



Stadtteilsanierung Haidhausen

Soziale Stadterneuerung in München





	3	Inhaltsverzeichnis
Vorwort	4	Vorwort Christian Ude, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München
	5	Vorwort Dr. (I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
Ausgangssituation	6	Stadtteilsanierung Haidhausen
Schritte zum Sanierungsgebiet	7	Vorbereitende Untersuchungen
Vorbereitende Untersuchungen	8	Die städtebauliche Entwicklung Haidhausens Qualitäten und Defizite
Ziele der Stadtteilsanierung Haidhausen	16	Bauliche und soziale Zielsetzungen
Der Münchner Weg der sozialen Stadterneuerung	20	Neuordnungskonzepte, Sozial- und Investitionsrahmenplan Soziale Stadterneuerung in Haidhausen Gründung des Sanierungsträgers MGS Die Treuhänderverträge Konkrete Maßnahmen für Wohnungsmieter und Gewerbebetriebe, Sozialplanung Interessen der Gewerbebetriebe Sozialpläne für Gewerbetreibende Grunderwerb als Katalysator und Impulsgeber Umsetzung der Neuordnungs- und Sanierungsziele Beteiligung und Information der Bevölkerung Anwendung des ‚umfassenden Verfahrens‘ Rechtsinstrumente Förder- und Finanzierungsinstrumente Reprivatisierung
Ergebnisse der Stadtteilsanierung Haidhausen	42	Die Ergebnisse der Stadtteilsanierung Haidhausen im Überblick Handwerk, Kleinbetriebe und Arbeitsplätze Soziale und kulturelle Einrichtungen Verkehr und öffentlicher Raum Grün- und Freiflächen Die Bevölkerung im Viertel
Verwendete Fördermittel	52	
Fazit und Ausblick	53	



Oberbürgermeister Christian Ude

Die Zukunft Münchens wird entscheidend von der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik geprägt. Zwei wichtige Bausteine, um den Charakter Münchens auf lokaler Ebene zu bewahren und weiterzuentwickeln, sind dabei die soziale Stadterneuerung und der öffentlich geförderte Wohnungsbau.

Die nunmehr abgeschlossene Stadtteilsanierung in Haidhausen ist dafür das beste Beispiel: Hier ist es gelungen, den Sanierungsprozess so zu steuern, dass die sozialen Belange der Bewohnerinnen und Bewohner während der 30 Jahre dauernden Sanierungstätigkeit wirksam berücksichtigt wurden. Mit der sozialen Stadterneuerung war es möglich, den mir besonders am Herzen liegenden kommunalen Wohnungsbau gezielt dafür einzusetzen, dass die Mieterinnen und Mieter im Zuge der Sanierung in ihrem Viertel bleiben konnten. Deswegen halte ich ein Wohnungsangebot durch städtische Gesellschaften, wie es dieses Beispiel verdeutlicht, auch für unverzichtbar.

Haidhausen hat wieder eine Zukunft: Durch die öffentliche und behutsame Sanierung der Altbauten, den Neubau von geförderten Wohnungen, den Bau von Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grün- und Freiflächen kann der Stadtteil seine Aufgaben als Quartier für Wohnen und Arbeiten weiterhin erfüllen, und das sogar besser denn je.

Als Schwabinger könnte man fast neidisch werden, wie viel Zuwendung Haidhausen in diesen Jahren erfahren hat. Aber der enorme Gewinn an Wohn- und Lebensqualität wirkt ja weit über den Stadtteil hinaus: Das steigert auch die Attraktivität unserer ganzen Stadt.

Die Stadtteilsanierung Haidhausen ist ein gesamtstädtisches Erfolgsprojekt, das ganz besonders durch das Engagement des Stadtrats, der beteiligten Referate und die gute Kooperation zwischen Verwaltung und Sanierungsträger MGS möglich wurde. Betonen möchte ich an dieser Stelle allerdings auch, dass die Stadtteilsanierung Haidhausens ein finanzieller Kraftakt für die Landeshauptstadt München und die öffentlichen Fördergeber Bund und Land war, der in diesem Umfang heute nicht mehr zu leisten ist.

Die Aufgaben der sozialen Stadterneuerung müssen heute im Programm „Soziale Stadt“ mit geringerem Mitteleinsatz zum Erfolg geführt werden. In diesem neuen Städtebauförderungsprogramm sind die Menschen vor Ort noch mehr in die Erneuerung ihres Stadtteils einzubinden.

Auch in den neuen Programmgebieten ist die MGS bei der Umsetzung der Erneuerungsziele eine wesentliche Stütze für die Stadt. Um trotz reduzierter Mittel die Flexibilität und die finanzielle Leistungsfähigkeit der MGS für die Zukunft zu erhalten, hat der Stadtrat entschieden, sie als Tochterunternehmen eines städtischen Konzerns, der Gemeinnützigen Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft (GWG), für die Zukunftsaufgaben zu rüsten.

Ich danke allen Beteiligten, dem Stadtrat, den städtischen Referaten, den öffentlichen Fördergebern Land und Bund, den Bürgern und Politikern im Stadtteil und nicht zuletzt der MGS für ihren Beitrag, durch den der Stadtteil Haidhausen ein lebens- und liebenswertes Stadtviertel für alle Bevölkerungsgruppen geblieben ist und bleibt.



Stadtbaurätin Dr.(I) Elisabeth Merk

Wenn ich heute durch Haidhausen gehe, erlebe ich ein vitales Stadtviertel mit kultureller Vielfalt, alten und jungen Menschen aus unterschiedlichem Milieu, mit Geschäften, Handwerksbetrieben und Büros. Haidhausen hat Flair, zieht die Menschen an und lässt sie verweilen.

Das war nicht immer so: In den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts waren Viertel wie Haidhausen bedroht. Die Innenstädte wurden wieder aufgebaut, in den gründerzeitlichen Stadtteilen dagegen rangen die kleinen und mittelständischen Hauseigentümer mit den Nachwirkungen des 2. Weltkrieges. Die Mietpreisbegrenzung für Altbauten machte die kostendeckende Bewirtschaftung ihrer Immobilien schwer. Investoren hatten die Qualität dieser Viertel erkannt und die Altbauten als hochwertige Renditeobjekte wahrgenommen.

Politik und Verwaltung waren sich einig, dass Handlungsbedarf bestand und der notwendige Erneuerungsprozess von der Stadt gesteuert, finanziell unterstützt und sozial abgefedert werden musste. Dazu bot die Stadtsanierung den organisatorischen, finanziellen und logistischen Rahmen.

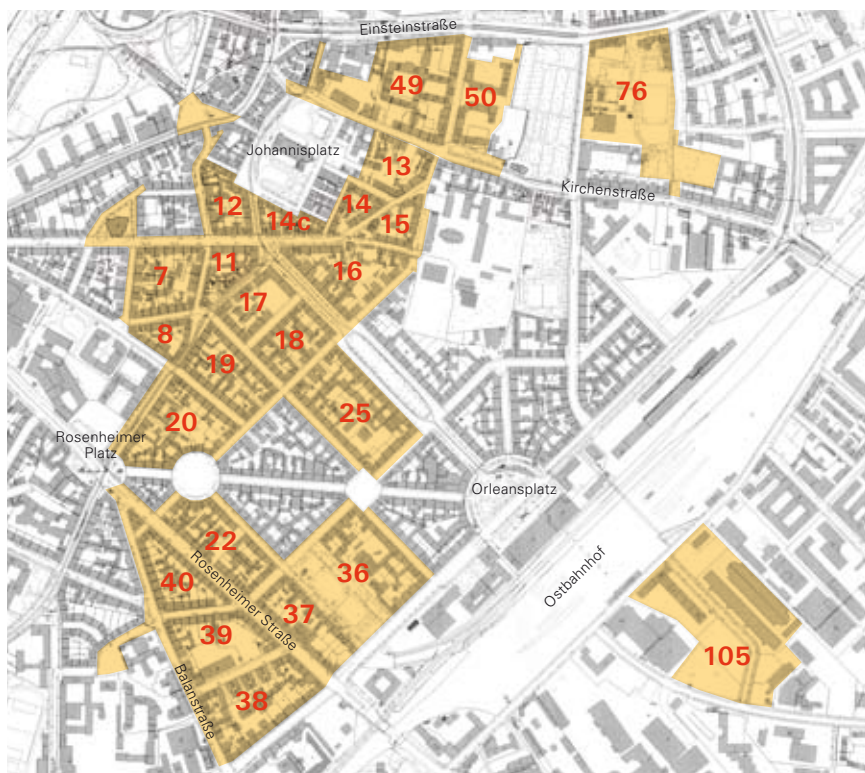
Umfangreiche öffentliche Mittel, regulierende Genehmigungspraxis der Stadt und die Akteure vor Ort wirkten so zusammen, dass die immens kostenaufwendigen und schwierigen Aufgaben in städtebaulicher, ökonomischer und sozialer Hinsicht zur Weiterentwicklung dieses historischen Stadtteils gemeistert werden konnten. Ohne diese Anstrengungen wäre das Stadtviertel heute nicht das, was es ist.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Haidhausen hat sich in den letzten 30 Jahren zu einem attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten entwickelt und dabei sein typisches Gesicht bewahrt. Die Stadtsanierung hat diesen Entwicklungsprozess angestoßen und unterstützt; sie hat soziale Härten ausgeglichen.

Bei allem Termin- und Erfolgsdruck hat die Landeshauptstadt München gut daran getan, dieses große Projekt sorgfältig vorzubereiten und in Haidhausen ohne überstürzte Eingriffe mit der MGS einen behutsamen städtebaulichen Erneuerungsprozess durch die Jahre zu steuern. Das hat etwas länger gedauert als angenommen. Aber dadurch war es möglich, den sozialen Frieden immer auszubalancieren.

Jetzt ist das Sanierungsverfahren abgeschlossen, Haidhausen ist wieder „Münchner Normalität“. Die Ergebnisse der Sanierung werden weiter sichtbar und spürbar bleiben: geförderte Wohnungen, Anwohnergaragen, begrünte Höfe, verkehrsberuhigte Straßen, kulturelle und soziale Einrichtungen. Dies alles ist auf Dauer angelegt. Mein Dank gilt deshalb allen, die zu diesem Erfolg beigetragen haben: den Fördergebern von Bund und Land, den engagierten Stadtpolitikern und Haidhausenern, den beteiligten Referaten der Verwaltung und dem Sanierungsträger MGS.

E. Merk



Festlegung des Sanierungsgebiets

Bis zum Jahr 1982 wurden folgende Festlegungen getroffen:

- 20. 08.1976
Sanierungsblock 15
- 17.03.1977
Sanierungsblöcke 7, 8, 11, 12, 13, 14, 14c, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 36, 37, 38, 39, 40, 49, 76
- 30.01.1980
Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105
- 30.08.1982
Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 50

Wie alles begann

Stadtteilsanierung Haidhausen

Die Stadtteilsanierung Haidhausen wurde 2008 nach über 30 Jahren abgeschlossen. Vieles wurde in dieser Zeit geleistet, wichtige Erfahrungen gesammelt. Ein guter Zeitpunkt also, ein Resümee zu ziehen und dabei auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen einer kritischen Betrachtung zu unterziehen.

Das Städtebauförderungsgesetz – Grundlage und Motor der Stadtteilsanierung

Am 27.07.1971 trat das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Kraft. Damit gab der Bund den Gemeinden ein Instrument an die Hand, in Gebieten mit städtebaulichen Missständen den Erneuerungsprozess zu steuern, finanziell zu unterstützen und die Ergebnisse nachhaltig zu sichern. Außerdem wurde mit dem Städtebauförderungsgesetz die Möglichkeit geschaffen, dass die Gemeinden die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einem Sanierungsträger übertragen konnten.

Die Landeshauptstadt München hat diesen vom Gesetzgeber geschaffenen Rahmen frühzeitig genutzt. Bereits in den Jahren 1976/77 legte der Stadtrat Teile von Haidhausen als Sanierungsgebiet förmlich fest. Im Jahr 1979 wurde die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als Sanierungsträger gegründet und im Jahr 1980 umfassend mit Sanierungsaufgaben betraut.

Sanierungsgebiet

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (Sanierungssatzung).

Ersatz- und Ergänzungsgebiet

Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets in Anspruch genommen werden müssen (für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen.

Steuerung durch die Landeshauptstadt München

Die Federführung der Sanierungsmaßnahme Haidhausen lag beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung/Hauptabteilung III – Stadtplanung und Wohnungsbau (Planungsreferat/Stadtsanierung). Das Sozialreferat übernahm die Federführung bei der Sozialplanung bzw. bei den Einzelsozialplänen für die Wohnungsmieter.



Der damalige OB Georg Kronawitter erläuterte die Sanierungsmaßnahme Haidhausen



... und begleitete die Öffentlichkeitsveranstaltung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen

Die Weichen werden gestellt

Vorbereitende Untersuchungen

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschloss am 17.11.1971 durch vorbereitende Untersuchungen nach § 4 StBauFG vertiefte Informationen über die Sanierungsbedürftigkeit Haidhausens zu erlangen.*

Dieser erste Beschluss war von großer Bedeutung für den Weg der Stadterneuerung in München. Mit ihm wurden die Weichen für die soziale Stadterneuerung in München gestellt.

11 Fachreferate mit 30 Fachabteilungen bzw. Ämtern der Landeshauptstadt München untersuchten die Sanierungsbedürftigkeit Haidhausens. Die Defizite gegenüber den Ansprüchen an ein modernes Wohngebiet – z. B. bei der Versorgung mit notwendigen sozialen Einrichtungen – wurden analysiert. Darüber hinaus wurden z. B. Mängel in der Bausubstanz, bei der Verkehrserschließung, bei der Sicherheit der Schulwege, der Lärmbelastung sowie die Mängel auf den einzelnen Grundstücken benannt. Die Summe der Mängel charakterisierte die „städtebaulichen Missstände“ des Sanierungsgebietes.

In dieser Phase wurde das Vorhaben der Stadtteilsanierung auch mit der Öffentlichkeit erörtert. Der damalige Oberbürgermeister Georg Kronawitter stand in öffentlichen Diskussionen Rede und Antwort.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden dem Stadtrat am 23.07.1975 mit dem „Gesamtkonzept zur Stadtteilsanierung Haidhausen (GKH)“ vorgelegt. Das GKH beinhaltet einen Gesamtüberblick über die geplanten Sanierungsmaßnahmen in Haidhausen. Es stellt die umfangreiche Datenerhebung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) dar. Weiterhin dokumentiert es aber auch die fachlich-politische Diskussion in Bezug auf Ziele und Strategien im Spannungsfeld zwischen ökonomischer Wertschöpfung und sozialen Wertvorstellungen.

Festlegung des Sanierungsgebiets

Nach der Erörterung mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange billigte der Stadtrat den Bericht und beschloss am 07.04. bzw 07.07.1976 auf dieser Basis rund 56 ha des Stadtteils Haidhausen mit 21 untersuchten Vierteln (einzeln als Sanierungsblöcke gemäß dem damaligen Städtebauförderungsgesetz § 5 - StBauFG) als Sanierungsgebiet festzulegen.

Das erste Stadtteilbüro wurde 1976 im Zentrum des Sanierungsgebiets im Sanierungsblock 17, Milchstraße 16 eingerichtet.

* seit dem 01.07.1987 § 141 Baugesetzbuch (BauGB)



Kaum Freiflächen, unhygienische Wohnverhältnisse und eine sehr schlechte Bausubstanz kennzeichneten das Wohnen in den Tagelöhner- und Handwerkerhäuschen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Photograph Franz Paul Burgholzer, um 1900

Ein Blick in die Geschichte

Die städtebauliche Entwicklung Haidhausens

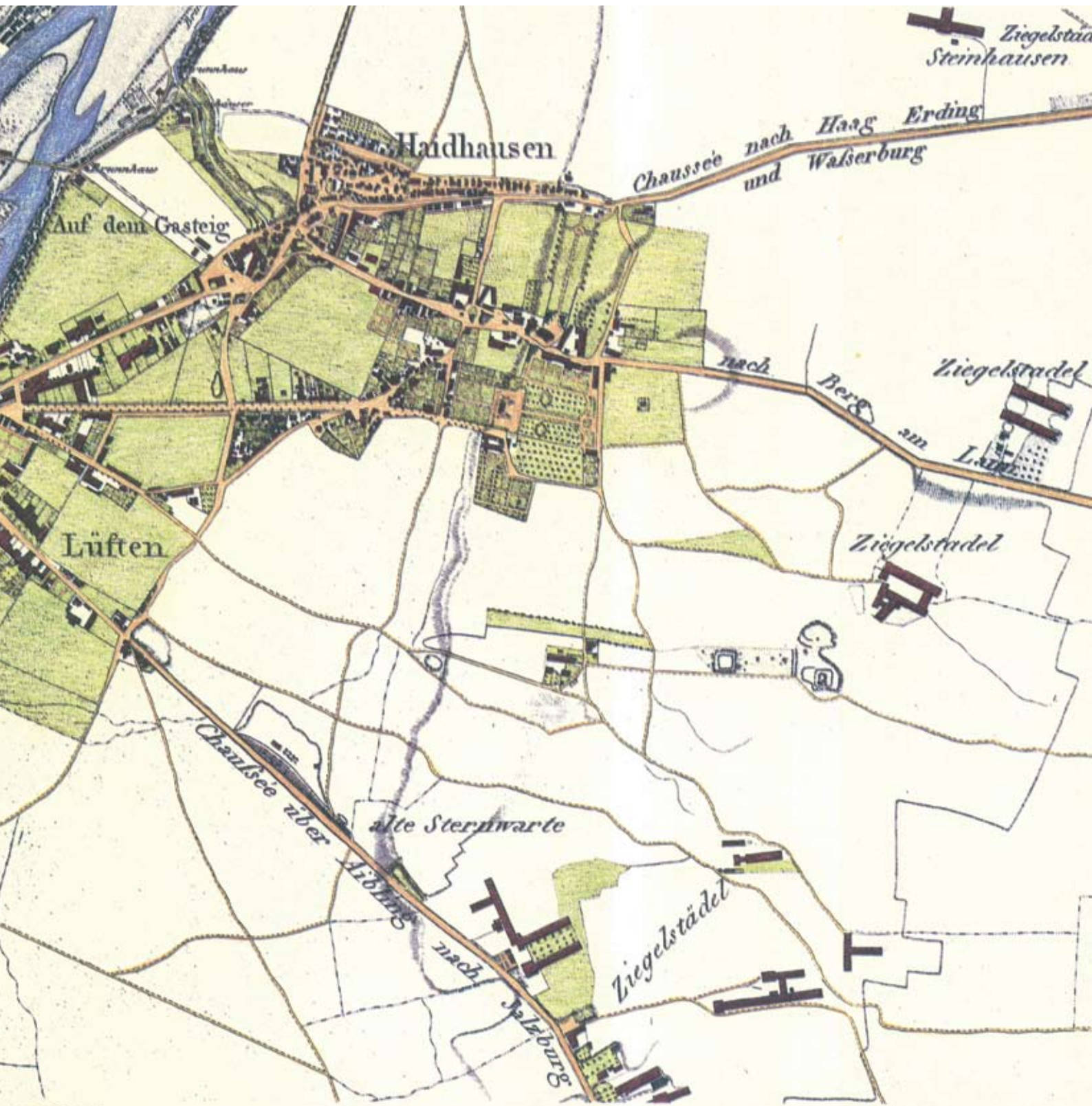
Bedingt durch die historische Entwicklung Haidhausens, vor allem in der Zeit des 19. Jahrhunderts, waren mit der Stadtteilsanierung vielfältige Erneuerungsaufgaben zu bewältigen. Die städtebauliche Struktur und die Bausubstanz waren größtenteils 100 bis 175 Jahre alt. Zum einen spiegelte sie die Siedlungsgeschichte des Dorfes Haidhausen, zum anderen den gründerzeitlichen Städtebau auf der Grundlage des Münchner Stadterweiterungsplans von 1870 wieder.

Das dörfliche Haidhausen

Die traditionelle Baustruktur des Dorfes, der bäuerliche Wirtschaftshof, verschwand bereits mit der Stadterweiterung 1900, ebenso Teile der dörflichen Siedlung, wie die Wolfgangkapelle, der Grafenwinkel mit der Dorfgaststätte Kleinwirt. Mit der Erschließung des Johannisplatzes und dem Durchstich der Jugendstraße zur Wolfgangstraße Ende des 19. Jahrhunderts löste sich dieser Rest der alten Siedlung auf.

Ein Vermächtnis aus der Dorfgeschichte und ihrem Übergang zur Verstädterung waren die winzigen Grundstückspartellen und Flurstücke mit entsprechend zersplitterten Eigentumsverhältnissen. Die sogenannten Herbergen mit einer Vielfalt an Gebäudetypen, Schuppen und Verschlägen bildeten winzige Gassen und Winkel. Diese Herbergen und Kleinhäuser entstanden in den dörflichen Randgemeinden Haidhausen und Giesing insbesondere für die arbeitslose Landbevölkerung, für einfache Handwerker und Tagelöhner, die in das industriell und baulich aufstrebende München zogen. Vor allem der Haustyp der Herberge entstand auf den damals brachliegenden Flächen, wie den ehemaligen Lehm- und Kiesgruben.

Denn weit vor der Zeit des baulichen Zusammenwachsens mit der Kernstadt, vor der Eingemeindung und Verstädterung 1854, waren Haidhausen und seine Fluren „Baustofflieferanten“ für München. Lehm aus der Ismaninger Lehmzunge wurde abgetragen und zu Mauerziegeln geformt, in großen Stadeln getrocknet, dann unter Zeitdruck gebrannt und mit der großen Nachfrage bei der Stadterweiterung Münchens rasch verbaut. Noch zu Zeiten der Entstehung des Ostbahnhofviertels lagen große Ziegeleien an der Peripherie im Bereich der Einstein-, Kirchen- und Rosenheimer Straße.



Das dörfliche Haidhausen mit den großen Ziegeleien im Bereich des heutigen Ostbahnhofs (Ausschnitt aus einer Karte von 1826)



Das gründerzeitliche Haidhausen

Eine weitere Eigenheit Haidhausens sind auch die städtebaulichen Strukturen des gründerzeitlichen Quartiers, die Terrainerschließung für das Franzosenviertel mit seinem geometrischen Städtebau. Charakteristisch für den Mietshausbau aus der Zeit zwischen 1870 und 1910 ist die geschlossene, dichte Bebauung mit mehrgeschossigen Vorder-, Seiten- und Rückgebäuden, viele Grundstücke waren noch mit gewerblichen Gebäuden und Garagen bebaut. Die Grundstücke hatten dadurch kaum Licht, Sonne oder Grün.

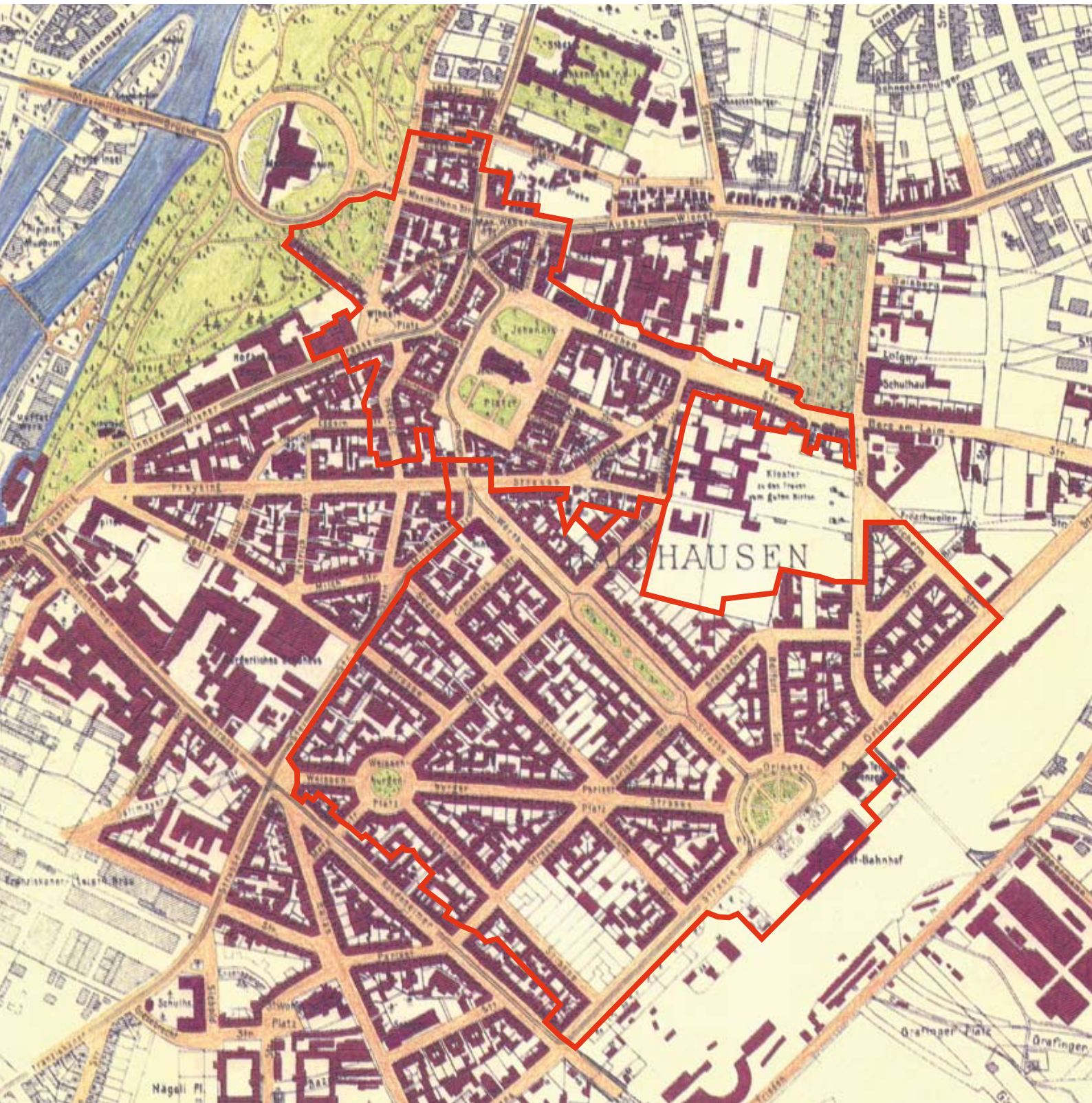
Die Wohnungen dieser Mietshäuser hatten einen Flur mit Wasserstelle, von dem aus die Zimmer erschlossen wurden. Die Toilette befand sich im Treppenaufgang auf halber Etage oder außerhalb auf dem Hof. Es gab keine Bäder, keine dem Bedarf entsprechende Elektroausstattung, Wohnungstrennwände waren nicht ausreichend schallgedämmt, Fenster nicht dicht gegen Verkehrslärm usw.. Die Wohnräume waren zur Straße hin zum öffentlichen Leben orientiert. Der enge Straßenraum und die wenigen repräsentativ angelegten Plätze mussten als Bewegungs- und Spielflächen sowie als Orte des Sehens und des Gesehenwerdens ausreichen.

Die baulichen und städtebaulichen Verhältnisse des Quartiers waren für heutige Wohnbedürfnisse in großen Teilen untauglich. Dazu kamen konkrete bauphysikalische Unzulänglichkeiten aus der damaligen Zeit. Feuchtigkeit zog aus dem Baugrund in das Ziegelmauerwerk der alten Wohn- und Gewerbegebäude.

Denkmalschutzgesetz und Stadtansanierung

Mit Erlass des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 1973 wurden an das Bewahren, Erneuern und Fortentwickeln städtebaulich geschichtlicher Befunde qualifizierte Anforderungen gestellt. In Haidhausen wurde besonderer Wert auf den Erhalt der Einzeldenkmäler aus der Gründerzeit und des gesamten Franzosenviertels mit der gründerzeitlichen Bebauung gelegt. Aber auch die Ensembles mit den Herbergen, wurden unter Schutz gestellt. Von der Stadtteilsanierung wurden diese Geschichtsspuren Haidhausens als Identität stiftende Elemente für das Quartier aktiv aufgegriffen. Die Ergebnisse der Stadtteilsanierung Haidhausen in Bezug auf den Umgang mit den städtebaulich geschichtlichen Befunden aus dem 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts werden in den Dokumentationen dieser Reihe 03 – 05 anschaulich erläutert.

Durch das bayerische Denkmalschutzgesetz wurden mit den Ensembles wie „Ostbahnhofviertel“ und „Haidhausen“ – neben dem Erhalt der Einzeldenkmäler – besondere stadtgestalterische Anforderungen z. B. für die Höhenentwicklung oder Maßstäblichkeit von Gebäuden wirksam. Sowohl größere Neubauvorhaben im Bereich von Ensembles, aber auch einzelne Bauvorhaben in Nachbarschaft zu Baudenkmalen hatten und haben diese Vorgaben der Maßstäblichkeit und Gestaltung zu berücksichtigen.



Städtebauliche Situation Haidhausens 1924 mit Kennzeichnung der heutigen Denkmalschutzensembles (rot umrandet).
 Oben: Ensemble Haidhausen
 In der Mitte: Ensemble Ostbahnhof

Das Ensemble „Haidhausen“ umfasst Relikte des ursprünglichen Dorfes Haidhausen um die Pfarrkirche St. Johann Baptist, Kirchenstraße, Wolfgang- und Leonhardstraße, um die ehemaligen Liegenschaften der Grafen von Seefeld (Hofmark an der Schloss- und Kirchenstraße), des Grafen von Preysing, sowie die Vielzahl von Herbergen, die sich entlang der Inneren- und Äußeren Wienerstraße, der Kirchen-, Wolfgang-, Stein- und Preysingstraße verteilten.

Auf die bauliche und soziale Tradition, in der die Kleinhäuser und sogenannten Herbergen aus dieser Zeit stehen, und wie die Stadtsanierung auf diese besonderen Verhältnisse reagierte, wird in der Dokumentation 04 eingegangen.

Das Ensemble „Ostbahnhofviertel“ oder „Franzosenviertel“ umfasst das ab 1870 angelegte Stadterweiterungsgebiet zwischen Ostbahnhof, Preysing-, Stein- und Rosenheimer Straße. Es ist das bedeutendste Beispiel des geometrischen Städtebaus der Gründerzeit in München und prägt zum überwiegenden Teil das Bild des Stadtteils.



Ehemaliges Gelände der Unionsbräu,
Einsteinstraße 42

Probleme erkennen, Potentiale entwickeln

Qualitäten und Defizite

Haidhausen ist das größte zusammenhängende Innenstadtrandgebiet Münchens mit einer Vielfalt an Altbauwohnungen und Nutzungen.

Die Nähe zur Innenstadt war und ist ein wesentlicher Vorteil des Stadtviertels, der für viele Bewohner ausschlaggebend für die Wohnortwahl ist. Dies belegt auch eine aktuelle Studie der Ludwig Maximilian Universität in München zu den Kriterien der Bevölkerung bei der Wohnortwahl.

Grün- und Freiflächen

Auf den privaten Grundstücken bestand ein Mangel an Frei- und Spielflächen für die Anwohner. Auch fehlten öffentliche Grün- und Spielflächen. Von den auf den Grundstücken angesiedelten Betrieben gingen Störungen wie Lärm und Gerüche aus. Nicht selten waren Grundstücksbesitzer zugleich Gewerbetreibende und hatten die baulichen Verhältnisse auf dem Grundstück ihrem Betrieb als Existenzgrundlage angepasst. Hinterhöfe wurden überbaut und versiegelt, Garagen und Stellplätze belegten freie Flächen. Die Nutzungen des Gewerbebetriebs hatten Vorrang vor den Bedürfnissen der Wohnungsmieter in Bezug auf die Grundstücksfreiflächen und Immissionen.

Gleichzeitig war aber erkennbar, dass auf vielen Grundstücken durch Abbruch von entbehrlichen Nebengebäuden kleine überschaubare Grün- und Freiflächen direkt am Haus geschaffen werden könnten und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner deutlich verbessert würde.

Große Flächenpotentiale für das Stadtviertel bestanden auf brachliegenden Gewerbearealen (Brauereimmobilien) und städtischen Grundstücken im Norden an der Einstein-/Seerieder- und Flurstraße, die durch Erwerb und durch Auslagerung von städtischen Eigenbetrieben verfügbar gemacht werden konnten.

Zudem befand sich eine Vielzahl von Baulücken im Stadtteil, auf denen Wohnungsbau ohne neue Infrastrukturkosten möglich war.

In dem überschaubaren Viertel mit seinen vielen Hinterhöfen, „intimen“ Straßenräumen und Plätzen bestanden somit beste Voraussetzungen für lebendige Nachbarschaften und vielseitige Kontakte.



Enge Höfe und dicht bebaute Grundstücke



Blick auf das Sanierungsgebiet Haidhausen 2008



Eindrücke aus Haidhausen 1982

Soziale Mischung

Die soziale Mischung des Stadtviertels war zu Beginn der Sanierung durchaus vielfältig. Jedoch war die Einwohnerzahl rückläufig und es hatte ein sozialer Erosionsprozess begonnen. Besserverdienende, junge Familien mit und ohne Kinder zogen weg und einkommensschwache Haushalte (alte Leute, Kinderreiche, Alleinerziehende, ausländische Familien) blieben zurück. Sozialhilfe-, Wohngeldempfänger und Rentner machten einen hohen Anteil an der Bevölkerung aus. Ausländische Bevölkerung mit geringem Einkommen zog ins Quartier.

Wohnen und gewerbliche Nutzung standen numerisch gesehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Auf je einen Einwohner kam ein Arbeitsplatz.

Prägend für Haidhausen war neben Brauereistandorten eine eher kleinteilige Gewerbestruktur. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen entsprach den Bedürfnissen der traditionell ansässigen Bevölkerung. Die kleinen Gewerbebetriebe konnten auf Grund der günstigen Mieten oder als Eigentümer der Grundstücke kostendeckend arbeiten und anbieten. Ein Konzentrationsprozess beim Einzelhandel und Kleingewerbe bedrohte jedoch die Ausgewogenheit der Angebotsmischung. Hinzu kamen Probleme im Zusammenhang mit der Andienung und dem Parken.





... 2008



Infrastruktur

Die Grundversorgung Haidhausens im Bereich Grund- und Hauptschulen wurde für ausreichend angesehen. Ein weiterführendes Schulangebot war nicht vorgesehen. Jedoch fehlte es an Freiflächen für den Schulsport und an Pausenfreiflächen. Im außerschulischen Bereich bestand ein Bedarf an Kinderkrippen, -gärten, -horten und Jugendfreizeiteinrichtungen. Betreuungs- und Kommunikationsangebote sowie Treffpunkte für Senioren und ausländische Bewohner verschiedener Altersgruppen waren nicht ausreichend. Daneben bestand ein Mangel an größeren bürgerschaftlichen Einrichtungen mit Versammlungsräumen und bei Angeboten für Alleinerziehende.



Gleichzeitig verfügte Haidhausen über eine Vielzahl von Gewerberäumen – Läden oder ehemalige Betriebsgebäude –, die als Räume für die oben genannten sozialen Einrichtungen umgenutzt werden konnten.

Freiflächen und Verkehrserschließung

Bei den öffentlichen Freiflächen im Wohnbereich wurde ein Bedarf an kleinräumigen Spielmöglichkeiten von rund 70.000 m² ermittelt. Jedoch verfügte Haidhausen im Bereich der öffentlichen Freiflächenversorgung mit den Isarauen und dem Johannisplatz über ein mehr als durchschnittliches Angebot. Dazu kamen die Flächenpotentiale durch die genannten auszulagernden großen gewerblichen Nutzungen.

Die Verkehrserschließung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln, das heißt durch S-Bahn, U-Bahn und Straßenbahn, war und ist in Haidhausen sehr gut. Der wachsende Individualverkehr überforderte die Möglichkeiten des alten Dorf- und Gründerzeitviertels jedoch erheblich. Insbesondere fehlten Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen an Straßen und auf Grundstücken. Die vorbereitenden Untersuchungen zeigten Bereiche auf, wo Gemeinschafts- und Anwohnergaragen möglich waren.

Auf der Basis dieser Potentiale konnten Zukunftsentwicklungen eingeleitet werden, die sowohl den Belangen der Wohnbevölkerung als auch der Eigentümer und Gewerbetreibenden Rechnung trugen.



Zustand von Wohnungen
und Gebäuden 1980



Große Herausforderungen

Bauliche und soziale Zielsetzungen

Das übergeordnete Leitziel der Stadtteilsanierung Haidhausen verknüpfte die städtebaulichen Ziele der Erneuerung mit den sozialen und ökonomischen Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebiets. Die behutsame Erneuerung und bauliche Weiterentwicklung sollte sich unter angemessener Berücksichtigung der Belange der dort lebenden Bevölkerung vollziehen.

Die ausgewogene Berücksichtigung beider Komponenten wurde im Sanierungsprozess unter dem Begriff „Soziale Stadterneuerung“ zusammengefasst.

Verbesserung der Wohnverhältnisse

Planungsrechtlich wurde das Sanierungsgebiet überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß Bau-nutzungsverordnung § 4 klassifiziert. Es sollte grundsätzlich als Wohnviertel für die traditionell ansässige Bevölkerung in seiner gewachsenen Struktur erhalten und erneuert werden.

Der bestehende Wohnraum sollte im Wesentlichen gesichert, instandgesetzt, modernisiert und damit an zeitgemäße Standards angepasst werden. Dies bedeutete in der Regel die Verbesserung der Fassade, des Daches und des Kellers der Gebäude in Bezug auf Feuchtigkeits-, Nässe- und Wärmeschutz. Konstruktive Mängel und Unzulänglichkeiten bei den Wohnungsgrundrissen sollten beseitigt werden.

Es war notwendig, Sanitär- und Elektroausstattung zu erneuern und moderne Heizungssysteme einzubauen. Dabei sollten die Mieten sich auch nach der Sanierung an der finanziellen Belastbarkeit der Bewohner orientieren.

Um die Wohnverhältnisse auf dem Grundstück zu verbessern, war es wesentlich, die städtebaulichen Missstände wie mangelhafte Belichtung der Innenhöfe, unzureichendes Angebot an Grün- und Spielflächen und gewerbliche Störungen zu beseitigen. Dazu mussten Nebengebäude, die teilweise ungenehmigt errichtet worden waren, abgebrochen werden.

Neubau von Ersatzwohnungen

Um die angestammte Bevölkerung im Viertel zu halten, war es notwendig, Wohnungen neu zu errichten. Baulücken aber auch Teile der großen, freiwerdenden Flächen konnten für den Wohnungsbau genutzt werden. Durch geförderte und frei finanzierte Wohnungen, darunter einige Eigentumswohnungen, bei dafür geeigneten Rahmenbedingungen, wurde das Wohnungsangebot vielfältiger.



Kleingewerbe und Handwerk



Erhalt der Betriebe und Arbeitsplätze

Die Lebensqualität des Stadtteils mit den noch bestehenden vielfältigen Betrieben sollte sowohl unter dem Aspekt der Versorgung der Bevölkerung als auch unter dem Aspekt des Arbeitsplatzangebots erhalten bleiben. Dabei war es wichtig, die Existenz der Betriebe durch den Erhalt eines kleinteiligen Angebots an Gewerbeflächen und niedrigen Mieten zu sichern.

Bei Verlagerungen, die nicht zu umgehen waren – z. B. von störenden Betrieben, aber auch Betrieben mit Erweiterungsbedarf – sollten Flächen in den Ersatz- und Ergänzungsgebieten des Stadtteils bereitgestellt werden.

Zusätzliche Verbrauchermärkte oder große Einzelhandelsbetriebe, die erhebliche Kaufkraftströme auf sich ziehen und die Quantität und Qualität der kleinräumigen Versorgung stören würden, wurden im Rahmen der rechtliche Möglichkeiten abgelehnt.



Der ehemalige Brauereistandort der Unionsbrauerei an der Einstein-/Kirchenstraße (Block 49), sollte zur Erweiterung der Schulflächen der benachbarten Kirchenschule und als allgemeine Grünfläche dienen.



Der ehemalige Betriebshof der städtischen Straßenreinigung an der Einsteinstraße (Block 76) wurde als Fläche für Schulsport, Spiel und Freizeit sowie für eine Jugendfreizeitstätte bestimmt.

Bedarfsgerechte Versorgung mit sozialen Einrichtungen

Für die notwendigen sozialen Einrichtungen wurde ein Bedarfs-Katalog im Rahmen der Infrastruktur-Planung aufgestellt. In den folgenden Jahren wurde er soweit sinnvoll und möglich umgesetzt, teilweise wurden dabei die ursprünglichen Standorte geändert.

Mit folgenden Einrichtungen sollte das Angebot zielgerichtet für die ansässige Bevölkerung, aber auch für zuziehende Einwohner erweitert werden:

- Mehrere sogenannte Pflegenester für die Kleinkinderbetreuung in geeigneten Sanierungsprojekten
- 2 Kindergärten mit je 3 Gruppen
- Erweiterung des Schulgrundstücks an der Kirchenstraße sowie eine Schulsportanlage mit 2 Turnhallen an der Flurstraße
- Räume für Kommunikationsangebote für 8-12-Jährige im Vorfeld sozialpädagogischer Arbeit
- Werk- und Hobbyräume für sozialpädagogische Arbeit mit 6-12-Jährigen
- Räume für Begegnung und Gemeinwesenarbeit für ausländische Jugendliche und Erwachsene
- Service Einrichtung für alte Menschen im Bereich der Wolfgang-, Jugend- und Leonhardstraße
- Begegnungsstätte für deutsche und ausländische Bürger mit 2-3 Versammlungsräumen und Mehrzwecksaal für 200 Personen an der Einsteinstraße.

Private und öffentliche Frei-, Spiel- und Grünflächen

Für Begrünungen im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Flächen galt, dass sie mit der städtebaulichen Raumwirkung des „alten Haidhausen“ vereinbar sein müssen (z. B. Gehölz-/Baumart, Wuchsgröße).

Die vorbereitenden Untersuchungen hatten einen Bedarf von rund 70.000 m² öffentlichen Spielflächen für Kinder ab 6 Jahren, Jugendliche und Erwachsene ermittelt. Als mögliche Standorte zur Versorgung des Quartiers mit größeren Frei- und Spielflächen wurden ehemalige Betriebsflächen neben der Grundschule an der Bazeillesstraße (Block 39), die Flächen des ehemaligen städtischen Reinigungsbezirks an der Flurstraße (Block 76) und Flächen vor der alten Pfarrkirche in der Kirchenstraße (Block 50) vorgeschlagen. Daneben waren deutlich mehr private Spielflächen für Kleinkinder in den Innenhöfen der Blöcke und auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Die Zugänglichkeit der bestehenden Freiflächen sollte verbessert, Spielstraßen eingerichtet und Schulsportflächen mehrfach nutzbar gemacht werden.

Als Instrument der Durchführung wurde ab 1987 die Grünordnungsplanung in die Bebauungspläne integriert. Zur Umsetzung kleinräumiger Grünplanungsziele wurden ab 1986 „Gemeinschaftsgrünflächen“ in die Fortschreibung der Neuordnungskonzepte und als Festsetzung in die Bebauungspläne eingeführt.



Auf dem Areal des früheren Trambahndepots an der Einstein-/Seeriederstraße wurden Ersatz- und Übergangswohnungen gebaut.



Der ehemalige Standort der Firma Rhenania an der Friedenstraße (Block 105) wurde von der Landeshauptstadt München 1977 erworben und als Ersatz- und Ergänzungsgebiet für Gewerbe förmlich festgelegt.

Mit Änderung der Bayerischen Bauordnung 1997 entfiel die Rechtsgrundlage zur Durchsetzung dieser Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes (Art. 56 und 57 wurden gestrichen).

Das Öffnen von Mauern und Einfriedungen zur optischen aber auch z. T. tatsächlichen Verbindung von Grün- und Freiflächen wurde nun als Sanierungsziel dort, wo es sinnvoll möglich war, umgesetzt.

Bedarfsgerechte Verkehrserschließung

Grundlegendes Ziel war es, den Durchgangsverkehr aus Haidhausen herauszuhalten. Für den Wirtschaftsverkehr und für das Kleingewerbe war eine angemessene Erschließung im Inneren des Wohngebiets Haidhausen vorgesehen. Der damalige Zustand sollte im Hinblick auf schnelle Erreichbarkeit und gute Orientierung weitestgehend beibehalten werden. Mit kleineren baulichen oder verkehrsordnenden Maßnahmen sollte lenkend dort eingegriffen werden, wo bauliche Engpässe bestanden oder wo es zur Minderung des Durchgangsverkehrs nötig erschien.

Um den PKW-Verkehr im Stadtteil so gering wie möglich zu halten, waren besonders für Fußgänger bessere Wegeverbindungen zu öffentlichen und zentralen Einrichtungen sowie zu Spiel- und Erholungsflächen vorgesehen.

Für den Stellplatznachweis bei Neubauten wurde ein Schlüssel von 0.8 Stellplätzen je Wohnung empfohlen, für den Altbaubestand bei Sanierung

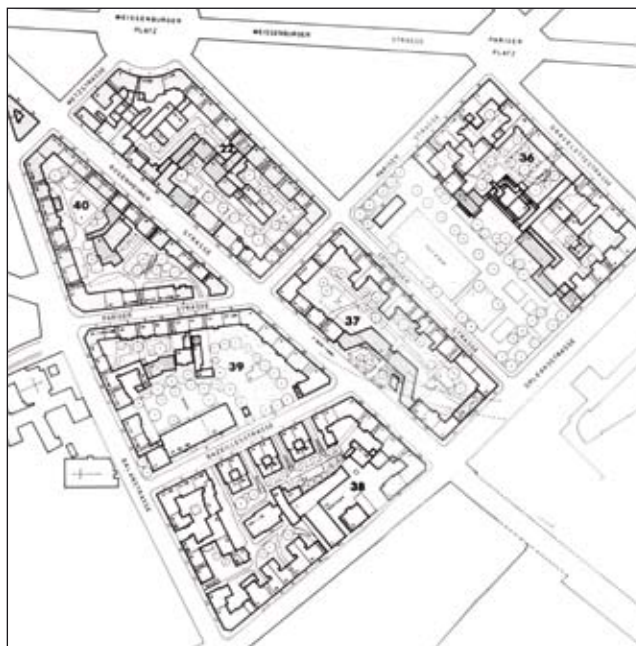
ohne Abbruch und Neubau wurde eine Deckung von 0.3 Stellplätzen je Wohnung in Gemeinschaftsgaragen angestrebt. Der Bau von Gemeinschaftstiefgaragen auf privaten Grundstücken und der Bau einiger größerer öffentlicher Anwohnergaren war vor diesem Hintergrund zu einem wichtigen Ziel erklärt worden.

Gewerbliche Brachflächen/ Umstrukturierungsbereiche

In den Voruntersuchungen wurden acht Umstrukturierungsgebiete benannt, die Platz für soziale Einrichtungen, Grün-, Spiel- und Sportflächen, Ersatzflächen für Gewerbe und Wohnen boten. Es handelte sich um Flächen von städtischen Eigenbetrieben (Straßenbahnbetriebshof, Gelände der Verkehrsbetriebe, Betriebshof der Straßenreinigung), Flächen der Bundesbahn sowie Grundstücke von Brauereien und einen gewerblichen Holzlagerplatz.

Zwei dieser Bereiche wurden als Sanierungsgebiete, zwei als Ersatz- und Ergänzungsgebiete förmlich festgelegt. Bei den anderen Flächen handelte es sich um Bundesbahngelände oder gewerblich genutzte Privatgrundstücke, auf die die Stadt zum damaligen Zeitpunkt keinen Zugriff hatte.

An den Grenzen der Umstrukturierungsbereiche im Norden sollte eine maßstäbliche Angleichung der Baukörper, der Blockform, der Gebäudekonfiguration und des Straßenverlaufs zur gründerzeitlichen Wohnbebauung des Bestandes erfolgen.



Neuordnungskonzepte des GKH 1977:
 Links: Plan „abzubrechende Bausubstanz“
 Rechts: „Neuordnungsplan“
 Beispielhaft die Sanierungsblöcke 22, 36,
 37, 38, 39, 40

Rahmenbedingungen

Neuordnungskonzepte, Sozial- und Investitionsrahmenplan

Die Neuordnungskonzepte, der Sozialrahmenplan und der Investitionsrahmenplan, ergänzt durch Infrastruktur-, Verkehrs- und Grünkonzept, steckten den grundsätzlichen Rahmen für die Stadtteilsanierung Haidhausen ab.

Die Stadterneuerung einerseits als einen Handlungsbereich der Stadtentwicklung und andererseits als einen Handlungsbereich der Sozialplanung zu sehen, war neu und wurde bereits in den Stadtratsbeschluss vom 17.11.1971 aufgenommen. Das Gesamtkonzept für die Stadtteilsanierung Haidhausen (GKH) integriert die vielfältigen Zielsetzungen und Aufgaben: städtebaulich-grünplanerische, soziale und ökonomische.

Neuordnungskonzepte des Gesamtkonzeptes Haidhausen 1977

Mit dem Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 07.07.1977 sind vom Stadtrat der Landeshauptstadt München für alle Sanierungsblöcke die auf Basis der Voruntersuchung erarbeiteten Neuordnungskonzepte verbindlich als Planungsziele beschlossen worden. Sie bildeten die Entscheidungsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung und Sanierung auf Grundstücken, für sanierungsrechtliche Genehmigungen und letztlich für die Verwendung von Fördermitteln.

Durch Beschluss des Stadtrats vom 01.07.1981 wurde eine Fortschreibung der Neuordnungskonzepte von 1977 eingeleitet. Der Beschluss stellte insgesamt eine Trendwende dar: hin zu noch behutsamerer Vorgehensweise und dem Bemühen um bauliche Konsenslösungen bei der genehmigungsrechtlichen Praxis.

In den folgenden Jahren sind die Neuordnungskonzepte der Sanierungsblöcke 7, 12, 14c, 20, 25, 38 überarbeitet und vom Stadtrat förmlich beschlossen worden. Mit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 28.02.1996 wurde es der Verwaltung ermöglicht, im Hinblick auf den Abschluss der Sanierung die Neuordnungskonzepte im Sinne der erreichbaren Sanierungsziele, wo nötig zu modifizieren.



Sozialrahmenplan und sozialpolitische Grundsätze

Der Sozialrahmenplan des GKH gab vor, wie die städtebauliche Erneuerung sozial verträglich durchgeführt werden kann und mit welchen Maßnahmen Nachteile und Härten für die einkommensschwache Bevölkerung sowie für die Betriebe vor Ort vermieden werden können.

Sozialpläne wurden für jeden betroffenen Haushalt bzw. Betrieb neben den Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Lebenslage und Belange der Sanierungsbetroffenen aufgestellt und durchgeführt.

Folgende Grundsätze wurden vorgegeben:

- Die Sanierungsbetroffenen sollten in ihrer Lebenssituation nicht schlechter gestellt werden als vor der Sanierung. Dies schloss jedoch ein, dass eine Verschlechterung auf einem Gebiet durch Verbesserung auf einem anderen Gebiet ausgeglichen werden konnte.
- Der Sozialplan bestimmte die einzelnen Maßnahmen inhaltlich und zeitlich, so dass die Betroffenen in ihrer Lebensgestaltung möglichst wenig beeinträchtigt wurden. Umfang der Unterstützung, vorübergehender Umzug und Rückzug wurden individuell besprochen und festgelegt.
- Ein Verbleiben der Familien in ihrem bisherigen Wohngebiet sollte sichergestellt werden. Auf die Bedürfnisse von alten Menschen und Ausländern war besondere Rücksicht zu nehmen, wobei Ausländer der deutschen Bevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gleichzustellen waren.
- Die bestehende Gewerbestruktur sollte soweit wirtschaftlich vertretbar erhalten, störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft behoben werden.
- 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.

Investitionsrahmenplan

Der Investitionsrahmenplan stellte grob überschlägig die Kosten und die für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme verfügbaren Mittel dar.

Der Investitionsrahmenplan wurde für rund 15 Jahre bis 1991 aufgestellt und benannte Investitionskosten von 825 Mio. DM, die sich auf folgende Kostenträger aufteilen sollten:

Öffentliche Haushalte	ca. 590 Mio. DM
davon Landeshauptstadt München	ca. 183 Mio. DM
zusammengesetzt aus:	
• Städtebauförderungsmittel	ca. 156 Mio. DM
• Sozialer Wohnungsbau	ca. 22 Mio. DM
• Sozialhilfe	ca. 5 Mio. DM
Bund und Land	ca. 407 Mio. DM
Private Haushalte Eigentümer, Gewerbetreibende, Mieter, Investoren zusammen	ca. 235 Mio. DM

Diese Kostenannahmen veränderten sich im Prozess allein schon auf Grund der deutlich länger als geplanten Durchführungszeit von 30 Jahren. Aber auch die sich wandelnden Zielsetzungen und Änderungen hinsichtlich angestrebter Maßnahmen führten zu veränderten Lösungen und Kosten insgesamt. Die entstandenen Kosten und deren Zuordnung sind auf Seite 52 unter „Verwendete Fördermittel“ dargestellt.

Die Eckpunkte der Münchner Linie der sozialen Stadterneuerung:

- erhaltende Erneuerung anstatt Flächensanierung
- aktiver Sanierungsträger vor Ort
- Konsenslösungen mit Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden
- Rücksichtnahme auf die sozialen Belange der Beteiligten
- Sozialplanung für Wohnungsmieter
- zeitgemäße, nahe gelegende Ersatz- oder Übergangswohnungen
- Möglichkeit des Rückzugs in die frühere Wohnung
- finanzielle Unterstützung beim Umzug
- Sozialplanung für Gewerbetriebe
- Angebot von Ersatzflächen
- finanzielle Unterstützung bei Betriebsverlagerung/-anpassung

Begleitet und unterstützt durch Sozialpläne, wurden für die Mieter und Gewerbetreibenden Nachteile ausgeglichen, Existenzen gesichert.

Das besondere Städtebaurecht im Städtebauförderungsgesetz und im Baugesetzbuch – Instrumente und Verfahren

Das besondere Städtebaurecht bot der Landeshauptstadt München eine Fülle von Instrumenten und Verfahren, die Sanierungsziele im Sinne der Münchner Linie zu erreichen:

- Beauftragung des Sanierungsträgers MGS
- Sozialplanverfahren für Wohnen und Gewerbe
- Härteausgleich gemäß § 180 BauGB
- Vorkaufsrecht, Grunderwerb
- Bodenrecht unter Einschluss der Kaufpreisprüfung und des Ausgleichsbetrages
- Neuordnungskonzept, Bebauungsplanverfahren
- Sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB
- städtebauliche Verträge
- Verträge über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
- Beteiligungsverfahren

Die städtebaulichen Gebote (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot – §§ 175 - 179 BauGB) sowie das Enteignungsverfahren (§§ 85 ff. BauGB) kamen im Sinne angestrebter Konsenslösungen nicht zur Anwendung.

Die „Münchner Linie“

Soziale Stadterneuerung in Haidhausen

Die Durchführung des städtebaulichen Erneuerungsprozesses unter umfassender Berücksichtigung der Bedürfnisse und Interessen der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Mieter war beispielhaft. Wo möglich wurden in intensiver Zusammenarbeit Konsenslösungen erarbeitet. Der variable Einsatz der Instrumente ermöglichte es, flexibel auf Veränderungen reagieren zu können und im Einzelfall auch die Neuordnungskonzepte im Sinne der geänderten Sanierungsziele anzupassen. Dieses flexible und zum Teil ergebnisoffene Vorgehen hat den Erfolg der Stadteilsanierung in Haidhausen im Wesentlichen ermöglicht. Die Ansätze dieser sogenannten „Münchner Linie“ sind im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ in München weiterentwickelt worden.

Wesentlich geprägt war die „Münchner Linie“ durch die Einschaltung des Sanierungsträgers Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), die Sozialplanung, die Bereitstellung umfangreicher Mittel der Landeshauptstadt München für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten und einen behutsamen zielorientierten Einsatz der planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumente, den flexiblen Einsatz von Finanzierungsmitteln und die Erschließung von Finanzierungsmitteln im Rahmen der „sozial gebundenen Privatisierung“ von Grundstücken des Treuhandvermögens.



Das Logo der MGS aus der Gründungszeit 1979

Aufgaben gemäß Treuhänder-Vertrag vom 02. April 1980

- Fortschreiben der vorbereitenden Untersuchungen
- Freimachen von Grundstücken für die Neuordnung
- Ermitteln der Kosten- und Erstellen der Finanzierungsübersichten
- Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München
- Entwürfe für städtebauliche Planungen
- Erwerb von Grundstücken
- Sozialplanverfahren für Wohnungsmieter, Eigentümer und Gewerbetreibende im Zusammenwirken mit der Landeshauptstadt München – Sozialreferat
- Stellungnahmen zu Genehmigungsanträgen nach § 144 BauGB
- Bau von Ersatzwohnungen
- Bau von Gewerbehöfen
- Modernisierungsvereinbarungen mit Eigentümern

Gründung des Sanierungsträgers MGS

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen 1971 bis 1975 lagen bundesweit nur wenige Erfahrungen mit Sanierungsträgern vor. Daher blieben die Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchungen zur Beauftragung eines Sanierungsträgers eher zurückhaltend. Der Einsatz eines Sanierungsträgers war zunächst punktuell, z. B. für die Erstellung von Modernisierungsgutachten vorgesehen. Ein erster Beschluss des Stadtrats im April 1978 ging davon aus, eine städtische Sanierungsgesellschaft zu bilden, an der die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beteiligt sein sollten.

Am 14.02.1979 beschloss der Stadtrat die Gesellschaftsform eines städtischen Unternehmens als GmbH, an der die Stadt mit 58% und 6 Banken mit jeweils 7% beteiligt waren. Am 04.04.1979 wurde der Gesellschaftsvertrag mit der Landeshauptstadt München, der Stadtparkasse München, der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank, der Bayerischen Landesbank Girozentrale, der Bayerische Raiffeisen Zentralbank AG, der Bayerischen Vereinsbank sowie der Bayerischen Volksbanken AG geschlossen und die MGS gegründet.

Die Treuhänderverträge

Der Treuhändervertrag der Landeshauptstadt München mit der MGS war grundlegend und eröffnete der MGS ein weites Aufgabenspektrum mit großem Handlungsspielraum. Dieses war im Verlauf des Sanierungsprozesses sehr vorteilhaft. So wurden durch die Landeshauptstadt München auf Basis dieses Treuhändervertrages auch Leistungen abgerufen, die sich erst im verändernden Prozess der Stadtteilsanierung Haidhausen ergaben.

Zu diesen Leistungen gehörten unter anderem städtebauliche Planungen und Untersuchungen durch die MGS, ohne dass die Landeshauptstadt München die Planungshoheit aus der Hand gab. Darüber hinaus wurde die MGS beauftragt, Grunderwerb für das Treuhandvermögen zu tätigen, soweit dies zur Durchführung der Sanierung erforderlich war, sowie Baumaßnahmen auf Treuhandgrundstücken oder Grundstücken der Stadt durchführen zu lassen.

Durch das Weisungsrecht seitens der Landeshauptstadt München und in Abstimmung zwischen den Vertragspartnern wurden die Grenzen des treuhänderischen Handelns eindeutig formuliert, ohne die Potentiale und kreative Ausgestaltung des Sanierungsträgervertrages a priori einzuengen.

Der Sozialplan

Konkrete Maßnahmen für Wohnungsmieter und Gewerbebetriebe, Sozialplanung

Bleiberecht für Wohnungsmieter

Ein wesentlicher Baustein der Sozialrahmenplanung für Wohnungsmieter war – neben den finanziellen Hilfeleistungen der Landeshauptstadt München – die Bereitstellung von Ersatzwohnungen im Sanierungsgebiet.

Der Sozialrahmenplan legte daher fest, dass während der Zeit der Modernisierung für die Betroffenen im Sanierungsgebiet übergangsweise oder dauerhaft Ersatzwohnungen und Hilfen für den Umzug und die damit verbundenen Belastungen bereitzustellen sind.

Für die Finanzierung geförderter Wohnungsbaumaßnahmen wurde mit Beschluss des Gesamtkonzepts Haidhausen am 07.07.1976 festgelegt, dass die „Eingangs-Miete“ unter Anwendung des § 43 StBauFG bei 3.80 DM und bei Förderung im „Sozialen Wohnungsbau“ bei 4.20 DM liegen und danach bis zum 15. Jahr auf 6.60 DM bzw. 7.20 DM kontrolliert steigen soll.

Den sanierungsbetroffenen Wohnungsmietern wurde das Wahlrecht eingeräumt, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in den modernisierten Altbau zurückzuziehen. Übergangswohnungen, die wieder frei wurden, oder modernisierte Altbauwohnungen, in die der Wohnungsmieter nicht zurückzog, konnten für weitere sanierungsbetroffene Haushalte bereitgestellt werden (roulierendes Verfahren).

Anzahl von Wohnungen im gesamten Sanierungsprozess:



Alle neu errichteten Sozialwohnungen standen als Ersatz- und Übergangswohnungen bereit. Auch sanierte Altbauwohnungen konnten, wenn der Vormieter sein Rückzugsrecht nicht ausübte, als Ersatz- und Übergangswohnung eingesetzt werden.

Statistik der Einzelsozialpläne

Zwischen 1979 und 2003 wurden mit 408 Haushalten Einzelsozialpläne* erarbeitet. In diesen Haushalten lebten insgesamt 929 Personen. 54% hiervon waren deutsche Haushalte, in denen 44% aller Personen lebten. 42% waren nicht deutsche Haushalte, in ihnen lebten 56% aller Personen. 4% waren gemischte Haushalte.

Die Haushalte unterschieden sich nach Anzahl der Personen mit 2,3 Personen/Haushalt vom Stadtdurchschnitt (1,8 Personen/Haushalt). Eine Differenzierung in ethnischer Hinsicht zeigt weitere Unterschiede: Die Durchschnittsgröße deutscher Haushalte lag bei 1,7 Personen/Haushalt, die der nicht deutschen bei 2,9 Personen/Haushalt.

Die Gruppe der „Senioren-Haushalte“ war mit 15% an der Gesamtzahl der im Sozialplanverfahren Beteiligten vertreten. Hierbei dominierten die deutschen Haushalte mit 79%. Unter den deutschen Haushalten waren die Alleinstehenden mit 54% vertreten.

Von den erfassten nicht deutschen Haushalten hatten 45% Kinder, von den deutschen Haushalten 20%. Unter diesen deutschen Haushalten wiederum waren 5% alleinerziehende Haushalte, ein Merkmal, das bei den ausländischen Haushalten kaum zu finden war.

30% der Haushaltsmitglieder waren nicht deutsche Kinder und Jugendliche, nur 13% der Haushaltsmitglieder deutsche Kinder und Jugendliche.

Bei der Wohnraumversorgung vor Sanierung zeigte sich eine deutliche Unterscheidung in Über- und Unterversorgung (-Belegung). Bei ausländischen Haushalten hatten über 70% der Sozialplanbeteiligten weniger als 20 m² Wohnfläche/Bewohner, bei den deutschen Haushalten zeigte sich bei nur 11% der Haushalte diese Versorgungslage.

384 Haushalten wurde eine der oben genannten Ersatz- und Übergangswohnungen zur Verfügung gestellt, das sind 94% der an Sozialplanverfahren beteiligten Haushalte. Damit lässt sich feststellen, dass die nach dem Sanierungsgesamtkonzept Häid-häuser besonders zu berücksichtigenden Gruppen – ausländische Haushalte und alte Menschen – im Rahmen der Sozialplanung überdurchschnittlich erreicht wurden.**

* Einzelsozialpläne wurden erstellt, wenn öffentliche Förderung der Wohnungsmodernisierung in Anspruch genommen wurde.

** Quelle der Auswertung der Sozialplandaten: GFS – Gruppe für sozialwissenschaftliche Forschung, Januar 2008 Haushalte/Personen ohne Angaben wurden bei der Merkmalsverteilung nicht berücksichtigt.

Fortschreibung des Gesamtkonzepts (GKH) durch Beschluss des Stadtrats vom 01.07.1981 (Auszug)

„Den Handwerkern, Gewerbetreibenden und Künstlern soll der Verbleib am angestammten Ort weitgehend ermöglicht werden.“

„Eine Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben kann erst dann in Betracht kommen, wenn durch Maßnahmen des Umweltschutzes an den Gebäuden und Betriebseinrichtungen keine ausreichende Abhilfe geschaffen werden kann. Im Normalfall dürften Umweltschutzmaßnahmen ausreichen, um eine Verlagerung zu vermeiden. Für verlagerungswillige Betriebe und die wenigen Betriebe, für die wegen ihrer Unverträglichkeit mit dem Wohnumfeld eine Verlagerung ins Auge gefasst werden muss, sind Ersatzstandorte vorhanden, insbesondere in Haidhausen der Block 105 an der Friedenstraße. Die Verlagerung ist jedoch nur dann vertretbar, wenn die neuen Standortbedingungen die Lebensfähigkeit der Betriebe nicht beeinträchtigen.“

Interessen der Gewerbebetriebe

Mit allen Gewerbebetrieben, die durch die Sanierungsziele der Neuordnungskonzepte betroffen oder die im Untersuchungsgebiet ansässig waren (§ 141 BauGB ; § 4 StBauFG) und den Wunsch nach einem Standortwechsel geäußert hatten, führte die MGS Verhandlungen. Dabei wurde auch geprüft, ob und welche Auswirkungen der Beschluss des Stadtrats zur Fortschreibung des Gesamtkonzepts für die Stadtteilsanierung Haidhausen (GKH) vom 01.07.1981 auf die Betriebe hat.

In den Verhandlungen wurden die planungs- und bauordnungsrechtliche Situation der Betriebe sowie die betrieblichen Probleme erörtert, Wünsche und Bedürfnisse soweit als möglich berücksichtigt. Dabei zeigte sich, dass besonders Maßnahmen des Umweltschutzes zur Herstellung der planungsrechtlichen Vereinbarkeit der Betriebe mit der Wohnumgebung (Allgemeines Wohngebiet) für viele eine nicht finanzierbare Belastung darstellten oder am Standort gar nicht zulässig waren.

Die unterschiedlichen Interessen der Betriebe ließen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Ladengewerbe und Dienstleistungsbetriebe, die auf die Laufkundschaft des Stadtteils angewiesen waren, wollten im Stadtteil am Standort oder in vergleichbarer Lage verbleiben.
- War der Betriebsinhaber auch Grundstückseigentümer, so wollte er in der Regel, auch bei planungsrechtlich problematischer Nutzung in der Wohnnachbarschaft, sein angestammtes Grundstück ausnutzen und nicht verlassen. Entschädigungen wurden meist als nicht ausreichend für Investitionen oder als Ausgleich für die Nachteile bei einem Standortwechsel angesehen.
- Einige Betriebe, die ohnehin auf Branchenveränderungen reagieren mussten, waren entschlossen an einen neuen Standort (z.T. außerhalb des Stadtgebiets) umzuziehen und ihr Anwesen zu verkaufen. Bei diesen Anwesen handelte es sich vorwiegend um Schlüsselgrundstücke im Sanierungsgebiet, auf

denen anschließend notwendige Wohnungsbau- oder Begrünungsmaßnahmen erfolgen konnten.

- Vorwiegend Mietbetriebe, die sich in ihrer Entwicklung vor einer notwendigen Erweiterung oder Umstrukturierung und damit verbundenen größeren Investitionen sahen, hatten großes Interesse an einer Unterstützung für eine Verlagerung in die nähere Umgebung, verbunden mit einem langfristigen Mietverhältnis am neuen Standort.
- Beim produzierenden Gewerbe oder Handwerk, das sich in enger baulicher Verbindung mit Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen befand (z.B. Druckereien, Schreinereien), sahen sich vor allem Betriebe in Mietverhältnissen nicht in der Lage, die hohen Investitionen für technische Anpassungsmaßnahmen aufzubringen, um immissionsschutzrechtliche Vorgaben am alten Standort zu erfüllen. Probleme mit Nachbarn wegen Störungen durch Lärm, Abgase, schwierige Zufahrt- und Lieferbedingungen bei intensiver Hofnutzung waren häufiger Ausdruck dieser Situation (z.B. Kfz-Betriebe).

Sozialplanrichtlinien für das Gewerbe

Der Sozialrahmenplan des GKH sah für die Gewerbebetriebe im Rahmen der Stadtteilsanierung folgende Richtlinien vor:

- 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. auf Wunsch auch 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.



Betriebe im Gewerbehof Block 105

Sozialpläne für Gewerbetreibende

Die Praxis der Sozialplanung der MGS für die betroffenen Gewerbebetriebe griff diese Richtlinien konsequent auf:

Grundsätzlich wurde für jeden Gewerbebetrieb durch die frühzeitige Information der Betriebsinhaber über anstehende Sanierungsvorhaben sowie durch individuelle Beratung und laufende Betreuung gemeinsam eine Lösung zum Erhalt des Betriebs entwickelt und umgesetzt. Standortbedürfnisse, örtliche Bindungen, finanzielle Möglichkeiten und die Anforderungen der Beschäftigten fanden hierbei weitgehend Berücksichtigung. Die Mitwirkung bei der Planung und Gestaltung von Ersatzflächen und die Koordination der Maßnahmen- und Zeitplanung halfen, betriebliche Ausfallzeiten und Zwischenverlagerungszeiten auf ein Minimum zu reduzieren. Sofern erforderlich und sanierungsrechtlich möglich wurden finanzielle Hilfen für Umzug, Substanzverlust oder Betriebsunterbrechung geleistet.

Für Betriebe, die am alten Standort im Sanierungsgebiet keine Entwicklungschancen hatten oder auch störend in der Wohnumgebung wirkten, wurden adäquate Ersatzflächen geschaffen. Der erste Ansatz, diesen Betrieben im Ersatz- und Ergänzungsgebiet den Erwerb von Eigentum zu ermöglichen, scheiterte. Bei den meisten Betrieben handelte es sich um Mieter, die nicht so finanzkräftig waren, hohe Neuinvestitionen zu tätigen. Die rechtlich möglichen Entschädigungen waren nicht so hoch, dass sie die Kosten für einen Standortwechsel annähernd abgedeckt hätten.

Daher hat die MGS schon 1981 begonnen, im Block 105 an der Frieden-/Haager Straße in drei Bauabschnitten Gewerbehöfe zu errichten und diese Flächen zu tragbaren Bedingungen an die Gewerbetreibenden zu vermieten. Dieses war im Ergebnis ein wesentlicher Baustein für den positiven Abschluss zahlreicher Sozialplanverfahren.

Bei lageabhängigen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sowie Gaststätten, die als Mieter in sanierungsbedürftigen Wohngebäuden ansässig waren, wurde während der Modernisierung eine Betriebsunterbrechung (Gaststätten), eine Zwischenumsetzung (u.a. Nutzung von Containern) oder Verlagerung in die unmittelbare Nachbarschaft notwendig. Dabei wurde den Gewerbebetrieben – soweit möglich – das Wahlrecht eingeräumt, nach Modernisierung des Altbaus an ihren alten Standort zurückzukehren. Wegen des Aufwands für den wiederholten Umzug blieben die Gewerbetreibenden in den meisten Fällen jedoch in den bereitgestellten Ersatzräumen. Dies führte – wie bei den Wohnungsmietern – auch beim Gewerbe zu einem rollierenden Prozess. Die sanierten Gewerberäume konnten wieder anderen sanierungsbedürftigen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Bei den Eigentümerbetrieben lag der Schwerpunkt der Verhandlungen auf der Suche nach geeigneten Ersatzobjekten sowie der Ermittlung der finanziellen Ausgleichszahlungen für Rechts- und Vermögensverluste. Vereinzelt gab es auch Kaufpreisverhandlungen, in denen dem Sanierungsträger der Erwerb eines Anwesens angeboten worden war.

Sozialpläne für Gewerbetreibende und Eigentümer zu erstellen bedeutete schließlich – im Unterschied zu den Wohnungsmietern – unterschiedlichste Vermögens- und Eigentumsbelange und ausdifferenzierte Rechtsbereiche einzubeziehen. In vielen Fällen mussten durch Gutachter die speziellen Entschädigungs- und Hilfeleistungen ausgearbeitet werden. Daher konnte der Stadtrat erst auf Grund langjähriger Erfahrungen der MGS am 13.07.1988 Sozialplanrichtlinien für das Gewerbe beschließen.

Anders als bei den Wohnungsmietern übernahm die Landeshauptstadt München bei Gewerbebetrieben nicht die Federführung im Sozialplanverfahren, sondern stand den Gewerbebetrieben beratend zur Seite.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung stand als Teil des Bundesbaugesetzes von 1960 in der Tradition der dringenden Baulandbeschaffung nach dem 2. Weltkrieg und war somit zugeschnitten auf die Flächensanierungen (Abbruch von ‚maroder‘ Bausubstanz) und Neubebauung unter den Gesichtspunkten des modernen Städtebaus.

Die mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in Bestandsgebieten einhergehenden Konflikte waren in den Anfängen des Städtebauförderungsgesetzes in allen Sanierungsgebieten des Bundesgebietes zu beobachten. Der Gesetzgeber reagierte darauf mit der Änderung des StBauFG vom 5.11.1984, durch welche die Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen in Sanierungsgebieten entfiel (der § 10 StBauFG wurde aufgehoben).

Grunderwerb als Katalysator und Impulsgeber

Die Landeshauptstadt München hatte schon während der Vorbereitung der Sanierung Grundstücke erworben. Diese Grundstücks- und Flächensicherung war für die Stadtteilsanierung von großer Bedeutung. Die Grundstücke dienten unter anderem für den Bau von Ersatz- und Übergangswohnungen sowie für gewerbliche Ersatzflächen, ohne die der Prozess der Stadterneuerung nicht in Gang gekommen wäre.

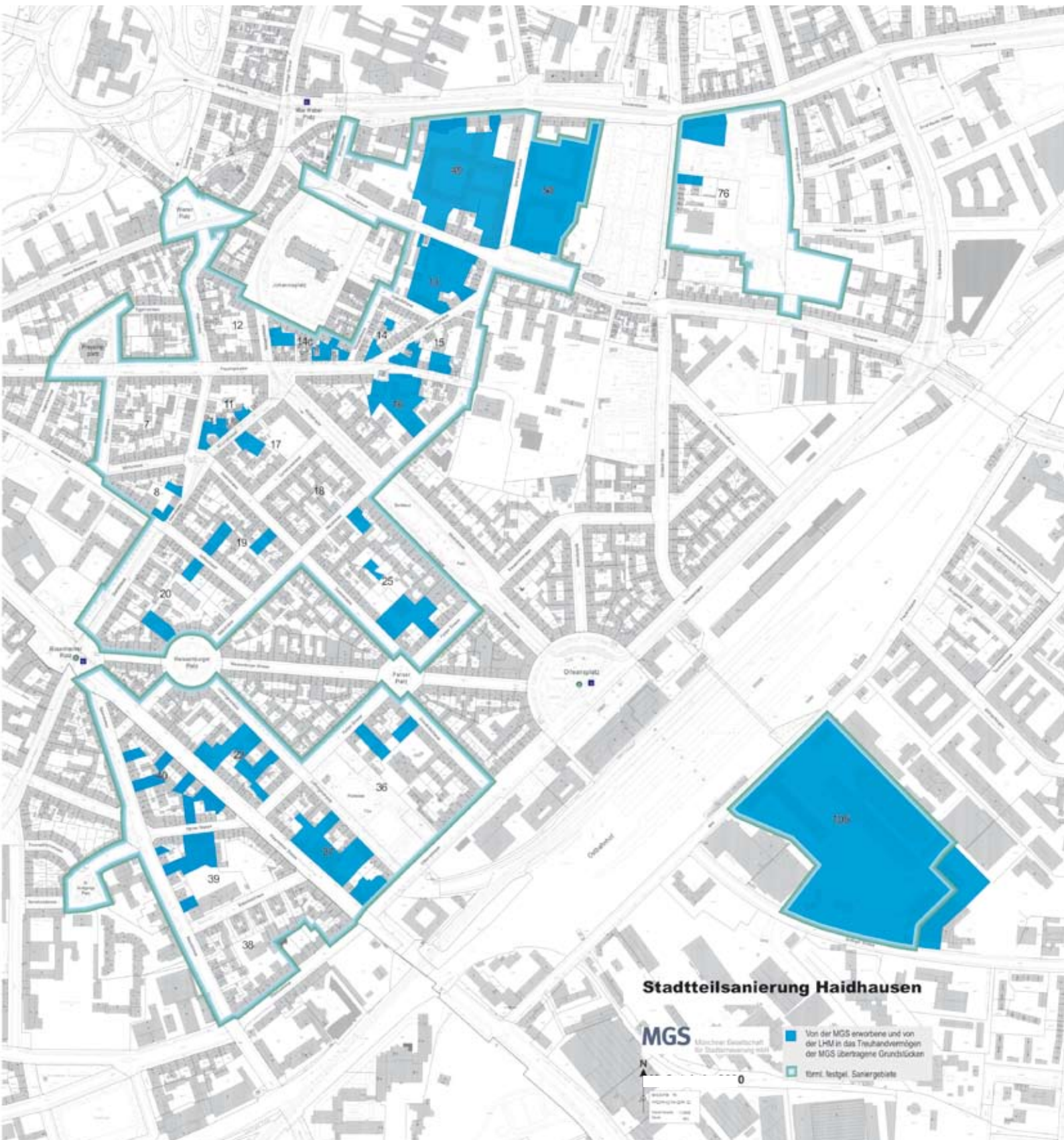
Der städtische Grundbesitz von Altbauten in Haidhausen und die gewerblichen Ersatzflächen wurden in das Treuhandvermögen der MGS übertragen. Auf diesen Grundstücken konnten schon frühzeitig Mittel des § 17, II. Wohnungsbaugesetz für die Modernisierung und den Neubau von Wohnungen eingesetzt werden, die von den privaten Eigentümern nicht nachgefragt wurden. Von diesen Investitionen gingen im Sanierungsgebiet deutliche Signale aus, die den Beginn der Stadtteilsanierung markierten.

In einigen Fällen übte die Landeshauptstadt München im Interesse der Stadtteilsanierung zu Gunsten der MGS das Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen im Sanierungsgebiet aus.

Die städtischen Zuweisungen in das Treuhandvermögen waren so dotiert, dass die MGS in der Lage war, Schlüsselgrundstücke in Haidhausen freihändig zu erwerben. Die Interessenslage der Eigentümer in Bezug auf die Umsetzung der Sanierungsziele war unterschiedlich. Bei denen, die sich mit ihrem Grundstücksvermögen nicht an den Standort gebunden fühlten, war die Bereitschaft zur Veräußerung gegeben. Bei denen, die an den Standort gebunden waren oder die nicht veräußern wollten, konnten die Sanierungsziele nur durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Grundstücke dienten vorrangig der Neuordnung und Modernisierung von Altbaugrundstücken, womit auch gezielt Verbesserungen für die umliegenden Nachbargrundstücke verbunden werden konnten (Freiflächen, Zugänglichkeit, Belichtung und Belüftung der Grundstücke, Betriebsverlagerung und Abstellen gewerblicher Störungen).

Darüber hinaus wurden sie für den Bau von Infrastruktureinrichtungen wie Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte, Jugendfreizeiteinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen genutzt. Besondere Berücksichtigung fanden der Bau und die Gestaltung von Frei-, Grün- und Spielflächen.



■ Von der MGS erworbene und von der Stadt in das Treuhandvermögen der MGS übertragene Grundstücke

Sanierungsgebiet



Gemeinsam Lösungen entwickeln

Umsetzung der Neuordnungs- und Sanierungsziele

Die Ziele der Neuordnungskonzepte von 1977 wurden im weiteren Planungsprozess in verbindliche Festsetzungen der Bebauungspläne mit Grünordnungsplänen übernommen.

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) legte in § 10 fest*, dass qualifizierte Bebauungspläne für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets aufzustellen sind. Diese Bebauungspläne sicherten die Sanierungsziele durch planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen, wobei die Abwägungsprobleme bei der Überplanung von dicht bebauten Bestandsgebieten zahlreich waren.

Es zeigte sich, dass individuelle Verhandlungen bei der Umsetzung der Neuordnungs- und Sanierungsziele insbesondere dann notwendig waren, wenn die Festsetzungen im Bebauungsplan zu eigentumsrechtlich relevanten Eingriffen geführt hätten. In diesen Fällen mussten die Sanierungsziele individuell modifiziert werden, um zu einer Konsenslösung zu gelangen.

Zur Verbesserung der Grün-, Frei- und Spielfächensituation in den Sanierungsblöcken sahen die ursprünglichen Neuordnungskonzepte von 1977 beispielsweise große offene und grundstücksübergreifende grüne Innenhöfe vor. Die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer zur Umsetzung dieser Ziele konnte jedoch nicht herbeigeführt werden. Es war daher notwendig, nach kleinteiligeren Lösungen für nutzbare Grün- und Freiflächen zu suchen. Hierdurch entstanden die Gemeinschaftsgrünflächen in den Bebauungsplänen und Neuordnungskonzepten. In besonderen Beteiligungsverfahren zur gemeinschaftlichen Nutzung von Innenhöfen wurden Konsenslösungen mit allen Beteiligten erarbeitet, die sich dann durch Festsetzungen dauerhaft im Bebauungsplan sichern ließen.

Nachdem die Pflicht zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Neufassung des StBauFG vom 05.11.1984 entfallen war, beschloss der Stadtrat am 11.01.1989 die Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen davon abhängig zu machen, ob sie zum Erreichen der Sanierungsziele notwendig waren.

Vor diesem Hintergrund sind die Bebauungspläne für die Sanierungsblöcke 7, 8, 11, 12, 13, 14, 14c, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25 auf dem zu diesem Zeitpunkt erreichten Verfahrensstand belassen worden. Auf die Durchführung neuer Entwurfsverfahren wurde verzichtet.

8 von 24 einzelnen Sanierungsbebauungsplänen (Block 15, 36, 37, 40, 49, 50, 76, 105) sind durch das Verfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit als Satzung geführt worden (Satzungsbeschluss, Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München).

12 Bebauungspläne erreichten den Verfahrensstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Block 7, 12, 13, 14c, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 39).

Zwei Bebauungspläne erreichten den Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung (Block 8, 13).

* Fassungen 1971-84

Die Sanierungsplanungen im Block 37 und 17 – Änderung der Planungsziele durch Beteiligungsverfahren

Im Januar 1980 begann mit der Einwohnerversammlung für den Sanierungsblock 37 eine lebhafte Auseinandersetzung. Diskutiert wurde die Notwendigkeit des Abbruchs von Rück- und Seitengebäuden, der Bedarf von ausreichend Ersatz- und Übergangswohnungen, die Frage der Umsiedlung von Gewerbebetrieben bei Abbruch eines Gebäudes, Fragen der finanziellen Unterstützung usw.. Diese Diskussion führte letztlich mit dem Beschluss des Stadtrates vom 01.07.1981 zur Fortschreibung der städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzepts für die Stadtteilsanierung Haidhausen (GKH) und der daraus entwickelten Neuordnungskonzepte und Bebauungspläne:

„Das Konzept der Blockentkernung wird in dem bisherigen Ausmaß nicht weiter verfolgt. Der Abbruch von Rückgebäuden kommt im Rahmen der Sanierungsdurchführung nur bei Grundstücken mit besonders gravierenden städtebaulichen Missständen in Betracht. ... Den Handwerkern, Gewerbetreibenden und Künstlern soll der Verbleib am angestammten Ort weitgehend ermöglicht werden....Für den künftigen Sanierungsvollzug sind dringend Ersatzwohnungen zu schaffen. Hierzu sollen das Gelände des Blocks 50 an der Seeriederstraße (Trambahndepot) und die extensiv genutzte Fläche des Blocks 49 überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden....Für verlagerungswillige Betriebe und die wenigen Betriebe, für die wegen ihrer Unverträglichkeit mit dem Wohnumfeld eine Verlagerung ins Auge gefasst werden muss, sind Ersatzstandorte vorhanden, insbesondere in Haidhausen der Block 105 an der Friedenstraße. ... Durch die Entwicklung eines Finanzierungsmodells der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) sollen verstärkt Hauseigentümer zur Annahme von öffentlichen Mitteln gewonnen werden. Gleichzeitig soll dadurch der Mietanstieg auf ein tragbares Maß begrenzt werden.“

Beteiligung und Information der Bevölkerung

Die von der Sanierung betroffene Bevölkerung wurde in allen Phasen des Sanierungsprozesses im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren einbezogen. In diesen Verfahren wurden Interessenskonflikte analysiert und in einzelnen Gesprächen und Verhandlungen mit den Sanierungsbetroffenen Lösungen entwickelt. Für manche Planungsziele konnten keine einvernehmlichen Lösungen erreicht werden. Hier blieben die Grundstücke auf Grundlage des Bestandsschutzes relativ unverändert.

Gesetzliche Grundlage für die Beteiligungs- und Sozialplanverfahren im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und der Aufstellung von Bebauungsplänen waren bis 1987 die §§ 4, 8, 9, 10 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) und §§ 2a und 13a Bundesbaugesetz (BBauG). Danach sind die Bestimmungen mit Inkrafttreten des Baugesetzbuchs am 01.07.1987 in den §§ 3, 137 und 180 BauGB zusammengefasst worden.

Daneben fand bei der Schaffung der Gemeinschaftsgrünflächen in den Neuordnungskonzepten und Bebauungsplänen eine Beteiligung der angrenzenden Nachbarschaft (Grundstückseigentümer und Anwohner) statt. Diese besondere Beteiligung – z. T. durch externe beauftragte Moderatoren – wurde für Gemeinschaftsgrünflächen und -gärten in den Sanierungsblöcken 11, 13, 14c, 16, 25, 39, 40 durchgeführt.



Stadtteilbüro vor Ort

Zur fortlaufenden Information und Beratung der Bevölkerung wurde zunächst ein Stadtteilbüro im städtischen Anwesen Milchstraße 16 und danach durch die MGS am Weißenburger Platz 4 für wöchentliche Beratungszeiten über die gesamte Zeit der Stadtteilsanierung eingerichtet. Hier fanden auch die Beratungen und die Beteiligung im Rahmen der Sozialplanung unter Federführung des Sozialreferats statt. Neben den Beteiligungsverfahren an der städtebaulichen Planung wurden Sanierungsfragen in Bezirksausschusssitzungen, in Einwohner- und Bürgerversammlungen diskutiert.

Eine von der MGS in hoher Auflage erstellte Sanierungszeitung, die an alle betroffenen Haushalte verteilt wurde, sorgte bis 1995 für die allgemeine Information der Bevölkerung im Sanierungsgebiet.

Sanierungsbeirat

Der örtliche Bezirksausschuss 14 Haidhausen (heute BA 5 Au-Haidhausen) beantragte in der Bürgerversammlung am 26.11.1975 die Bildung eines Sanierungsbeirats. Damit sollte die Beteiligung des Sanierungsbeirats an der Sanierung und seine kritische Begleitung bis in die Sozialpläne geregelt werden.

Auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses wurde ein Sanierungsbeirat als Unterausschuss des BA 14 gebildet, in welchem gemäß § 7 der städtischen Satzung der Bezirksausschüsse der öffentliche Charakter der Beratung und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger am besten gewährleistet waren.

Gemeinschaftsgrünfläche
Block 16

Sanierungsrechtliche Instrumente

Anwendung des ‚umfassenden Verfahrens‘

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete Haidhausen war vom Gesetzgeber nur das umfassende sanierungsrechtliche Verfahren vorgesehen worden. Der Stadtrat hat von der später durch Änderung des Baugesetzbuchs eingeräumten Möglichkeit, auf das vereinfachte Verfahren umzusteigen, keinen Gebrauch gemacht, da die städtebaulichen Missstände in Haidhausen sehr gravierend waren und deren Beseitigung auch nur unter Anwendung des umfassenden Verfahrens möglich war.

Im umfassenden Verfahren kamen somit folgende Bestimmungen zur Anwendung:

Genehmigungsvorbehalt

Mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 15 Städtebauförderungsgesetz bzw. § 144 BauGB wurde sichergestellt, dass die Sanierungsziele bei rechtlichen oder baulichen Veränderungen berücksichtigt wurden. Auf die Genehmigungspflicht wurde durch Eintragung (von Amts wegen) eines Sanierungsvermerks in Abteilung II des Grundbuchs hingewiesen („Sanierung wird durchgeführt“).

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Abteilung Stadtсанierung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München hat im Zeitraum der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung für die annähernd 1000 Grundstücke rund 1.800 Anträge geprüft. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge waren z. B.:

- Bauliche Veränderung
- Nutzungsänderung
- Miet- und Pachtverträge
- Teilung des Grundstücks
- Kaufpreis bei Veräußerung oder Erbbaurecht
- Belastung oder Beleihung des Grundstücks

Von den Anträgen konnten 1.600 genehmigt werden. Rund 150 Anträge wurden mit Bedingungen oder Auflagen genehmigt. Rund 50 Anträge wurden zurückgenommen oder versagt.

Das Instrument des Genehmigungsvorbehalts hat sich bewährt. Die Kenntnis der Gemeinde und des Sanierungsträgers von genehmigungspflichtigen Vorgängen führte dazu, dass intensive Verhandlungen zur Erreichung der Sanierungsziele geführt wurden und die Sanierungsziele bei Bedarf durch Vereinbarungen (städtebauliche Verträge, bzw. Auflagen im Genehmigungsbescheid) gesichert wurden. Die Versagung von Genehmigungen wurde als Ultima Ratio angesehen. Es war in der Anfangsphase der Sanierung von besonderer Bedeutung für den Sanierungserfolg, dass die Veräußerung von neu gebildetem Wohnungseigentum/Teileigentum versagt und die entsprechenden Verhandlungen bzw. Vereinbarungen zwischen dem Sanierungsträger MGS und den Eigentümern der Gesamtimmobilie durchgeführt werden konnten. Bei einer Aufsplitterung der Eigentumsverhältnisse hätten Verhandlungen kaum erfolgreich abgeschlossen werden können.

**Wichtige Genehmigungspflichtige Vorhaben
und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB**

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen die folgenden baulichen Maßnahmen, Nutzungsänderungen oder Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

1. die Errichtung, Änderung, oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (auch Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen, Ablagerungen),
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (z. B. Mietvertrag, Pachtvertrag, Nutzungsvertrag, Erbbauvertrag, etc.),
4. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
5. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (dies gilt nicht, wenn die Bestellung eines Rechts im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, von Neubebauung, von Ersatzbauten und der Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie der Verlagerung und Änderung von Betrieben steht),
6. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem in Nr. 4 und 5 genannten Rechtsgeschäft begründet wird,
7. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
8. die Teilung eines Grundstücks.

Rechtsinstrumente

Preisprüfung

Mit der Preisprüfung wurde gewährleistet, dass bei der Veräußerung von Grundstücken sanierungsbedingte Werterhöhungen nicht durch überhöhte Kaufpreise abgeschöpft wurden. Mit der Kaufpreisprüfung sollte ausgeschlossen werden, dass ohne reale Wertverbesserung bzw. Sanierung der Grundstücke eine nur mit der Aussicht auf die Sanierung entstehende Wertsteigerung schon im Vorfeld einen Anstieg des Preisgefüges auslöst, welcher die Finanzierung der baulichen Sanierung erschwert oder gar verhindert hätte.

Die Preisprüfung hatte einen positiven Nebeneffekt: Der Grunderwerb durch die MGS wurde erleichtert, da grundsätzlich nur zum Verkehrswert veräußert werden durfte und damit die MGS zum Verkehrswert kaufen konnte (siehe auch Kapitel „Grunderwerb als Katalysator und Impulsgeber“ S. 28).

Entschädigungsleistungen

Bei Abbrüchen von Gebäuden im Rahmen des bestehenden Baurechts waren Entschädigungen an die Eigentümer zu leisten. Auf dieser Basis konnten Eigentümer zur Mitwirkung bei der Umsetzung der Sanierungsziele gewonnen werden. Z. B. wurden die Bewertungen über Substanzschädigungen bei Abbruch von Gebäuden in die Sanierungsvereinbarungen eingearbeitet und damit für die Stadt und die MGS verbindlich.

Ausgleichsbetrag

Das Baugesetzbuch sieht in § 153 ff. vor, dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten hat, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Damit werden die Eigentümer an den Aufwendungen der öffentlichen Hand für die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sanierungsgebiet beteiligt. Mit diesem Ausgleichsbetrag sind auch etwaige Kosten für Erschließungsanlagen abgegolten. Der Ausgleichsbetrag ist fällig, sobald für ein einzelnes Grundstück die Sanierung für abgeschlossen erklärt wird oder die Sanierungsatzung aufgehoben wird. Im Sanierungsgebiet Haidhausen erhebt die Landeshauptstadt München Ausgleichsbeträge auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 21.07.1999, der festlegt, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens (modifizierte Mietspiegelmethode für München) ermittelt wird.

In der Regel ist der Ausgleichsbetrag in München niedriger ausgefallen als es die ersten Neuordnungskonzepte erwarten ließen, da die Sanierungsziele sich im Laufe des Prozesses in vielen Sanierungsblöcken zur erhaltenden behutsamen Stadterneuerung gewandelt hatten und damit erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu verzeichnen waren.

Zum Stichtag 30.06.2008 hat die Landeshauptstadt München für 448 Grundstücke Bescheide für Ausgleichsbeträge versendet und 410 Ablösevereinbarungen abgeschlossen. Daraus konnten rund 4,44 Mio. € geltend gemacht werden.

Erhaltungssatzung / Sanierungssatzung

Der Erlass von Erhaltungssatzungen und die Möglichkeit, darauf fußend das Vorkaufsrecht auszuüben, ist eines der bedeutsamsten wohnungspolitischen Instrumente, das der Bundesgesetzgeber den Kommunen an die Hand gegeben hat, in Bestandsgebieten bei städtebaulich problematischen Entwicklungen steuernd einzugreifen.

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges Rechtsinstrument und Verfahren neben dem Sanierungsrecht. Sanierungs- und Erhaltungssatzung sollten sich im Falle der Stadtteilsanierung Haidhausens im Interesse einer moderaten Aufwertung des Gebietes unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnbevölkerung in ihrer Wirkung gegenseitig ergänzen.

Die Genehmigungspflicht von Wohnraum verändernden Maßnahmen im Rahmen der Erhaltungssatzung dient der Prüfung, ob durch bauliche Veränderungen und „Aufwertungen“ der baulichen Struktur des Gebietes das Wohnen für die angestammte Bevölkerung unmöglich/unbezahlbar und die angestammte Bevölkerung damit (potentiell) verdrängt wird. Genehmigungspflichtig sind alle Maßnahmen, die Einfluss auf den Bestand, die Größe, die Ausstattung oder das Mietniveau des vorhandenen Wohnraumes haben. Dazu zählen insbesondere Modernisierungen, Abbruch und Nutzungsänderungen von Wohnraum.

Die Erhaltungssatzung zielt darauf ab, wie im Falle der Anwendung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Haidhausen, die Bevölkerungszusammensetzung erhalten. Um dies zu gewährleisten werden bauliche Maßnahmen oder Modernisierungen nicht genehmigt, die zu einem überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard des Wohnraumes führen würden. Dabei kommen auch die entsprechenden Richtlinien des gemeindlichen Vorkaufsrechts zum Einsatz, die vom Stadtrat zuletzt am 20.02.2002 beschlossen wurden.

Bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die bauliche und städtebauliche Aufwertung sogar in z. T. stark in den Bestand eingreifendem Umfang beabsichtigt. Das Sanierungsrecht verlangt von der Gemeinde, aktiv auf die an der Sanierung Beteiligten zuzugehen und ihre baulichen Sanierungsziele mit den Belangen der Eigentümer und den sonstigen abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belangen zu einem Ausgleich zu bringen. Eine Verdrängung der Wohnbevölkerung soll durch deren Einbeziehung verhindert werden, negative Auswirkungen der Sanierung sollen gemäß § 180 BauGB durch Aufstellung eines Sozialplanes abgefedert, gegebenenfalls durch einen Härteausgleich nach § 181 BauGB gemildert werden.

Zweckentfremdungsverordnung

Die sogenannte Zweckentfremdungsverordnung (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEV)) dient dem Erhalten 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 in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang gewährleistet wird.

Bei maroder Bausubstanz hat das Instrument jedoch nicht gegriffen.



Rosenheimer Straße 62-64,
MGS Finanzierungsmodell



Lothringer Straße 14 Rückgebäude,
frei finanziert



Steinstraße 55, öffentliche Förderung
II. Wohnungsbaugesetz – WoBauG

Förder- und Finanzierungsinstrumente

Städtebauförderungsmittel von Bund, Land, Gemeinde

Die Städtebauförderung ist als ein ganzheitliches, fachübergreifendes Leitprogramm zu verstehen. Sie ist darauf ausgerichtet, bei einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme das Fördermanagement zu übernehmen und den Mitteleinsatz aus einschlägigen Programmen und Budgets aufeinander abzustimmen und zu bündeln. Städtebauförderungsmittel werden grundsätzlich nachrangig zu anderen verpflichtend zum Einsatz kommenden Mitteln eingesetzt.

Mit der Entscheidung der Landeshauptstadt München für das mit öffentlichen Mitteln geförderte Stadterneuerungsverfahren war es möglich, den Erneuerungsprozess in Haidhausen wirkungsvoll in Bewegung zu setzen. Die im großen Umfang bereitgestellten Fördermittel z. B. zur Entschädigung von Eigentümern entlasteten die Gemeinde. Für private Eigentümer sind durch Städtebauförderungsmittel die Risiken der Sanierung im Bereich von unrentablen und z. T. nicht absehbaren Kosten deutlich reduziert worden.

Die Mittel dienen auch dazu, die beim Bauen im innerstädtischen Bereich, im Vergleich zum „Bauen auf der grünen Wiese“, anfallenden Mehrkosten zu fördern. Dies waren z. B. Mehraufwendungen:

- zur baulichen Sicherung von Nachbargrundstücken
- für besondere Gründungen wegen instabilen (aufgefüllten) Baugrundes
- bei beengter Baustelleneinrichtung und -abwicklung
- zur Sicherung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Leitungen, S-/U-Bahn)

Die zum besonderen Städtebaurecht im Freistaat Bayern ergangenen Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen regeln programmatisch, welchen Sanierungsmaßnahmen Fördermittel zufließen sollen, um den Erneuerungsprozess in Gang zu bringen. Ein großer Teil der Kosten der städtebaulichen Sanierung in Haidhausen wurde im Verhältnis 2/3 bzw. ab 1991 mit 60% aus Bundes- und Landesmitteln refinanziert.

Wohnungsbauförderung Neubau

Die Städtebauförderungsrichtlinien gingen davon aus, dass die Grundstückseigentümer öffentliche Mittel gem. II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in Anspruch nehmen und subsidiär Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kommen. Die Mietentwicklung war damit über viele Jahre an die Kostenmiete gebunden. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet waren nicht bereit, diese Bindungen einzugehen. Nur mit gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, die Grundbesitz im Sanierungsgebiet hatten und sich im sozialen Wohnungsbau engagierten, konnten entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.



Kirchenstraße 15, frei finanziert

Kellerstraße 30,
MGS - Finanzierungsmodell

Metzstraße 11, MGS - Finanzierungsmodell

Erst mit der Aktivierung von Wohnungsbauflächen durch die Landeshauptstadt München und die Einschaltung des Sanierungstreuhänders MGS ist es gelungen, geförderten Wohnungsneubau in den Sanierungsgebieten umfassend zu verwirklichen. Auch der Ersatzwohnungs-Neubau erfolgte mit Einsatz von öffentlichen Wohnungsbaumitteln; die Bindung an die Kostenmiete und die Belegungsbindung für einkommensschwache Mieter wurde in der Landeshauptstadt München zeitlich unterschiedlich festgelegt: erst 30 Jahre, dann 60 Jahre, dann 50 Jahre. Insgesamt wurden durch die MGS in Haidhausen 627 öffentlich geförderte Wohnungen neu errichtet.

Wohnungsbauförderung Modernisierung

Auch für die Modernisierung von Wohngebäuden war die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nach § 17 des II. WoBauG geplant; ergänzend dazu sollten Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kommen. Auf dieser Basis wurden 99 Gutachten zur Modernisierung von Privatanwesen von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegeben.

Auch hier zeigte sich, dass die Privateigentümer nicht bereit waren, die damit verbundenen, vorstehend beim Neubau aufgeführten Bindungen zu akzeptieren. Die Untersuchungen belegten jedoch im Detail, dass aufgrund der stark überalterten Bausubstanz ein sehr hoher Erneuerungsbedarf bestand, der sich ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderung sehr stark auf die Miethöhe ausgewirkt hätte – ein Effekt, der gemäß des Sozialrahmenplans nicht erwünscht war.

Es war deshalb ein großer Erfolg der Stadtteilsanierung, dass durch den Sanierungsträger MGS auf Grundstücken des Treuhandvermögens Wohnungsbauförderungsmittel nach § 17, II. WoBauG in großem Umfang für die Sanierung von Altbauten eingesetzt werden konnten.

Dieser Wohnraum konnte damit langfristig als preiswertes Wohnungsangebot für den Stadtteil gesichert werden. Insgesamt hat die MGS 372 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gemäß § 17, II. WoBauG modernisiert.

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 dem hohen Modernisierungsbedarf in den Sanierungsgebieten gerecht zu werden.

Die Finanzierung privater Modernisierungsmaßnahmen nach § 43 StBauFG kam nicht zur Anwendung. In dieser Fördersystematik werden dem Eigentümer die Baukosten, die er über den Mietmehrertrag nicht finanzieren kann, als Zuschuss ausgeglichen. Als Konsequenz daraus resultieren entweder sehr hohe Mietanstiege oder aber sehr hohe Zuschüsse, denen im Vergleich z. B. zur Finanzierung im sozialen Wohnungsbau nur sehr kurze Bindungsfristen gegenüberstehen.

Einen gewissen Ausgleich dieser beiden Positionen bewirkte das MGS-Finanzierungsmodell.



Orleansstraße 17, öffentliche Förderung

Preysingstraße 67,
öffentliche Förderung II. WoBauGBlock 49, zentraler Innenhof, öffentliche
Förderung und freie Finanzierung

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 nehmen wollten, wurde sehr frühzeitig durch den beauftragten Sanierungsträger MGS ein Finanzierungsprogramm für Altbaumodernisierungen angestoßen, das:

- von den privaten Hauseigentümern angenommen wird und deren steuerliche Abschreibungskomponenten erhält
- nicht mit den aufwendigen Anforderungen der Verwaltungsvorschriften nach § 43 StBauFG belastet, aber aus diesen Fördergrundsätzen abgeleitet ist
- sich als Zinszuschussförderung auch bei relativ umfangreichen Modernisierungskosten einfach gestaltet
- die städtischen Zuschüsse im Bund-Länderprogramm refinanzierbar hält
- den Mieterschutz bzw. die Sozialplanung in das Finanzierungsmodell integriert
- die MGS als Berater und Betreuer des privaten Bauherrn und der Mieter einbindet

Zusammengefasst: ein Finanzierungsprogramm, das ein für die Münchner Sanierungsgebiete geeignetes Gesamtpaket zur Modernisierung, Finanzierung, Beratung und Betreuung der Eigentümer und Mieter darstellt.

Finanzierungsmodell für die Stadterneuerung der MGS

Ein Testprogramm unter dem Titel „Finanzierungsmodell für die Stadterneuerung der MGS“ wurde vom Stadtrat am 30.07.1980 gebilligt und mit 7.0 Mio. DM (3,58 Mio. €) dotiert. Es folgten drei weitere Programmphasen, die insgesamt mit 20 Mio. DM (10,23 Mio. €) dotiert waren. Ausgelöst durch rückläufige Städtebauförderungsmittel musste das Programm auf eine Pauschalförderung bezogen auf Bauteile umgestellt werden. Mit diesem Schritt im Jahr 2002 war jedoch verbunden, dass ökologische Gesichtspunkte in das bauliche Konzept integriert und in die Förderung einbezogen wurden.

Insgesamt konnten mit diesem Finanzierungsmodell in Haidhausen 23 Anwesen saniert und modernisiert werden.



Gemeinschaftsgrünfläche Block 14c



Gemeinschaftsgrünfläche Block 37



Gemeinschaftsgrünfläche Block 16

Wohnumfeldprogramm

Im Sanierungsgebiet konnten Wohnumfeldverbesserungen auf privaten Grundstücken bis etwa 1995 nur im Rahmen der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und in Folge von sanierungsrechtlichen oder baurechtlichen Auflagen bei Genehmigungsverfahren nach § 15 StBauFG bzw. § 144 BauGB bewirkt werden. Unabhängig von den umfassenden Sanierungsmaßnahmen fehlte für Eigentümer der Anreiz, Verbesserungen auf den Freiflächen ihrer Anwesen ohne bauliche Wertverbesserung durchzuführen, da die Kosten derartiger Maßnahmen auf privaten Grundstücken nur bedingt zu erwirtschaften sind.

Aus dieser Situation entstand das „Wohnumfeldprogramm“, ein Anreizprogramm, mit welchem die Kosten von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie Spieleinrichtungen auf privaten Grundstücken gefördert wurden. Ermöglicht wurde dies durch die Neufassung der bayrischen Städtebauförderungsrichtlinien vom 31.03.1994, bei welchen unter „kommunale Förderprogramme“ z. B. Wohnumfeldmaßnahmen ausdrücklich erwähnt werden.

Danach können in den Sanierungsgebieten bis zu 50 %, maximal bis zu 62,-€ / m² der Kosten von Maßnahmen als förderwürdig anerkannt werden. Selbst auf Grundlage dieses Anreizprogramms bedurfte es einer zeit- und personalintensiven Aquisition bei den Eigentümern, um im Sanierungsgebiet Haidhausen immerhin 19 Maßnahmen durchführen zu können.



Gemeinschaftsgrünfläche Block 40



Gemeinschaftsgrünfläche Block 36



Hofbegrünung Gravelottestraße 4



Beispiele für Reprivatisierung:
Metzstraße 31



Rosenheimerstraße 74



Pariserstraße 32

Reprivatisierung

Sicherung der Sozialbindung der städtischen Wohnimmobilien

Die Pflicht zur Reprivatisierung von Grundstücken des Treuhandvermögens (bzw. der Gemeinde) gem. § 159 Abs. 3 sollte verhindern, dass bei der Gemeinde Grundbesitz gehortet wird.

Gleichzeitig sollten durch die Privatisierung auch Einnahmen erzielt werden, die für neue Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden können. Die Besonderheit im Sanierungsgebiet Haidhausen war, dass in der Regel nicht baureife Grundstücke veräußert wurden, sondern bereits neugeordnete, modernisierte und bebaute Grundstücke mit sozialer Bindung.

Deshalb war es notwendig, einen Ausgleich zu schaffen zwischen der Sicherung der langfristigen sozialen Bindungen und der dadurch eintretenden Schmälerung des Erlöses. Vor dem Hintergrund zu diesem Zeitpunkt „leerer werdender öffentlicher Kassen“ 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.

Finanzierung und Sicherung des Sanierungserfolgs

Für frei finanzierte Immobilien der MGS legte der Stadtrat folgende Regelung für die Privatisierung fest:

- 10 jähriges Veräußerungs- und Umwandlungsverbot; Vorkaufsrecht der Stadt
- weitere 10 Jahre: Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen. Für Mieter, die zum Zeitpunkt der Veräußerung das 60. Lebensjahr vollendet haben, lebenslanger Verzicht auf Eigenbedarfskündigung

- Mietenbindung: für sanierungsbetreffene Mieter, (die nach der Modernisierung in das Anwesen zurückgekehrt sind): Mietsteigerung nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG), maximal bis zur Mietspiegelmiete, mit 20 jähriger Bindung
- für sanierungsbetreffene Mieter, deren Einkommen in den Grenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen: Mietsteigerung nach Miethöhegesetz (MHG), maximal bis zur jeweils geltenden Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau, mit 20 jähriger Bindung
- für alle übrigen Wohnraummieter: Mietsteigerung im Rahmen des MHG, maximal bis zur Mietspiegelmiete, Neuvermietungen ebenfalls nach Mietspiegelmiete, mit 10 jähriger Bindung

Von 1984 an konnten 73 Grundstücke reprivatisiert und damit Mittel im Wert von rund 47,5 Mio. € der Sanierung wieder zugeführt werden.



Orange: Reprivatisierungen/Veräußerungen der MGS
Blau: Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete



Kirchenstraße 20



Kirchenstraße 12



Preysingstraße 54, 60a

Herbergenprogramm – ein Sonderfall der Reprivatisierung

Die überwiegend als Baudenkmal geschützten Herbergen aus der Mitte des vorletzten Jahrhunderts waren lange Jahre dem Verfall preisgegeben. Stockwerks- und Bruchteilseigentum sowie winzige, zum Teil nur 1 - 2 m² messende Flurstücke waren die Ursache dafür, dass sich niemand für das Gesamtanwesen verantwortlich fühlte. Hinzu kam, dass Eigentümer verstorben waren, ihre Erben im Ausland lebten bzw. nicht auffindbar waren. Auch Einzeleigentümer von Stockwerkseigentum, oft auch betagt und nicht finanzstark, waren nicht in der Lage, sich an einer Modernisierung des Gesamtanwesens zu beteiligen.

Eine Reihe von Fragen blieb in den ersten Jahren der Stadtteilsanierung unbeantwortet:

Wie kann das zersplitterte Eigentum der einzelnen Häuser und Grundstücke in einer kompetent handelnden Hand zusammengefasst werden, bevor die Baudenkmale vollkommen verfallen? Welche Nutzung ist diesen kleinen Häusern angemessen? Wie lässt sich eine Finanzierung der hohen Sanierungskosten darstellen? Lassen sich aus Förderprogrammen Mittel bereitstellen?

Zunächst hatte die MGS in Angriff genommen, die zersplitterten Eigentumsverhältnisse bei den Herbergen zu ordnen. In Jahre während Kleinarbeit konnten Miteigentumsanteile, Kleinstparzellen, durch Kauf bzw. Tausch Stück für Stück erworben werden, damit immer wieder ganze Herbergsanwesen zu einer Einheit grundbuchrechtlich verschmolzen werden konnten. Der Grunderwerb erfolgte freihändig, durch Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Landeshauptstadt München oder mit Hilfe von Nachlasspflegern und des Vormundschaftsgerichts in Vertretung für unbekannte bzw. unauffindbare Erben.

Die ersten Sanierungen durch die MGS zeigten, dass der Förderaufwand zur Modernisierung der maroden Bausubstanz für die öffentliche Hand eine nicht vertretbare Höhe annahm. Es wurde deshalb nach Wegen gesucht, privates Kapital, aber auch Selbsthilfe in die Modernisierung von Herbergen zu lenken.

„Haidhauser Herbergen in die Hand Haidhauser Handwerker“

Auf Initiative des Bezirksausschuss 5, Au – Haidhausen, wurde das Herbergenprogramm „Haidhauser Herbergen in die Hand Haidhauser Handwerker“ entwickelt. Mit diesem Programm konnte sichergestellt werden, dass durch Eigenleistung und Privatinitiative und ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln die Sanierung durchgeführt werden kann.

Diese Überlegungen bildeten die Grundlage für einen Beschluss des Stadtrates am 23.01.2002 „(Herbergenbeschluss“) in Verbindung mit den Verfahrensregeln des Reprivatisierungsbeschlusses vom 12.06.1996

Die Herbergen wurden nun an Bauhandwerker und im Baugewerbe Tätige mit vertraglichen Bindungen zur Selbstnutzung veräußert. Die Nachfrage war trotz des schlechten Zustands der Immobilien überraschend hoch und nicht selten konnte der Zuschlag nur mittels Losentscheid erfolgen. Andererseits erfuhren die Häuser so eine Nutzung, die jener der Entstehungszeit nahe kam.

Insgesamt wurden im Rahmen des Herbergenprogramms in Haidhausen 21 Anwesen veräußert.



Steinstraße 55



Preysingstraße 77



Kirchenstraße 24

Ziel erreicht!

Die Ergebnisse der Stadtteilsanierung Haidhausen im Überblick

Der Abschluss der Stadtteilsanierung in Haidhausen ist mit den Beschlüssen des Stadtrats zur Aufhebung der einzelnen Sanierungssatzungen seit 2003 eingeleitet und mit dem letzten Beschluss am 17.12.2008 vollzogen worden.

Innerhalb dieses Zeitraums hat die Landeshauptstadt München auf Antrag von Eigentümern die Sanierung gem. § 163 BauGB für einzelne Grundstücke als beendet erklärt, wenn die Sanierungsziele erreicht waren.

Der Erfolg der Sanierung basiert auf der engen Zusammenarbeit zwischen Stadt, insbesondere Planungsreferat/Stadtsanierung, Sozialreferat, Kommunalreferat, Baureferat, Stadtkämmerei und dem Sanierungsträger Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH. Durch intensive Arbeit und Verhandlungen vor Ort hat die MGS über Jahre mit den Betroffenen auf partnerschaftlicher Ebene Vertrauen geschaffen und Kompetenz eingebracht.

Die Sanierungsziele sind zu einem hohen Maß erreicht worden: Dadurch konnte das Stadtquartier Haidhausen so erneuert werden, dass die baulichen und sozialen Schwächen der Ausgangssituation ausgeglichen und die eigenständige Entwicklung des Quartiers gefördert werden konnten. In diesem Sinne hat sich der Münchner Weg der Stadtsanierung bewährt.

Die quantifizierbaren Ergebnisse der Stadtteilsanierung Haidhausen sind in Zahlen zusammengefasst. So können übersichtliche Auskünfte zur Gesamtmaßnahme gegeben werden.

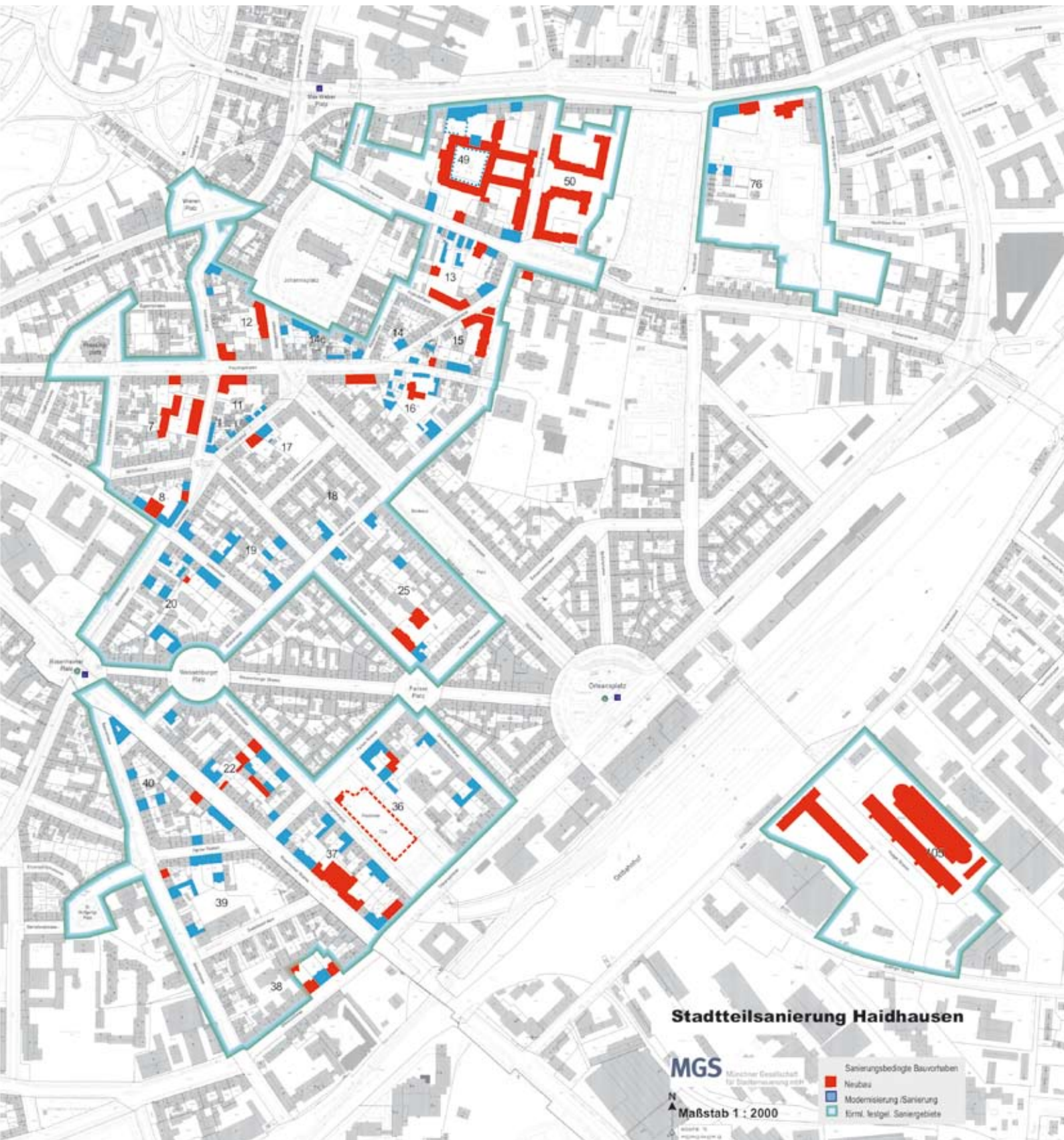
Die mittelbaren Wirkungen der Sanierung auf die Bevölkerungsstruktur, soweit sie sich erfassen ließen, werden im Kapitel „Die Bevölkerung im Viertel“ beschrieben.

Modernisierte Wohneinheiten

Wohnungen, sozialgebunden	Wohnungen, frei finanziert
372	92

Neu gebaute Wohneinheiten

Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert	Wohnungen, frei finanziert
627	74



Stadtteilsanierung Haidhausen

MGS

Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Maßstab 1 : 2000

Sanierungsbedingte Bauvorhaben

- Neubau
- Modernisierung / Sanierung
- Einkl. festgwl. Sanierungsgebiete

- Neubau und
- Modernisierung im Rahmen der Stadtteilsanierung Haidhausen
- Sanierungsgebiet



Im neuen Gewerbehof am Ostbahnhof angesiedelte Betriebe

Handwerk, Kleinbetriebe und Arbeitsplätze

Kleine und mittelständische Betriebe

In den Anwesen der MGS konnten folgende Gewerbeeinheiten neu geschaffen oder modernisiert werden:

- In neu errichteten Wohngebäuden in Haidhausen entstanden 41 neue Gewerbeeinheiten (Ladengeschäfte, Bürogewerbe).
- Das größte und modernste Potential an Gewerbeflächen (Gewerbliche Ersatzflächen) konnte auf dem Ersatz- und Ergänzungsgelände Block 105, an der Haager Straße 4–10, 5–11, Friedenstraße 18–18a hergestellt werden. Es entstanden 3 Bauabschnitte mit insgesamt 25.700 m² Nutzfläche für derzeit 63 Gewerbebetriebe. Der 3. Bauabschnitt Haager Straße 5–11 ist durch Brücken mit einem Parkhaus mit 571 Stellplätzen baulich verbunden.
- Im Rahmen der Modernisierung von Altbauten sind 51 Gewerbeeinheiten zu zeitgemäßen Räumen erneuert worden, darunter 6 nach neuestem technischem Stand sanierte, z. T. denkmalgeschützte Gaststätten. Das Unionsbräu in der Einsteinstraße 42 ist mit 1.916 m² Nutzfläche darunter als Großgaststätte zu bezeichnen.

Schon 1987 hatte die MGS eine Untersuchung über die Veränderung des Besatzes mit Gewerbebetrieben in den 1977 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten in Auftrag gegeben, womit auch die Untersuchung eines „Kontrollgebietes“ (nicht Sanierungsgebiet) einbezogen war*. Das Ergebnis wurde dem Stadtrat mit Beschluss vom 14.02.1996 zur Kenntnis gegeben:

„Die Veränderungen im Besatz mit Gewerbebetrieben in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unterscheidet sich nicht signifikant von dem im Kontrastgebiet. Zwar sind im Jahr 1989 von den 1966 festgestellten Betrieben nur noch 17% mit identischem Tätigkeitsfeld vorhanden; die Zahl der Arbeitsstätten weist jedoch von 1970 bis 1987 eine Zuwachsrate von 43,7% aus. Innerhalb des Gewerbes vollzog sich in dieser Zeit ein starker Strukturwandel (Zunahme von Dienstleistungsbetrieben, Abnahme von Großhandel und Produktion, Umstrukturierung im Einzelhandel); diese Veränderungen spiegeln jedoch übergreifende Tendenzen wider und sind weitgehend unabhängig vom Sanierungsprozess zu sehen.“

*GFS – Gruppe für sozialwissenschaftliche Forschung (1994): Sanierung Haidhausen, Rahmenbedingungen – Empirische Befunde - Folgerungen



Gaststätte Unionsbräu an der Einsteinstraße 42



Gaststätte Mühldorfer Hof an der Flurstraße 32



Gaststätte Wasserwerk an der Wolfgangstraße 19

Statistik der Sozialplanung für das Gewerbe

Die MGS hat über den gesamten Zeitraum der Stadtteilsanierung in rund 355 Fällen mit Gewerbebetrieben über die Ziele der Sanierung bzw. über deren Zukunft im Untersuchungsgebiet Verhandlungen und Gespräche geführt. Auf diese Verhandlungen reagierten die Betriebe wie folgt:

- 75 Betriebe siedelten aus dem Untersuchungs- und Sanierungsgebiet Haidhausen in den Gewerbehof (Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105) an der Frieden-/Haager Straße um
- 35 Betriebe siedelten im Sanierungsgebiet in Ersatzräume der Nachbarschaft um (Laden-, Dienstleistungsgewerbe)
- 8 Betriebe wurden zwischenumgesetzt, unterbrachen z. T. ihr Geschäft und bezogen nach Sanierung des Altbaus die Gewerberäume wieder (Laden-, Dienstleistungsgewerbe)
- 8 Betriebe verblieben am Standort im Sanierungsgebiet, bis sie aus Altersgründen des Inhabers nach einigen Jahren beendet wurden
- 22 Betriebe wurden meist aus wirtschaftlichen - und Altersgründen aufgegeben
- 54 Betriebe verblieben am Standort im Sanierungsgebiet
- 33 Betriebe siedelten vom Stadtteil weg, 7 davon an einen Standort außerhalb Münchens

Eine Sonderrolle bei den Gewerbebetrieben nahmen die Gaststätten ein. Hier gelang es, 7 von der Sanierung betroffene Gaststätten im Rahmen der Altbaumodernisierung zu erhalten. In 3 Fällen mussten jedoch Teile der Gaststättennutzung aus Gründen der unverhältnismäßigen Sanierungskosten aufgegeben werden (z. B. Kegelbahn). In 3 Fällen konnte die MGS mit den Pächtern die Regelung vereinbaren, dass Haidhauser Vereine die Gaststättennebenräume in einem bestimmten Zeitkontingent nutzen können.

Grundsätzlich lässt sich zusammenfassen, dass die Maßnahmen der Sozialplanung dazu geführt haben, dass die störendsten Gewerbebetriebe das Sanierungsgebiet verlassen haben oder aus anderen Gründen dort nicht mehr tätig sind. Ein Großteil dieser Betriebe konnte in den Gewerbehof am Ostbahnhof umgesiedelt werden.

Das Gewerbeflächenangebot für nicht störendes Gewerbe, insbesondere Läden und Dienstleister, konnte erhalten und ausgebaut werden. In 110 Fällen wurden vorhandene Gewerbeflächen, die wegen Modernisierung vorübergehend aufgegeben oder wegen Neubebauung des Grundstücks zunächst abgebrochen wurden, wieder geschaffen und für Läden und Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt.

Mit der Fertigstellung des 3. Bauabschnitts des Gewerbehofs im Jahr 2000 wurden die Betriebsverlagerungen aus dem Sanierungsgebiet in das förmlich festgelegte Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105 abgeschlossen.



Eltern-Kind-Gruppe im Erdgeschoss
Flurstraße 34



Kinderhort
Preysingstraße 60a



Jugendeinrichtung
Metzgerstraße 5

Soziale und kulturelle Einrichtungen

Durch Neubau und Sanierung von Bestandsgebäuden wurden Räume für 20 soziale und kulturelle Einrichtungen sowie 16 Ateliers für Künstler und Kunsthandwerker geschaffen.

8 Kindertageseinrichtungen

Flurstraße 34 (Eltern-Kind-Gruppe)
Gravelottestraße 4 (Eltern-Kind-Gruppe)
Kirchenstraße 22 (Kindergarten und -krippe)
Lothringerstraße 14 (Eltern-Kind-Gruppe)
Preysingstraße 60a (Kinderhort)
Preysingstraße 62 (Kindergarten)
Sedanstraße 35a (Kinderhaus)

3 Jugendeinrichtungen

Einsteinstraße 90
Haager Straße 12
Metzgerstraße 5

5 Beratungs-, Sozial- und kunst-pädagogische Einrichtungen

An der Kreppe 5
Orleansstraße 17
Rosenheimer Straße 123-125
Sedanstraße 37
Seeriederstraße 16

1 Senioreneinrichtung

Wolfgangstraße 15/18

3 Betreute Wohnformen

3 Wohngemeinschaften

3 Bürgerschaftliche, kulturelle und Freizeiteinrichtungen

Kirchenstraße 24
Preysingstraße 71
Rosenheimer Straße 123-125

2 private Ausbildungseinrichtungen

Seeriederstraße 18
Seeriederstraße 18a

18 Ateliers

3 Einsteinstraße 42,
3 Kellerstraße 35,
8 Lothringerstraße 14,
4 Preysingstraße 66-70



Museum im Erdgeschoss
Kirchenstraße 24



Akademie U5
Seeriederstraße 18



Ateliers im Rückgebäude
Lothringerstraße 14



Kinderkrippe
Kirchenstraße 22



Seniorenereinrichtung im Erdgeschoss
Wolfgangstraße 15



Gewerbehof am Ostbahnhof
mit Haager Straße



Fußgängerachse Block 50
an der Seeriederstraße



Triplex-Tiefgarage in der
Lothringerstraße



Gestaltung öffentlicher Raum
An der Kreppe



Gemeinschaftsgrünfläche Block 37

Verkehr und öffentlicher Raum

Die Versorgung des Stadtteils mit Einrichtungen des ÖPNV sowie mit Erschließungsstraßen war für gut befunden worden. Entlastung sollte im Bereich des ruhenden Verkehrs und des stadtteilinternen Kfz-Aufkommens erreicht werden.

Neu geschaffene Tiefgaragenstellplätze /Anwohnerstellplätze im Sanierungsgebiet Haidhausen:

- Tiefgaragenstellplätze insgesamt 1.125 StPl. (Sanierungsblock 105 zusätzlich 571 Stellplätze)
- Davon baurechtlich an neu errichtete Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Sozialeinrichtungen gebunden, 930 StPl.
- Anwohnerstellplätze und Stellplätze für private Bauvorhaben, Dachgeschossausbau, etc.: 195 StPl.
- Die größte Zahl von Anwohnerstellplätzen steht in der Anwohnergarage unter der Postwiese, Lothringerstr. 19, mit 139 Stellplätzen im ersten Parkdeck zur Verfügung.

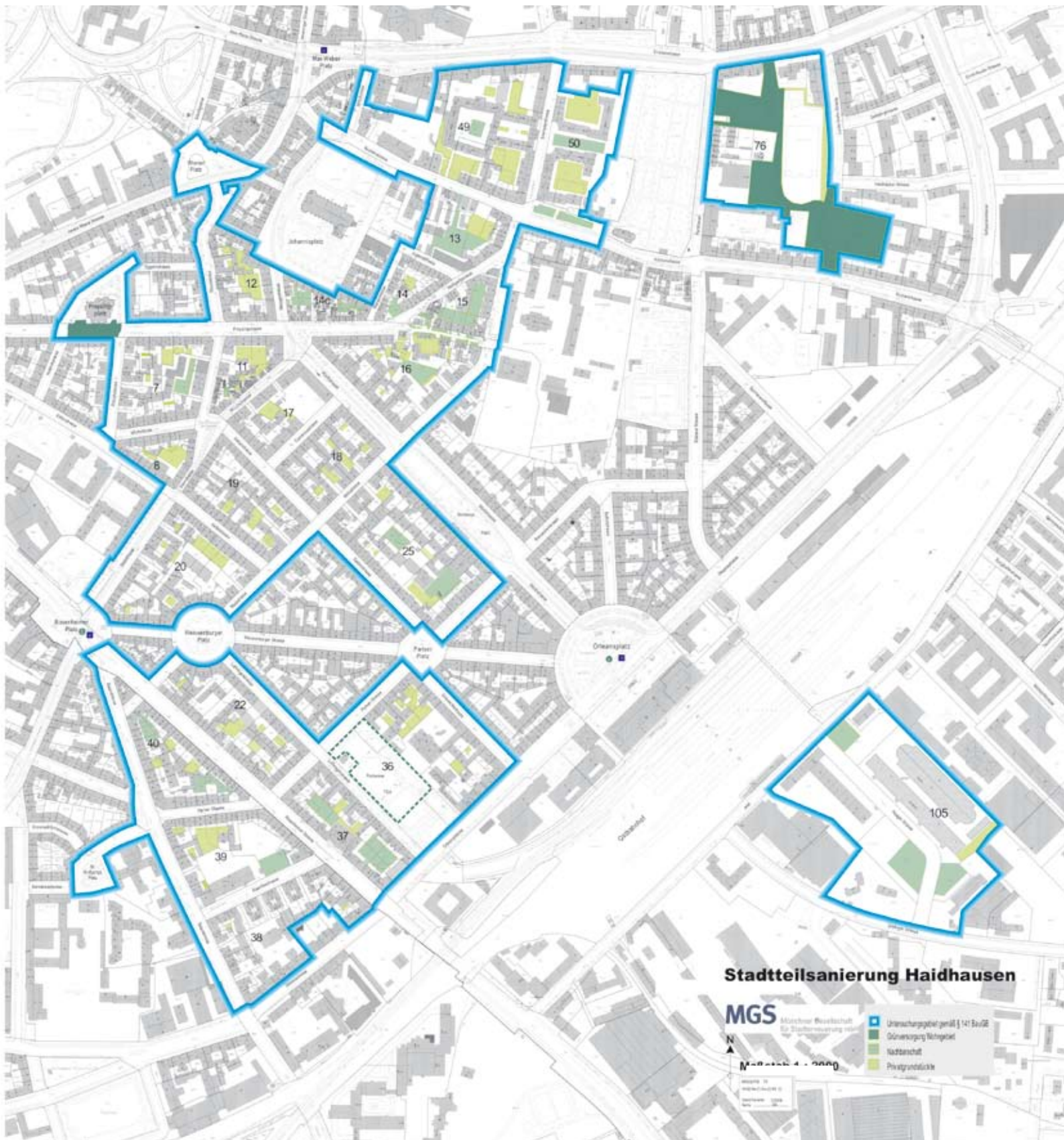
Zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung, zur Umgestaltung und Begrünung des öffentlichen Raumes wurden gefördert:

- Umgestaltung von 2 Straßenabschnitten zur Fußgängerzone (Preysing-, Leonhardstraße)
- Umgestaltung von 2 Plätzen (An der Kreppe, Kirchenstraße/Kirchplatz), Beteiligungsverfahren zur Umgestaltung des Wiener Platzes
- Bau von 3 Grünwegen und Wegen über Grundstücke des Treuhandvermögens zur öffentlichen Benutzung
- Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße im Ersatz- und Ergänzungsgebiet Block 105)
- Begrünung oder verkehrsberuhigter Ausbau, Verbessern der technischen Infrastruktur, Lärm mindernde Beläge, in 16 Straßen

Grün- und Freiflächen

Durch den Einsatz von öffentlichen Mitteln entstanden rd. 64.250 m² neue Grün- und Spielflächen. Nach Versorgungsbereichen gegliedert auf

- Quartiersebene 26.380 m² (Sanierungsblock 76, Preysingplatz)
- Nachbarschaftsebene 12.000 m² (Gemeinschaftsgrünflächen, Nachbarschaftsgärten: Sanierungsblöcke 11, 13, 14c, 15, 16, 20, 22, 25, 37, 38, 39, 40, 49, 50)
- Privatgrundstücke 25.875 m²



Neugeschaffene Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet

- Grünversorgung Wohngebiet
- Nachbarschaft
- Privatgrundstücke
- Sanierungsgebiet



Identifikation und Akzeptanz

Die Bevölkerung im Viertel

Die Erneuerung des Sanierungsgebiets in Haidhausen ist nicht nur unter städtebaulichen Aspekten erfolgreich durchgeführt worden. Auch die im Gesamtkonzept für die Stadtteilsanierung Haidhausen (GKH) formulierten sozialen Ziele wurden erreicht.

Ein wesentlicher Grund, Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes Haidhausen in den 1970er Jahren durchzuführen, lag u. a. in starken Bevölkerungsverlusten in den 1950er und 1960er Jahren von rund einem Fünftel des Bestandes. In diesem Zeitraum hatten in den meisten Innenstadtrandgebieten die Einwohnerzahlen zugenommen (+ 19%). Auch der Einwohnerverlust von rund 42.000 auf 32.000, ein Minus von knapp 23%, in der Folgezeit der 1970er und 1980er Jahre wurde als Indikator für die geringe Attraktivität von Haidhausen als Wohnstandort interpretiert.

Der seit 1993 räumlich differenzierte Vergleich von Bevölkerungsstruktur und -entwicklung stellt sich bei weitgehend konstanter Einwohnerzahl (Haidhausen insgesamt rund 32.000, Sanierungsgebiet rund 11.500 im Zeitraum 1993–2006) folgendermaßen dar:

- Nennenswerte Veränderungen gab es in der ethnischen Struktur. Während der Ausländeranteil im gesamten Stadtbezirk auf knapp 24% zurückgegangen ist, blieb er im Sanierungsgebiet jedoch mit 27% überdurchschnittlich hoch. Dies entspricht der Zielvorgabe des GKH, die Belange der ausländischen Bevölkerung besonders zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf die Altersstruktur ergibt sich für den Beobachtungszeitraum eine weitgehende Stabilität. So ist der Anteil alter Menschen ab 65 Jahren mit rd. 10% konstant geblieben, im übrigen Haidhausen leicht von 14% auf 13% zurückgegangen. In fast jedem fünften Haushalt (19%) im Sanierungsgebiet leben Kinder, im übrigen Stadtteil sind es nur 13%.

Diese im Sinne der Ziele der sozialen Stadterneuerung positive demografische Entwicklung sind sicher auch durch die Wohnumfeldverbesserungen sowie den Ausbau einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur mit bedingt. So ist auch der hohe Anteil von Haushalten mit Kindern, unter ihnen überdurchschnittlich viele Alleinerziehende zu erklären.

Eine durch die Sanierungsmaßnahmen verursachte erhöhte Mobilität von alten Menschen, ausländischer und einkommensschwacher Bevölkerung lässt sich durch die statistischen Daten keinesfalls belegen. Der hohe Anteil dieser Bevölkerungsgruppen am Sozialplanverfahren dürfte hierbei eine Rolle gespielt haben.



Sozioökonomische Situation

Im Hinblick auf die sozioökonomische Situation der Bevölkerung stehen auch die Daten der Münchner Armutsberichte zur Verfügung, die seit 1987 regelmäßig fortgeschrieben werden. Zentraler Indikator ist die Armutsdichte, die den Anteil relativ armer Menschen pro 1000 Einwohner ausdrückt. Auf der räumlichen Basis von Stadtbezirken nimmt Haidhausen (bis 1992) bzw. danach Au-Haidhausen in der nach der Armutsbetroffenheit geordneten Rangreihe eine mittlere Position ein, die im gesamtstädtischen Durchschnitt der Armutsdichte zum Ausdruck kommt. Die Armutsdichte der Teilräume, die den ‚alten‘ Stadtbezirk Haidhausen ausmachen, liegt 2004 bei 126 Armen pro 1.000 und damit gut 10% unter dem gesamtstädtischen Mittel von 142.

Die Gliederung in vier Stadtbezirksteile ergibt eine Streuung der Armutsdichte, die von 122 bis 151 pro 1.000 reicht; letztere, die eine überdurchschnittliche Armutsbetroffenheit der Bevölkerung signalisiert, findet sich in Haidhausen-Süd, dem Gebiet in dem sich 16 von 21 förmlich festgelegten Sanierungsblöcken befinden.

Dass Sanierung nicht zu einer Vertreibung wirtschaftlich schwacher Bevölkerung geführt hat, ist neben der hohen Armutsdichte auch am Kaufkraft-Index ablesbar, der 2004 unterdurchschnittlich ist und nur 84% des gesamtstädtischen Wertes erreicht.

Auch Bewohner des Sanierungsgebiets, deren Häuser nicht mit öffentlichen Mitteln saniert wurden, profitieren spürbar von den Wohnumfeldverbesserungen und identifizieren sich mit dem Stadtviertel. Besonders die Haushalte mit Kindern unter ihnen nehmen die Ausstattung des Stadtquartiers mit sozialen Einrichtungen positiv wahr. Für diese nicht in die öffentliche Sanierung involvierte Bevölkerung stellt sich die soziale Mischung des Stadtquartiers als ausgeglichen dar (Befragung im Rahmen einer Diplomarbeit 2007 an der LMU).

Eine Auswertung der Sozialplandaten aller an der öffentlichen Sanierung beteiligten Haushalte zeigt, dass mit den Sozialplänen auch die im GKH benannten Gruppen der ausländischen Haushalte und der alten Menschen wirkungsvoll erreicht wurden.

Aussagen über die Bevölkerungsstruktur und ihre Veränderung zwischen dem Beginn und Ende des Sanierungsprozesses konnten aus folgenden Quellen gezogen werden:

- Befragung der Bewohner der (potentiellen) Sanierungsgebiete 1975 nach § 4 StBauFG, erfasst wurden 3.854 Haushalte mit 7.423 Personen
- Befragung Sanierungsbetroffener Haushalte 1993 durch GFS – Gruppe für sozialwissenschaftliche Forschung (1994): Sanierung Haidhausen, Rahmenbedingungen – Empirische Befunde – Folgerungen
- Auswertung der Sozialplandaten von 408 sanierungsbetroffenen Haushalten mit 929 Personen, GFS: Sanierung Haidhausen, Die Wirkungen von Stadterneuerungsmaßnahmen auf die Bevölkerung im Spiegel statistischer Daten und empirischer Befunde
- Auswertung von Bevölkerungsdaten des statistischen Amtes für den Zeitraum 1993-2006, GFS: Sanierung Haidhausen, Die Wirkungen von Stadterneuerungsmaßnahmen auf die Bevölkerung im Spiegel statistischer Daten und empirischer Befunde
- Julia Erd, Wahrnehmung von Wohnumfeldverbesserungen im Sanierungsgebiet Haidhausen und ihre Bedeutung für das Image des gesamten Stadtteils, Diplomarbeit 2008, eingereicht an der LMU-München, Departement für Geo- und Umweltwissenschaften Seminar für Sozialwissenschaftliche Geographie
- Auswertung der gewerblichen Sozialplanverfahren, MGS 1976-2008

Verwendete Fördermittel

Die Stadtteilsanierung Haidhausen wurde überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert. Wie das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) 2004 ermittelt hat, löst die Städtebauförderung das 1,4fache an weiteren öffentlichen Mitteln und nochmals das 6,3fache an privaten Investitionen der eingesetzten Städtebauförderungs-mittel aus.

Für den Einsatz von Städtebauförderungs-mitteln gilt das Subsidiaritätsprinzip, d.h. die Förderung einer Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können. Der Fördersatz (= Anteil der Finanzhilfen an den förderfähigen Kosten) beträgt in Bayern grundsätzlich 60 %. Maßnahmen werden nur insoweit gefördert, als sie Gebietsbezug haben.

Bei den Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung, den Ordnungsmaßnahmen und der Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen wurden Städtebauförderungs-mittel sowie zusätzliche Eigenmittel der Landeshauptstadt München verwendet.

Für den Wohnungsbau wurden städtische und staatliche Mittel entsprechend den Förderbestimmungen für den Sozialen Wohnungsbau eingesetzt, ergänzt durch Kapitalmarktmittel und – nachrangig – Städtebauförderungs-mittel.

Sanierung Haidhausen Block 49, 50, 76 und 105 und verwendete öffentliche Fördermittel	Gesamt EUR	StBauF- Mittel ¹⁾ EUR	davon WoBau- Mittel ²⁾ EUR	Sonstige Mittel ³⁾ EUR
Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung				
Städtebauliche Planungen, Untersuchungen, Bautechnische Gutachten, Beteiligungsverfahren	2.499.412	938.724	0	1.560.688
Erwerb von Grundstücken zur Durchführung von Wohnungsbau, Gewerbe, Infrastruktur	84.365.807	37.769.742	0	46.596.065
Ordnungsmaßnahmen				
Beseitigung von Gebäuden, Schuppen, Grenzmauern, Entschädigungszahlungen, Sicherungs- und sonstige Maßnahmen	10.711.562	9.660.164	0	1.051.398
Umzug von Bewohnern, Sozialplankosten, Verlagerung von Betrieben	9.175.265	7.262.950	0	1.912.315
Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen				
Neubau von geförderten und frei finanzierten Wohn-/Gewerbeeinheiten, Gewerbehöfen und Tiefgaragenstellplätzen	166.805.921	9.921.116	40.930.739	115.954.066
Modernisierung von geförderten und frei finanzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten	64.299.496	4.276.163	20.837.206	39.186.127
Modernisierung von Anwesen im Rahmen des MGS-Modells	12.409.829	4.215.375	0	8.194.454
Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen	30.621.726	15.621.065	0	15.000.661
Begrünung von privaten Freiflächen im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes	220.735	125.572	0	95.163
Ausbau von öffentlichen Straßen, Plätzen, Grünanlagen	5.459.882	4.826.901	0	632.981
Summe gesamt:	386.569.635	94.617.772	61.767.945	230.183.918

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

Fazit und Ausblick

Die Wohnqualität des Sanierungsgebiets, bezogen auf die Wohnungen, Gebäude und Infrastruktureinrichtungen, ist bedarfsgerecht verbessert worden. Dabei ist es gelungen die Ziele der Sozialplanung, die ökonomisch schwächeren Gruppen von Senioren und Seniorinnen, Ausländern und kinderreichen Familien angemessen zu berücksichtigen und ihr Wohnen im Sanierungsgebiet zu sichern, umzusetzen.

Eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen im Zuge öffentlicher Gebäudesanierungsmaßnahmen lässt sich nicht belegen.

Der zu Beginn der Sanierung befürchtete Austausch der Bevölkerung ist nicht eingetreten. Eine Verdrängung der ökonomisch schwächeren Bevölkerung hat durch die Sanierung nicht stattgefunden. Dies ist bemerkenswert, da das Mietniveau bei der Sanierung von Anwesen mit öffentlichen Mitteln zwar moderat, jedoch deutlich gestiegen ist.

Eine Auswertung der Armutsdichte und der Kaufkraft im Rahmen des Armutsberichtes 2004 zeigt, dass im Sanierungsgebiet die Armutsdichte teilweise noch immer überdurchschnittlich und die Kaufkraft im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich ist.

Das „klassische“ Städtebauförderungsprogramm läuft in München mit dem Abschluss der Sanierung in Haidhausen 2008 und mit dem Abschluss der Sanierung im Westend 2012 aus.

Im ehemals „klassischen Stadterneuerungsgebiet“ Haidhausen wirken nunmehr Instrumente weiter, die sich schon im Prozess der Stadtteilsanierung mit den Sanierungsinstrumenten ergänzt haben. Die Erhaltungssatzung*, die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, der Gaststättenbebauungsplan und die Bebauungspläne mit Grünordnungsplänen für einzelne Gevierte sowie in einzelnen Fällen die Sicherung von Freiflächen durch Dienstbarkeiten (im Rahmen von Sanierungsvereinbarungen veranlasst) haben weiterhin die Funktion, die Entwicklung des Quartiers für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu steuern.

Zur langfristigen Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur trägt die große Zahl sowohl neu errichteter als auch modernisierter Sozialwohnungen mit langer Bindung bei. Städtische Infrastruktureinrichtungen schaffen ein dauerhaftes Versorgungsangebot. Auch die im Rahmen der Stadtteilsanierung entstandene Grün- und Freiflächenstruktur auf Quartiersebene, in den ehemaligen Sanierungsblöcken und auf privaten Grundstücken sind ein Angebot an alle Bevölkerungsgruppen und langfristig gesichert. Nicht zuletzt mildern die zusätzlich geschaffenen Anwohnerstellplätze neben der Parklizenzierung die angespannte Situation des ruhenden Verkehrs.

Im Rahmen eines Forschungsprojekts des Bundesamts für Raumordnung und Bauwesen wird das ehemalige Sanierungsgebiet Haidhausen in eine Untersuchung über die „Langzeitwirkungen und Effektivierung der Städtebauförderung“ einbezogen.

*Dabei ist kontinuierlich zu aktualisieren, in wieweit die Kriterien der Prüfung der Sozialverträglichkeit von Maßnahmen geeignet sind, das Ziel des Milieuschutzes zu erreichen.

Zeitsprünge

Die Gegenüberstellung der Aufnahmen aus dem Nachlass der Fotografin Claudine Huza-Marechal von 1980 zu den gleichen Standorten heute machen Veränderungen in Haidhausen anschaulich.



Publikationsreihe Dokumentation Sanierung**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 2009

Dokumentation 05

Stadtteilsanierung
Haidhausen
Das gründerzeitliche
Haidhausen,
Veröffentlichung 2009

Dokumentation 06

Zeitzugendokumente
zur Stadtteilsanierung
Haidhausen,
Veröffentlichung 2009

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
Haager Straße 5
81671 München
Tel. 089.233-339 00
Fax 089.233-339 89
mgs@mgs-muenchen.de
www.mgs-muenchen.de

in Zusammenarbeit mit der
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung III – Stadtsanierung und Wohnungsbau

Projektteam MGS

Rüdiger Munderloh
Dr. Michael Hohenester
Anke Witzel

Redaktion/Gestaltung

Büro Baumeister, München
www.buero-baumeister.de

Bildnachweise

Edward Beierle,
Christine Dempf,
Ingrid Scheffler
Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
MGS

München, Oktober 2008