristig eine Erhöhung des Wohnanteils erreicht werden.

Schließlich wurden noch Aussagen für Bereiche getroffen, für die keine Festlegung als Sanierungsgebiet geplant war:

- Heimeranplatz: „Kerngebiet“ und „Gewerbegebiet“ an der Bahn,
- Messegelände: Gesamtausbauplan mit verbesserter Zugänglichkeit des Ausstellungsparks,
- Theresienwiese: Teil-Nutzung der Schotterrasendecke und Schaffung ergänzender Fußwege.

Umwidmungen gewerblicher Flächen

Ziel war es, die Einwohnerzahl im Westend bei rund 28.000 Einwohnern zu stabilisieren. Die Ausweisung neuer Wohnungsbauflächen sollten Verluste bei der Modernisierung von Wohnraum ausgleichen und zusätzliche Infrastruktur schaffen. Ein besonderes Augenmerk galt deshalb den extensiv gewerblich genutzten Flächen, bei denen Betriebsaufgaben bzw. -verlagerungen anstanden und die somit für eine Umwidmung in Wohnungsbau oder Infrastruktur in Frage kamen. Umgewidmet wurden insbesondere Teilbereiche in den folgenden Blöcken:

Block 1: Umwidmung eines teilweise städtischen Geländes für den sozialen Wohnungsbau.

Block 18: Umwidmung des zentralen Grundstücks in eine begrünte Freifläche.

Block 21: Flächen für geförderten Wohnungsbau, Kindergarten, Stadtbücherei sowie für eine begrünte Freifläche.

Block 23: Umwidmung in Flächen für Wohnungsbau (Wohnungsgenossenschaft München-West), Fußgängerbereich und Spielflächen.

Block 48: Flächen für geförderten Wohnungsbau sowie für Infrastruktureinrichtungen, Errichtung einer begrünten Freifläche.



Westendstraße 76 saniert und neu gestaltet

Grünordnungspläne für die Stadtteilsanierung Westend ab 1992

Für den Bereich Grün- und Freiflächen erfolgte eine umfassende Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen, nachdem in einer Novelle zum BauGB für Bebauungspläne zwingend die Aufstellung von Grünordnungsplänen gefordert wurde.

Dies war eine gesetzgeberische Reaktion auf das verstärkte Bewusstsein der Gesellschaft für die Bedeutung von Grünbereichen für die Gesundheit und Lebensqualität in Städten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung veranlasste ab 1992 eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Grün- und Freiflächen für das Sanierungsgebiet Westend mit einem Freiraumkonzept. Darauf aufbauend wurden Rahmen- und Freiflächenkonzepte entwickelt, welche Grundlage für den Sanierungsvollzug wurden.

Außerschulische soziale Infrastruktur

Angestrebt wurde die kleinteilige, dezentrale Versorgung in den Bereichen Beratung, Begegnung und Betreuung der Menschen vor Ort. So sollten außerschulische Einrichtungen gut erreichbar – beispielsweise in den Erdgeschossen im Stadtviertel – untergebracht werden. Die Baumaßnahmen selber konnten mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden; der Betrieb von außerschulischen Einrichtungen war jedoch nicht förderfähig, deshalb sollten freie Wohlfahrtsverbände als Träger gefunden werden.

Folgende Einrichtungen sollten zur Beratung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen ins Leben gerufen bzw. erweitert werden:

- Kinderkrippe mit 40 Plätzen im Block 3,
- Kindergärten im Block 16 (außerhalb des Sanierungsgebiets) und Block 21,
- Erweiterung bestehender Horte,
- Erweiterung des bestehenden Freizeitheims im Block 18 nach dem Umzug der Stadtbibliothek in den Block 21.

Angestrebt wurden außerdem ein heilpädagogisches Angebot und sozialpädagogische Gruppenarbeit, wie Hausaufgabenhilfe, Spiel- und Lernhilfegruppen insbesondere auch für ausländische Kinder und Jugendliche.

Zur Beratung und Begegnung für ältere Menschen sollten geschaffen werden:

- Servicezentrum im Block 23 mit ambulantem Betreuungs- und Pflegeangebot, Beratung und Vermittlung von Diensten und Hilfen sowie kulturellen Angeboten,
- Seniorenwohnungen und Grünanlage im Block 21 sowie
- weitere zentrale Angebote in Kooperation mit bestehenden Einrichtungen im Stadtteil.

Für die bessere kulturelle Versorgung der Bevölkerung wurden geplant:

- Verlegung und Erweiterung der Stadtbibliothek von Block 18 in den Block 21 sowie
- Erweiterung des Kulturladens an der Ligsalzstraße.

Schulische Infrastruktur

Das Sanierungskonzept plante die Auslagerung von Kindergärten aus Schulen in eigene Gebäude und die Einrichtung verschiedener Spielplätze. Im Block 48 war die Errichtung eines Rasenspielfeldes geplant. Es wurde festgestellt, dass dennoch Spiel- und Grünflächen für Schüler fehlen würden; deshalb sollte grundsätzlich jede weitere Möglichkeit der Schaffung von Grünflächen sowie der Begrünung und Gestaltung von Straßenräumen wahrgenommen werden.

Freiflächen

Sanierungsziele im Bereich der öffentlichen Freiflächen waren die qualitative Verbesserung bestehender Anlagen, die Mehrfachnutzung von Freiflächen im schulischen Bereich sowie die Schaffung von kleinteiligen privaten Flächen in den freigemachten Innenbereichen der Blöcke. Folgende Maßnahmen waren u.a. geplant:

- die ganzjährige Öffnung eines Teils des Messeparks,
- Schaffung einer Gemeinschaftsgrünfläche für alle Altersgruppen im Block 48,
- optische und strukturelle Verbesserung der Theresienwiese,
- Spiel- und Grünzone für alle Altersgruppen im Block 21.



Verkehr

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zum Erhalt der Attraktivität des Westends sollten die öffentlichen Verkehrsmittel ausgebaut und der Individualverkehr auf wenigen leistungsstarken Straßen gebündelt werden. Die Verkehrsberuhigung im Westend sollte die Umweltbelastungen reduzieren.

Öffentlicher Verkehr

Die S-Bahn war für das Westend bis zum Beginn der 80er Jahre ohne Bedeutung, da es keinerlei Haltestellen für dieses Verkehrsmittel gab. Als Perspektive sollte jedoch ein S-Bahnhof am Heimeranplatz mit der Inbetriebnahme der Strecke nach Wolfratshausen (1983) entstehen. Das U-Bahn-Bauprogramm sah vor, am Heimeranplatz sowie am Messegelände entlang der Strecke zum Laimer Platz Haltestellen (bis 1985) einzurichten, um die Straßen vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten. Mit Straßenbahnen und Bussen war das Westend bereits gut erschlossen. Durch die künftige Anbindung an die S-Bahn würde die Straßenbahn an Bedeutung verlieren. Buslinien sollten als Zubringer fungieren.

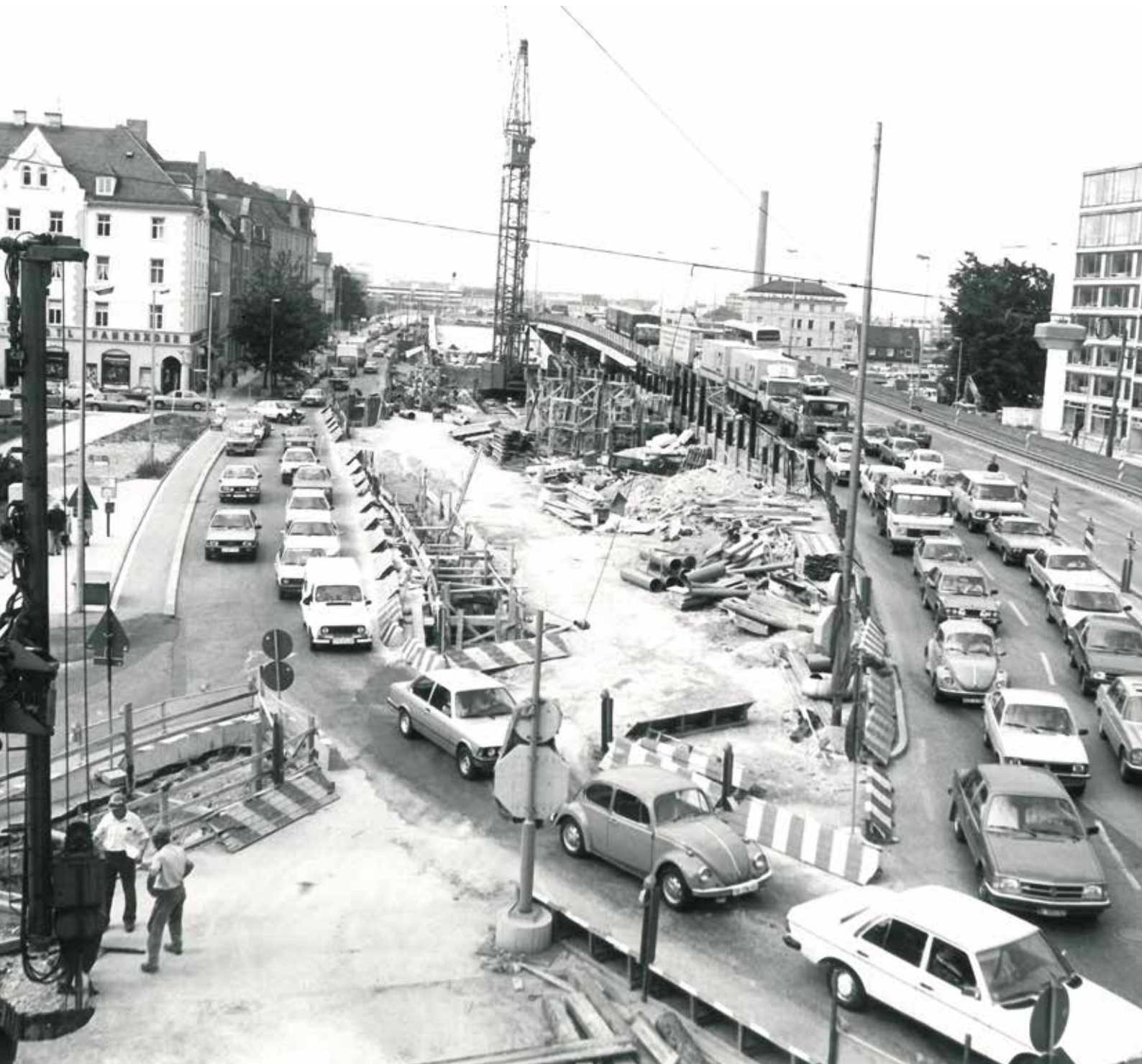
Individualverkehr

Sechs Fahrspuren und diverse Ampelanlagen für den Durchgangsverkehr über den Mittleren Ring zerschnitten das Westend in zwei Teile; bis zu 7.000 Fahrzeuge pro Richtung verkehrten auf der Trappentreustraße in den Spitzenstunden. Mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates über den Bau des Trappentrentunnels am 02.11.1977 waren die Weichen zum Zusammenwachsen des Westends gestellt.

Im Rahmen des Sanierungskonzeptes sollte der verbleibende Durchgangsverkehr der Trappentreustraße auf noch genauer zu definierende Zellenrandstraßen verlagert werden; nur der örtliche Erschließungsverkehr sowie Busse sollten oberirdisch verkehren.

Der Schleichweg- bzw. Durchgangsverkehr belastete ebenfalls die Wohngebiete, insbesondere die Westendstraße, die Gollierstraße und die Heimeranstraße. Geplant war deshalb die stufenweise Entwicklung und Umsetzung eines Zellenkonzeptes, um diesen Verkehr vom Innenbereich weg auf die Zellenrandstraßen zu lenken.

Zusammenhängende Wohnquartiere wurden als „Zelle“ definiert, die nur für den notwendigen Erschließungsverkehr befahrbar sein sollte. Der Durchgangsverkehr sollte auf leistungsfähige Straßen am Rand der „Zelle“ verlagert werden. Angedacht waren z.B. eine großräumige Verkehrszelle im Zuge der Radlkofer-/Baumgartner-/Hansa- und Tübinger Straße mit Anbindung an den Mittleren Ring und östlich eine kleinräumige Zelle Heimeran-/Ganghofer-/Ridler- und Barthstraße.



Bauarbeiten Mittlerer Ring zu Beginn der 80er Jahre

Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen sollten bei Bedarf folgen, wie z.B. Diagonalsperrungen von Kreuzungen, wechselseitiges Parken, symmetrische Fahrbahnverengungen, langgezogene Aufpflasterungen, Einbahnstraßenregelungen sowie der Rückbau von Straßenabschnitten zugunsten alternativer Nutzungen. Die Zufahrt zu privaten Grundstücken und Gewerbebetrieben sollte ebenso gewährleistet bleiben wie ausreichende Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken.

Mit den Vorarbeiten zu einem detaillierten Verkehrskonzept wurde unter Beteiligung der Bewohnerschaft des Westends bereits begonnen.

Mehr Sicherheit und Platz sollten die folgenden Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer schaffen:

- Einrichtung einer Querung von Block 7 und vom Geschäftskomplex Theresienhöhe zur Grünfläche am Bavariaring,
- Einrichtung einer Querung der Trappentreustraße auf der Höhe des Gollierplatzes sowie
- Schaffung einer Verbindung vom Ausstellungsgelände der Messe zum Westpark.

Ruhender Verkehr

Es wurde ein Bedarf an 17.000 Stellplätzen errechnet; je 1 Stellplatz für 12.000 Wohneinheiten und je 1/3 Stellplatz für 15.000 Beschäftigte. Diesem Bedarf stand ein verfügbares Angebot von nur 5.100 Stellplätzen im Westend gegenüber.

Neben dem Stellplatzmangel verursachten insbesondere auch die Wohn- und Geschäftskomplexe an der Theresienhöhe sowie Messe- und Großveranstaltungen auf der Theresienwiese erhebliche Belastungen.

Parksuchverkehr

Zur Entlastung des Viertels wurden Stellplätze im Bereich der Theresienwiese und auf dem Moll-Gelände im Rahmen des Messeausbaus geplant. Darüber hinaus sollten abschnittsweise Neuordnungskonzepte in den Innenbereichen der Blöcke sowie im Zuge von Neubauvorhaben in den Blöcken 1, 18, 21, 48 und 49 Stellplätze ausgewiesen werden. Für das Instrument der Parklizenzierung fehlte damals die Rechtsgrundlage; sie sollte aber später umgesetzt werden.



Pflege des Stadtbildes

Die Pflege des Stadtbildes als Teilaufgabe der Sanierung verfolgte drei Ziele:

- Erhaltung des Charakters und der Originalität des Westends,
- Erhaltung und Verbesserung des öffentlichen Raums,
- Verbesserung der Grünausstattung und damit der Umwelt- und Lebensqualität, u.a. durch die Begrünung von Straßenräumen.

Für die konkrete Umsetzung wurden zwei typische Bereiche im Westend unterschieden:

- die einheitlichen Blöcke in halboffener und geschlossener Bauweise, die zwischen 1860 und 1930 besiedelt wurden, sowie
- die uneinheitlich bebauten, überwiegend gewerblich genutzten Bereiche: entlang der Landsberger Straße und der Theresienhöhe (1860 und 1880), der Ausstellungspark (1872-1907), Gewerbebetriebe in den Innenhöfen (1880 und 1914) sowie der Gewerbebegürtel entlang der Bahn (1933 bzw. nach 1945).

Gestaltungsleitlinien

Die Gestaltungsleitlinien legten fest, dass bei Erhaltungsarbeiten und Neubauten die Blockgrundrisse und Baulinien einzuhalten wären. Die Parzellenteilungen sollten in der Fassadengestaltung ablesbar bleiben. Wohnungsbau und Freiflächen sollten sich der Umgebung maßstäblich anpassen; es sollten keine neuen Hochhäuser entstehen. An gründerzeitliche Blöcke angrenzende Bereiche sollten sich am Maßstab der Wohnquartiere orientieren. Die Gebäudekonfigurierung sollte sich auf den Straßenverlauf und die künftige Blockstruktur beziehen. An den Übergängen zwischen Wohn- und Gewerbebereichen sollte eine intensive Begrünung erfolgen.

Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum sollten sich an der umgebenden Architektur und am Bauliniengefüge orientieren. Vorgärten sollten erhalten und gestaltet, Privatgrundstücke begrünt, Gewerbeflächen eingegrünt werden. Öffentliche Grünflächen sollten neu geschaffen bzw. ausgebaut werden, z.B. die Grünflächen für Schulsport- und Freizeitaktivitäten in den Blöcken 48 und 49.



Kriterien zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

1. Kriterium: Städtebauliche Missstände (§ 3 Abs. 3 StBauFG)
Baulich strukturelle Mängel in den Gebäuden, unzureichender Ausstattungsgrad, durch Modernisierung zu verbessern
2. Kriterium: Strukturelle Missstände im engsten Wohnumfeld, wie z.B.
 - mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnraum, Probleme bei den Abstandsflächen und der bestehenden Bebauungsdichte
 - ungenügende wohnungsnaher Grün- und Spielflächen
 - negative Auswirkungen von störenden Betrieben auf das Wohnen.
3. Kriterium: Funktionelle Mängel
wie in den vier Teilkonzepten Art und Maß der Nutzung, soziale Infrastruktur, Verkehr und räumliche Gestaltung (Begrünungskonzept) aufgeführt
4. Kriterium: Keine Blöcke mit Rückgebäuden intensiver Wohnnutzung
Ausschluss von Blöcken mit intensiver Wohnnutzung in zu entkernenden Rückgebäuden, da Probleme nicht lösbar:
 - mit Betrieben, deren Existenz bei Verlagerung gefährdet wäre
 - bei Betriebsverlagerungen, die nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu finanzieren wären
5. Kriterium: Fortschritt auch ohne Fördermittel zu erwarten.

Konkretisierung in Konzepten

Das Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept, Teil III des Gesamtkonzeptes Stadtteilsanierung Westend, zeigte auf, wie die in den Planungskonzepten räumlich konkretisierten Sanierungsziele in die Wirklichkeit umgesetzt werden sollten und aufgrund welcher Kriterien der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte.

Grundsätze

- Der Sozialrahmenplan gab eine räumliche Differenzierung der Sanierungsmaßnahmen vor. Wegen hoher Kosten sollten Bereiche mit hoher Konzentration sozialer Problemlagen vermieden werden. Sanierungsgebiete sollten so begrenzt werden, dass eine Flexibilität bei der Auswahl von Maßnahmen gemäß Sozialplan gewährleistet wäre.
- Eine Differenzierung der Standards insbesondere bei Flächen und Grundrissen wurde angestrebt. Bestehenden Strukturen und der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Hand sollte Rechnung getragen werden. Sozialplan und Finanzierungsmodelle sollten zu tragbaren Lösungen für Eigentümer, Mieter und öffentliche Hand führen.
- Bei der Schaffung zeitgemäßer Wohnungen sollte die Modernisierung von Gebäuden dem Abbruch und Neubau vorgezogen werden, insbesondere da die Kosten in der Regel nur ca. 70 Prozent der reinen Baukosten eines vergleichbaren Neubaus umfassten. Neu zu bauen kam demnach nur in Betracht, wenn bei der Modernisierung kein Gebäuderestwert mehr angerechnet werden konnte und Denkmalschutz, Städtebau und Stadtgestalt dem nicht entgegenstanden.
- Soweit nicht Wohnungsbaumittel eingesetzt wurden, sollten vertragliche Regelungen zur Miethöhe mit dem Eigentümer getroffen werden; die Miethöhe sollte geförderten Wohnungen angepasst sein. Die Finanzierung der Modernisierung sollte grundsätzlich durch Steuervergünstigungen, Finanzierungsmodelle und Mieterhöhungen erfolgen.
- Wohnungsneubau sollte in der Regel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus stattfinden und entweder mit Wohnungsbaumitteln oder ersatzweise mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden, jeweils mit Belegungsbindung zur Verwirklichung des Sozialplans.



Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan wurden zunächst die Bereiche des Untersuchungsgebietes eingegrenzt, die für eine Sanierung unter Anwendung des StBauFG in Frage kamen. Die Auswahl der Sanierungsgebiete erfolgte mit Blick auf die rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten, mögliche Finanzhilfen und die Sozialplanung nach folgenden Grundsätzen:

- großer Sanierungsbedarf vorhanden und Wohnumfeldverbesserungen unumgänglich,
- Verlagerung störender Betriebe notwendig,
- Vermeidung negativer Auswirkungen der Sanierung durch Sozialplan und Härteausgleich möglich.

Die Größe und Anzahl der Sanierungsgebiete orientierte sich dabei an den geplanten Maßnahmen sowie an den personellen und finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand und der Maßnahmenträger. Außerdem waren die Mitwirkungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit der privaten Haushalte entscheidend.

Schließlich wurde ein größeres zusammenhängendes Gebiet im Westend bestimmt, welches aus Gründen der Rechtssicherheit, wie Normenkontrolle gegen eine Sanierungssatzung, aus einzelnen jeweils durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsblöcken zusammengesetzt sein sollte. Positivkriterien waren das Vorliegen städtebaulicher, struktureller oder funktioneller Missstände. Blöcke mit intensiver Wohnnutzung in Rückgebäuden oder Sanierungsfortschritt ohne Städtebauförderungsmittel wurden als Sanierungsgebiete nicht förmlich festgelegt. Es wurden klare Kriterien zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes formuliert (siehe Kasten S. 34). Die Anwendung dieser Kriterien bestätigte die Auswahl der bereits festgelegten Blöcke 21 und 23 sowie den Vorschlag für die Festlegung der Blöcke 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 41, 48 und 49.

Maßnahmenschwerpunkte in den geplanten Sanierungsblöcken waren:

- die Bebauung von Baulücken und Gewerbebrachen mit geförderten Mietwohnungen,
- die Modernisierung des Wohnbestandes am Blockrand,
- die behutsame Entkernung der Innenbereiche,
- die Schaffung von Freiflächen,
- eine Neuordnung im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe sowie
- der Ausbau und Neubau von Gemeinschaftseinrichtungen.

Für die Ansiedelung zu verlagernder Gewerbebetriebe kamen Teile des mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Moll-Geländes in Betracht. Ein konkreter Vorschlag wurde dem Stadtrat mit dem Gesamtkonzept Westend aber nicht unterbreitet. Erst 1992 erfolgte die förmliche Festlegung des Blocks 65 als Ersatz- und Ergänzungsgebiet.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sollten im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt werden, zum Teil auch ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Blockbezogen wurden die geplanten Maßnahmen als Neuordnungskonzepte kartiert, detailliert beschrieben und dem Stadtrat als Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung der Sanierungsblöcke vorgelegt. Im Detail werden die Neuordnungskonzepte und deren Umsetzung in der Dokumentation Sanierung Westend 08 dargestellt.



Kindertageseinrichtung Westendstraße 97

Sozialpolitische Grundsätze des Sozialrahmenplans und der Sozialpläne

1. Die Sanierungsbetroffenen sollten insgesamt in ihrer Lebenssituation nicht schlechter gestellt werden als vor der Sanierung.
2. Der Sozialplan bestimmte die einzelnen Maßnahmen inhaltlich und zeitlich, sodass die Betroffenen in ihrer Lebensgestaltung möglichst wenig beeinträchtigt wurden. Umfang der Unterstützung, vorübergehender Umzug und Rückzug wurden im Einzelfall besprochen und festgelegt.
3. Ein Verbleiben der Familien in ihrem bisherigen Wohngebiet sollte sichergestellt werden. Auf die Bedürfnisse von alten Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund war besondere Rücksicht zu nehmen, wobei ausländische und deutsche Bevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gleichgestellt waren.
4. Die bestehende Gewerbestruktur sollte soweit wirtschaftlich vertretbar erhalten und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft behoben werden.
5. Bei der gesetzlich bestimmten Reprivatisierung sollte darauf geachtet werden, dass eine Konzentration des Haus- und Grundbesitzes in den Händen weniger Personen oder Investoren nach Möglichkeit vermieden wird.

Sozialverträgliche Erneuerung

Sozialrahmenplan

Im Sozialrahmenplan für das Westend wurde die Aussage getroffen, dass es im Westend keine signifikante Häufung von sozialen Problemfällen gab, welche die Anwendung des StBauFG ausgeschlossen hätte. Dies bedeutete, dass Sanierungsmaßnahmen einzelfallbezogen so durchzuführen und das Sanierungsinstrumentarium so anzuwenden waren, dass soziale Härten und ungewollte Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vermieden würden. Um den Einzelfall zu beurteilen, waren die Ergebnisse der Bewohnerbefragung heranzuziehen. Der Sozialrahmenplan gab vor, wie die städtebauliche Erneuerung sozialverträglich durchgeführt und mit welchen Maßnahmen Nachteile und Härten für die einkommensschwache Bevölkerung sowie für die Betriebe vor Ort vermieden werden könnten.

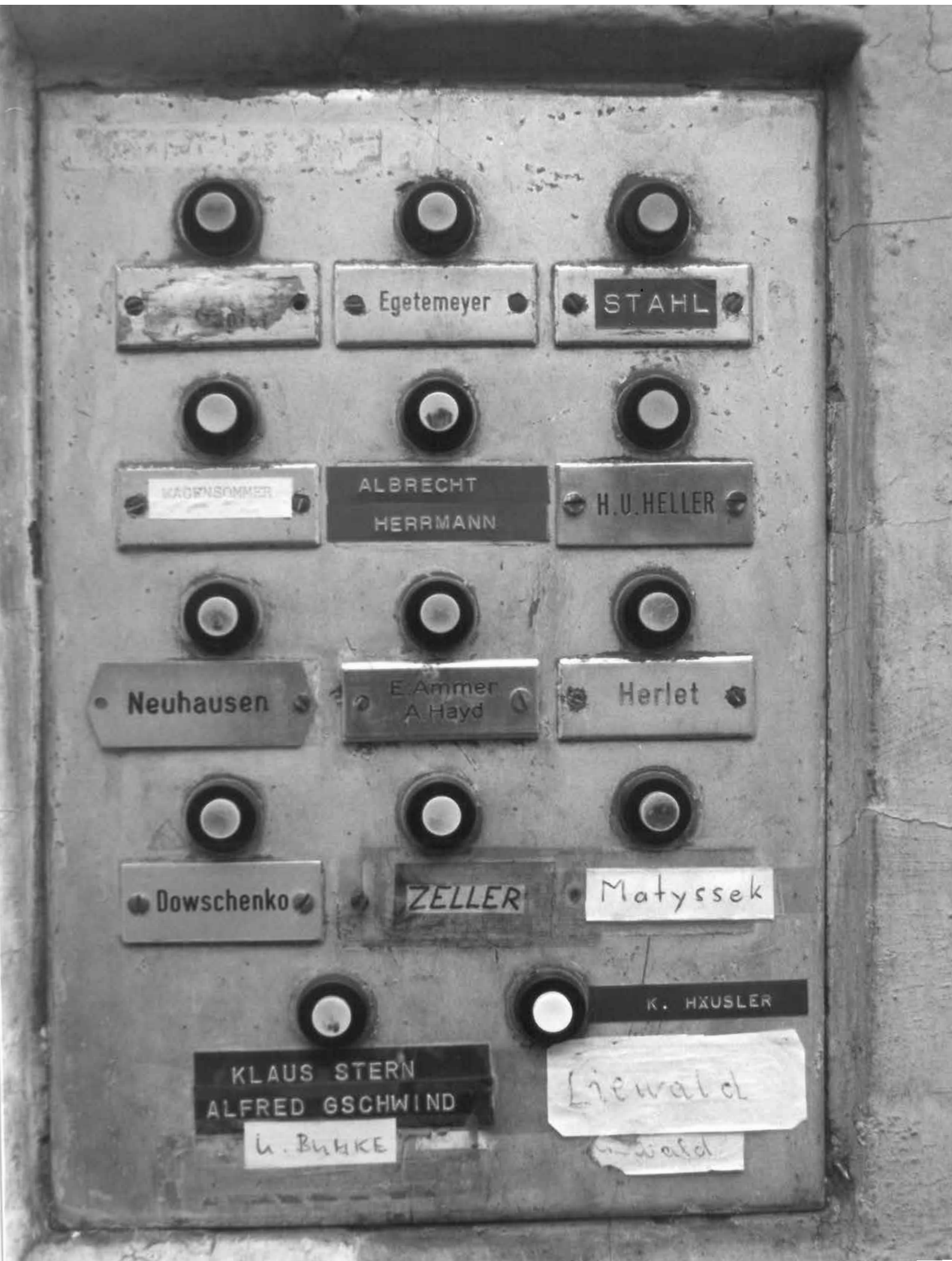
Sozialpläne für Sanierungsbetroffene

Sozialpläne zeigten Betreuungs- und Hilfsmöglichkeiten auf und wurden für jeden von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Haushalt oder Betrieb unter Berücksichtigung der Lebens- bzw. Wirtschaftslage und der Belange der Sanierungsbetroffenen aufgestellt und durchgeführt.

Konkret beinhalteten die einzelnen Sozialpläne für Mieter und Pächter:

- eine moderate Eingangsmiete nach der Modernisierung mit festgelegten, zeitlich abgestuften Erhöhungen,
- Übergangswohnungen mit gleicher Miethöhe und mit dem Entscheidungsrecht zum Verbleib,
- Ersatzwohnungen (z.B. bei Abbruch des alten Wohngebäudes) soweit möglich im Sanierungsgebiet,
- Erstattung der Umzugskosten,
- besondere Rücksichtnahme auf ausländische Bewohner, Wohngemeinschaften, Senioren und Behinderte,
- auch bei Betrieben Anstreben des Verbleibs im Viertel; im Einzelfall Ersatz von Produktions- und Verdienstauffällen, Mieterhöhungen nur im Rahmen des Leistbaren.

Als Anlaufstelle in allen Sanierungsfragen sowie als Kommunikationszentrum wurde 1977 das erste Stadtteilbüro im Westend am Kiliansplatz 6 eingerichtet.



[faded]

Egetemeyer

STAHL

WAGENSOMMER

ALBRECHT
HERRMANN

H.V.HELLER

Neuhausen

E. Ammer
A. Hayd

Herlet

Dowschenko

ZELLER

Matyssek

K. HXUSLER

KLAUS STERN
ALFRED GSCHWIND

Liewald

U. BUKKE

Liewald

Investitionsrahmenplan Westend, bezogen auf einen Zeitraum von 15 Jahren in DM

Veranschlagte Kosten

| |
|--|
| 184 Mio. Neubau ohne Infrastruktur (150 Mio. Wohnen, 34 Mio. Gewerbe) |
| 220 Mio. Modernisierung |
| 96 Mio. Ordnungsmaßnahmen |
| 12 Mio. Gemeinbedarfseinrichtungen |
| 23 Mio. Grunderwerb |
| 12 Mio. Sanierungsträger |
| 3 Mio. Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit |

550 Mio. Gesamtvolumen

Geplante Finanzierung

| |
|---|
| 125 Mio. Landeshauptstadt München (davon 86 Mio. Städtebauförderung und 22 Mio. sozialer Wohnungsbau) |
| 266 Mio. Bund und Freistaat Bayern (davon 172 Mio. Städtebauförderung und 90 Mio. sozialer Wohnungsbau) |
| 159 Mio. private Haushalte (Eigentümer, Gewerbetreibende, Mieter, Investoren) |

550 Mio. Gesamtvolumen

Investitionsrahmenplan

Der Investitionsrahmenplan beinhaltet eine entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien des Freistaats Bayern gegliederte Kosten- und Finanzierungsübersicht. Der Investitionsrahmenplan für das Westend, bezogen auf 15 Jahre, hatte ein Gesamtvolumen von 550 Mio. DM. Es waren 258 Mio. DM Städtebauförderungsmittel eingeplant, das entspricht einem jährlichen Volumen von rund 17 Mio. DM. Entsprechend dem Fördersatz der Städtebauförderung (1/3 Gemeinde, 2/3 Bund und Land) sind das 5,6 Mio. DM aus Mitteln der Stadt und 11,4 Mio. DM von Bund und Land.

Die Zuweisungen von Bund und Land für das Westend fielen jedoch wesentlich geringer als veranschlagt aus (1977: 1,35 Mio. DM, 1978: 1,2 Mio. DM, 1979: 1,8 Mio. DM). Hintergrund hierfür war, dass der Bund seine jährlichen Zuweisungen an das Land nicht bedarfsgerecht erhöhte, sondern sie sogar absenkte. Die Landeshauptstadt München erhöhte ihren Eigenanteil nicht. Im Ergebnis führte dies dazu, dass die Regierung von Oberbayern nur sechs Sanierungssatzungen genehmigte; für weitere Sanierungsblöcke war die Durchführung der Sanierung zunächst nicht finanzierbar.

Maßnahmen zur Sicherung der Gestaltungsleitlinien

Für die Umsetzung der Gestaltungsleitlinien war kein gesetzliches Instrumentarium vorhanden. Der Schwerpunkt sollte deshalb auf der Beratung der Bauwilligen und ggf. auf Regelungen im Einzelvollzug, z.B. bei Baudenkmalern, liegen. Ergänzend sollten private Hausbesitzer über Möglichkeiten der Finanzierung, ggf. über Zuschüsse beraten werden. Demonstrationsprojekte sollten Anreize geben, Wettbewerbe das Qualitätsbewusstsein fördern.

Organisation der Durchführung

Das Gesamtkonzept Westend GKW II betonte als grundsätzliche Voraussetzung für die soziale Stadterneuerung im Westend die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung vor Ort, durch die Zwangsmittel bei der Umsetzung der Sanierung ausgeschlossen werden sollten, ebenso wie unververtretbare wirtschaftliche und soziale Belastungen. Das Risiko von Rechtsprozessen gegen die Sanierung wurde dadurch vermieden, die öffentlichen Mittel wirkungsvoll eingesetzt. Für die Durchführung der Maßnahmen wurde die 1979 gegründete Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) im gesamten Sanierungsgebiet eingeschaltet. Im Block 23 agierte die Wohnungsgenossenschaft München-West.



Begrünte Kazmairstraße

Der Weg zum Erfolg

Der Sanierungsprozess

Mit dem Inkrafttreten der Sanierungssatzungen begann die Realisierungsphase. Die Erarbeitung und Umsetzung von Konsenslösungen mit Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden bildeten dabei den Schwerpunkt der sozialen Stadterneuerung in München („Münchner Linie“).

Im Folgenden wird dargestellt, in welchem Verfahren die Maßnahmen umgesetzt wurden, welche rechtlichen und finanziellen Instrumente zur Verfügung standen und was dies jeweils im Sanierungsfortschritt bedeutete.

Klassisches versus vereinfachtes Sanierungsverfahren

Grundsätzlich werden das umfassende (klassische) Sanierungsverfahren sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren unterschieden.

Dem umfassenden Sanierungsverfahren gemäß §§ 152 ff. BauGB liegt eine bodenpolitische Konzeption zu Grunde, wonach durch die Sanierung erhebliche Verbesserungen im Gebiet stattfinden. Die in Aussicht stehenden Bodenwertsteigerungen müssen nach den gesetzlichen Vorgaben nach der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden. Es werden dann jedoch keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren darf gemäß § 142 Abs. 4 BauGB nur durchgeführt werden, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 ff. BauGB) nicht erforderlich sind, d. h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. In diesem Fall können ggf. nur Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) von den Straßenanliegern bei einer neuen Straße oder einer wesentlichen Aufwertung der Straße erhoben werden.

Das StBauFG sah im Jahr 1979 nur ein einheitliches Sanierungsverfahren vor: die „umfassende (klassische) Sanierung“. Dieses Verfahren beinhaltete insbesondere folgende Regelungen (§§ 15 ff. StBauFG, seit 1986 §§ 144-155 BauGB):

- besondere bodenrechtliche Vorschriften, d.h. Entschädigungen, Preisprüfung bei Grundstückskaufverträgen und Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten der Sanierung sowie
- eine umfassende Genehmigungspflicht für bauliche Vorhaben und für Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit der Immobilie.

Hinzu kam die obligatorische Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung von Bebauungsplänen für alle Sanierungsgebiete (§ 10 StBauFG). Mit diesen Regelungen hatten die Städte und Gemeinden ein Instrument für Flächensanierungen an der Hand. Dies sollte die hoheitliche Durchsetzung der Sanierungsziele ermöglichen.

In der Novelle zum StBauGB 1984 wurde neben dem „klassischen Verfahren“ das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ eingeführt, bei dem die bodenrechtlichen Vorschriften entfielen. Zudem konnte die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge von den Städten und Gemeinden modifiziert werden. Die Verpflichtung zur Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen entfiel, sodass den Städten und Gemeinden nun für die jeweiligen aktuellen städtebaulichen Problemlagen maßgeschneiderte Instrumente zur Verfügung standen.

Wie schon in Haidhausen machte die Landeshauptstadt München auch im Westend keinen Gebrauch von der Möglichkeit, ins vereinfachte Sanierungsverfahren zu wechseln. Hintergrund war, dass die Stadtteilsanierung Westend erhebliche Veränderungen im städtebaulichen Gefüge und auf den privaten Grundstücken vorsah und aufgrund der sehr hohen öffentlichen Investitionen Wertsteigerungen bei den Grundstücken zu erwarten waren. Ohne boden- und genehmigungsrechtliche Instrumente wäre eine Umsetzung wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht worden. Oftmals bildete die Möglichkeit der Anwendung dieser Vorschriften die Grundlage für Konsenslösungen mit einem Interessensausgleich der Sanierungsbeteiligten.



Durch die Landeshauptstadt München
saniertes Baudenkmal, Holzzapfelstraße 4

Neuordnungskonzepte und Bebauungspläne

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Sanierung bildeten die blockbezogenen Neuordnungskonzepte, die der Stadtrat mit der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete in den Jahren 1979, 1989 bzw. 1990 verabschiedet hatte. In diesem Rahmen konnten Genehmigungen nach § 144 BauGB, die Sanierungsvereinbarungen zwischen der Landeshauptstadt München und Dritten sowie die Aktivitäten des Sanierungsträgers MGS und die Aufstellung von Bebauungsplänen durchgeführt werden.

In der Anfangsphase der Stadtteilsanierung Westend lehnten die Grundstückseigentümer in den Bestandsgebieten die vom Gesetz geforderte Aufstellung von Bebauungsplänen weitgehend ab. Sie verweigerten ihre Mitwirkung an Veränderungen im Bestand, wenn diese zur Reduzierung des verwirklichten Baurechts führten. In den wenigen Bebauungsplänen, die für dicht bebaute Sanierungsgebiete wie den Block 3 aufgestellt wurden, wurde daher versucht, den Bestand zu sichern und gleichzeitig zukunftsfähige Veränderungen zu ermöglichen. Dieses Ziel scheiterte letztlich. Nur dort, wo die Stadt und der Sanierungsträger Grundstücke besaßen bzw. erwerben konnten, ließen sich deutliche Sanierungserfolge, z.B. durch den Abbruch von Rückgebäuden, erreichen.

Eine hoheitliche Reduzierung des Baurechts durch Bebauungspläne wurde zwar in Erwägung gezogen, letztlich aber nicht weiterverfolgt. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere folgende Überlegungen:

- Die Münchner Linie der Umsetzung der Sanierungsziele im Konsens mit den Beteiligten sollte nicht aufgegeben werden.
- Langwierige Klageverfahren würden den Sanierungsfortschritt blockieren.
- Es war nicht auszuschließen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern hohe Entschädigungssummen zugesprochen würden. Zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen gem. §§ 42 ff. BauGB lagen keine rechtlich gesicherten Erfahrungen vor.
- Der Vollzug entsprechender Festsetzungen durch Gebote, ergänzt durch Maßnahmen zum Schutz der Mieter, erschien nicht lösbar und wohl auch poli-

tisch nicht zu vermitteln.

Die Aufhebung der Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen 1984 wurde deshalb von den mit der Stadtsanierung befassten städtischen Stellen und der MGS begrüßt. Ab diesem Zeitpunkt erfolgte die Fortschreibung der Neuordnungskonzepte für die Bestandsblöcke gemäß dem Verhandlungsstand mit den Sanierungsbetroffenen.

Selbstverständlich war und blieb die Bebauungsplanung das notwendige Instrument, um Baurecht neu zu schaffen bzw. im Sinne der Sanierung zu modifizieren. Wesentlich war in diesen Verfahren die erklärte Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer wie der Wohnungsgenossenschaft München-West (Block 23) und der Landeshauptstadt München bzw. des Sanierungsträgers MGS (Blöcke 21, 44, 48, 49, 65).

Soweit die Grundzüge der vom Stadtrat beschlossenen Neuordnungskonzepte nicht wesentlich verändert wurden, blieb es bei einer verwaltungsinternen Aktualisierung. Vereinzelt mussten die fortgeschriebenen Neuordnungskonzepte erneut vom Stadtrat beschlossen werden. In beiden Fällen waren die Neuordnungskonzepte aber nur die Grundlage für Konsenslösungen und Entscheidungen bzw. für Vereinbarungen zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit gemäß § 144 BauGB. Sie dienten nicht dem hoheitlichen Durchsetzen der Sanierungsziele. Dies war nicht im Sinne der Münchner Linie. Einschneidende Veränderungen, z.B. im Bereich der Gewerbestruktur im Innenbereich der Blöcke, waren deshalb nur partiell zu erreichen. Als Folge konnten auch Gemeinschaftsgrünflächen in den Bestandsblöcken nur dort geschaffen werden, wo auf Grundstücken des Sanierungsträgers mit der Flächenbegrünung begonnen wurde und sich Nachbarn anschließen konnten. Um das im Sanierungsprozess Erreichte für den Stadtteil zu sichern, wurden im Zuge der Privatisierung sanierter Anwesen auch Auflagen vereinbart.

Aufgabenverteilung und Zuständigkeiten

Landeshauptstadt München, Fachreferate

Landeshauptstadt
München

Im Zuge der Strukturreform der Stadtverwaltung übernahm das neu geschaffene Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Federführung der Stadtsanierung, die bis 1979 das Baureferat innehatte. Damit verbunden waren die Projektsteuerung, die zentrale Koordinierungsstelle innerhalb der Stadtverwaltung, die Bewilligungsstelle für die Wohnungsbaumittel sowie die Vorprüfstelle für die Städtebauförderungsmittel.

Daneben war das Sozialreferat für die Belange des Sozialrahmenplans und für die Sozialplanung der Wohnungsmieter zuständig. Zunächst erteilte bzw. versagte das Kommunalreferat und später das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Genehmigungen für Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Baugesetzbuch (BauGB). Das Kommunalreferat erwarb vorbereitend Grundstücke, übte ggf. Vorkaufsrechte aus bzw. schloss Abwendungsvereinbarungen mit den Erwerbern von Grundstücken und zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit nach § 144 BauGB im Sinne der Sanierungsziele. Die Stadtkämmerei stellte die notwendigen und im Haushalt veranschlagten Finanzmittel zur Verfügung. Das Baureferat erstellte die öffentliche Infrastruktur, insbesondere öffentliche Grünflächen und Straßen. Das Wirtschaftsamt (heute: Referat für Arbeit und Wirtschaft) kümmerte sich um die Gewerbetreibenden und wirkte am Sozialplanverfahren für Gewerbe mit.

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung

MGSMünchner Gesellschaft
für Stadterneuerung mbH

Mit dem Treuhändervertrag vom 02.04.1980 übernahm die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) die wesentlichen nicht-hoheitlichen Sanierungsaufgaben als Auftragnehmerin der Landeshauptstadt München.

Folgende Voraussetzungen waren gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 27.06.1979 notwendig und erfüllt, um einen Sanierungsträger einschalten zu können:

- langfristige Sicherung von Fördermitteln
- klare Aufgabenstellung und Planungsvorbereitung
- Koordinierung durch eine zentrale Stelle in der Verwaltung
- räumlicher Umfang des Sanierungsgebietes, welcher Flexibilität in der Abwicklung und Dispositionsmöglichkeiten bei Mitteln und Personal gewährleistete.

Die Beauftragung der MGS war auf die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete beschränkt, sodass der Sanierungsträger im Westend nur in den jeweils von der Regierung von Oberbayern genehmigten Sanierungsblöcken tätig werden konnte. Somit lag der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft in den 80er Jahren zunächst weiterhin im Sanierungsgebiet Haidhausen. Die wesentlichen Entscheidungen zur Tätigkeit des Sanierungsträgers traf der Aufsichtsrat der MGS, wie z.B. über die Finanzierung von Bauvorhaben und den Einsatz des Treuhandvermögens. In diesem Gremium waren die Gründungsmitglieder der MGS entsprechend ihres Beteiligungsverhältnisses vertreten: die Landeshauptstadt München mit 58 Prozent und sechs Banken mit je 7 Prozent. Nach Übernahme der Gesellschaftsanteile der Banken durch die Stadt und Eingliederung der MGS in den Konzern GWG - Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH zum 1. Januar 2007 hat die Landeshauptstadt München acht Sitze, die GWG zwei sowie das städtische Wohnungsunternehmen GEWOFAG Wohnen GmbH und die Arbeitnehmerschaft der MGS je einen Sitz.

Zusammensetzung des Aufsichtsrates der MGS (seit 2012)

| | |
|---------------------------------|---|
| Landeshauptstadt München: | 8 Sitze, verteilt auf 6 ehrenamtliche Stadtratsmitglieder (Proporz gemäß Sitzverteilung im Stadtrat) Stadtbaurätin oder Stellvertreter/-in Stadtkämmerer oder Stellvertreter/-in |
| GWG: | 2 Sitze |
| GEWOFAG: | 1 Sitz |
| Arbeitnehmersvertreter/-in MGS: | 1 Sitz |

Der Bezirksausschuss

Das gesamte Sanierungsverfahren und die wesentlichen Sanierungsschritte wurden vom Bezirksausschuss (heute BA 8 Schwanthalerhöhe) intensiv begleitet und tatkräftig unterstützt. Alle wesentlichen Entscheidungen wurden mit seiner Zustimmung getroffen. Im Bezirksausschuss war auch der Sanierungsbeirat angesiedelt, der im Sozialplanverfahren beratend mitwirkte.

Richtlinien für den Sozialrahmenplan des Gesamtkonzepts Westend GKW II für die Gewerbebetriebe

- Unzumutbare Nachteile und besondere Härten für Betriebe und deren Beschäftigte sollten vermieden oder zumindest gemildert werden.
- Die Gewerbebetriebe sollten möglichst am Standort oder in dessen Nähe verbleiben bzw. nach einer vorübergehenden Umsiedlung wieder dorthin zurückkehren können.
- Mieterhöhungen während der Umsetzung bzw. nach der Modernisierung sollten sich im Rahmen der Belastbarkeit der Betriebe bewegen.
- Betriebsausfälle und finanzielle Nachteile sollten – bei Vermeidung langfristiger Betriebszuschüsse – angemessen entschädigt werden. Auch für die Beschäftigten sollte ggf. ein Ausgleich geschaffen werden.

Sozialplanung

Sozialpläne für Wohnungsmieter

Der Sozialplan wurde nur bei öffentlicher Förderung der Wohnungsmodernisierung in vollem Umfang angewendet; dies war bei MGS-Anwesen und bei privaten Anwesen mit dem MGS-Finanzierungsmodell der Fall.

Bei Privatmodernisierungen ohne Inanspruchnahme von Wohnungsbaumitteln beschränkte sich die Sozialplanung auf Beratungsleistungen; sonstige Hilfen für die Mieter gab es nur im Einzelfall zur Vermeidung besonderer Härten. Hintergrund war, dass keine dauerhaften Rückzugsrechte zu tragbaren Mietpreisen für die Wohnungsmieter hätten vereinbart werden können. Nur dadurch wäre der Einsatz hochsubventionierter öffentlich geförderter Mietwohnungen als Übergangswohnungen zu rechtfertigen gewesen. Hier mussten mit dem Grundstückseigentümer Lösungen nach Maßgabe des geltenden Mietrechts gefunden werden. Im Einzelfall musste eine Modernisierung zurückgestellt werden.

Der Sozialplan wurde unter Federführung des Sozialreferats und unter Mitwirkung der MGS gemäß dem Sozialrahmenplan vollzogen. Das bedeutet:

- Übergangsweise oder dauerhafte Ersatzwohnungen, Hilfen für den Umzug und die damit verbundenen Belastungen während der Zeit der Sanierung,
- gleich bleibende, später kontrolliert steigende Mieten (Hinweis: kamen in der Praxis im Westend nicht zur Anwendung, da keine Modernisierungsvereinbarungen gemäß § 43 StBauFG mit Privaten abgeschlossen werden konnten und die MGS-Wohnungen öffentlich gefördert wurden),
- Wahlrecht zwischen Rückzug in die modernisierte Altbauwohnung oder Verbleib in der Ersatzwohnung (rollierendes Verfahren),
- pauschale Entschädigungen für Folgekosten des Umzugs für notwendige neue Einrichtungsgegenstände („Kochtopfpauschale“).

Insgesamt wurden vom Sozialreferat zusammen mit der MGS für mehr als 350 Haushalte Einzelsozialpläne erstellt und vollzogen. Hinzu kommen die Mieterumsetzungen der Wohnungsgenossenschaft München-West im Block 23.

Sozialpläne für Gewerbebetriebe

Die Federführung im Sozialplanverfahren für sanierungsbedingte Gewerbebetriebe lag bei der MGS; eine Beratung wurde im Einzelfall durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft geleistet. Die MGS hat über den gesamten Zeitraum der Stadtteilsanierung Westend mit rund 120 Gewerbebetrieben über die Ziele der Sanierung bzw. über deren Zukunft im Untersuchungsgebiet Verhandlungen und Gespräche geführt. Die Gespräche mündeten zunächst in einer „Wunschliste“ der Betriebsinhaber (Auszug):

- Betriebe und Läden mit hoher Laufkundschaft wollten am Standort oder in vergleichbarer Lage verbleiben.
- Betriebsinhaber auf eigenem Grundstück wollten in der Regel auch planungsrechtlich problematische Standorte in der Wohnnachbarschaft nicht verlassen.
- Einige Betriebe, insbesondere auf Schlüsselgrundstücken, verließen ihren Standort, da sie ohnehin auf Branchenveränderungen reagieren mussten.
- Vorwiegend Mietbetriebe, die ohnehin investieren mussten, hatten großes Interesse an einer Verlagerung in die nähere Umgebung, verbunden mit einem langfristigen Mietverhältnis.
- Produzierendes Gewerbe oder Handwerk (Druckereien, Kfz-Betriebe, Schreinereien) in Miete, die hohe Investitionen zur Erfüllung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben hätten aufbringen müssen, waren auf die Unterstützung bei einer Betriebsverlagerung angewiesen.



Einzelhandel im Westend

Konkret konnten den Betrieben von der MGS zunächst nur 21 Laden- oder Büroeinheiten in den Erdgeschosszonen der Wohnungsneubauten und 19 vergleichbare Einheiten in modernisierten Altbauten angeboten werden. Im Gewerbehof Westend der Münchner Gewerbehofgesellschaft (MGH) standen keine für sanierungsbetreffene Betriebe geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung. Erst im neu gebauten Gewerbehof am Westpark konnte die MGS im Jahr 2008 ausreichend kleinteilige Gewerbeflächen zur Verfügung stellen.

Herausforderung bei der Verlagerung von Betrieben

Neben dem anfänglichen Mangel an Ersatzflächen zeigten sich insbesondere folgende Probleme, die einer Betriebsverlagerung entgegenstanden:

- Kleinere Geschäfte und Betriebe konnten nur auf neu gebaute Flächen der MGS verlagert werden, denn nur diese konnten langfristig entsprechend dem Sozialrahmenplan eine sozial tragbare Gestaltung der Mietkonditionen sicherstellen.
- Für Investitionen am Standort oder im Ersatzobjekt zur Verminderung von Emissionen standen den Eigentümern oft keine Mittel zur Verfügung.
- Der Verkauf von Betriebsgrundstücken war oft mit steuerlichen Konsequenzen verbunden, da stille Reserven durch den Unterschied zwischen Buch- und Verkehrswert grundsätzlich zu versteuern waren. Steuerbefreiende Ersatzinvestitionen in den Erwerb von Grundstücken und folgende Bauinvestitionen waren in der Regel für die Betriebsinhaber nicht leistbar.
- Es gab keine ausreichenden Entschädigungsleistungen für Mietbetriebe, da deren Verträge meist kurzfristig kündbar waren und ihnen unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten nur eine geringe Entschädigung wegen der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zustand.
- Bei eigentümergeführten Betrieben ergaben sich oftmals extrem hohe Verlagerungskosten, denen ein geringeres Verbesserungspotenzial für die benachbarte Wohnbebauung gegenüberstand.

Ergebnisse der Sozialplanung für Gewerbebetriebe

Die Sozialplanung für Gewerbebetriebe zeitigte folgende Ergebnisse:

- 12 Betriebe, vor allem aus den Bereichen Handwerk und Produktion, siedelten in einen Gewerbehof, fast alle in den MGS-Gewerbehof am Westpark. Fünf Betriebe kamen aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, sieben Betriebe aus dem Untersuchungsgebiet bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft.
- 13 Betriebe, vorwiegend Ladengeschäfte und Dienstleister, verlagerten ihr Gewerbe in Ersatzräume in der unmittelbaren Nachbarschaft im Sanierungsgebiet.
- Zwölf Betriebe, vorwiegend Ladengeschäfte und Dienstleister, wurden umgesetzt und zogen nach der Sanierung des Altbaus in die ursprünglichen Gewerberäume im Sanierungsgebiet zurück.
- 40 Betriebe verblieben am alten Standort im Sanierungsgebiet.
- 17 Betriebe wurden aus wirtschaftlichen Gründen oder aus Altersgründen des Inhabers aufgegeben.
- 26 Betriebe siedelten vom Stadtteil weg, überwiegend an einen neuen Standort in der Landeshauptstadt München bzw. in das nahe Umland.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die störendsten Gewerbebetriebe nicht mehr im Sanierungsgebiet Westend tätig sind. Einige dieser Betriebe bezogen im Gewerbehof am Westpark geeignete Ersatzflächen zur langfristigen Fortführung des Betriebes. Das Gewerbeflächenangebot für nicht störendes Gewerbe im Sanierungsgebiet konnte erhalten und in Teilen ausgebaut werden. Allein in den Anwesen der MGS wurden 37 Einheiten, die wegen Modernisierung vorübergehend aufgegeben oder wegen der Neubebauung des Grundstücks zunächst abgebrochen worden waren, wieder neu geschaffen und für Laden- und Dienstleistungsbetriebe bereit gestellt.

Bei einer Reihe von Betrieben, die am Standort im Sanierungsgebiet verblieben sind, können Veränderungen entsprechend dem allgemeinen Strukturwandel beim Gewerbe beobachtet werden, die übergreifende Tendenzen wiedergeben und vom Sanierungsprozess weitgehend unabhängig sind. Bei mehreren, insbesondere größeren Betrieben, die vom Stadtteil weggezogen sind, war die Entscheidung zur Betriebsverlagerung aus rein wirtschaftlichen und standortbedingten Überlegungen heraus erforderlich. Dies galt insbesondere, wenn die Anforderungen moderner Produktions- bzw. Arbeitsprozesse und neuer Vertriebsstrukturen an den alten Standorten im Innenstadtbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen nicht mehr erfüllt werden konnten.



Kennzeichen der MGS-Gewerbehöfe

Um möglichst vielen Anforderungen der kleinen und mittelständischen Gewerbebetriebe gerecht zu werden, wurde ein besonderes Konzept für die Gewerbehöfe in den Sanierungsgebieten entwickelt und umgesetzt:

- Flexibilität bei der Raumaufteilung (Mietflächen von 100 bis 1200 m² durch Stützenraster und vorbereitete Installationsschächte),
- Vermietung im erweiterten Rohbau zum bedarfsgerechten Endausbau von Bodenbelägen, Beleuchtung, Trennwänden innerhalb der Mieteinheit durch die Gewerbenieter,
- „gestapelte“ Gewerbeflächen mit lichter Höhe bis zu 4,45 m und hoher Deckenbelastbarkeit
- zentrale Erschließungskerne mit Lastenaufzug,
- tragbare, gestaffelte Mieten von Lager- bis zu den Produktionsflächen (4,50 Euro bis 7,00-7,50 Euro pro m²/mtl.).

Historie der Gewerbehöfe Haidhausen und Westend

In Haidhausen konnte die MGS bereits im Jahr 1983 erste Flächen im Gewerbehof anbieten.

Für den ersten Bauabschnitt konnten noch Mittel eines Vorläuferprogramms zur Städtebauförderung eingesetzt werden, für den zweiten Bauabschnitt wurden ergänzend Sondermittel des Wirtschaftsamtes in Anspruch genommen. Der dritte Bauabschnitt wurde ausschließlich aus Treuhandmitteln finanziert, da die Regierung von Oberbayern keine Städtebaufördermittel mehr für Gewerbehöfe bewilligte.

Im Westend konnten erst im Jahr 2008 Flächen im Gewerbehof am Westpark angeboten werden.

Die Finanzierung des Gewerbehofs am Westpark musste ausschließlich aus dem Treuhandvermögen der MGS erfolgen. Ein solches Großprojekt konnte erst am 25.10.2005 nach intensiver Planungs- und Finanzierungsphase vom Aufsichtsrat der MGS grünes Licht erhalten.



Gewerbehof am Westpark

Die Schlüssel zum Sanierungserfolg

Grunderwerb

Die wesentlichen Sanierungserfolge konnten dort erzielt werden, wo die Landeshauptstadt München oder der Sanierungsträger Grundstückseigentümer war. Im Block 23 wirkte die Wohnungsgenossenschaft München-West als Sanierungsträger und Eigentümer, in allen anderen Sanierungsblöcken die MGS.

Die Landeshauptstadt München konnte schon im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen seit 1971 für die Sanierung entscheidende Schlüsselgrundstücke erwerben.

Treuhandvermögen

Zusammen mit dem städtischen Bestandsbesitz in den Sanierungsgebieten wurden die Schlüsselgrundstücke auf Basis des Treuhändervertrages unentgeltlich in das Treuhandvermögen der MGS übertragen. Die Grundstücke in den Sanierungsblöcken 3, 21, 44, 48 und 49 umfassten insgesamt rund 33.000 m²: eine hervorragende Erstausrüstung des Treuhandvermögens.

Durch Finanzmittelzuweisungen der Landeshauptstadt München in das Treuhandvermögen wurde die MGS in die Lage versetzt, während des Sanierungsprozesses weitere Grundstücke im Sanierungsgebiet zu erwerben. Inklusiv der städtischen Grundstücksübertragungen belief sich der Anschaffungswert der Grundstücke im Treuhandvermögen auf rund 62 Mio. Euro. Auf den Grundstücken entstanden Ersatz- und Übergangswohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Grün- und Freiflächen, Tiefgaragen, Flächen für Handwerk und Gewerbe. Altbauten, oft denkmalgeschützt, wurden modernisiert. Durch den Abbruch von Nebengebäuden konnte die Belüftung und Belichtung in den bestehenden Wohnhäusern und Höfen verbessert werden. In einigen Fällen konnten die Nachbareigentümer für grundstücksübergreifende Verbesserungen gewonnen werden. Das Eigentum von Grundstücken war also der Garant für den Sanierungserfolg im Westend.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen

Eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und im Verlauf des Sanierungsprozesses statt und war Teil des Stadtratsbeschlusses zum Gesamtkonzept

Stadtteilsanierung Westend GWK II.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Vorfeld richtete sich an unterschiedliche Gruppen und bezog sich auf folgende Themen:

- Befragung der Eigentümer, Gewerbetreibenden, Mieter und Arbeitnehmer, die in den zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Blöcken lebten, arbeiteten bzw. über Eigentum verfügten; die Fragebögen erhoben Sozial- und Strukturdaten, Mitwirkungsbereitschaft und eventuelle nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen,
- Bewohnerbefragung insbesondere zur Wohndauer, Wohnungsausstattung, Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld, Nachbarschaftsbeziehungen, Mieterinvestitionen, Mietzahlungsfähigkeit,
- Arbeitnehmerbefragung insbesondere zu den Themen Entfernung und genutzte Verkehrsmittel zwischen Wohnungsstandort und Arbeitsplatz, ggf. nachteilige Auswirkungen der Betriebsverlagerung,
- Befragung der Haus- und Grundeigentümer insbesondere zu den Themen Mitwirkungsbereitschaft und Zustand der Gebäude,
- Befragung der Gewerbetreibenden insbesondere zu den Themen Einstellung zur Sanierung, Standortprobleme, Betriebsverlagerung, Interesse an Ersatzflächen im Gewerbehof,
- umfassende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Bezirksausschusses.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei der Neuplanung und dem Ausbau von öffentlichen Grünflächen (Blöcke 18, 48, 49)

Gemeinsam mit den Schulen vor Ort, der Münchner Aktionswerkstatt G'sundheit, dem Bezirksausschuss, dem Baureferat und weiteren Akteuren vor Ort wurden Kinder und Jugendliche, auch über mehrere Jahre hinweg, im Rahmen von umfassenden Beteiligungsverfahren in den Planungs- und Bauprozess integriert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen fand in gruppen- und nationalitätenspezifischen Erörterungsveranstaltungen mit Wohnungsmietern und mit Gewerbetreibenden sowie sanierungspezifischen Einwohnerversammlungen statt. Darüber hinaus gab es im Stadtteilbüro eine Ausstellung zur Sanierungsmaßnahme Westend, die über Zielsetzung, Konzepte, Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung an der Planung und das weitere Verfahren informierte.



Die Stadtteilsanierung im Westend war außerdem auf der Tagesordnung in weiteren Bürger- und Einwohnerversammlungen, die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Fortschreibung von Neuordnungskonzepten stattfanden.

Ergänzt wurden diese Beteiligungsangebote durch Mieterversammlungen bei Gebäudemodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen, bei Maßnahmen zum Straßenumbau sowie durch Einzelgespräche im Rahmen der Sozialplanung. Der Bezirksausschuss wurde bei Wettbewerben, Plangutachten, Bauanträgen und Stadtratsvorlagen, die die Sanierung im Westend betrafen, beteiligt. Im weiteren Sanierungsverlauf hatten Beteiligungsverfahren für Gemeinschaftsgrünflächen (z.B. Block 44) und für öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grünflächen (z.B. Blöcke 18, 49) einen äußerst hohen Stellenwert.

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei Bauvorhaben und Rechtsvorgängen

Das Instrument des Genehmigungsvorbehalts gemäß § 144 BauGB bewährte sich. Die Landeshauptstadt München und der Sanierungsträger bekamen Kenntnis von allen genehmigungspflichtigen Vorgängen im Sanierungsgebiet. Sie konnten mit den Eigentümern intensiv im Sinne der Sanierungsziele verhandeln und diese durch städtebauliche Verträge bzw. Auflagen im Genehmigungsbescheid sichern. Die Versagung von Genehmigungen wurde als Ultima Ratio angesehen.

In der Anfangsphase der Sanierungsmaßnahme Westend war es besonders wichtig, dass die Veräußerung von neu gebildetem Wohnungseigentum bzw. Teileigentum versagt werden konnte. Die MGS verhandelte mit dem jeweiligen Eigentümer der Gesamtimmobilie, sodass keine Aufsplitterung der Eigentumsverhältnisse die erfolgreiche Sanierung verhindern konnte.

Insgesamt wurden über 1.300 Anträge gestellt. Davon wurden knapp 1.000 uneingeschränkt und rund 60 mit Bedingungen oder Auflagen genehmigt. 31 Anträgen wurde die Genehmigung versagt; daraus resultierten 27 Widerspruchs- und 2 Klageverfahren. In rund 250 Fällen wurde bescheinigt, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist (Negativattest).

Von Bedeutung war ebenfalls, dass der Kaufpreis der Grundstücke nicht durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen beeinflusst wurde. Stellte die Kaufpreisprüfung eine Überhöhung fest, wurde die Genehmigung des Verkaufs versagt. Die Preisprüfung hatte einen positiven Nebeneffekt für den Sanierungserfolg: Auch die MGS konnte die Grundstücke zum Verkehrswert erwerben.

Erhaltungssatzung und Zweckentfremdungsverordnung

Die Erhaltungssatzung und darauf fußend die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist eines der bedeutendsten wohnungspolitischen Instrumente der Kommune, bei städtebaulich nicht erwünschten Entwicklungen in Bestandsgebieten steuernd einzugreifen. Im Rahmen der Erhaltungssatzung wird bei wohnraumverändernden Maßnahmen geprüft, ob durch bauliche Veränderungen und Aufwertungen der baulichen Struktur des Gebietes das Wohnen für die angestammte Bevölkerung unbezahlbar und diese damit (potenziell) verdrängt wird.

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges Rechtsinstrument und Verfahren neben dem Sanierungsrecht. Im Falle der Stadtteilsanierung Westend sollten sich Sanierungssatzungen und Erhaltungssatzungen gegenseitig ergänzen und zu einer moderaten Aufwertung des Gebietes unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnbevölkerung führen. Die Erhaltungssatzung wurde für große Teile des Sanierungsgebietes Westend zuletzt im Jahr 2012 bis Mai 2017 verlängert.

Die sogenannte Zweckentfremdungsverordnung, d.h. die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEV), dient dem Erhalt der Wohnnutzung in Bestandsgebieten. Das Instrument und Verfahren, dem auch der Sanierungsträger unterliegt, hat sich als grundsätzlich positiv erwiesen. Mit seiner Anwendung konnte der Abbruch von Wohnraum davon abhängig gemacht werden, ob ein Ausgleich durch familiengerechten, bezahlbaren Ersatzwohnraum gewährleistet würde.



Schwanthalerstraße 135

Förder- und Finanzierungsinstrumente

Neben Städtebauförderungsmitteln sollten bei Modernisierungsmaßnahmen auch Mittel aus anderen Förderprogrammen gemäß Modernisierungs- und Energieeinspargesetz oder Bayerischem Modernisierungsprogramm zum Einsatz kommen. Wohnungsbauinstrumente konnten bei Um- und Ausbau (Vollmodernisierung) von Wohnraum entsprechend den Regeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den hierzu ergangenen Richtlinien eingesetzt werden. Als Kernproblem gegen eine Bündelung der Fördermittel stellten sich die unterschiedlichen Anforderungen an den Fördergegenstand heraus. Eine detaillierte Übersicht über die eingesetzten Fördermittel ist im nachfolgenden Kapitel (Ergebnisse der Stadtteilsanierung Westend) enthalten.

Städtebauförderungsmittel von Bund, Land, Gemeinde

Die Städtebauförderung ist ein fachübergreifendes Leitprogramm der Stadterneuerung. Die zum besonderen Städtebaurecht im Freistaat Bayern ergangenen Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen waren Grundlage für den Einsatz der Städtebauförderungsmittel.

Diese Mittel werden grundsätzlich nachrangig zu anderen Fördermitteln eingesetzt. Mit der Entscheidung der Landeshauptstadt München für das mit öffentlichen Mitteln geförderte Sanierungsverfahren konnte der Erneuerungsprozess im Westend wirkungsvoll umgesetzt werden. Ein großer Teil der Kosten der städtebaulichen Sanierung im Westend wurde im Verhältnis 2:3 bzw. ab 1991 mit 60 Prozent aus Bundes- und Landesmitteln refinanziert, was den Haushalt der Landeshauptstadt München sehr entlastete.

Neben dem Grunderwerb dienten die Mittel auch dazu, die Mehrkosten des Bauens im innerstädtischen Bestand gegenüber dem „Bauen auf der grünen Wiese“ zu fördern. Mehraufwendungen fielen beispielsweise an:

- zur baulichen Sicherung von Nachbargebäuden,
- für besondere Gründungen wegen instabilen (aufgefüllten) Baugrunds,
- bei beengter Baustelleneinrichtung und -abwicklung,

- zur Sicherung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Versorgungsleitungen, S-/U-Bahn-Tunnel).

Wohnungsbauförderung Neubau

Der Investitionsrahmenplan des Gesamtkonzeptes Westend GWK II ging davon aus, dass die Grundstückseigentümer öffentliche Wohnungsbauinstrumente in Anspruch nehmen würden und subsidiär Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kämen. Die Mietentwicklung wäre damit über viele Jahre an die Kostenmiete gebunden gewesen. Die Privateigentümer im Sanierungsgebiet waren nicht bereit, diese Bindungen einzugehen. Nur mit gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die Grundbesitz im Sanierungsgebiet hatten und sich im sozialen Wohnungsbau engagierten, konnten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Auch auf den Wohnungsbauflächen der Landeshauptstadt München bzw. der MGS wurden geförderte Neubauwohnungen (Ersatz- und Übergangswohnungen) im Sanierungsgebiet errichtet. Die Bindung an die Kostenmiete und die Belegungsbindung für einkommensschwache Mieter wurde zeitlich unterschiedlich festgelegt: zunächst 30 Jahre, dann 60 Jahre, schließlich 50 Jahre.

Wohnungsbauförderung Modernisierung

Für die Modernisierung von Wohngebäuden sollten ebenfalls öffentliche Mittel nach § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) ergänzt durch Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Auch hier waren die Privateigentümer nicht bereit, die damit verbundenen Miet- und Belegungsbindungen einzugehen. Die vorbereitenden Untersuchungen unterstrichen jedoch, dass ein sehr hoher Erneuerungsbedarf der stark überalterten Bausubstanz bestand, der ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderung die Mieten enorm verteuert hätte. Dieser Effekt widersprach den sozialpolitischen Zielen und Plänen der Stadterneuerung.

Nur auf Grundstücken des Treuhandvermögens der MGS wurden in großem Umfang Wohnungsbauinstrumente für die Sanierung von Altbauten eingesetzt. Dieser preiswerte Wohnraum konnte damit langfristig für die einkommensschwache Bevölkerung im Stadtteil gesichert werden.



Das Bayerische Modernisierungsprogramm kam nur vereinzelt zum Einsatz. Es sah lediglich die Förderung von Maßnahmen im unteren bis mittleren Kostensegment vor und war nicht ausreichend dotiert, um den hohen Modernisierungsbedarf im Sanierungsgebiet zu befriedigen.

Die Finanzierung privater Modernisierungsmaßnahmen nach § 43 StBauFG kam nicht zur Anwendung, da die aus der Fördersystematik resultierenden Zuschüsse eine enorme Höhe erreicht hätten und im Verhältnis zu einer nur 10-jährigen Bindung an eine sozial ausgewogene Miete weder vertretbar noch leistbar waren.

In geeigneten Fällen kam bei Modernisierungsmaßnahmen privater Grundstückseigentümer deshalb das MGS-Finanzierungsmodell zum Einsatz.

MGS-Finanzierungsmodell

Aufgrund der Erfahrungen, dass die Eigentümer im Sanierungsgebiet die Wohnungsbaumittel nach § 17 II. WoBauG für die Sanierung in ihren Anwesen nicht in Anspruch nahmen, initiierte der Sanierungsträger MGS frühzeitig ein Finanzierungsprogramm für Altbaumodernisierungen. Besondere Kennzeichen dieses Finanzierungsprogramms waren, dass es

- von den privaten Hauseigentümern angenommen wurde und steuerliche Abschreibungskomponenten erhielt,
- aus den Fördergrundsätzen nach § 43 StBauFG abgeleitet wurde, aber nicht mit den aufwendigen Anforderungen der Verwaltungsvorschriften belastet war,
- sich als Zinszuschussförderung auch bei relativ umfangreichen Modernisierungskosten einfach gestaltete, insbesondere durch Zugrundelegen pauschaler Ansätze,
- die städtischen Zuschüsse im Bund-Länder-Programm refinanzierbar hielt,
- den Mieterschutz bzw. die Sozialplanung integrierte,
- die Beratung und Betreuung der privaten Bauherren und Mieter durch die MGS beinhaltete.

Wohnumfeldprogramm

Die Verbesserung der Freiflächen im Wohnumfeld war ein wesentliches Sanierungsziel. Aber für Privateigentümer fehlte der Anreiz, in die Freiflächen zu investieren, denn eine bauliche Wertverbesserung war dadurch nicht zu erzielen und die Kosten somit nur bedingt zu erwirtschaften.

Aus diesem Grund wurde das Wohnumfeldprogramm als Anreizprogramm konzipiert, mit welchem die Kosten von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie Spieleinrichtungen auf privaten Grundstücken gefördert wurden. Die Neufassung der bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien vom 31.03.1994 beinhaltete Wohnumfeldmaßnahmen ausdrücklich unter „Kommunale Förderprogramme“. In den Sanierungsgebieten konnten demnach bis zu 50 Prozent, maximal bis zu 62,- Euro/m² der Kosten solcher Maßnahmen als förderwürdig anerkannt werden.

Reprivatisierung

Nach der Durchführung der Sanierung bestand die Pflicht zur Reprivatisierung von Grundstücken des Treuhandvermögens (gemäß § 159 Abs. 3 BauGB). Dadurch sollten gleichzeitig Einnahmen erzielt und für neue Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden können.

Insgesamt hat die MGS im Sanierungsgebiet Westend bis zum 31.12.2012 20 Anwesen privatisiert und dabei Einnahmen erzielt, die im Treuhandvermögen für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden konnten.



MGS-Modell
Ligsalzstraße 18 Rückgebäude

Sicherung der Sozialbindung der städtischen Wohnimmobilien

Die Besonderheit im Sanierungsgebiet Westend wie auch in Haidhausen war, in der Regel Grundstücke mit Neubauten bzw. modernisierten Gebäuden mit langfristigen Sozialbindungen zu veräußern. Es musste also ein Ausgleich geschaffen werden zwischen der Sicherung der langfristigen sozialen Bindungen und der dadurch eintretenden Schmälerung des Erlöses (und dessen Verwendung im weiteren Sanierungsverfahren). Vor dem Hintergrund der knappen öffentlichen Haushalte war es wichtig, weitestgehend soziale Sicherungen in den Kaufverträgen zu fixieren, ohne die Wirtschaftlichkeit außer Acht zu lassen. Wesentlicher Inhalt war es, dass sozialer Wohnungsbau zunächst 50 Jahre zweckgebunden bleiben sollte, was der damaligen Praxis bei Neubewilligungen entsprach. Später wurde diese Praxis an die Sanierungsbelange angepasst und die soziale Zweckbindung auf 30 Jahre festgelegt.

Für frei finanzierte Immobilien der MGS legte der Stadtrat folgende Regelungen beim Verkauf an Privateigentümer fest:

- zehnjähriges Veräußerungs- und Umwandlungsverbot mit Vorkaufsrecht der Stadt,
- weitere zehn Jahre Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen; lebenslanger Verzicht auf Eigenbedarfskündigung gegenüber Mietern, die zum Zeitpunkt der Veräußerung das 60. Lebensjahr vollendet hatten,
- für sanierungsbetreffene Mieter, die nach der Modernisierung in das Anwesen zurückgekehrt waren: Mietsteigerung maximal bis zur Mietspiegelmiete, mit 20-jähriger Bindung (Mietenbindung nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)),
- für sanierungsbetreffene Mieter, deren Einkommen in den Grenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen: Mietsteigerung maximal bis zur jeweils geltenden Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau, mit 20-jähriger Bindung (Mietenbindung nach Miethöhegesetz),
- für alle übrigen Wohnraummieter: Mietsteigerung maximal bis zur Mietspiegelmiete, Neuvermietungen ebenfalls nach Mietspiegelmiete, mit zehnjähriger Bindung (Mietenbindung nach Miethöhegesetz).



Erfolgreiche Bilanz

Entlassung aus der Sanierung

Wie schon die förmliche Festlegung war auch der Abschluss der Stadtteilsanierung Westend ein Prozess mit mehrjähriger Laufzeit. Zunächst wurde für erste Einzelgrundstücke die Sanierung gemäß § 163 BauGB als abgeschlossen erklärt, da die Sanierungsziele erreicht waren. Auch in den Folgejahren gab es eine Vielzahl solcher sogenannter Einzelentlassungen. Die Aufhebung der Sanierungssatzungen erfolgte in den Blöcken zeitlich gestaffelt ab 2003. Mit der Aufhebung war ein sehr hoher Verwaltungsaufwand verbunden, denn jeder Sanierungsblock war detailliert mit allen Maßnahmen gegenüber der Regierung von Oberbayern abzurechnen und zu dokumentieren. In die Abrechnung flossen auf der Einnahmenseite die Ausgleichsbeträge ein, welche die Landeshauptstadt München von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet einfordern musste (Stadtratsbeschluss vom 21.07.1999 zum Vollzug des § 153 BauGB).

Die beiden letzten Sanierungssatzungen, die zukünftig aufgehoben werden, sind die Blöcke 7 und 18. Hier waren in den Jahren 2012/2013 noch erhebliche Städtebaufördermittel für die letzten großen Bauvorhaben der Regierung von Oberbayern bewilligt worden. Damit wurde die Stadtteilsanierung Westend rund 34 Jahre nach den ersten Sanierungsbeschlüssen eine Erfolgsgeschichte. Ein Beispiel dafür ist das letzte große Vorhaben: Die Stadtteilbibliothek, die 1979 in den Block 21 verlagert werden sollte, fand nun – im Jahr 2013 – im Block 7 ihre neue Heimat.

Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht und damit der Erfolg der Stadtteilsanierung Westend als Ergebnis einer intensiven und engen Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung, insbesondere dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Sozialreferat, dem Kommunalreferat, dem Baureferat, der Stadtkämmerei, dem Kulturreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie dem Sanierungsträger MGS vor Ort.



Wohnungsneubau

Auf den Grundstücken im Treuhandvermögen der MGS wurden insgesamt 575 geförderte und 6 freifinanzierte Wohneinheiten errichtet. Die Finanzierung erfolgte im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg und Einkommensorientierte Förderung EOF). Hinzu kommen im sozialen Wohnungsbau geförderte Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft München-West (111 Wohnungen im Block 23), der GEWOFAG (71 Wohnungen im Block 1), der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft München (30 Wohnungen im Block 9) und des Evangelischen Siedlungswerkes und der Wohnungsgenossenschaft München-West in Block 48 (109 Wohnungen). Darüber hinaus wurden im Block 18 25 genossenschaftliche Wohnungen realisiert, davon 8 Wohneinheiten einkommensorientiert gefördert.

Insgesamt entstanden 927 Wohnungen, die einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung eines bezahlbaren Mietniveaus und damit zur Stabilisierung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung darstellen.

Wohnungsmodernisierung

Wie der Neubau wurde auch die Modernisierung von Wohnungen mit Wohnungsbaumitteln gefördert. Auf den MGS-Grundstücken waren dies 185 Sozialwohnungen; hinzu kamen 29 freifinanzierte Wohneinheiten. Die Wohnungsgenossenschaft München-West modernisierte mit Wohnungsbaumitteln weitere 221 Wohnungen, die Landeshauptstadt München 17 und die GEWOFAG 8 Wohneinheiten. Zusätzlich wurden weitere 13 genossenschaftliche Wohnungen erneuert. Im Rahmen des MGS-Finanzierungsmodells wurden 146 Wohneinheiten in 12 Privatanwesen im Sanierungsgebiet und weitere 17 Wohneinheiten in 2 Anwesen im Untersuchungsgebiet modernisiert.

Insgesamt konnten 636 Wohneinheiten im Rahmen der Stadtteilsanierung Westend modernisiert werden.

Flächen für Gewerbe

In den Erdgeschosszonen der Neubauten und der modernisierten Anwesen schuf die MGS 48 Gewerbeeinheiten; die Grundlage für ein belebtes Viertel und eine wohnungsnaher Versorgung. Im Gewerbehof Westpark entstanden rund 6.500 m² gewerbliche Nutzfläche, zusätzliche Lagerräume und Stellplätze für Betriebe, die standortnah neue Räume benötigten.



Tiefgaragenstellplätze

Für die Neubauten wurden die notwendigen Stellplätze in der Regel auf eigenem Grund mit errichtet. Grundstücksübergreifende kleinere Gemeinschaftsanlagen waren nicht zu realisieren, da die Kosten hierfür enorm waren und deshalb keine Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu erzielen war. Nur im Block 1 konnten durch die GEWOFAG sowie in den Blöcken 18 und 44 durch den Sanierungsträger Gemeinschaftstiefgaragen, in einer Ebene im Block 18 auch Stellplätze zur Anmietung durch die Anwohner entstehen.

Insgesamt wurden mehr als 1.100 Tiefgaragenstellplätze errichtet, davon rund 800 auf Grundstücken der MGS.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Nicht alles konnte erreicht werden, was die ursprünglichen Planungen im Gesamtkonzept Stadtteilsanierung Westend GWK II vorsahen. Die Bilanz der geschaffenen oder erweiterten Gemeinbedarfseinrichtungen kann sich jedoch sehen lassen:

Kindertageseinrichtungen:

- Kinderkrippe in der Schwanthalerstraße 128
- Kinderkrippe und Tageskindertreff in der Landsberger Straße 45a
- zwei Kleinkindergruppen in der Westendstraße 83
- Kindergarten und -krippe in der Westendstraße 97
- Kindergarten in der Schnaderböckstraße 4
- Kindergarten und -hort in der Trappentreustraße 46

Sonstige Einrichtungen für Kinder und Jugendliche:

- Räume für Jugendbetreuung und Streetwork in der Westendstraße 73 und 93
- Räume für Jugendkultur im Feierwerk in der Hansastraße 39-41

Sonstige soziale Einrichtungen:

- Altenservice-Zentrum in der Wohnanlage Gerolt-/Tulbeckstraße der Wohnungsgenossenschaft München-West
- Räume für Erwachsenenbildung, Beratung von Migrantinnen in der Landsberger Straße 45a-47a
- Selbsthilfezentrum München in der Westendstraße 68
- Selbsthilfeeinrichtung für Behinderte in der Landsberger Straße 45 sowie ein Büro zur Betreuung in der Trappentreustraße 50
- Mütterzentrum in der Guldeinstraße 31
- vier Wohnungen für eine Wohngemeinschaft Gehörloser in Wohnanlage der MGS Westendstraße/Tulbeckstraße
- Therapeutische Wohngemeinschaft in der Guldeinstraße 31
- zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (besondere Wohnform) im Neubau Rückgebäude Landsberger Straße 55

Kulturelle Einrichtungen:

- Kulturkeller Westend in der Westendstraße 76
- Stadtbibliothek in der Westendstraße 66a (ab 2014 Umzug in die Schießstättstraße)
- vier Wohnateliers
- ein Werkstattatelier.

Straßen und Plätze

Das vom Stadtrat verabschiedete Verkehrskonzept für das Westend konnte weitgehend umgesetzt werden. Die Untertunnellung der Trappentreustraße ermöglichte ein Zusammenwachsen des Stadtteils. Folgende Straßenabschnitte wurden verkehrsberuhigt, umgebaut bzw. neu gestaltet und begrünt, sodass insgesamt rund 33.360 m² Straßenraum umgestaltet wurden:

- Block 3: Westendstraße zwischen Holzapfelstraße und Theresienhöhe
- Block 18: Ganghoferstraße zwischen Westend- und Kazmairstraße
- Block 18: Westendstraße zwischen Bergmann- und Schrenkstraße
- Block 18: Schrenkstraße zwischen Westend- und Landsberger Straße
- Block 21: Tulbeckstraße zwischen Gerolt- und Ganghoferstraße
- Block 44: Astallerstraße zwischen Westendstraße und Landsberger Straße
- Block 44: Schnaderböckstraße
- Block 65: Adi-Maislinger-Straße

Grünflächen und Wohnumfeld

Eine Zwischenbilanz zogen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die MGS bereits im Jahr 2002 in der Broschüre „Grüne Wege durch das Westend“. Weitere Einzelmaßnahmen kamen in den vergangenen zehn Jahren dazu und sind in der Broschüre „Dokumentation Sanierung Westend 08“ für jeden Sanierungsblock dokumentiert.

Durch den Einsatz öffentlicher Mittel entstanden rund 39.000 m² neue Grün- und Freiflächen, davon 16.380 m² auf Wohngebiets- und Quartiersebene, 9.040 m² auf Nachbarschaftsebene und 13.600 m² auf Privatgrundstücken.

Das Wohnumfeldprogramm erreichte sechs Eigentümer. Umgestaltet wurden insgesamt 760 m² bisher versiegelte Hoffläche.



Zusammenfassung aus der Sozialräumlichen Untersuchung

Die sozialräumlichen Auswirkungen der Stadtteilsanierung Westend und damit das Erreichen der Sanierungsziele waren Gegenstand einer wissenschaftlichen Untersuchung des IMU Instituts München, die im Juni 2014 abgeschlossen wurde.

Ziel der Untersuchung war es, die sozialräumlichen Effekte der Sanierung im Sanierungsgebiet, also in den förmlich festgelegten Sanierungsblöcken – soweit möglich – zu ermitteln und zu bewerten. Orientierungs- und Bewertungsmaßstab waren die sozio-ökonomischen Ziele, die mit der Sanierung verfolgt wurden. Demnach sollte die Bevölkerungs- und Gewerbestruktur durch die Sanierung stabilisiert werden, dabei sollte dafür gesorgt werden, dass auf sozial und ökonomisch schwache Personen und Haushalte im Stadtquartier ein besonderes Augenmerk gerichtet und ihnen ein Verbleiben im Quartier ermöglicht würde. Hierbei standen insbesondere die Haushalte älterer und alter Menschen, von kinderreichen Familien und von Migranten sowie die Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung im Fokus.

Das Gutachten trifft im Wesentlichen folgende Feststellungen:

- Die Sanierung im Westend hat eindeutig zu einer Verbesserung der Wohnqualität der Sanierungsbedingten beigetragen. Prinzipiell war sie als bestandserhaltende Sanierung geplant; bauliche Modernisierungen führten dazu, dass die Ausstattung der Wohnungen an übliche Standards angepasst wurden. Die Bereitschaft der Sanierungsbedingten, aktiv an der Sanierung mitzuwirken, wurde erhöht durch die Offerte von Übergangs- und Ersatzwohnungen, ebenso wie die vielfältigen kommunalen Angebote und Maßnahmen, besondere soziale und ethnische Lebenslagen zu berücksichtigen. Wohnumfeldverbesserungen, Durchgrünungen, lärmindernde Maßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktureinrichtungen haben das Quartier aufgewertet, ohne die Bewohnerschaft übermäßig zu belasten.
- Eine Verdrängung bestimmter sozialer, meist einkommensschwächerer Gruppen, wie vielfach als Folge von Aufwertungen städtischer Quartiere festzustellen ist, hat – soweit dies amtliche Sozialdaten und Gespräche mit Experten und Expertinnen erkennen lassen – im Zuge der Sanierung im Münchner Westend zumindest in größerem Maße nicht stattgefunden. Dies ist durchaus als Erfolg der Praxis der Stadterneuerung im Westend zu sehen und nicht unwesentlich auf die spezifischen Ziele und sanierungsbegleitenden sozialpolitischen Maßnahmen und Betreuungen der Sanierungsbedingten zurückzuführen.

- Das Sanierungsziel, das kleinteilige Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie das handwerkliche Produktionsgewerbe aus erwerbs- und versorgungspolitischen Gründen zu erhalten, wurde in weiten Teilen erreicht; wohnungsnah Arbeitsplätze wurden gesichert. Dazu trug das differenzierte Instrumentarium der Sozialplanung auf Grundlage der sozialplanungsrechtlichen Vorgaben, mit materieller Unterstützung und mit einer fallbezogenen, langjährigen Betriebsbegleitung bei. Der Bau von Gewerbehöfen durch die MGH und die MGS hat die Voraussetzungen geschaffen, dass Produktionsstätten, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und damit Arbeitsplätze, wenn nicht am ursprünglichen Standort, so doch im Stadtquartier gehalten werden konnten. Das Stadterneuerungsgebiet Schwanthalerhöhe profitiert nun von seiner Lage als Innenstadtrandgebiet, das in zunehmendem Maße von der Kultur- und Kreativwirtschaft entdeckt und belebt wird.
- Ein Gentrifizierungsprozess, so wie er in anderen Münchner Stadtteilen in der Vergangenheit stattgefunden hat und stattfindet, hat den Stadtbezirk 08 Schwanthalerhöhe bislang verschont. Dazu hat zum Einen das seit den 70er Jahren angewendete Instrumentarium des besonderen Städtebaurechtes beigetragen, zum Anderen der für den Stadtbezirk quantitativ und qualitativ bedeutsame genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand, der auf seine Umgebung in vielfältiger Weise ausstrahlt.

Allerdings gibt es heute im Westend Anzeichen für Aufwertungen und veränderte Nutzungsansprüche, die von den Rändern und insbesondere von den Nachfolgenutzungen auf dem ehemaligen Messengelände ins Quartier drängen.

Das Gutachten trifft abschließend und zusammenfassend eine positive Bewertung der Stadtteilsanierung Westend:

„Auf der Schwanthalerhöhe wurden die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten genutzt, einen Stadterneuerungsprozess sozial zu gestalten – im Zusammenwirken, aber auch im Konflikt mit stadtesellschaftlichen Akteuren und ihren unterschiedlichen, vielfach widersprüchlichen Interessen. Man hat es dennoch vermocht, die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner am Verbleib in ihrem Quartier zu Bedingungen des bezahlbaren Wohnens weitgehend zu wahren und zu sichern. Dies war und ist keinesfalls selbstverständlich – auch wenn man einen Blick auf die Stadterneuerungspraxis in anderen Städten wirft. In München ist dies offenkundig aufgrund des von Anfang an sozialverträglich ausgestalteten Sanierungsprozesses weitgehend gelungen.“





Abbildungen jeweils vor und nach der Sanierung, von links nach rechts und oben nach unten:

Landsberger Straße 13, MGS-Anwesen im sozialen Wohnbau
 Schwanthalerstraße 118, sozialer Wohnbau
 Schwanthalerstraße 124, sozialer Wohnbau
 Ganghoferstraße 1, sozialer Wohnbau
 Gollnerstraße 14, MGS-Modell
 Tulbeckstraße 6, sozialer Wohnbau
 Tulbeckstraße 5, sozialer Wohnbau
 Tulbeckstraße 7, sozialer Wohnbau
 Tulbeckstraße 11, sozialer Wohnbau
 Tulbeckstraße 17, sozialer Wohnbau
 Fäustlestraße 3, MGS-Modell
 Westendstraße 76
 Landsberger Straße 45, sozialer Wohnbau
 Westendstraße 68
 Westendstraße 95, sozialer Wohnbau

rechts und S. 71: Gollnerstraße 38, MGS-Modell





Verwendete Fördermittel

Sanierungsblöcke 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 21, 23, 44, 48, 49, und 65 Westend

Übersicht und Fazit

Die Stadtteilsanierung Westend wurde überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert. Wie die Universität Wuppertal, Fachgebiet Ökonomie des Planens und des Bauens und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ermittelt haben, hat die Städtebauförderung bedeutsame volkswirtschaftliche Anstoßeffekte. Der Fördersatz (BMVBS (Hrsg.): Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung, BMVBS-Online-Publikation 13/11) beträgt in Bayern grundsätzlich 60 Prozent. Maßnahmen mit Gebietsbezug können gefördert werden. Ein Euro aus der Städtebauförderung von Bund und Land sorgt in einem Fördergebiet durchschnittlich für Investitionen von 7,10 Euro aus öffentlicher und privater Hand, darunter auch der kommunale Eigenanteil für Städtebauförderungsmaßnahmen. Ein Euro an allen öffentlichen Mitteln zieht das 1,7-fache an privaten Investitionen nach sich. Der Fördersatz ist der Anteil der Finanzhilfen an den förderfähigen Kosten.

Für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gilt das Subsidiaritätsprinzip, d.h. die Förderung einer Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können.

Für den Wohnungsbau wurden städtische und staatliche Mittel entsprechend den Förderbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt, ergänzt wurden diese durch Kapitalmarktmittel und – nachrangig – Städtebauförderungsmittel.

Zum Vergleich: Im Sanierungsgebiet Westend wurden insgesamt rund 271 Mio. Euro, in Haidhausen rund 387 Mio. Euro eingesetzt. In Anbetracht der unterschiedlichen Gebietsgrößen (Westend rund 30 ha, Haidhausen rund 56 ha) zeigt sich, dass die Sanierungsmaßnahme Westend trotz des zögerlichen Beginns eine vergleichbare Finanzierungsmittelausstattung gegenüber Haidhausen aufwies.

Die prozentuale Verteilung von den anteiligen Fördermitteln im Westend weicht nur unwesentlich von der Stadtteilsanierung Haidhausen ab (Städtebauförderungsmittel Haidhausen 25 Prozent, Westend 23 Prozent; Wohnungsbaumittel Haidhausen 16 Prozent, Westend 9 Prozent; sonstige Mittel Haidhausen 59 Prozent, Westend 58 Prozent).

| Sanierung Westend öffentliche Fördermittel | Gesamt EUR | StBauF- Mittel ¹⁾ EUR | WoBau- Mittel ²⁾ EUR | Sonstige Mittel ³⁾ EUR |
|--|-----------------------|---|--|--|
| Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung | | | | |
| Städtebauliche Planungen, Untersuchungen, Bautechnische Gutachten, Beteiligungsverfahren | 1.964.949 | 999.708 | 0 | 965.241 |
| Erwerb von Grundstücken zur Durchführung von Wohnungsbau, Gewerbe, Infrastruktur | 82.690.348 | 25.126.462 | 0 | 57.833.886 |
| Ordnungsmaßnahmen | | | | |
| Beseitigung von Gebäuden, Schuppen, Grenzmauern, Entschädigungszahlungen, Sicherungs- und sonstige Maßnahmen | 11.190.629 | 7.943.844 | 0 | 3.246.785 |
| Umzug von Bewohnern, Sozialplankosten, Verlagerung von Betrieben | 4.852.523 | 3.597.674 | 0 | 1.254.849 |
| Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen | | | | |
| Neubau von geförderten und frei finanzierten Wohn-/Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätzen | 106.547.439 | 7.563.119 | 38.985.117 | 59.999.203 |
| Modernisierung von geförderten und frei finanzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten | 31.888.720 | 2.425.754 | 12.105.989 | 17.356.977 |
| Modernisierung von Anwesen im Rahmen des MGS-Modells | 10.323.869 | 3.430.971 | 0 | 6.892.898 |
| Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen | 14.590.833 | 6.239.763 | 0 | 8.351.070 |
| Begrünung von privaten Freiflächen im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes | 112.914 | 88.850 | 0 | 24.064 |
| Ausbau von öffentlichen Straßen, Plätzen, Grünanlagen | 7.089.613 | 5.931.034 | 0 | 1.158.579 |
| Summe gesamt: | 271.521.837 | 63.347.179 | 51.091.106 | 157.083.552 |
| Verteilung in % | 100% | 23% | 19% | 58% |

1) Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm – Grundprogramm

2) Städtische und staatliche Wohnungsbaumittel

3) Eigenmittel der Landeshauptstadt München, Kapitalmarktmittel, Mittel der Stellplatzablöse, Fördermittel i.R. des MGS-Modells

„Es kommt schon, das Westend. Aber immer nur ein kleines bisschen, sodass man gar nicht merken würde, wenn es wirklich irgendwann so richtig da wäre. Was wahrscheinlich nie geschehen wird. Und was total okay ist.“

Prognose der Süddeutschen Zeitung vom 31.01.2013

Die Dokumentation Sanierung Westend 07 zeigt auf, dass durch die Stadtteilsanierung eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten mit enormem finanziellen und personellen Aufwand insbesondere der Landeshauptstadt München umgesetzt werden konnte. Das Ergebnis macht das Westend heute zu einem Stadtviertel, in dem zwar nicht alles wie geplant saniert ist, das sich aber als gute und besondere Wohnlage präsentiert.

Die dargestellten Einzelmaßnahmen stehen in einem engen Zusammenhang und strahlen insgesamt positiv in das Stadtviertel hinein, prägen den Charakter des Westends zeitgemäß, ohne den Bezug zum ehemaligen Arbeiterviertel verloren zu haben. Durch den geförderten Wohnungsbau wurden Eckpfeiler für eine moderate Mietentwicklung gesetzt, die für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich bleibt und die das spezifische Milieu des Westends auch in Zukunft prägt – und all dies trotz Gentrifizierungsansätzen resultierend aus privaten Modernisierungsmaßnahmen, Aufwertung im Zuge der Bebauung des ehemaligen Messegeländes, Ausbau von S- und U-Bahn, Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur.



Dokumentation 01
Sanierung der Feldmüllersiedlung
in Giesing,
Veröffentlichung 2006



Dokumentation 02
Stadtteilsanierung Haidhausen
Soziale Stadterneuerung
in München,
Veröffentlichung 2008



Dokumentation 03
Stadtteilsanierung Haidhausen
Neue Flächen für Wohnen und
Gewerbe,
Veröffentlichung 2008



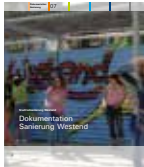
Dokumentation 04
Stadtteilsanierung Haidhausen
Die Herbergen und ihre Nachbarschaft,
Veröffentlichung 2010



Dokumentation 05
Stadtteilsanierung Haidhausen
Das gründerzeitliche Haidhausen,
Veröffentlichung 2010



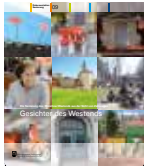
Dokumentation 06
Zeitzeugendokumente zur
Stadtteilsanierung Haidhausen,
Veröffentlichung 2010



Dokumentation 07
Stadtteilsanierung Westend
Soziale Stadterneuerung im Westend,
Veröffentlichung 2015



Dokumentation 08
Stadtteilsanierung Westend
Das Westend im Wandel,
Veröffentlichung 2015



Dokumentation 09
Gesichter und Geschichten des
Münchner Westends,
Veröffentlichung 2015

Herausgeberin

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH
Haager Straße 5
81671 München
www.mgs-muenchen.de

**Im Auftrag und Zusammenarbeit mit
der Landeshauptstadt München**

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtsanierung und Wohnungsbau
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/plan

**Mit Unterstützung vom Sozialreferat,
Amt für Wohnen und Migration**

Franziskanerstraße 6-8
81669 München

Projektleitung MGS

Melanie Meindl

Redaktion/Gestaltung

Büro Baumeister
Nicolette Baumeister, Eva Nikolaides

Texte/Bildredaktion

Anke Witzel - Texte & Taten
Anke Witzel, Dr. Michael Hohenester,
Rüdiger Munderloh

Bildnachweis

Bavaria Luftbild
Edward Beierle
Christine Dempf
Heike Geigl
GEWOFAG Wohnen GmbH
Jvana Hubert
INCREON GmbH
Kulturladen Westend
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der
Landeshauptstadt München und
der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Städtebauliche Zeichnungen

Kamil Schwarz

Stand

September 2015

Druck

C. Lohmeier
alpha-teamDRUCK GmbH, München



