

## **Städtebauförderung in München**

- A) Beginn vorbereitender Untersuchungen in Moosach und Neuperlach**
- B) Konzept für den Handlungsraum 6 (Neuperlach) der PERSPEKTIVE MÜNCHEN**
- C) Finanzierung und Vergabe**
- D) Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 01494 der Stadtratsfraktion  
BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 27.10.2015  
„Heute nicht für gestern planen 4 –  
Städtebauliche Möglichkeiten ausschöpfen mit Sanierungsgebieten“**

Stadtbezirk 10 Moosach  
Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05024**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Sanierungsgebiete
2. Umgriffsplan Untersuchungsgebiet Moosach gemäß § 141 Abs. 3 BauGB
3. Umgriffsplan Untersuchungsgebiet Neuperlach gemäß § 141 Abs. 3 BauGB
4. Informationen zu den zukünftigen Sanierungsgebieten in Moosach und Neuperlach
5. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 01494 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 27.10.2015
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes - Moosach vom 27.07.2016
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes - Ramersdorf-Perlach vom 15.07.2016

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2016 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

### **Anlass**

Investitionen der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen in den Gebäudebestand, das Wohnumfeld und die Infrastrukturausstattung sorgen für mehr Generationengerechtigkeit, Familienfreundlichkeit und Integration im Quartier. Die Stadtsanierung ist daher in der Landeshauptstadt München ein wichtiges Instrument bei der Bewahrung einer solidarischen und engagierten Stadtgesellschaft sowie der Stärkung von Stadtteilen durch Stadtteilentwicklung. Durch den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts kann Gentrifizierung oder Luxussanierung entgegengewirkt werden, als zusätzlicher Anreiz dienen der Einsatz von Städtebaufördermitteln. Im Jahr 2014 wurden die Bundesmittel der Städtebauförderung erhöht. Insbesondere für das Programm "Soziale Stadt" wurden die Mittel von 40 Mio. € auf 150 Mio. € aufgestockt. Im Programmjahr 2016 stellt der Bund rund 140 Mio. € für die "Soziale Stadt" bereit.

Zur Zeit existieren sieben Gebiete der Stadtsanierung in allen Phasen des Sanierungsprozesses in den Bund-Länder-Programmen "Soziale Stadt" und "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie ein Bereich im "städtebaulichen Denkmalschutz" in München. Diese sieben Gebiete liegen in Neuaubing-Westkreuz, in Trudering, in Pasing, am Innsbrucker Ring, in Giesing, am Petuelring und im Westend (siehe Anlage 1). Erfahrungen aus diesen aktuellen und aus bereits abgeschlossenen Sanierungsgebieten zeigen, dass der Einsatz der Stadtsanierung ein erfolgreiches Instrument der Stadtteilentwicklung ist. Mehrere Gebiete befinden sich in der Phase der Verstetigung. Dadurch werden Kapazitäten frei, um den Einsatz der Stadtsanierung in neuen Gebieten zu prüfen.

Die Monitorings des Sozialreferates und des Referates für Bildung und Sport sowie die Stadtteilstudie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung lassen weitere Gebiete in der Landeshauptstadt München erkennen, in denen soziale Herausforderungen und städtebauliche Missstände bestehen. Unter diese Gebiete fallen Teile der Stadtbezirke Moosach und Neuperlach (siehe Buchstabe A Ziffer 1 im Vortrag der Referentin).

Der Stadtbezirksteil Neuperlach gehört zu den Schwerpunktgebieten der Münchner Stadtentwicklung und bildet den Handlungsraum 6 der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN. Das geplante Gebiet der Stadterneuerung in Neuperlach bildet den Kern des Handlungsraumes 6. Um Synergien zu nutzen, ist es daher sinnvoll, die vorbereitende Untersuchung für die Stadterneuerung mit der Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes für den gesamten Handlungsraum 6 zu koppeln. Auf diese Weise entsteht ein integriertes Konzept, das sowohl für den Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen als auch für den gesamten Handlungsraum, gültig ist.

## A) Beginn vorbereitender Untersuchungen in Moosach und Neuperlach

### 1. Auswahl Untersuchungsgebiete

Gesamtstädtische Untersuchungen verschiedener Referate bilden die Grundlage für die Vorauswahl möglicher Untersuchungsgebiete für die Städtebauförderung. Hervorzuheben sind insbesondere das Monitoring des Sozialreferates, die Münchner Stadtteilstudie, die Untersuchung „Älter werden in München“, der Handlungsraumansatz der PERSPEKTIVE MÜNCHEN, das Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung (insbesondere zur Nachverdichtung) und der gesamtstädtische Energienutzungsplan (in Erarbeitung). Des Weiteren wurde mit der Regierung von Oberbayern als Bewilligungsstelle der Städtebauförderung und in der referatsübergreifenden Lenkungsgruppe Stadtsanierung mit allen betroffenen städtischen Referaten die Gebietsauswahl diskutiert.

Aus dieser gesamtstädtischen Betrachtung wurden vier potenzielle Untersuchungsgebiete vorausgewählt, in denen sowohl soziale Herausforderungen bestehen und auch städtebauliche Missstände zu vermuten sind. Diese sind:

- **Am Hart / Harthof,**
- **Hadern / Blumenau,**
- **Neuperlach und**
- **Moosach**

In einem weiteren Schritt bei der Auswahl möglicher Gebiete wurden die tatsächlichen Aufwertungspotenziale durch das Instrument der Stadtsanierung betrachtet. Hier erfolgte auch eine intensive Abstimmung mit möglichen Partnern vor Ort, wie beispielsweise den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH sowie der Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG (WSB-Bayern) aufgrund ihres großen Gebäudebestandes in Neuperlach. Außerdem erfolgte eine Abstimmung mit dem Baureferat, dem Sozialreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Kulturreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft. Die Gesamtschau führte zu folgendem Ergebnis:

#### **Am Hart / Harthof**

Ein Großteil der erneuerungsbedürftigen Gebäude in dem Gebiet "Am Hart / Harthof" ist im Eigentum der GWG. Allerdings ist die GWG in der Umsetzung der Erneuerung dieser Siedlungsbereiche bereits weit vorangeschritten. Teilweise befindet sich diese bereits in der baulichen Umsetzung. Erforderliche Bebauungspläne wurden aufgestellt oder sind kurz vor dem Satzungsbeschluss. Die notwendige Erneuerung wird hier bereits ohne Städtebaufördermittel umgesetzt. Für einen Einstieg der Stadtsanierung sind die Maßnahmen daher schon zu weit fortgeschritten.

### **Hadern / Blumenau**

Auch in der Blumenau sind die Pläne zur Sanierung des Gebäudebestands der GWG bzw. der GEWOFAG als große Wohnungseigentümerinnen in Teilen bereits weit fortgeschritten. Auch hier ist die notwendige Erneuerung bereits ohne Städtebauförderungsmittel umgesetzt. Eine Grundsatzentscheidung zum Immissionsschutz für die Bundesautobahn (BAB) 96, als Rahmenbedingung für den Einsatz der Städtebauförderung, ist noch nicht getroffen. Daher wird eine Ausweisung als Sanierungsgebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt.

### **Moosach und Neuperlach**

Die Abstimmung ergab, dass in **Moosach** und **Neuperlach** Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden sollen. Hier deckt sich der aus den Untersuchungen abgeleitete Handlungsbedarf mit zukünftig geplanten Maßnahmen und es ergeben sich Synergien mit den Projekten, welche die Wohnungsbaugesellschaften vor Ort in den kommenden Jahren planen (Näheres ergibt sich aus den folgenden Ausführungen unter Ziffer 2). Auch von Seiten der städtischen Referate stehen Maßnahmen, wie die qualifizierte Nachverdichtung im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklung, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, eine energetische Sanierung sowie die Erneuerung von Grünflächen oder die Weiterentwicklung des Westfriedhofes in diesen Gebieten an. Mit dem Instrument der Stadtsanierung und einem integrierten Handlungsansatz könnte hier ein projektübergreifender Mehrwert geschaffen werden. Deshalb soll hier der mögliche Einsatz der Stadtsanierung im Rahmen vorbereitender Untersuchungen näher geprüft werden.

Mit den Bezirksausschüssen der Stadtbezirke 10, Moosach und 16, Ramersdorf-Perlach wurde die Auswahl besprochen. Die Bezirksausschüsse unterstützen sowohl das Verfahren als auch das Ergebnis des Auswahlverfahrens.

In den nächsten beiden Kapiteln werden diese beiden Untersuchungsgebiete **Moosach** und **Neuperlach** vertieft betrachtet.

## **2. Ausgangssituation und Zielsetzung in Moosach und Neuperlach**

### **2.1 Städtebauliche und strukturelle Rahmenbedingungen**

#### **Moosach**

Das Untersuchungsgebiet Moosach besitzt eine gewachsene, heterogene Siedlungsstruktur. Die ältesten Strukturen finden sich im Ensemble ehemaliger Ortskern Moosach mit der alten Pfarrkirche mit Friedhof und dem sog. Pelkovenschlössl um den Moosacher St.-Martins-Platz, wo auch Reste der bäuerlich und handwerklich geprägten Bebauung aus dem 19. Jahrhundert erhalten sind. Einen städtebaulichen Kontrast bieten dazu die zeilenförmigen Wohnanlagen aus den 40er und 50er Jahren des 20. Jahrhunderts der Karlinger- und Gube- sowie der Nanga-Parbat-Straße, heute im Eigentum der GWG München, die eine geringe Dichte und einen hohen Sanierungsbedarf etwa bzgl. energetischer Sanierung, Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie Ausstattung der Wohnungen aufweisen. Innerhalb

dieser Siedlungen mit offener Zeilenbebauung definiert sich zusätzlich deutlicher Aufwertungsbedarf für das private Wohnumfeld.

Im Untersuchungsgebiet ist eine Mischung aus Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bis hin zu Wohnanlagen überwiegend aus der Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts vorhanden. Die Stadtteilstudie 2009 zeigt, dass sich hier Bereiche mit Unterversorgung an Grün- und Freiflächen lokalisieren.

Bedeutende größere Flächen für die Freiraumversorgung sind der Amphionpark und der unter Denkmalschutz stehende Westfriedhof, die jedoch durch die Barrierewirkung und Lärmbelastung größerer Straßen stark beeinträchtigt sind. Insbesondere der Westfriedhof bietet durch seine heute ungenutzten Flächen Potenziale für eine erweiterte Nutzung und Öffnung zum Quartier.

Im vorgesehenen Umgriff liegt das Quartierszentrum von Moosach, das Nahbereichszentrum entlang der Feldmochinger Straße und integrierte Streulagen entlang der Pelkovenstraße und der Bingener Straße. Das Quartierszentrum wurde mit der Eröffnung des Einkaufszentrums am Bunzlauer Platz (Eröffnung September 2015) gestärkt. Ziel ist es, das Nahbereichszentrum, die integrierten Streulagen und das gestärkte Quartierszentrum Moosach trotz einer starken Konkurrenzsituation durch das Stadtteilzentrum OEZ in ihrer Funktion zu erhalten.

Aus Gründen der Arrondierung des Untersuchungsgebietes wurden weitere Flächen wie das Wohngebiet Simmerleinplatz in den Untersuchungsumgriff aufgenommen.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt hauptsächlich über die Dachauer Straße und den Wintrichring. Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr erfolgt über den Kreuzungsbahnhof Moosach der S-Bahn Linie S1 und der U-Bahnlinie U3, mit Anschluss an das Trambahnnetz, sowie über mehrere Metro- und Stadtbuslinien, so dass eine sehr gute ÖV-Erschließung gegeben ist. Für den Fuß- und Radverkehr hingegen stellen insbesondere die fehlenden Querungen der Hauptverkehrsstraßen, wie Wintrichring und Dachauer Straße, Barrieren dar.

### **Neuperlach**

Das Untersuchungsgebiet Neuperlach ist Teil des größten westdeutschen Siedlungsprojektes. Neuperlach wurde seit 1961 projektiert und zwischen 1968 - 1979 und dem erst in jüngerer Zeit vollendeten Südteil weitgehend fertiggestellt. Der zentrale Bereich von Neuperlach, der Hanns-Seidel-Platz wurde bisher keiner baulichen Entwicklung zugeführt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1609, der auf der Grundlage eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs und eines Realisierungswettbewerbs ausgearbeitet wurde, soll der Bereich am Hanns-Seidel-Platz nunmehr städtebaulich entwickelt und vollendet werden (Billigungs- und Satzungsbeschluss geplant 2016). Darüber hinaus besitzt das Gebiet weitere untergenutzte Flächen, die für eine qualifizierte Nachverdichtung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes verwendet werden könnten.

Die Wohnbebauung wurde als Großsiedlung umgesetzt und besteht überwiegend aus großmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern. Anfangs wurden diese eher noch zeilen- bzw. punktförmig errichtet. Freie Formen, wie der Wohnring, prägten später die 70er Jahre und in den 80er Jahren orientierten sich die Bauformen an Blockrändern. Typisch sind die langen Gebäudeformen, eine hohe Geschossigkeit und eine durchgehend einheitliche Gestaltung der Wohngebäude. Neben sozialen Problemen, die durch diese Bauformen entstehen, wie eine hohe Anonymität und der Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen, weisen die Gebäude häufig auch einen hohen baulichen und energetische Erneuerungsbedarf auf. Nahezu im gesamten Umgriff existieren qualifizierte Bebauungspläne mit Grünordnung.

Neuperlach ist im Sinne einer funktionsgetrennten, autogerechten Stadt gebaut, die sich durch übergroße Straßenräume sowie ein funktionsgetrenntes Wegenetz (Trennung von motorisiertem und nichtmotorisiertem Individualverkehr) auszeichnet. Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr erfolgt über mehrere Haltestellen der U-Bahnlinie U5, der Metrobuslinie 55 und durch Stadtbuslinien, so dass eine gute ÖV-Erschließung besteht. Für den Fuß- und Radverkehr hingegen existieren unter anderem durch die Verkehrsführung auf verschiedenen Ebenen zahlreiche Barrieren.

Teilbereiche im Süden und Osten zeigen laut Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie der Stadtteilstudie 2009 eine Unterversorgung an Grün- und Freiflächen und der Grünausstattung. Die öffentlichen und privaten Freiflächen sowie die Spielangebote entsprechen nicht mehr den veränderten aktuellen Bedürfnissen. Öffentliche Räume und Plätze weisen in Teilen Defizite auf; es fehlen Merk- und Orientierungspunkte.

Im Untersuchungsgebiet Neuperlach liegt das Stadtteilzentrum Perlach, das um das Einkaufszentrum PEP in Perlach angesiedelt ist. Dieses übernimmt die Versorgungsfunktion für mittel- bis langfristige Bedarfe und wird aktuell wie oben ausgeführt durch Neuplanungen am Hanns-Seidel-Platz ausgebaut. Des Weiteren befinden sich im Umgriff fünf Nahbereichszentren sowie eine integrierte Streulage, die sich vornehmlich in den Ladenzentren der Wohnraumsiedlungen aus den 70er und 80er Jahren befinden. Ziel ist es, die Nahbereichszentren und integrierten Streulagen, die zum Teil Leerstände und Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf aufweisen, in ihrer Funktion, eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, zu erhalten.

## **2.2 Soziales und Bildung**

In Neuperlach und Moosach bestehen im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche soziodemografische Herausforderungen. Hervorzuheben ist hier die hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere die hohe Jugendarbeitslosigkeit und der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. Auch im Themenfeld der schulischen und vorschulischen Bildung konnten in großen Teilen Moosachs und Neuperlach größere Defizite festgestellt werden, wie zum Beispiel eine geringere Übertrittsquote auf das

Gymnasium, ein geringerer Kindergartenbesuch oder dass seltener deutsch als Familiensprache im Haushalt gesprochen wird.

Ebenso zeigt sich eine Problemlage beim bezahlbaren Wohnen. Dies wird durch Sozialwohnungen, die in den nächsten Jahren aus der Bindung fallen werden sowie die Entwicklung der Wiedervermietungsrenten gekennzeichnet. Insbesondere der Bindungswegfall bildet eine zukünftige Herausforderung für die beiden Untersuchungsgebiete. So werden im Zeitraum von 2014 bis einschließlich 2020 im Untersuchungsgebiet Moosach ca. 200 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Im Untersuchungsgebiet Neuperlach fallen ca. 2400 Sozialwohnungen aus der Bindung.

### **2.3 Ziele**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden die spezifischen Chancen und Ziele für die beiden Untersuchungsgebiete unter kontinuierlicher Einbeziehung der Fachreferate intensiv herausgearbeitet und Maßnahmen benannt. Aus der dargestellten Gesamtsituation sind bereits folgende grundsätzliche Entwicklungsziele ableitbar, die im Folgenden für jedes Gebiet einzeln und, soweit sie sich decken, für die beiden Gebiete gemeinsam aufgezeigt werden.

#### **Moosach**

Ein Schwerpunktthema stellt in Moosach die integrierte Entwicklung der Siedlungen der 1940er -1960er Jahre unter sozialen, demographischen, integrativen und energetischen Aspekten dar. So sollen vorhandene Potenziale für eine Aktivierung von Bauflächen und Freiflächen sowie für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes genauer untersucht werden. Dabei können durch das Besondere Städtebaurecht und den Einsatz der Städtebauförderung Gentrifizierungsprozessen oder Luxussanierungen entgegengewirkt werden. Dazu werden insbesondere die beiden GWG-Siedlungen an der Nanga-Parbat-, der Karlinger- und der Gubestraße saniert und erweitert. Aber auch die im Gebiet vorhandenen Wohngebäude der Wohnungsgenossenschaften sollen näher betrachtet werden, weil auch hier augenscheinlich ein hoher Erneuerungsbedarf besteht. Weiter soll geprüft werden, ob das Ensemble ehemaliger Ortskern Moosach städtebaulich und in seiner Funktion gestärkt werden kann.

Einen weiteren Schwerpunkt stellt die innovative Weiterentwicklung vorhandener Grünflächen dar. Der denkmalgeschützte Westfriedhof bietet entlang der Hauptachse Flächenpotenziale für eine ruhige, „entschleunigte“ öffentliche Erholungsnutzung, auch mit einem interkulturellen Angebot. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen im Amphionpark sollen neue, vielfältige und lärmgeschützte Freiraumangebote erhalten. Auch eine Vernetzung des Amphionparks ins Quartier ist vorgesehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen soll die Einrichtung eines Bildungs-Lokals in Moosach im Rahmen einer quartiersorientierten Bildungsstrategie explizit untersucht werden. Die Einrichtung des Bildungslokals würde unter der Federführung des Referates für Bildung und Sport stattfinden.

## **Neuperlach**

In Neuperlach gilt es, eine Perspektive für die Großwohnsiedlungen der 1960er - 1970er Jahre zu entwickeln. Hier geht es um eine Verbesserung der Wohnsituation insgesamt, um eine Aktivierung von Bauflächen und Freiflächen, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes und um eine energetische Sanierung. Eine weitere Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen wird sein, eine Antwort auf die in Teilen überdimensionierten Straßenräume zu finden. Auch die Aufwertung des Ostparks ist ein zentraler Baustein der vorbereitenden Untersuchungen.

Die Entwicklung des Bestehenden soll insbesondere mit urbanen Zukunftsthemen gekoppelt werden, die durch die technische Entwicklung und den dadurch verursachten gesellschaftlichen Wandel entstehen. Zukunftsthemen könnten neue Mobilitätskonzepte sein, wie das selbstfahrende Auto oder die Veränderung von Konsum und Kommunikation durch die digitale Vernetzung.

Dabei ergeben sich Synergien mit Themen der PERSPEKTIVE MÜNCHEN und den dort für den Handlungsraum 6 beschriebenen Herausforderungen und Chancen (siehe Kapitel B.2). Im Fokus steht hier insbesondere die Entwicklung des Hanns-Seidel-Platzes, wo durch das kulturelle Bürgerzentrum, das Sozialbürgerhaus, Einzelhandelsbetriebe und neue bezahlbare Wohnungen eine urbane, lebendige und funktionsgemischte Stadtteilmitte entstehen soll.

Des Weiteren werden Synergien mit dem existierenden BildungsLokal im Karl-Marx-Zentrum angestrebt. Genauso wie die Stadtsanierung, verfolgt auch das BildungsLokal das Ziel herkunftsbedingte Bildungsbenachteiligungen abzubauen und mehr Bildungsgerechtigkeit herzustellen.

## **Gemeinsame Ziele für Moosach und Neuperlach:**

### Wohnen

- Qualifizierte Nachverdichtung im Kontext der langfristigen Siedlungsentwicklung
- Erhalt und Schaffung bezahlbaren Wohnraumes
- Erhöhung der Wohnqualität
- Förderung der Barrierefreiheit

### Energetische Sanierung

- Minderung des Energieverbrauchs auf Quartiersebene
- Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses gemäß den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt München
- Sozial gerechte Umsetzung der energetischen Sanierungsziele
- Integration der erhobenen Daten in den stadtweiten Energienutzungsplan

### Freiraum und Verkehr

- Qualifizierte Freiraumentwicklung in einer sich verdichtenden Stadt
- Verbesserung der Spiel- und Grünflächenversorgung

- Förderung der Nahmobilität
- Lärmschutz

#### Soziales, Gesundheit und Bildung

- Integration, Inklusion, Gender und demographischer Wandel als Querschnittsthemen
- Entgegenwirken einer zunehmenden Segregation
- Bedarfsgerechter und zielgruppenorientierter Ausbau von Angeboten zur Gesundheitsförderung, Gesundheitsvorsorge und Gesundheitsversorgung
- Vernetzung und Öffnung der vorhandenen sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen zum Stadtteil

#### Lokale Ökonomie

- Verbesserung der Beschäftigungssituation insbesondere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen
- Stärkung / Erhalt der Zentren in der existierenden Konkurrenzsituation zu OEZ bzw. PEP
- Vermeidung von Leerständen und Trading-Down-Effekten
- Unterstützung der Gewerbetreibenden und ihrer Interessenvertretungen / -initiativen

#### Kultur, Integration und Image

- Aktivierung von verschiedenen Gruppen wie Kinder und Jugendliche, ältere Menschen oder Menschen mit Migrationshintergrund zur Teilhabe am kulturellen Leben
- Stärkung der Stadtteilkultur, beispielsweise über "Kultur-Streetwork"
- Förderung von Akzeptanz und interkultureller Verständigung
- Aktivierung von identitätsstiftenden Gebäuden und Plätzen
- Imageverbesserung der Stadtteile durch den Abbau von Vorurteilen und Informationslücken

### **3. Organisatorische Erfordernisse der Stadterneuerung**

#### **3.1 Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB**

Eine Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel einzusetzen, besteht über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Dafür ist die Durchführung vorbereitender städtebaulicher Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie bilden die Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Sanierung, für die Feststellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie der Festsetzung der anzustrebenden Ziele und der Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Ferner sind der Nachweis des Vorliegens städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB zu führen sowie ein Vorschlag für eine sinnvolle, auf ein

Mindestmaß zu beschränkende Abgrenzung des Umgriffs der Sanierungsgebiete und ein Vorschlag zum Sanierungsverfahren zu erarbeiten.

Für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist eine Aufnahme in ein geeignetes Städtebauförderungsprogramm bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Nach derzeitigem Stand wird die Aufnahme beider Gebiete in das Programm "Soziale Stadt" angestrebt.

### 3.2 Umgriffe

Die Umgriffe ergeben sich aus der unter Buchstabe A Ziffer 2 des Vortrags der Referentin dargestellten Gebietsbeschreibung und den daraus folgenden Zielsetzungen der Stadtsanierung.

Der vorgesehene Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen in **Moosach** (siehe Anlage 2) umfasst eine Fläche von etwa 275 ha. Wichtige Begrenzungslinien sind:

- im Westen die S-Bahngleise (einschließlich S-Bahnhof Moosach)
- im Norden die Pelkovenstraße, die Bingener Straße und die Triebstraße
- im Osten die Ehrenbreitsteiner, die Hanauer Straße, der Georg-Brauchle-Ring und die östliche Grenze des Westfriedhofs
- im Süden die südliche Grenze des Westfriedhofs und die Allacher Straße

Der vorgesehene Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen in **Neuperlach** (siehe Anlage 3) umfasst eine Fläche von etwa 497 ha. Wichtige Begrenzungslinien sind:

- im Westen die Bezirksteilgrenze von Neuperlach zu Altperlach und Ramersdorf
- im Norden die Bezirksgrenze von Ramersdorf - Perlach zu Berg am Laim und Trudering
- im Osten das Flurstück 2020/1 (Weg von Waldperlach nach Trudering) und der Hugo-Lang-Bogen
- im Süden die Putzbrunner Straße, einschließlich der Bebauung entlang der Therese-Giese-Allee

Die Gebietsabgrenzungen für die künftige förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB soll die geforderte zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme in zeitlicher, inhaltlicher und finanzieller Hinsicht ermöglichen. Sie basiert auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen.

Strategische Einrichtungen, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, aber durch übergeordnete Themen auf das geplante Sanierungsgebiet einwirken oder sonst mit ihm vernetzt sind, sollen in die Sanierung eingebunden werden können. Durch die Kombination mit der Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes für Neuperlach (siehe Teil B) ergeben sich dafür gute Voraussetzungen. Diese Einrichtungen können aus dem Bereich der Bildung, der Sozialvorsorge, der Stadtteil-

kultur oder Gesundheit kommen, wie zum Beispiel Schulen, Jugendfreizeit- oder Kindertageseinrichtungen. So soll es diesen Einrichtungen möglich sein, Anträge an den Quartiersfonds zu stellen oder Sanierungsmaßnahmen an diesen Einrichtungen durchzuführen. Für **Moosach** könnte dies bedeuten, dass zum Beispiel die Grundschulen Dieselstraße und Gerastraße, die Artur-Kutscher-Realschule und das Gymnasium Moosach in Sanierungsmaßnahmen eingebunden werden können, da sie starke Bezüge zum Untersuchungsgebiet aufweisen bzw. die Sprengel teilweise im Untersuchungsgebiet liegen. In **Neuperlach** würde dies zum Beispiel die Grundschulen am Dietzfelbinger Platz und am Pfanzeltplatz aufgrund ihrer bereits bestehenden Vernetzung mit dem Untersuchungsgebiet betreffen. Die genannten Einrichtungen sind als mögliche aktive Partner der Quartiersentwicklung zu begreifen und einzubeziehen. Die Stadterneuerung im Rahmen der "Sozialen Stadt" schafft neue Lerngelegenheiten für Kinder und Jugendliche, an der diese Bildungseinrichtungen partizipieren können. Zum einen wird der soziale und physische Quartiersraum zur erweiterten Lernumgebung, zum anderen können die Bildungseinrichtungen zum Ort sozialer Aktivität im Viertel werden.

### 3.3 Einbindung der Fachstellen

Die bestehende Lenkungsgruppe Stadtsanierung (LGS) soll zur stadtweiten Umsetzung der Programme der Städtebauförderung auch für die neuen Gebiete eingesetzt werden. Die Lenkungsgruppe Stadtsanierung besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (Federführung), des Sozialreferates, der Referates für Arbeit und Wirtschaft, des Baureferates, des Referates für Gesundheit und Umwelt, des Kulturreferates und des Referates für Bildung und Sport. Weitere städtische Referate, Sanierungsträger und weitere Akteurinnen und Akteure werden nach Bedarf projektbezogen eingebunden.

Das Projektmanagement für zukünftige Sanierungsmaßnahmen obliegt den jeweils zuständigen Fachreferaten gemäß Aufgabengliederungsplan.

### 3.4 Einsatz von kommunalen Förderprogrammen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen soll auch geprüft werden, ob die kommunalen Förderprogramme „wohngrün.de“ und "aktiv.gestalten" auf die neuen Sanierungsgebiete übertragen und gegebenenfalls weiterentwickelt werden. Das Ziel ist die Verbesserung der Freiflächenausstattung für Wohnen, Gewerbe und stadtgestalterisch wichtiger privater Außenräume sowie die Förderung der Aufwertung von stadtteilprägenden Fassaden.

Des Weiteren wird momentan in Neuaubing-Westkreuz ein kommunales Förderprogramm zur energetischen Sanierung auch mit Hinblick auf den Einsatz in den zukünftigen Sanierungsgebieten entwickelt.

### 3.5 Energetische Quartierskonzepte

In beiden Untersuchungsgebieten soll als Pilotprojekt die Verknüpfung der Energieplanung auf den Ebenen Gesamtstadt (Energienutzungsplan) und Quartier (energeti-

sche Quartiersentwicklung) modellhaft entwickelt und aufgezeigt werden. Im Handlungsfeld Energie werden energetische Bedarfe und Potentiale im Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen untersucht, Handlungsschwerpunkte lokalisiert und auf dieser Basis sogenannte Quartierskonzepte entwickelt. Dazu wird in den Untersuchungsgebieten das von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderte Programm zur energetischen Stadtsanierung eingesetzt. Das Programm umfasst die Erstellung von energetischen Quartierskonzepten und die Betreuung durch eine Sanierungsmanagerin oder einen Sanierungsmanager. Die Aufgabe des Sanierungsmanagements ist die Unterstützung, Vorbereitung, Umsetzung und Vernetzung im Quartier sowie Öffentlichkeitsarbeit.

Die in diesem Zusammenhang in den Pilotprojekten gesammelten Informationen sollen entsprechend des Datenmodells für den Energienutzungsplan erhoben und in die Datenbank des Energienutzungsplans kompatibel eingepflegt werden. Die Erkenntnisse sollen somit auch in die Erstellung des Münchner Energienutzungsplans einfließen (nähere Ausführungen zur Energienutzung siehe Anlage 4, Kap. 5.6). Des Weiteren soll in den vorbereitenden Untersuchungen der Bedarf an weiteren energetischen Quartierskonzepten, die dann in der Sanierung erstellt werden, geprüft werden.

### 3.6 Bürgerbeteiligung und Quartiersmanagement

Entscheidend für den Erfolg der Stadterneuerung ist die Mitwirkung der Akteurinnen und Akteure vor Ort. Neben den Bewohnerinnen und Bewohnern, sind insbesondere die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, gewerbliche Vertreterinnen und Vertreter wie auch die Vertreterinnen und Vertreter der öffentlichen Interessen (Bezirksausschüsse, soziale Träger, Verbände, Fachstellen usw.) in den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen einzubinden. Dies entspricht dem gesetzlichen Auftrag aus dem § 137 BauGB Beteiligung der Betroffenen.

Erfahrungen aus den anderen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass dem Quartiersmanagement bei der Bürgerbeteiligung eine Schlüsselrolle zukommt. Daher soll während der vorbereitenden Untersuchungen in jedem Gebiet ein Quartiersmanagement eingerichtet werden, das als Schnittstelle zu den Betroffenen fungiert, Beteiligungsprozesse unterstützt, Projektideen aus dem Quartier bündelt und Anregungen zu Umsetzungsstrategien gibt. Zur Aktivierung der Akteurinnen und Akteure vor Ort soll mit den vorbereitenden Untersuchungen ein Quartiersfonds für die Umsetzung kleinerer Projekte aufgesetzt werden. Darüber hinaus soll das Quartiersmanagement in **Neuperlach** dazu dienen, die vorhandenen komplexen Netzwerke zu erfassen und zu verbinden und ggf. auszubauen. Hierfür erscheint ein mobiles Quartiersmanagement, das sich an bestehende Strukturen andockt, am geeignetsten. Die Projekte in **Moosach** (z. B. Aufwertung der GWG-Siedlungen, Erneuerung Amphionpark, entschleunigte Orte im Westfriedhof) sind bereits heute klarer definiert, so dass sich ein Quartiersmanagement mit Anlaufstelle vor Ort etablieren kann, um diese Projekte gezielt zu unterstützen.

Die Beteiligungsformate sollen der Vielfalt der Bewohnerschaft Rechnung tragen. Sie sollen so gewählt und konzipiert werden, dass keine ausgrenzende Wirkung im Hinblick auf Alter, Geschlecht, Behinderung, Religion, Bildungsstand oder der ethnischen Herkunft von ihnen ausgeht. Da bisher Migrantinnen und Migranten bei Planungsbeteiligungen stark unterrepräsentiert sind, muss verstärkt daran gearbeitet werden, Formate zu entwickeln, die es ihnen ermöglichen, ihr Alltagswissen und ihre Bedürfnisse einzubringen. Erforderlich sind Beteiligungsprozesse, die niederschwellig Formen der Mitsprache und Mitwirkung ermöglichen, als die bisher angewandten. Dies soll mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt werden.

### 3.7 Durchführung erster Maßnahmen

Auf Basis der ersten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sollen Startermaßnahmen sowohl in **Moosach** als auch in **Neuperlach** unter Einbeziehung der Fachreferate entwickelt und umgesetzt werden. Eine bauliche Realisierung erfolgt in Abstimmung mit den bzw. unter Federführung der verantwortlichen Fachreferate.

Als vorgezogene Maßnahme in **Moosach** ist die Sanierung des Amphionparks mit dem Ziel der Schaffung eines vielfältigen Freiraumangebotes auf den Spiel- und Aufenthaltsflächen geplant. Das Baureferat erstellte bereits eine detaillierte Planung, welche die Wünsche der Anwohnerinnen und Anwohner, die über eine Bürgerbeteiligung ermittelt wurden, aufgreift. Die Städtebauförderung soll hier mit finanziellen Mitteln die Umsetzung befördern. In der vorbereitenden Untersuchung soll darauf aufbauend eine stärkere Vernetzung und Einbindung ins Quartier (baulich oder auch durch Aktionen und Veranstaltungen) und der Umgang mit der Lärmbelastung durch die Lage am Wintrichring untersucht werden.

## 4. Personalbedarf

### 4.1 Entfristung vorhandener Stellen

Mit den Stadtratsbeschlüssen vom 27.06.2012 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Pasing (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 09285), vom 27.02.2013 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10777) und vom 09.04.2014 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in den Stadtbezirksteilen Neuaubing und Westkreuz (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 09285) wurden drei befristete Stellen des Technischen Dienstes im Bereich der Stadtsanierung (HA III/3) und eine befristete Stelle des Verwaltungsdienstes im Bereich der Städtebauförderung (HA III/12) zur Erledigung der bereits hier zusätzlich anfallenden erheblichen Aufgabenmehrun-gen geschaffen.

Aufgrund der derzeitigen Verfahrensständen in den drei oben genannten Sanierungsgebieten Pasing, Trudering und Neuaubing/Westkreuz ist mit einer weiteren Laufzeit von mindestens weiteren fünf Jahren zu rechnen, so dass die neu geschaffenen Stellen noch mindestens für diesen Zeitraum erforderlich sind.

Aufzeichnungen und Beobachtungen seit der Einrichtung dieser Positionen haben gezeigt, dass eine vollständige Auslastung der Stellen mit Aufgaben aus den o. g. Sanierungsbeschlüssen gegeben ist.

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für Teile der Stadtbezirke 10 (Moosach) und 16 (Ramersdorf – Perlach) ist mit einem erheblichen quantitativen als auch qualitativen Zuwachs der Aufgaben für die Abteilung HA III/3, Stadtsanierung und auch für das Sachgebiet HA III/12, Städtebauförderung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung verbunden.

In beiden neuen Gebieten ist aufgrund der vorliegenden Besonderheiten mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen zu rechnen. Zudem umfasst der Untersuchungsbereich für Neuperlach einen sehr großen Gebietsumfang.

Durch den Abschluss der Sanierungsgebiete Westend und Petuelring bis 2017 und dem damit verbunden Wegfall von Aufgaben können die oben genannten Aufgabenzuwächse durch die freiwerdenden Kapazitäten für die Zeit der vorbereitenden Untersuchungen kompensiert werden.

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen in den neuen Gebieten Moosach und Neuperlach ist mit einem weiteren Anstieg der Einzelmaßnahmen zu rechnen. Zudem ist davon auszugehen, dass in den Folgejahren, wie auch bei den Gebieten Moosach und Neuperlach für die Beseitigung städtebaulicher Missstände, für die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen, für die energetische Sanierung und für den Erhalt des sozialen Friedens durch die Maßnahmen der Stadtsanierung auch künftig laufend weitere neue Untersuchungs- und Sanierungsgebiete geprüft und ausgewiesen werden. Bei den einzelnen Sanierungsgebieten handelt es sich um zeitlich begrenzte Maßnahmen, die mit dem Abschluss der einzelnen Gebiete wegfallen. Aufgrund der kontinuierlichen Ausweisung von neuen Untersuchungs- und Sanierungsgebieten handelt es sich bei den Aufgaben der Stadtsanierung und damit auch der Städtebauförderung dagegen insgesamt um eine Daueraufgabe.

Um die damit stetig anfallenden Aufgaben im Bereich der Stadtsanierung in ihrer Gänze optimal erledigen zu können, sind die in den Jahren 2012, 2013 und 2014 befristet zugeschalteten vier Stellen auf Dauer erforderlich.

Die Entfristung der vier Stellen (drei Technikstellen und eine Verwaltungsstelle) ist notwendig, um die dauerhaft anfallenden Aufgaben im Bereich der Stadtsanierung kontinuierlich auch in der Zukunft erledigen zu können.

In Anbetracht der anfallenden Einzelmaßnahmen und der Größe der Sanierungsgebiete Moosach und Neuperlach ist eine Auslastung der zu entfristenden Stellen mit Aufgaben in der Stadtsanierung auf Dauer gesichert. Dies bestätigt sich auch durch die Erfahrungen aus den Sanierungsgebieten „Pasing“, „Trudering“ und „Neuaubing/Westkreuz“. Es werden durch die neuen Sanierungsgebiete Aufgaben in vergleichbarer Quantität anfallen. Durch die Größe des Sanierungsgebietes Neuperlach und die Aussicht auf weitere sich anschließende Untersuchungs- und Sanie-

rungsmaßnahmen ist eine dauerhafte Auslastung und damit ein dauerhafter Bedarf der zu entfristenden Stellen gegeben.

Die zu entfristenden Stellen sind derzeit vollumfänglich mit Tätigkeiten der Stadtsanierung ausgelastet. Aufgrund der Erfahrungen in den bereits abgeschlossenen und noch laufenden Sanierungsgebieten ist auch bei der Betreuung der neuen Gebieten mit einer 100% Auslastung der Stellen mit Sanierungsaufgaben auszugehen.

#### **4.2 Stellenschaffung für die Grünplanung**

Die grünplanerischen Belange der Stadtsanierung werden von der Abteilung HA II/5 (Grünplanung) der HA II (Stadtplanung) durch einen Mitarbeiter (1 VZÄ) des technischen Dienstes E 13 mitbetreut. Aufgabe der Grünplanung ist es, die fachliche Koordinierung der Vorbereitungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Grün- und Freiraumplanung mit den weiteren Fachreferaten unter örtlicher Beteiligung der Betroffenen zu übernehmen, sowie die eingehende Abstimmung aller Fördermaßnahmen für diesen Aufgabenbereich mit der Regierung von Oberbayern herbeizuführen. Derzeit betreut allein der Mitarbeiter der Abteilung HA II/5, Grünplanung in der Abteilung Stadtsanierung HA III/3 jährlich ca. 20 bedeutsame Maßnahmen in folgenden Sanierungsgebieten: Westend, Petuelring (seit 2003), Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße (seit 2005), Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße (seit 2005), Zentraler Geschäftsbereich Pasing (seit 2012), Quartierszentrum Trudering (seit 2013) und Neuaubing / Westkreuz (seit 2014). Des Weiteren kommen im Bereich des Wohn- und Gewerbeumfeldes zwei kommunale Förderprogramme „wohngrün.de“ (seit 2006) und „aktiv.gestalten“ (seit 2015) zum Einsatz, die ebenfalls durch die Grünplanung betreut werden.

Darüber hinaus kommt der Grünplanung beim Einstieg in die zusätzlichen Gebiete und der Aktivierung der Bewohnerschaft oftmals eine Schlüsselrolle durch eine zügige Umsetzung sogenannter Startermaßnahmen. Beispielgebende Maßnahmen hierfür sind der Weißenseepark im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße oder der Grünzug L (ehemalige Gotthardtrasse) im Sanierungsgebiet Neuaubing / Westkreuz. Die Umsetzung gerade dieser ersten Maßnahmen muss zügig vorangetrieben werden. Andernfalls ist mit einem Vertrauensverlust und mangelnder Akzeptanz der Stadtsanierung zu rechnen, der die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner und der lokalen Akteure bzw. die Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements erheblich erschwert.

Mit den jetzt zur vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB vorgesehenen Gebieten in Moosach und Neuperlach in Verbindung mit dem stärker werdenden integrierten Ansatz der Städtebauförderung und dem erheblich gestiegenen Einsatz von Städtebaufördermitteln kommt es zu einer deutlichen Aufgabenmehrung. Ausgehend vom geplanten Gebietsumfang und den vorgesehenen Aufgabenstellungen wird nach bisherigen Erfahrungswerten eine erhebliche Aufgabenmehrung erwartet. Dies begründet sich auch durch veränderte Strukturen vor Ort wie z. B. die Zunahme von komplexen Verfahren für Wohnungseigentümergeinschaften oder die Forderung nach partizipativen Projekten für alle Bevölkerungsgruppen. Darüber hinaus wurde

das Sanierungsgebiet Neuaubing - Westkreuz mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (14-20 / V 03602) durch den Ortskern Aubing erweitert werden.

Die Städtebaufördermittel allein für das Programm „Soziale Stadt“ wurden von Bund und Land in den letzten beiden Jahren von ursprünglich 40 Mio. € auf nunmehr insgesamt 150 Mio. € erhöht, wovon auch die Landeshauptstadt München im hohen Maße profitierte. Ein Großteil dieser Fördersummen fließt dabei in den Bereich der Grünplanung und betrifft Maßnahmen im öffentlich wie im privaten Eigentum. Für das Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße sind dies bisher 3,56 Mio. €. Für das Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße 3,48 Mio. €. Bei der Bedarfsanmeldung für die Jahre 2016 – 2019 sind für Projekt die die Grünplanung maßgeblich oder mitverantwortlich ist folgende Summen veranschlagt worden. Für Neuaubing / Westkreuz im Bereich der Planungen 1,24 Mio. €, für bauliche Maßnahmen 8,22 Mio. €, für Pasing 4,16 Mio. €, für Trudering 4,77 Mio. €, für Moosach (1. Ansatz) 1,07 Mio. €, für Neuperlach (1. Ansatz) 7,40 Mio. €.

Seit der Erweiterung der Sanierungsgebiete durch Pasing (36,9 ha), Trudering (19,5 ha) und Neuaubing (320 ha) können bereits jetzt durch die nicht vorhandene Arbeitskapazität bei HAII/55 derzeit einzelne Projekte nicht vorangetrieben werden. Dies hat zur Folge, dass eine umfassende und durchgängige Betreuung, Steuerung und Entwicklung der Prozesse und Maßnahmen für den Aufgabenbereich der Grünplanung in den zusätzlichen Gebieten Moosach und Neuperlach mit den bestehenden Personalkapazitäten nicht erfolgen kann. Bei der Vielzahl der derzeit laufenden sowie der geplanten förderfähigen Einzelmaßnahmen im investiven und nicht investiven Bereich kann die erforderliche Koordinierung, Abwicklung der Förderung, aber vor allem auch die Entwicklungsplanung selbst (integriertes Handlungskonzept, themenbezogene städtebauliche Rahmenplanungen, im Einzelfall Bebauungsplanung, etc.) mit der bestehenden Personalkapazität nicht bewältigt werden. Die fehlende Arbeitskapazität wird mit ca. 30 % für die bestehenden Gebiete und zu 100% für die neuen Gebiete eingeschätzt. Dies entspricht einer zusätzlichen Vollzeitstelle.

Aufgrund der kontinuierlichen Ausweisung von neuen Untersuchungs- und Sanierungsgebieten und den ansteigenden Aufgaben der Grünplanung im Bereich der Stadtsanierung ist eine weitere unbefristete Planstelle in diesem Bereich erforderlich. Mit einer entsprechenden Stellenzuschaltung können die zusätzlichen Gebiete zeitgerecht bearbeitet und die Fördermittel entsprechend abgerufen werden. Des Weiteren kann künftig auch eine ständige Vertretung des derzeitigen Mitarbeiters sichergestellt werden.

Aus diesen Gründen soll die Abteilung HA II/5 der HA II - Stadtplanung für den Aufgabenbereich der Stadtsanierung mit einer zusätzlichen Stelle (1 VZÄ, E 11, technischer Dienst, Grünplanung, 3. Qualifikationsebene) verstärkt werden.

Eine Unabweisbarkeit gem. Stadtratsbeschluss "Haushaltsbeschluss ernst nehmen" vom 17.12.2014 liegt vor, da ansonsten, wie oben dargestellt, die Aufgaben der Grün-

planung und damit ein zentraler Baustein der Stadtsanierung nicht mehr bewältigt und somit Städtebauförderungsmittel nicht termingerecht abgerufen werden können.

### **Sachbearbeitung Grünplanung**

#### Aufgaben:

- Mitwirkung bei der Erarbeitung von landschaftsplanerischen Gutachten und Strukturkonzepten für vorbereitende Untersuchungen
- Verfassen von Stellungnahmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung und Bearbeitung von Anfragen aus der Lokalpolitik und Bürgerschaft
- Teilnahme in Fachgremien, Stadtteilgremien, Veranstaltungen der Öffentlichkeitsarbeit
- Entwickeln von Grünordnungsplänen für Sanierungsbebauungspläne
- Entwickeln von landschaftlichen Rahmenplänen
- Mitwirkung bei Vorbereitenden Untersuchungen für zukünftige Sanierungsgebiete
- Entwicklung integrierter Handlungskonzepte
- Beratung von Architekten, Bauherren und Planungsbetroffenen
- Mitwirkung an Wettbewerben und Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentlichkeitsverfahren)
- Mitwirkung bei Erstellung von Beschlüssen
- Mitwirkung an informellen Planungen
- Beantragung und Sicherung von Städtebaufördermitteln
- Verhandlung mit dem Fördermittelgeber
- Vertretung von HAII/55

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt der Beschlussvorlage zu und kann einen dauerhaften und zusätzlichen Stellenbedarf anerkennen, da kontinuierlich weitere Projekte in der Stadtsanierung folgen werden und der Umgriff der geplanten Sanierungsgebiete zu dauerhaftem Aufgabenanfall führt.

Die Stadtkämmerei verweist auf die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates.

Dem Stadtrat wird über die erreichten Ziele und Effekt in der Vorlage zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete berichtet.

### **4.3 Büroflächen**

Der unter Ziffer 9 beantragte Arbeitsplatz muss in den Verwaltungsgebäuden des Referates für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Das zusätzlich beantragte Personal kann aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht mehr in den bereits zugewiesenen Büroflächen untergebracht werden. Es werden daher zusätzliche Büroflächen für einen Arbeitsplatz benötigt.

## **B) Konzept für den Handlungsraum 6 (Neuperlach) der PERSPEKTIVE MÜNCHEN**

### **1. Handlungsraumansatz der PERSPEKTIVE MÜNCHEN**

Die PERSPEKTIVE MÜNCHEN (PM) ist die strategische Stadtentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt und bildet mit dem Leitmotiv der Stadtentwicklung sowie den strategischen und thematischen Leitlinien den flexiblen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Die Stadtsanierung stellt dabei ein wichtiges Instrument bei der Umsetzung der strategischen und thematischen Leitlinien dar. So wird das Programm "Soziale Stadt" bei der strategischen Leitlinie "solidarische und engagierte Stadtgesellschaft" sowie bei den thematischen Leitlinien "Stadtteile durch Stadtteilentwicklung stärken" und "Rundum gesund" als Projekt genannt.

Da sich Chancen, Risiken und Handlungsbedarfe innerhalb der Stadt stark unterscheiden, wurde im Rahmen der letzten Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN die bisher prägende gesamtstädtische Sichtweise um eine teilräumliche Betrachtung ergänzt und der sogenannte Handlungsraumansatz eingeführt. (Beschluss Nr. 08-14/V 11217 der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.06.2013).

Um die Herausforderungen in den Handlungsräumen zu meistern und die Chancen zu nützen, ist vorgesehen, für jeden Handlungsraum ein integriertes Handlungsraumkonzept zu erstellen (Beschluss Nr. 14-20/V 00822 der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014).

Die Basis für die Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes ist eine fundierte Analyse der sozialen, ökonomischen, verkehrlichen, energetischen und städtebaulichen Situation des Raumes. Im Rahmen der Analysen ist es zudem von zentraler Bedeutung, die relevanten Akteure, sowie die Bürgerinnen und Bürger des Handlungsraumes einzubinden, um lokales Wissen aufzugreifen.

Ziel des Handlungsraumansatzes ist es, ein für den Raum maßgeschneidertes handlungs- und entscheidungsorientiertes Konzept mit einzelnen Umsetzungs- und Realisierungsschritten zu erstellen. Das integrierte Handlungsraumkonzept soll dabei die Entwicklungsziele und -maßnahmen für den Handlungsraum mit einem Zeitplan (Horizont 5 bis 10 Jahre) und der Klärung von Zuständigkeiten enthalten. Darüber hinaus geht es auch darum, eine geeignete Organisations- und Managementstruktur aufzuzeigen, die die im integrierten Handlungsraumkonzept beschriebenen Maßnahmen umsetzt. Bestehende Strukturen sollen dabei genutzt werden.

Derzeit wird als Modellprojekt ein integriertes Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum 3 „Rund um den Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing“ durch einen externen Auftragnehmer erarbeitet. Dieses Modellprojekt dient als Lernfeld für die Erstellung und Umsetzung integrierter Handlungsraumkonzepte und soll auf die anderen Handlungsräume übertragen werden.

Zu den Teilräumen, die innerhalb der Landeshauptstadt München als Handlungs-  
räume identifiziert wurden, gehört auch Neuperlach, welches unter dem Motto „Inte-  
griertes Wohnen, neue Mitte und innovative Bildungsangebote“ den Handlungsraum  
6 bildet. Bei der in Kombination mit der vorbereitenden Untersuchung geplanten  
Erstellung des „Integrierten Handlungsraumkonzeptes“ für diesen Raum, sollen die im  
o.g. Modellprojekt bereits gesammelten Erfahrungen einbezogen werden.

## **2. Synergien mit den vorbereitenden Untersuchungen in Neuperlach**

Der integrierte Handlungsansatz ist seit vielen Jahren ein zentraler Bestandteil der  
Stadtsanierung. Das integrierte Handlungsraumkonzept der PERSPEKTIVE  
MÜNCHEN nimmt den integrierten Ansatz nun auf, setzt ihn jedoch in abgewandelter  
Form um. So umfasst der Handlungsraum 6 zwar die gleichen thematischen Ansätze  
(soziale, ökonomische, verkehrliche, energetische und städtebauliche Themen) wie  
die vorbereitenden Untersuchungen in Neuperlach, der Handlungsraum 6 erstreckt  
sich jedoch über ein etwas größeres Gebiet und ist in seiner Detaillierung nicht so tief  
wie die vorbereitenden Untersuchungen.

Die Basis sowohl für die vorbereitenden Untersuchungen als auch für das integrierte  
Handlungsraumkonzept stellt die fundierte Analyse der wesentlichen räumlichen  
Merkmale dar. Die Analyse, die im Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen für  
das Sanierungsgebiet durchgeführt wird, soll für das integrierte Handlungsraumkon-  
zept verwendet werden. Somit ist in diesem Teilbereich eine eigene Erhebung für das  
integrierte Handlungsraumkonzept nicht mehr erforderlich. Dies führt zu deutlichen  
monetären Einsparungen bei der Erstellung des Handlungsraumkonzeptes. Des  
Weiteren ergibt sich in der gemeinsamen Betrachtung bei der Erarbeitung der Ziele  
und Maßnahmen der Stadtsanierung eine schlüssige Integration der stadtweiten  
Perspektive.

Ein weiteres wichtiges Element sowohl bei der Erstellung des integrierten Handlungs-  
raumkonzeptes als auch bei den vorbereitenden Untersuchungen ist die Einbindung  
der relevanten Akteure und der Aufbau einer Organisations- und Management-  
struktur. Auch hier kann der Handlungsraum auf die Beteiligungen und Strukturen der  
Stadtsanierung zurückgreifen.

Die Maßnahmen der Stadtsanierung sollen als Instrument dienen, neben den  
Belangen der Sanierung auch die Belange des integrierten Handlungsraumkonzeptes  
und somit der PERSPEKTIVE MÜNCHEN in Neuperlach umzusetzen.

## **C) Finanzierung und Vergabe**

### **1. Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

#### **1.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit**

##### **Vorbereitung der Sanierung**

Die Mittel für die Vorbereitung der Sanierung (ca. 3.855.000,00 €) werden für das Jahr 2018 in die Modellrechnung eingestellt bzw. in den Schlussabgleich für das Jahr 2017 angemeldet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Regierung von Oberbayern ihren Förderbedarf, eine entsprechende Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen (Bedarfsmitteilung), für die geplanten Maßnahmen in den geplanten Untersuchungsgebieten Neuperlach und Moosach am 30.11.2015 mitgeteilt. Der Stichtag für die Bedarfsmitteilung ist jeweils der 1. Dezember des dem Programmjahr vorangehenden Jahres. Ohne diese Bedarfsmitteilung ist grundsätzlich eine Förderung (Bewilligung) mit Mitteln ab dem Jahr 2016 nicht möglich.

Hierzu hat sich die Landeshauptstadt München gleichzeitig und in gleicher Art mit ihrem im jeweiligen Jahresprogramm festgelegten Eigenanteil an den förderfähigen sowie den nicht förderfähigen Kosten zu beteiligen und im städtischen Haushalt die Gesamtfinanzierung zu sichern.

Nach Prüfung der Gesamtkosten der Maßnahmen legt die Regierung von Oberbayern den geförderten Bereich fest und bewilligt die Kosten, bzw. legt eine Förderung pauschal (z. B. 50 - 85 % der Kosten einer Maßnahme, z. B. Quartiersmanagement) fest. Die Förderung umfasst 30 % Bundesmittel, 30 % Landesmittel und 40 % Eigenanteil der Landeshauptstadt München. Darüber hinaus trägt die Landeshauptstadt München alle Kosten, welchen nicht förderfähig sind (z. B. Personal- und Sachkosten, Catering), bzw. Kosten welche pauschal bewilligt wurden. Eine Auszahlung der Bundes- und Landesfinanzhilfen (60 %) erfolgt erst nach Vorlage der Rechnungen. Entsprechend muss der Gesamtbetrag durch die Landeshauptstadt München vorfinanziert werden. Nach Vorlage der Rechnungen und Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Regierung von Oberbayern fließt die Auszahlung der Bundes- und Landesfinanzhilfen (60 %) an die Landeshauptstadt München in den Jahren 2017 und 2018 geschätzt in Höhe von 1.458.950 € in den städtischen Haushalt zurück.

Sonstige Vergütungen für Sanierungsträger (hier Sanierungstreuhänder MGS), andere Beauftragte und Quartiersmanagement werden grundsätzlich bis zu höchstens 5 % der Jahreskontingente durch die Regierung von Oberbayern gefördert. Da jedoch die Regierung von Oberbayern das Quartiersmanagement im hohen Umfang (mehr wie 5 % des Jahreskontingents) fördert, entfällt eine weitere Förderung für die Steuerung (Treuhandertätigkeit) der Gesamtgebiete Neuperlach und Moosach.

Die energetischen Quartierskonzepte einschließlich des Sanierungsmanagements sollen über Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert werden. Von den Gesamtkosten von ca. 830.000 € sind ca. 370.000 € förderfähig. Die Gesamtkosten müssen analog des Sachverhalts der Städtebauförderung durch die Landeshauptstadt München vorfinanziert werden. Nach Vorlage der Deckung und Prüfung des Verwendungsnachweises zahlt die KfW 65 % der förderfähigen Gesamtkosten in Höhe von ca. 240.500 € in den städtischen Haushalt aus.

Die Bündelung des Einsatzes von Mitteln der Städtebauförderung mit weiteren Förderprogrammen wird geprüft. Dies könnte zum Beispiel der Förderung von Energiekonzepten und kommunalen Energienutzungsplänen durch den Freistaat sein. Dies könnten aber auch weitere BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier) - Mittel sein. Hierfür würde das Referat für Arbeit und Wirtschaft in der BIWAQ - Antragsrunde 2018 (für die Jahre 2019 ff) ein entsprechendes Projekt einreichen.

### Neuperlach

Planung	Fachliche Erarbeitung VU	290.000 €
	Vertiefende Gutachten	50.000 €
	energetische Quartierskonzepte	150.000 €
	Projektsteuerung, Abstimmungen	195.000 €
	<i>Zwischensumme</i>	<i>685.000 €</i>
Beteiligung	Bürgerbeteiligung / ÖA	200.000 €
	Quartiersmanagement incl. Miete	270.000 €
	Sanierungsmanagement Energie	305.000 €
	Quartiersfonds	60.000 €
	Startermaßnahmen	50.000 €
	<i>Zwischensumme</i>	<i>885.000 €</i>
Steuerung	Sanierungsträger	410.000 €
<b>Gesamt</b>		<b>1.980.000 €</b>

Tabelle 1: Mittelbedarf Vorbereitung der Sanierung in Neuperlach

**Moosach**

Planung	Fachliche Erarbeitung der VU	260.000 €
	Vertiefende Gutachten	50.000 €
	energetische Quartierskonzepte	70.000 €
	Projektsteuerung, Abstimmungen	180.000 €
	<i>Zwischensumme</i>	<i>560.000 €</i>
Beteiligung	Bürgerbeteiligung / ÖA	180.000
	Quartiersmanagement incl. Stadtteilbüro	370.000 €
	Sanierungsmanagement Energie	305.000 €
	Quartiersfonds	60.000 €
	Startermaßnahmen	50.000 €
	<i>Zwischensumme</i>	<i>965.000 €</i>
Steuerung	Sanierungsträger	350.000 €
<b>Gesamt</b>		<b>1.875.000 €</b>

*Tabelle 2: Mittelbedarf Vorbereitung der Sanierung in Moosach*

**Handlungsraum 6**

Für die Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes müssen Sachmittel in Höhe von 100.000 € veranschlagt werden.

Das Produktausgabenbudget (Produkt 5815000, PL 581530000 Bevölkerung, Wohnen, PERSPEKTIVE MÜNCHEN) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erhöht sich damit um insgesamt 100.000 €, die 2017 und 2018 zahlungswirksam werden.

**Personalkosten**

Die zusätzliche Stelle in der Grünplanung hat folgende finanzielle Auswirkungen: Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 83.530,00 €. Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II (HA II) ergeben sich ab 2016 Personalkosten in Höhe von 80.360,00 € sowie Sach- und Investitionskosten in Höhe von 3.170,00 €, wobei die Investitionskosten in Höhe von 2.370,00 € für die Erstausrüstung des Arbeitsplatzes nur einmal anfallen. Durch die zusätzlichen Kosten erhöht sich das Produktkostenbudget bei Produkt 5826000 Stadtplanung entsprechend. Die Buchungen erfolgen auf der Kostenstelle 18210000.

## Zusammenfassung

	dauerhaft ab 2016	einmalig in 2017	einmalig in 2018	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	81.160 € ab 2016	2.228.500 € in 2017	1.726.500 € in 2018	,--
davon:				
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	80.360 € in 2016	,--		,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	800 € in 2016	2.228.500 € in 2017	1.726.500 € in 2018	,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1			

**Tabelle 3: Kosten**

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin oder eines Beamten entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtrags Haushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Um mit dem besonderen Städtebaurecht Fördermittel einzusetzen, ist eine vorbereitende Untersuchung gesetzlich zwingend gem. 141 § BauGB i. V. m. § 164 a BauGB. Nach förmlicher Festlegung der künftigen Sanierungsgebiete werden für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zusätzliche Mittel erforderlich werden. Diese Mittel werden im Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

## 1.2 Nutzen

	einmalig in 2017	einmalig in 2018	befristet / dauerhaft
<b>Erlöse</b>	849.200 € in 2017	609.750 € in 2018	,--
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>	849.200 € in 2017	603.750 € in 2018	,--
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	849.200 € in 2017	603.750 € in 2018	,--
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)	,--	,--	,--
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	,--	,--	,--
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	,--	,--	,--
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)	,--	,--	,--
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)	,--	,--	,--

*Tabelle 4: Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit*

Der Nutzen ergibt sich durch die eine Erstattung von 60 % (30 % Bundesmittel, 30 % Landesmittel) der förderfähigen Kosten durch die Städtebauförderung. Die förderfähigen Kosten einer Maßnahme entsprechen jedoch nicht den Gesamtkosten; oft können nur Teile einer Maßnahme gefördert werden. Die Kostenerstattungen gelten nur vorbehaltlich der Zustimmung der Fördermittelgeber.

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Mit der Einleitung vorbereitender Untersuchungen soll die Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB in Angriff genommen werden. Dadurch können Fördermittel der Städtebauförderung eingesetzt werden, wie dies bereits erfolgreich in den Sanierungsgebieten im Hasenberg, in Milbertshofen, Giesing, Berg am Laim und Ramersdorf gemacht wurde. Da momentan sich einige Sanierungsgebiete dem Ende nähern und die Fördermittel erhöht wurden, ist es sinnvoll neue Gebiete auszuweisen, um diese Fördermittel zu binden.

Nur mit der Entfristung der vier Stellen und der Zuschaltung einer Stelle in der Grünplanung (vgl. oben Personalbedarf) kann das anstehende Aufgabenspektrum auf Dauer erfolgreich bewältigt werden. Damit können sowohl die referatsübergreifenden

Aufgaben als auch die referatsinternen Abstimmungen und mit den Betroffenen erfolgreich bewältigt werden. Im Übrigen ergibt sich der Nutzen der Sachkosten, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann aus Ziffer 1 und 2 des Teil B des Sachvortrags.

	einmalig in 2017	einmalig in 2018	befristet / dauerhaft
<b>Einsparungen</b>	100.000 € in 2017	50.000 € in 2018	
<b>Summe Einsparungen von zahlungswirksamen Kosten</b>	100.000 € in 2017	50.000 € in 2018	,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	100.000 € in 2017	50.000 € in 2018	,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

*Tabelle 5: Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit*

Um Synergien zu nutzen, ist es sinnvoll, die vorbereitende Untersuchung für die Stadterneuerung mit der Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes für den gesamten Handlungsraum 6 zu koppeln. Auf diese Weise entsteht ein integriertes Konzept, das sowohl für den Umgriff der VU als auch für den gesamten Handlungsraum gültig ist. Im Regelfall würde ein integriertes Handlungsraumkonzept 250.000 € kosten. Da das Konzept für den Handlungsraum 6 zusammen mit den vorbereitenden Untersuchungen erstellt wird, reduzieren sich die Kosten auf 100.000 €. Es werden also 150.000 € gespart. die Einsparungen sind bereits aus den Kosten herausgerechnet.

### 1.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit ergeben sich überwiegend aus der Maßnahme Amphionpark. Die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung sowie der Projektauftrag für die Maßnahme Amphionpark einschließlich der Gesamtkosten wurden mit Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 Moosach vom 27.07.2015 beschlossen und die Finanzierung durch die Vollversammlung des Stadtrates am 30.09.2015 genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03520). Die Maßnahme ist bereits mit der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin abgestimmt.

Gesamtkosten der Maßnahme des Baureferates - Gartenbau	ca. 1.740.000 €
davon förderfähige Kosten	ca. 600.000 €

*Tabelle 6: Mittelbedarf für die Sanierung des Amphionparks*

Die förderfähigen Kosten der Sanierung des Amphionparks (600.000 €) werden zu 100 % von der Städtebauförderung übernommen. Dieser Betrag entspricht dem förderfähigen Mehraufwand für die Aufwertung des Amphionparks, die über die übliche Unterhaltserneuerung hinausgeht. Die Mittel der Städtebauförderung in Höhe von 600.000 € werden zum Schlussabgleich 2017 angemeldet und im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 - 2020 angemeldet. Die restlichen nicht-förderfähigen Kosten werden aus Mitteln des Haushalts des Baureferates finanziert. Von den förderfähigen Kosten übernimmt der Bund wie oben dargestellt 30 % und der Freistaat Bayern 30 %. Dies bedeutet, dass die Landeshauptstadt München 240.000 € (40%) der förderfähigen Kosten übernehmen muss, während 360.000 € (60%) von Bund und Freistaat finanziert werden. Somit finanziert die Landeshauptstadt München den Eigenanteil der Förderung in Höhe von 40 % (240.000 €) sowie die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 1.140.000 €. Dies sind somit Kosten von in Höhe von 1.380.000 €.

Die sonstigen zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit bestehen aus den Arbeitsplatzkosten der neuen Stelle für die Grünplanung.

	einmalig in 2016	einmalig in 2017	befristet / dauerhaft
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	2.370 € in 2016	600.000 € in 2017	,--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	600.000 € in 2017	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	2.370 € in 2016	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,--	,--

*Tabelle 7: Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit*

#### 1.4 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Erlöse (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	,--	360.000 € in 2017	,--
davon:			
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)	,--	360.000 € in 2017	,--
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)	,--	,--	,--
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)	,--	,--	,--
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)	,--	,--	,--
Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 19)	,--	,--	,--

*Tabelle 8: Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit*

Darüber hinaus ergeben sich Einsparungen im Wert von 600.000 € für die Finanzierung des Amphionparks. Diese Mittel wurden bereits durch das Baureferat in den Haushalt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 30.09.2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 03520) eingestellt. Da die 600.000 € nun zusätzlich in den Haushalt eingestellt werden, um Städtebaufördermittel zu beantragen, werden die bereits eingestellten Mittel im Haushalt des Baureferates wieder frei.

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Mit der Investition in die Arbeitsplatzausstattung wird es ermöglicht, dass die neue geschaffene Stelle ihre Arbeit aufnehmen kann.

#### 1.5 Feststellen der Wirtschaftlichkeit

Die Stadtsanierung ist daher in der Landeshauptstadt München ein wichtiges Instrument im Sinne der PERSPEKTIVE MÜNCHEN bei der Bewahrung einer solidarischen und engagierten Stadtgesellschaft sowie der Stärkung von Stadtteilen durch Stadtteilentwicklung.

Die Erfahrungen aus den bisherigen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass ein Vielfaches der eingesetzten Städtebaufördermittel von privaten und öffentlichen Akteuren investiert wurden.

Um mit dem besonderen Städtebaurecht Fördermittel einzusetzen, ist eine vorbereitende Untersuchung gesetzlich zwingend gem. 141 § BauGB i. V. m. § 164a BauGB erforderlich.

Da sich einige Sanierungsgebiete dem Ende nähern und die Fördermittel erhöht wurden, ist es sinnvoll neue Gebiete auszuweisen, um diese Fördermittel zu binden.

## **1.6 Finanzierung**

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden.

Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. Für die Förderung gelten die Städtebauförderungsrichtlinien, die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO) sowie die Grundsätze des Besonderen Städtebaurechts des BauGB.

Nach Abstimmung mit der Fördermittelgeberin am 19.11.2015 und Bedarfsmittelteilung (Städtebauförderungsmittel für 2016, Vorausschau 2017-2019) vom 30.11.2015 wurde die Programmaufnahme (Förderbedarf der Gemeinde) gemäß Nr. 22.1 StBauFR durch die Fördermittelgeberin zugestimmt. Hierzu wurden durch die Fördermittelgeberin bereits die elektronischen Begleitinformationen angelegt.

Die Fördermittelgeberin weist aufgrund der Bedarfsmittelteilung der Landeshauptstadt München Mitte des Jahres 2016 die Rahmenbewilligungen mit dem Hinweis zu, dass die entsprechenden Bewilligungsanträge mit Benennung der Kosten, unterjährig in der Regel bis September, zugeleitet werden müssen. Kann die Landeshauptstadt München diese Anträge nicht vorlegen, werden diese Städtebauförderungsmittel anderen Gemeinden im Regierungsbezirk Oberbayern zugewiesen.

Eine Fördervoraussetzung ist (gemäß Nr. 4.1.3 StBauFR) dass sich die Gemeinde mit dem jeweiligen Jahresprogramm (Bedarfsanmeldung, Stichtag 01.12. des Vorjahres) an den förderfähigen Kosten beteiligt und die Finanzierung gesichert ist. Eine Antragsstellung an die Fördermittelgeberin vor der endgültigen Beschlussfassung des Stadtrates über den endgültigen Haushalt der Landeshauptstadt München wäre somit wahrscheinlich nicht möglich. Somit würde die Landeshauptstadt München auf eine mögliche Förderung im Programmjahr 2016 verzichten.

Die Unabweisbarkeit ist daher gegeben.

Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Nachtragshaushaltsplan 2016 / Haushaltsplan 2017 und 2018

Aufnahme in den Nachtragshaushaltsplan 2016/Haushaltsplan 2017 und 2018  
Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in den Nachtragshaushaltsplan 2016/Haushaltsplan 2017 und 2018 aufgenommen.

## **2. Vergabe**

Die in Teil A und B der Beschlussvorlage beschriebenen Maßnahmen sollen an externe Dienstleisterinnen bzw. externe Dienstleister vergeben werden. Die Vergabe ist notwendig, weil diese Leistung aus Kapazitätsgründen im Referat für Stadtplanung

und Bauordnung nicht selbst erbracht werden können.

Da es sich um die Vergabe von Beratungsleistungen handelt und die Auftragssumme 50.000 € übersteigt, ist gemäß § 22 Nr. 3a der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig, um miteinander vergleichbare Angebote zu erhalten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Bieterinnen und Bieter die Leistung in unnötiger Weise ausdehnen und Angebote eingehen, die die eingeplanten Haushaltsmittel weit überschreiten. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in Öffentlicher Sitzung stattfinden.

## 2.1 Sanierungsträgerin und Aufteilung der Bearbeitung

Seit über drei Jahrzehnten unterstützt die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Stadtsanierung in unterschiedlichen Gebieten und einer veränderten Programmlandschaft. Der Gesetzgeber hat im § 157 Abs. 1 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, sich bereits zur Vorbereitung der Sanierung der Mitwirkung eines Sanierungsträgers zu bedienen. Dies soll auch in den neuen Gebieten von der MGS übernommen werden.

Die Stärken der MGS liegen in ihrer projektbezogenen Arbeit, ihrer Erfahrung im Umgang mit Akteuren vor Ort sowie in ihrer Expertise in den Bereichen Quartiersmanagement und Energie. Die Aufgaben des Quartiersmanagements umfassen u. a. die Präsenz vor Ort, den Aufbau eines Netzwerkes, die gebietsbezogene Öffentlichkeitsarbeit, Teile der Bürger- & Akteursbeteiligung, die Verwaltung eines Quartiersfonds und die Vorbereitung von Startermaßnahmen. Mit der förmlichen Festsetzung wird sich das Aufgabenspektrum des Quartiersmanagements erweitern. Für diese Bereiche soll die MGS im Wege einer Inhousevergabe in **Moosach** und **Neuperlach** beauftragt werden.

Die weiteren Aufgaben für die beiden Untersuchungsgebiete soll zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) aufgeteilt werden.

In **Moosach** hält die Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) größere Wohnungsbestände mit Sanierungsbedarf. Die MGS als Tochtergesellschaft

der GWG ist am besten geeignet, eine gemeinsame Quartiersentwicklung mit einem integriertem Handlungsansatz vorzubereiten. Daher wird sie in Moosach zusätzlich mit den Planungsleistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und mit der Bürgerbeteiligung beauftragt.

Planung	Fachliche Erarbeitung der VU	In-House-Vergabe
	Vertiefende Gutachten	In-House-Vergabe
	energetische Quartierskonzepte	In-House-Vergabe
	Projektsteuerung, Abstimmungen	In-House-Vergabe
Beteiligung	Bürgerbeteiligung / ÖA	In-House-Vergabe
	Quartiersmanagement incl. Stadtteilbüro	In-House-Vergabe
	Sanierungsmanagement Energie	In-House-Vergabe
	Quartiersfonds	In-House-Vergabe
	Startermaßnahmen	abhängig von Maßnahme
Steuerung	Aufgaben des Sanierungsträgers	In-House-Vergabe

*Tabelle 9: Aufgabenverteilung in Moosach*

Die vorbereitenden Untersuchungen in **Neuperlach** sind gemeinsam mit dem integrierten Handlungsraumkonzept der PERSPEKTIVE MÜNCHEN zu bearbeiten. Sie besitzen einen eher strategischen, über einen weiteren Zeitraum angelegten Planungsinhalt, bei dem städtische Referate, wie das Referat für Bildung und Sport oder das Baureferat, aber auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst zentrale Akteure sind. Daher macht es hier Sinn, wenn das Referat für Planung und Bauordnung gemeinsam mit einem externen Dienstleister / einer externen Dienstleisterin, die Planungsleistungen und Bürgerbeteiligung bearbeitet.

Planung	Fachliche Erarbeitung VU	externe Vergabe
	Vertiefende Gutachten	externe Vergabe
	energetische Quartierskonzepte	In-House-Vergabe
	Projektsteuerung, Abstimmungen	externe Vergabe
Beteiligung	Bürgerbeteiligung / ÖA	externe Vergabe
	Quartiersmanagement incl. Miete	In-House-Vergabe
	Sanierungsmanagement Energie	In-House-Vergabe
	Quartiersfonds	In-House-Vergabe
	Startermaßnahmen	abhängig von Maßnahme
Steuerung	Aufgaben des Sanierungsträgers	In-House-Vergabe

*Tabelle 10: Aufgabenverteilung in Neuperlach*

Mit der gemeinsamen Vergabe von vorbereitenden Untersuchungen und Handlungsraumkonzept können die in Kapitel B.2 des Vortrags der Referentin dargestellten Synergien erreicht werden (v. a. Reduzierung der Kosten, Vermeidung von Doppelstrukturen, Einbindung gesamtstädtischer Ziele in die vorbereitenden Untersuchungen). Verglichen mit einer getrennten Vergabe von vorbereitender Untersuchung und Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes reduzieren sich die Kosten durch die gleichzeitige Beauftragung für letzteres um mehr als die Hälfte.

## 2.2 Vergabeverfahren

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kalkuliert für die vorbereitende Untersuchung für Neuperlach einen geschätzten Auftragswert von rund 685.000 € (inkl. MwSt.). Der Auftragswert für den Handlungsraum 6 der Perspektive München wird auf 100.000 € (inkl. MwSt.) geschätzt. Insgesamt ergibt sich daher für die Durchführung der Leistungen durch eine externe Dienstleisterin / einen externen Dienstleister ein geschätzter Auftragswert von rund 785.000 € (inkl. MwSt.).

Bei den zu vergebenden Leistungen handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Herrn Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann. Das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 wird daher mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen Bedarfsstelle und der Vergabestelle 1.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 209.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Somit wird ein Offenes Verfahren gem. § 14 Abs. 1 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt europaweit im Supplement zum Amtsblatt der EU und zusätzlich auf [www.muenchen.de/vgst1](http://www.muenchen.de/vgst1). Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf [www.muenchen.de/vgst1](http://www.muenchen.de/vgst1) eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen oder schriftlich bei der Vergabestelle 1 anfordern und ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von 35 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens müssen die Bieterinnen und Bieter ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Zur Beurteilung der Eignung werden deshalb folgende Unterlagen verlangt:

- Eigenerklärung zur Eignung inkl. Umsatz- und Personalzahlen in den letzten drei Geschäftsjahren
- Benennung der / des für das Projekt vorgesehenen Projektleiterin/-s, deren Stellvertretung und der vorgesehenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit

- Qualifikationsnachweis (Referenzen, Lebenslauf)
- Darstellung der technischen Büroausstattung
- Darstellung von mind. einem Referenzprojekt mit vergleichbarer Komplexität

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen / Bieter mit dem Angebot ein schriftliches Grobkonzept zur vorbereitenden Untersuchung, zum Handlungsraumkonzept und zu den Synergieeffekten über die beabsichtigte Art und Weise der Aufgabenbearbeitung und eine Kostenermittlung einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem, dabei werden folgende Wertungskriterien zugrunde gelegt:

- Preis (30 %)
- Qualität des Grobkonzeptes zur Umsetzung (70 %) aufgeteilt nach:
  - Fachliche Bearbeitung der ausgeschriebenen Aufgabe der vorbereitenden Untersuchung (25 %)
  - Bürgerbeteiligung (25 %)
  - Steuerung des Gesamtprozesses und Umsetzungsorientierung (10 %)
  - Bearbeitung der ausgeschriebenen Aufgabe des Handlungsraumkonzeptes und Erreichen von Synergieeffekte zwischen Handlungsraumkonzept und vorbereitender Untersuchung (10 %)

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander in Verhältnis gesetzt.

Die Wertung der eingegangenen Angebote hinsichtlich formeller Kriterien und des Preises erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für Ende 2016 geplant. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.

**D) Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 01494 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 27.10.2015 „Heute nicht für gestern planen 4 – Städtebauliche Möglichkeiten ausschöpfen mit Sanierungsgebieten“**

Die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL hat am 27.10.2015 den o.g. Antrag Nr. 14-20 / A 01494 „Heute nicht für gestern planen 4 – Städtebauliche Möglichkeiten ausschöpfen mit Sanierungsgebieten“ gestellt (siehe Anlage 5) und dabei beantragt:

1. Für den Bereich der Landshuter Allee am Mittleren Ring wird ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, um wirksame städtebauliche Maßnahmen an der Oberfläche umsetzen zu können.
2. Für das bereits bestehende Sanierungsgebiet an der Tegernseer Landstraße werden die Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen besser ausgeschöpft.

Aufgrund des Sachzusammenhangs wurde die Ziffer 2 des Antrags bereits in der Beschlussvorlage zum Sachstandsbericht "Soziale Stadt 2015" (Vorlagen-Nr.: 14-20 / 04544) behandelt. Dieser wurde in der Vollversammlung am 20.04.2016 beschlossen. Ziffer 2 des Antrages ist somit bereits geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Ziffer 1 des Antrags wie folgt Stellung:

Im Antrag wird gefordert, die städtebaulichen Möglichkeiten, die mit Sanierungsgebieten gegeben sind, auszuschöpfen. Wie bereits im Vortrag der Referentin ausgeführt, existieren zur Zeit in der Landeshauptstadt München sieben Sanierungsgebiete der Städtebauförderung in allen Phasen des Sanierungsprozesses in den Bund-Länder-Programmen „Grundprogramm“, "Soziale Stadt" und "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie ein Bereich im "städtebaulichen Denkmalschutz". In den Jahren 2014 und 2015 wurden die Bundesmittel der Städtebauförderung insbesondere im Programm Soziale Stadt deutlich aufgestockt. Daraus ergibt sich auch eine Chance für die Landeshauptstadt München, neue Gebiete mit Investitionsbedarf mit Mitteln der Städtebauförderung zu unterstützen. Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 zur PERSPEKTIVE MÜNCHEN wurde bereits die Absicht dargestellt, mindestens ein weiteres Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Dies hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgegriffen und für den Stadtrat den vorliegenden Beschlussvorschlag erarbeitet.

Um hierbei zu einer Gebietsvorauswahl zu kommen, wurden im Jahr 2015 die verschiedenen vorhandenen Monitoringdaten unter anderem des Sozialreferates und des Referates für Bildung und Sport, der Handlungsraumansatz der PERSPEKTIVE MÜNCHEN, die Stadtteilstudie, das Konzept der Langfristigen Siedlungsentwicklung und der Entwurf des gesamtstädtischen Energienutzungsplans sowie weitere Untersuchungen wie „Älter werden in München“ überlagert. Aus dieser gesamtstädtischen Betrachtung können Gebiete abgelesen werden, in denen sowohl

soziale Herausforderungen bestehen und auch städtebauliche Missstände erkennbar sind. Weiterhin müssen mögliche Fördergebiete Merkmale aufweisen, welche die Eignung für den Einsatz von Städtebauförderungsmittel bei der Behebung der Mängel im Sinne von Potentialen belegen. In diesem Vorauswahlprozess war auch die Regierung von Oberbayern als Bewilligungsstelle der Städtebauförderung eingebunden.

Der im Antrag vorgeschlagene Bereich der Landshuter Allee war in der gesamtstädtischen Betrachtung für einen zukünftigen Einsatz der Städtebauförderung nicht auffällig.

Darüber hinaus können Städtebaufördermittel für die Bewältigung von Problemen nur eingesetzt werden, wenn deren zukünftige Rahmenbedingungen geklärt sind. Mit Beschluss der Vollversammlung am 19.11.2015 zum „Handlungsprogramm Mittlerer Ring - fachliche Bewertung, Priorisierungsvorschlag und weiterer Untersuchungsbedarf der drei optionalen Tunnelbaumaßnahmen“ wurde das Baureferat beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kreisverwaltungsreferat und dem Referat für Gesundheit und Umwelt unverzüglich die Vorplanung einschließlich der erforderlichen Gutachten für den Landshuter-Allee-Tunnel zu erstellen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Somit hat eine Entscheidung über die Realisierung einer Tunnellösung in der Landshuter Allee großen Einfluss auf die dortigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und die zukünftige Erscheinungsebene des Verkehrs und müsste in jedem Fall vor einer Entscheidung über den Einsatz von Städtebaufördermitteln zuerst getroffen werden.

Der Einsatz der Städtebauförderung zum jetzigen Zeitpunkt im Bereich der Landshuter Allee ist daher nicht möglich.

Ziffer 1 des Antrags Nr. 14-20 / A 01494 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 27.10.2015 kann daher nicht entsprochen werden.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschüsse des 10. und 16. Stadtbezirkes wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit Ziffer 13 des Katalogs für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angehört und haben die Sitzungsvorlage jeweils zugestimmt und weitere Anregungen vorgetragen.

Der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes Moosach hat in seiner Sitzung am 25.07.2016 der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt. Ein „Ideenkatalog“ des BA-10 zur Förderung möglicher Projekte wurde mehrheitlich (gegen eine Stimme) beschlossen (siehe Anlage 6).

Folgende Inhalte aus dem Ideenkatalog, die sich innerhalb des Untersuchungsumgriffs

befinden, werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hinsichtlich ihrer Umsetzung geprüft:

#### Kultur und Zusammenleben

- Ein Saal am Moosacher St. Martinsplatz
- Stützung des Denkmalschutzes im sog. Moosacher Unterdorf

#### Soziales, Sport und Bildung

- Bildungslokal
- Neugestaltung der Grünfläche am Amphionpark 1
- Neuanlage eines Spielplatzes an der Leipziger Straße

#### Wohnen

- Lärmschutzmaßnahmen für die bestehenden Wohnbebauungen am Wintrichring und Georg-Brauchle-Ring

#### Freiraum und Verkehr

- Neue Fahrradrouten zum Olympiapark südlich der Olympia - Pressestadt
- Zweite Röhre für den Fuß- und Radverkehr in der Bahnunterführung der Dachauer Straße
- Fahrradquerung des Westfriedhofs
- Verbesserung der Grünsituation entlang von Straßen, z. B. Hugo-Troendlestraße zwischen Dachauer Straße und Karlingerstraße

#### Lokale Ökonomie

- Stärkung des Quartierszentrums Moosacher Bahnhof zwischen Dachauer Straße ab Hugo-Troendle-Straße und Meile Moosach z.B. Marketing, Vermeidung von Trading-Down
- Neuer Kiosk am Moosacher Stachus
- Verbesserung der Spielplatzsituation: Wohngebiet Andernacher Straße und Umgebung

Die vom Bezirksausschuss 10 genannten Maßnahmen, die außerhalb des vorgesehenen Umgriffs für das Untersuchungsgebiet liegen, können nicht berücksichtigt werden.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach begrüßt die vorbereitenden Untersuchungen in Neuperlach (siehe Anlage 7).

Er regt an, sämtliche Grünflächen bis hin zur Grenze der Gemeinde Unterbiberg unter der Einbeziehung des nicht realisierten Grünzugs im Bereich Oskar-Maria-Graf-Rings in die vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen. Außerdem soll der internationale Bewohnergarten rechtlich gesichert und mit Strom und Wasser versorgt werden. Diese Anregung wird aufgegriffen. Jedoch können nur die Grünflächen, die in einem inhaltlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Stadtsanierung stehen in den Umgriff mit aufgenommen

werden. Dies sind die Flächen östlich des Oskar-Maria-Graf-Rings einschließlich des Bewohnergartens.

Der Bezirksausschuss regt weiter an, bei der Erstellung des Konzepts zur Bürgerbeteiligung beteiligt zu werden bzw. in den projektrelevanten Diskussions- und Entscheidungsgremien vertreten zu sein. Das Angebot zur Beteiligung des Bezirksausschusses wird begrüßt. Auch bei der Entwicklung der Gremienstruktur wird der Wunsch des Bezirksausschusses auf Teilnahme so weit wie möglich berücksichtigt.

Des Weiteren rät der Bezirksausschuss davon ab, ein externes Planungsbüro für die Bürgerbeteiligung und die Erarbeitung und Festlegung der spezifischen Chancen und Ziele für die Sanierungsgebiete zu beauftragen. Dieser Anregung kann nicht entsprochen werden, da im Referat für Stadtplanung und Bauordnung die erforderlichen Kapazitäten für diese Aufgaben nicht vorhanden sind. Darüber hinaus werden Leistungen eines externen Büros durch Städtebauförderungsmittel gefördert, die internen Leistungen der Landeshauptstadt München jedoch nicht.

Die Nachverdichtung wird als nächster Punkt angesprochen. Hier regt der Bezirksausschuss eine Untersuchung des überhaupt vorhandenen Nachverdichtungspotenzials unter Berücksichtigung des durch die Nachverdichtung ausgelösten Infrastrukturbedarfs und Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten der infrastrukturellen Probleme. Dies entspricht der Vorgehensweise der vorbereitenden Untersuchungen, in der in einer integrierten Betrachtung die einzelnen stadtplanerischen Themenfelder in ihren Wechselwirkungen untersucht werden.

Eine weitere Anregung umfasst die Begleitung von künftigen Befreiungen mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung, die dem Geist von Bebauungsplänen entspricht. Dem stehen rechtliche Schranken entgegen. Für Befreiungen nach § 31 BauGB hat der Gesetzgeber keine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen, wie im Bebauungsplanverfahren. Für Befreiungen sind lediglich die rechtlichen Vorgaben zu prüfen, unter anderem die Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne einer Mitsprache ist daher nicht möglich.

Des Weiteren zeigt sich der Bezirksausschuss befremdet, dass die Beschlussvorlage mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt wurde ohne eine Einbindung des Bezirksausschusses. Regelmäßige Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber sind Bestandteil der laufenden Verwaltungstätigkeit. Die Abstimmungen zu den zukünftigen Gebieten dienen dazu, abzusichern, dass Städtebauförderungsmittel zur Verfügung stehen. Es wird darüber hinaus auf die Diskussionstermine am 17.06.2015 und am 06.06.2016 mit dem Bezirksausschuss 16 verwiesen, in denen die Inhalte der Beschlussvorlage abgestimmt wurden.

Schließlich schlägt der Bezirksausschuss 16 vor, das 50. Jubiläums Neuperlachs als Ausgangspunkt eines steten, akzeptanzstiftenden Dialogs zu nutzen. Dies entspricht der

Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Erste Schritte zur Beteiligung an den Feierlichkeiten wurden bereits unternommen.

Beide Bezirksausschüsse haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage enthalten.

### **Abstimmung**

Die Beschlussvorlage ist mit der Regierung von Oberbayern im Vorgriff auf die Befassung des Stadtrates insoweit abgestimmt, als von dort die derzeit anstehenden vorbereitenden Untersuchungen als förderfähig einzustufen sind. Ein Vorgriff auf die Entscheidung des Stadtrats ist damit jedoch nicht verbunden.

Die Stadtkämmerei, das Sozialreferat, das Referat für Bildung und Sport, das Kulturreferat, das Referat für Gesundheit und Umwelt, das Baureferat und das Personal- und Organisationsreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Sie ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle I abgestimmt. Des Weiteren wurde sie mit der MGS abgestimmt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft gibt in seiner Stellungnahme vom 14.04.2016 zu Buchstabe A Punkt 3.3 "Das Projektmanagement zukünftiger Sanierungsgebiete obliegt den Fachreferaten" folgende Anmerkung ab: "Dies setzt entsprechende Personalressourcen im RAW voraus. Im Vergleich mit früheren Sanierungsgebieten wird hier für die Bearbeitung der Themen "Lokale Ökonomie" und "Langzeitarbeitslosigkeit / Beschäftigung / Ausbildung" als Erfahrungswert von einer zusätzlich benötigten 1/2 Stelle ausgegangen."

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich des Stadtbezirkes 10, **Moosach**, wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.
2. Für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich des Stadtbezirkes 16, **Neuperlach**, wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hinzuweisen.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Vorbereitung der Sanierung erforderlichen Mittel in Höhe von 2.162.500 € zum Schlussabgleich 2017 und die erforderlichen Mittel in Höhe von 1.692.500 € als vorbestimmte Sachverhalte im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird, wie unter Buchstabe C Ziffer 1.6 des Vortrags ausgeführt, zugestimmt.

Das Produktkostenbudget beim Produkt 5837000, Stadterneuerung erhöht sich um 2.162.500 € im Jahr 2017 und um 1.692.500 € im Jahr 2018, davon sind 2.162.500 € im Jahr 2017 und 1.692.500 € im Jahr 2018 zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Fördermittel insbesondere nach den Städtebauförderrichtlinien für die einzelnen Projekte, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicher zu stellen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für die bereits am 27.07.2015 vom Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 Moosach beschlossene Sanierung des Amphionparks mit Genehmigung durch die Vollversammlung des Stadtrates am 30.09.2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 03520) die erforderlichen Mittel in Höhe von 600.000 € zum Schlussabgleich 2017 und für das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 - 2020 anzumelden und Mittel der Städtebauförderung einzusetzen. Die Maßnahme ist bereits in der Investitionsliste 1 des MIP 2015 - 2019 unter der Finanzposition 5800.950.8425 eingestellt.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die vorbereitende Untersuchung und die Erstellung eines integrierten Handlungsraumkonzeptes für den Handlungsraum 6 „Neuperlach“ zu kombinieren und mit einem geschätzten Auftragswert von 785.000 € (inkl. MwSt.) in Zusammenarbeit mit dem Direktorium – HA II, Vergabestelle 1 an eine externe Dienstleisterin / einen externen Dienstleister zu vergeben.

Das Produktkostenbudget 581530000 erhöht sich um 100.000 €, von denen 66.000 € 2017 und 34.000 € 2018 zahlungswirksam werden.

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird, wie unter Buchstabe C Ziffer 1.6 des Vortrags ausgeführt, zugestimmt.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Entfristung der vier mit den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2012 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Pasing (Sitzungsvorlagen-Nr.: 08-14 / V 09285), vom 27.02.2013 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering (Sitzungsvorlagen-Nr.: 08-14 / V 10777) und vom 09.04.2014 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtbezirksteilen Neuaubing und Westkreuz (Sitzungsvorlagen-Nr.: 08-14 / V 13733)

befristet eingerichteten Stellen (drei Technikstellen und eine Verwaltungsstelle) beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 271.020 € zum Schlussabgleich für den Haushalt 2017 bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat (Personal) anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten oder Beamtinnen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 52.528 € (40 % des Jahresmittelbetrags).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von 3.200 € ab 2017 zum Schlussabgleich für den Haushalt 2017 anzumelden.

Das Produktkostenbudget beim Produkt 5837000, Stadterneuerung erhöht sich um 326.748 € davon sind 274.220 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von einer Stelle (1 VZÄ) in der Grünplanung sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 80.360 € zum Nachtrag für den Haushalt 2016 bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich 182, Unterabschnitt 6130 anzumelden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € ab 2016 sowie die einmaligen Investitionskosten für die Ersteinrichtung des Arbeitsplatzes in Höhe von 2.370 € zum Nachtrag für den Haushalt 2016 anzumelden.

Dem Stadtrat wird über die erreichten Ziele und Effekt in der Vorlage zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete berichtet.

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird, wie unter Buchstabe A Ziffer 4.2 des Vortrags ausgeführt, zugestimmt.

10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die aus seiner Sicht unter lfd. Nr. 4.3 des Vortrags dargestellten zusätzliche Büroflächenbedarfe rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) in den unter Ziffer 1 und 2 des Antrages genannten Untersuchungsgebieten **Moosach** und **Neuperlach** als Sanierungsträgerin

einschließlich der Bereiche Quartiersmanagement und energetische Stadtsanierung (Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement) gemäß § 157 ff BauGB zu beauftragen. Dazu wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, eine Rahmenvereinbarung mit den erforderlichen Inhalten entsprechend dem Prüfungsergebnis zur künftigen strategischen Ausrichtung der MGS abzuschließen.

12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die MGS im Wege der Inhousevergabe zu beauftragen, die Planungsleistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und die Bürgerbeteiligung in **Moosach** zu erarbeiten.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Planungsleistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB und die Bürgerbeteiligung **Neuperlach** vorzubereiten.
13. Das Baureferat wird gebeten, die noch zu erarbeitenden kleineren Umsetzungs- bzw. Startermaßnahmen gemäß den Punkten 3.6, 3.7 und 4.1 des Vortrags der Referentin bereits während der vorbereitenden Untersuchungen baulich umzusetzen, soweit diese auf Flächen des Baureferates vorgesehen sind.
14. Die Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage genannten Bedingungen in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
15. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.
16. Die Ziffer 1 des Antrags Nr. 14-20 / A 01494 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 27.10.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt. Die Ziffer 2 des Antrags wurde bereits mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.04.2016 zum Sachstandsbericht "Soziale Stadt 2015" (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 04544) geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Dieser Beschluss unterliegt hinsichtlich der Stellenzuschaltung der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I., II. und III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

zu V. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 - Moosach
2. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach
3. An das Direktorium HA II/BA (5x)
4. An das Direktorium Controlling und Steuerung
5. An das Baureferat
6. An das Sozialreferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Kulturreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Personal- und Organisationsreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/2, HA I/4, HA I/01, HA I/11
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/3, HA II/4, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/55
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, HA III/1, HA III/12, HA III/01, HA III/02, HA III/03
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, HA IV/3, HA IV/4
19. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
20. An die Regierung von Oberbayern
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1, SG 2, SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
22. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3