

Telefon: 233 - 20772
233 - 24874
Telefax: 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/45 P
PLAN-HAII/45-V

Siedlungsschwerpunkt Freiham;

**Stadtteilmanagement Freiham vor Ort:
In-House-Vergabe und Finanzbedarf des Referates für
Stadtplanung und Bauordnung für die Jahre 2019 bis 2022**
Stadtbezirk 22 (Aubing - Lochhausen - Langwied)

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12641

§ 4 Nr. 9b) GeschO

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan Freiham Nord
3. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 30.08.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b) der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche und kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berührt ist. Die Vorlage ist in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil aufgeteilt.

1. Problemstellung / Anlass

Im Stadterweiterungsgebiet Freiham soll ein Stadtteilmanagement installiert werden. Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist die Darstellung dieser neuen Aufgabenstellung, die Ermächtigung zu Vertragsverhandlungen im Hinblick auf die Durchführung einer Inhouse-Vergabe sowie die Beantragung der aus dieser neuen Aufgabe resultierenden Haushaltsmittel und Einrichtung einer befristeten Stelle (1 VZÄ).

1.1. Sachstand und vorliegende Beschlusslage

1.1.1. Sachstand Planung Maßnahme Freiham

Das Stadterweiterungsgebiet Freiham im Münchner Westen zählt aktuell zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Freiham Süd wird seit 2005 zu einem Gewerbestandort mit Arbeitsplätzen für insgesamt ca. 7.500 Menschen ausgebaut. Freiham Nord soll auf einer Fläche von ca. 190 ha und über einen Zeitraum von etwa 30 Jahren als kompakter, urbaner und grüner Wohnstandort für über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen entstehen.

Der Entwicklung von Wohnungsbauflächen kommt gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 'Wohnen in München VI' 2017-2021“ (WIM VI) eine besonders hohe Priorität zu. Aktuell ist Freiham Nord die größte stadteigene Maßnahme und damit von besondere Bedeutung für die notwendige Baurechtsschaffung und für die Schaffung von Infrastruktur insbesondere für den Münchner Westen.

Die Planung und Umsetzung des Wohnstandortes Freiham Nord erfolgt aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes in mehreren Realisierungsabschnitten (siehe Übersichtsplan in Anlage 2):

- Der 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord (1. RA) befindet sich in der Umsetzung. Hier sollen in den nächsten acht bis zehn Jahren ca. 4.400 Wohneinheiten (WE) realisiert werden. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. RA ist am 20.01.2016 in Kraft getreten (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 04016 für den Satzungsbeschluss). Der Bebauungsplan wurde mit einer weiteren Beschlussfassung in der Vollversammlung des Stadtrats zum „1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord - Dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06617) am 20.07.2016 ergänzt. Sie eröffnet die Möglichkeit zur Realisierung von zusätzlicher Geschossfläche für Wohnbaugrundstücke.
- Für die verkehrliche Anbindung des 1. RA Freiham Nord an die Autobahnanschlussstelle Germering-Nord wird derzeit ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 2092 (Anbindung an BAB A 99) wurde am 20.11.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01508) gefasst. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 22.03.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 für den provisorischen Anschluss an die Autobahn gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08227) und am 25.10.2017 als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09870) und ist am 09.03.2018 in Kraft getreten.
- Für den künftigen Landschaftspark Freiham hat das Baureferat 2016/2017 einen zweistufigen Wettbewerb mit prozessbegleitender Bürgerbeteiligung durchgeführt mit dem Ziel, die südliche Teilfläche des Landschaftsparks zeitnah mit dem 1. Realisierungsabschnitt Wohnen herzustellen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2083 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12880) ist am 25.09.2013 erfolgt. Die 2. Stufe des landschafts- und freiraumplanerischen Wettbewerbes wurde am 30.06.2017 entschieden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Frühjahr 2018 durchgeführt.
- Für den 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord (2. RA) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 22.03.2017 einen Grundsatz- und Eckdatenbeschluss gefasst sowie die Durchführung des nicht offenen, zweistufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und die Vorbereitung der Rahmenplanung beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07723). Das Wettbewerbsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung vor, während und nach dem Wettbewerb wird aktuell durchgeführt. Der Abschluss des Wettbewerbsverfahrens erfolgte im Frühjahr 2018 mit der Preisgerichtssitzung am 19.04.2018.

Mit dem 2. RA Freiham Nord wird nach Umsetzung des 1. RA sowie des Gewerbebereiches Freiham Süd nunmehr die Weiterentwicklung des neuen Stadtteils Freiham mit dem Schwerpunkt Wohnen erfolgen. Der Planungsumgriff für den 2. RA wird dabei Wohnraum für mindestens 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit mehr als 6.000 Wohneinheiten bieten sowie soziale, kulturelle und technische Infrastruktur für den neuen Stadtteil Freiham bereitstellen.

1.1.2. Kommunikationskonzept 2014 und Stadtratsbeschlüsse 2015

Um den Standort des neuen Stadtteils und das damit zusammenhängende Bild in der Öffentlichkeit positiv zu besetzen, wurde gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.02.2011 (Siedlungsschwerpunkt Freiham, Organisationsstruktur, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 05931) ein Marken- und Positionierungskonzept für den Stadtteil Freiham entwickelt, auf dessen theoretischer Grundlage 2014 durch Brainds, Marken und Design GmbH Wien in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein Kommunikationskonzept („Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit Freiham“; Stand: 08. September 2014) erstellt wurde.

Ein wichtiges Ergebnis des Kommunikationskonzeptes sowie der in diesem Rahmen im Jahr 2014 durchgeführten Interviews war, dass Freiham noch zu wenig präsent im öffentlichen Bewusstsein ist, kein oder wenig wirkliches Interesse an einer partizipativen Entwicklung unterstellt wird, aber ein großer Wunsch nach Einbeziehung in der Entwicklung besteht und die Erwartungen an die tatsächliche Qualität des Stadtteils noch sehr gering sind. Der lange Entwicklungszeitraum von 30 Jahren weckt viele Ängste und Befürchtungen. Die Vorstellungskraft, wie Freiham in den ersten 30 Jahren tatsächlich aussehen kann, ist sehr begrenzt. Einer der Vorschläge des Kommunikationskonzeptes lautete deshalb, in Freiham ein Stadtteilmanagement zu initialisieren.

Der Stadtrat beschloss deshalb im Rahmen des Billigungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02532) u. a., dass ihm eine Konzeption für eine Stadteilarbeit einschließlich Organisationsstruktur und Kostenermittlung zur Entscheidung vorzulegen sei. Im Satzungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan vom 07.10.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04016) wurde zum diesbezüglich Sachstand ergänzt, dass es Ziel sei, die Entstehung des Stadtteils Freiham und dessen Einbindung in das räumlich-soziale Gefüge von Aubing und Neuaubing vor Ort aktiv zu begleiten. Zentraler Punkt sei die Beauftragung einer qualifizierten Stadteilarbeit für die Durchführung der Stadteilarbeit vor Ort, der Koordinierung unterschiedlicher Aktivitäten im Rahmen des Zwischennutzungskonzeptes für Freiham sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit für Freiham über den Stadtteil hinaus. Für die effektive Durchführung der Stadteilarbeit vor Ort sollen geeignete Räume direkt in Freiham von der Stadt angemietet werden.

1.2. Aufgabenklassifizierung Stadtteilmanagement Freiham vor Ort und Auslösung des Bedarfs

- **Aufgabenklassifizierung**

Die Installation eines Stadtteilmanagements ist eine freiwillige Aufgabe. Sie betrifft die Öffentlichkeitsarbeit für die derzeit größte Siedlungsmaßnahme in München und stellt daher eine bürgernahe Aufgabe dar. Die Aufgabe ist zeitlich zunächst auf vier Jahre begrenzt, da das Projekt Stadtteilmanagement nach diesem Zeitraum evaluiert werden

soll und zu entscheiden ist, ob eine Verlängerung sinnvoll erscheint.

- **Auslöser für den Bedarf**

Die Aufgabe stellt eine neue Aufgabe dar.

1.2.1. Grundsätzliches

In Freiam wird in den nächsten Jahren ein neuer Münchner Stadtteil entstehen, der hinsichtlich seiner Einwohnerzahl bayerischen Mittelstädten (Beispiele: Einwohnerzahlen Lindau: 25 249, Garmisch-Partenkirchen: 27 149, Pfaffenhofen an der Ilm: 25 409, Starnberg: 23 207; Weilheim in Oberbayern 22 345; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Stand: 31.12.2016) vergleichbar ist.

Während diese historisch gewachsen sind, entsteht die Maßnahme Freiam in vergleichbar kurzer Zeit „auf der grünen Wiese“. Die Bebauung in Freiam Süd mit insbesondere einer Vielzahl von geschaffenen Arbeitsplätzen, aber auch Wohnungen, ist bereits fast fertiggestellt. Freiam Nord ist dagegen noch in der Entwicklung bzw. Planung. Da die ersten Bewohnerinnen und Bewohner hier voraussichtlich bereits im Laufe des Jahres 2019 einziehen werden, wird der Bedarf einer Anlaufstelle notwendig, um die Fragestellungen, Wünsche und Nöte der Bürgerinnen und Bürger aber auch der Nachbarschaft direkt vor Ort entgegen zu nehmen und ggf. Lösungsmöglichkeiten zu finden und Fragen zu beantworten.

Das neue Stadtteilmanagement Freiam soll daher als zentraler Ansprechpartner vor Ort dienen. Es soll die Beteiligung und Begegnung fördern und somit die Identität mit und Verantwortung für den neuen Stadtteil stärken. Gleichzeitig soll ein Forum für Freiam etabliert werden – gut vernetzte Akteurinnen und Akteure, die sich dem Stadtteil verbunden fühlen. Ziel ist ein offenes und vitales Stadtteilleben, an dem jeder teilhaben kann. Das Stadtteilmanagement soll Mittler vor Ort sein und die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit zur Entwicklung Freiham in den Stadtteil tragen. Das Stadtteilmanagement soll ab 2019 in Freiam tätig sein. Mit dem Zuzug der Bevölkerung wächst die Intensität der Aufgabendurchführung des Stadtteilmanagements. Der Prozess ist vorerst auf vier Jahre angelegt mit der Option auf eine Verlängerung um weitere vier Jahre. Diesbezüglich soll der Stadtrat zu gegebener Zeit nach einer Evaluierung befasst werden.

Die vielfältigen Aufgaben eines Stadtteilmanagements lassen sich in folgende Themenfelder gliedern:

- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Information und Beratung
- Präsenz vor Ort
- Aktivierung und Beteiligung
- Vernetzung
- Thematische Handlungsfelder

Zielgruppen sind hierbei alle Alters- und Bevölkerungsgruppen der vorhandenen und künftigen Bevölkerung Freiham und der Nachbarschaft, aber auch sonstige an der

Planung und Entwicklung des Stadtteils Interessierte, darunter auch die Fachöffentlichkeit, aber auch Baugenossenschaften, Baugruppen sowie Bauträgerinnen und Bauträger.

Der Schwerpunkt des Stadtteilmanagements vor Ort wird sich je nach Umsetzungsstand von Freiham verändern - von vorrangig Information zu Beginn der Maßnahme über Beschwerdemanagement bis zur Partizipation ab einer gewissen Einwohnerzahl.

Auch hinsichtlich der Art der Information wird es zu Verlagerungen kommen. So liegt anfänglich der Schwerpunkt darauf, Möglichkeiten für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, sich ausführlich über das Projekt zu informieren, während die Informationen für die direkt betroffenen Anliegerinnen und Anlieger erst sukzessive anwachsen werden.

Der Aufgabenschwerpunkt liegt auf der räumlichen Entwicklung der Aneignung des neuen Stadtteils durch die Bewohnerinnen und Bewohner während der Entstehungszeit von Freiham und ist damit zeitlich begrenzt.

Davon klar abgegrenzt ist das Angebot der Nachbarschaftstreffs in Freiham, das den Schwerpunkt ausschließlich auf die sozialen Themen der kleinräumigen Nachbarschaften und ihre Netzwerke legt. Die Treffs stellen den Bewohnerinnen und Bewohnern dauerhaft Räumlichkeiten zur Verfügung, in denen sie eigene Angebote und Kurse oder Veranstaltungen und Feste durchführen können. Sie richten sich an alle Altersgruppen und helfen, das Wohnumfeld der neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten. Die Nachbarschaftstreffs dienen zudem als niederschwellige Anlauf- und Kontaktstelle für Herausforderungen im Stadtteil und leisten somit einen wichtigen Beitrag für ein gutes Miteinander im Stadtteil. Indem die Nachbarschaftstreffs dauerhaft im Stadtteil präsent sind, wirken sie nachhaltig und können entstandenen Netzwerken, z. B. aus dem temporären Quartiersmanagement, eine dauerhafte Struktur geben.

1.2.2. Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Erfahrungen aus anderen großen Entwicklungsgebieten wie z. B. der Messestadt Riem haben gezeigt, dass es eines Marketings für neue Stadtgebiete bedarf, um den Standort in der öffentlichen Wahrnehmung positiv zu besetzen. Wie unter 1.1.2 ausgeführt, wurde aus diesem Grund für Freiham ein Marken- und Positionskonzept erarbeitet. Eine Aufgabe des Stadtteilmanagement ist daher das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit für Freiham im Sinne des o.g. genannten Konzeptes. Zu diesem gehören folgende wichtige Botschaften der Kommunikation:

Freiham verbindet das Beste aus beiden Welten: Stadt und Land:

Freiham ist grün und gleichzeitig städtisch. Durch seine Lage und die planerische Umsetzung vereint es Natur und Stadt. Zur Innenstadt und zum Fünf-Seen-Land bestehen nur geringe Wegezeiten.

In Freiham ist niemand allein:

Eine lebendige Nachbarschaft wird bewusst gefördert, z. B. durch den großen Bildungscampus, die Förderung von Inklusion und Nachbarschaftstreffs und verschiedene Gemeinschaftsaktivitäten (Freiluftspermarkt, Sommerfest Freiham).

In Freiham kann jeder frei und gelassen sein:

Freiham bietet Freiräume, Entwicklungsmöglichkeiten werden mit Gelassenheit Raum gegeben. Sichtbar in der Realität wird dies unter anderem durch die Beteiligung der Baugruppen und Angebote zur Mitgestaltung.

Freiham ist die Gartenstadt des 21. Jahrhunderts:

Der Gartenstadtgedanke wird neu interpretiert und in die Zukunft geführt (Masterplan Grünraum, Wohnparks, geplanter Landschaftspark)

Freiham ist „Ein kluger Stadtteil“:

Technologien sind in Freiham kein Selbstzweck, sondern dienen dazu, das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner einfacher und besser zu machen (z. B. Geothermie, Baustandards, kurze Wege, den Bildungsfokus)

1.2.3. Information und Beratung

Das künftige Stadtteilmanagement vor Ort wird erster Ansprechpartner für die künftigen neuen Bewohnerinnen und Bewohner von Freiham, aber auch für die Fragen, Anregungen und Sorgen der umliegenden Nachbarschaft sowie der interessierten Fachöffentlichkeit sein. Dabei sind die Fortschritte der Planung, neue aktuelle Entwicklungen wie Wettbewerbsergebnisse und kommende Bautätigkeiten, aktuelle Veranstaltungen und die Weitergabe von Informationsmaterialien nur einige der umfassenden Aufgabenschwerpunkte. Die Bürgerinnen und Bürger auch der umliegenden Gemeinden haben damit die Möglichkeit, sich direkt vor Ort ohne großen Aufwand und umfassend über das Projekt zu informieren und auf dem Laufenden zu halten. Freiham zeigt damit Präsenz.

Die Einrichtung und Betreuung einer Homepage des Stadtteilmanagements mit Newsletter für aktuelle Informationen sowie die Publikation und Verteilung einer kleinen Stadtteilzeitung, die in regelmäßigen Abständen erstellt wird, gehört ebenso ins Aufgabenprofil, wie eine Präsenz in den digitalen Medien und sozialen Netzwerken. So werden an der Planung und Entwicklung Interessierte regelmäßig und zeitnah informiert. Gerade auch die Präsenz in sozialen Netzwerken, die eine regelmäßige und niederschwellige Kommunikation erlaubt, signalisiert Zugänglichkeit und permanente Dialogbereitschaft. Die Anzahl der geplanten Auflagen der Stadtteilzeitung sowie des digitalen Newsletters wird mit der Bevölkerung von Freiham wachsen. Diese werden durch Print-Publikationen in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ergänzt. Freiham kommuniziert damit proaktiv und zeigt sich dialogbereit. Interessierten wird eine Plattform für den Austausch angeboten - entweder klassisch im Büro vor Ort oder auf Veranstaltungen oder Ausstellungen und zusätzlich bei regelmäßig angebotenen Stadtteilführungen sowohl für Fachinteressierte als auch für Neubürgerinnen und Neubürger.

Zusätzlich kann bei weiterem Planungs- und Baufortschritt auch über Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Kooperationen mit Baugenossenschaften und Tätigkeiten der Baugemeinschaften informiert werden.

Ab Bezug der ersten Wohnungen muss auch mit Beschwerden über die bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten gerechnet werden. Ein effektives Beschwerdemanagement ist ebenfalls Teil der Aufgabe.

1.2.4. Informationspavillon vor Ort

Es ist geplant, ab dem dritten Quartal 2019 einen attraktiven, sichtbaren, für die Maßnahme Freiham werbenden (Freihamfarben, Freihamlogo) und hinsichtlich des

ÖPNV-Anschlusses gut erreichbaren und frei stehenden temporären Bau („veredelter Container“) mit einer Größe von ca. 120 m² vor Ort zu realisieren. Besonderer Schwerpunkt bei der Realisierung und Ausstattung ist auf das Thema Inklusion zu legen. Hierzu gehört auch die ebenerdige und barrierefreie Zugänglichkeit. Räumlich untergebracht werden ein Büro für eine Ansprechpartnerin oder einen Ansprechpartner des Stadtteilmanagements vor Ort, eine „Freihamlounge“ für den aktiven Dialog, eine allgemeine Ausstellung zu Freiham sowie Raum für Wechsellausstellungen (z. B. für die Ergebnisse der Realisierungswettbewerbe). Er soll für Veranstaltungen für bis zu 50 Personen Platz bieten. Hinzu kommen die benötigten Nebenräume, wie für Lager, Toiletten und eine Teeküche. Der Informationspavillon soll durch große Verglasungen auch Einblicke von außen ermöglichen. Wichtige Informationen sollen auch außerhalb der Öffnungszeiten (ca. 20 Stunden pro Woche; auch für Berufstätige in den Abendstunden) einsehbar sein, z. B. durch entsprechende Informationstafeln an den Außenwänden. Diese werden Teil des Außengestaltungskonzeptes des „veredelten“ Containers. Auch sind Kosten für Außenanlagen, wie insbesondere notwendige Stellplätze sowie eine ansprechende Gestaltung des Außenbereiches um den Container, berücksichtigt.

Als Aufstellungsort sind die städtischen Flächen im Bereich der Gebiete MK 2 (6) und SO2 des Bebauungsplans mit Grünordnung (Freiham Süd) Nr. 2068 in Nähe des S-Bahnhofs Freiham oder alternativ das Gebiet MK 1 angestrebt. Im Fall einer Verlängerung der Tätigkeit des Stadtteilmanagements Freiham vor Ort über das Jahr 2022 hinaus ist angedacht, die Tätigkeit des Stadtteilmanagements vor Ort in das künftige Quartierszentrum zu verlagern. Der Infocontainer könnte weiterhin als zusätzliche Ausstellungsfläche und Werbesignet für Freiham genutzt werden und könnte bei Baubeginn auf den vorgenannten Flächen innerhalb Freihams umziehen. Auch ein Umzug z. B. in die Mitte des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord bzw. in den 2. Realisierungsabschnitt wäre möglich und könnte für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner je nach Ort einen zusätzlichen Treffpunkt sowie Dialogmöglichkeit darstellen. Eine Demontage und ein Wiederaufbau muss deshalb möglich sein.

Zu den Kosten für die Realisierung des Informationspavillons kommen die Kosten für die Innenausstattung wie z. B. Möblierung, Ausstattung für ständige Ausstellungen, weitere Ausstattung und Einrichtung (Teeküche, „Freihamlounge“, Bestuhlung etc.), Technik und Präsentationstechnik (z. B. Leinwand und Beamer, WLAN, mobile Tonanlage vor Ort und für Führungen sowie eine inklusive Höranlage, Foto-/Videokamera sowie Ausstellungssystem für die nicht ständige Ausstellung) sowie allgemeine Betriebs- und Nebenkosten hinzu.

Zu den Aufgaben des Stadtteilmanagements gehört die Vorbereitung der Objektplanung und die Bauherrenleistungen, die Vergabe der Planungsleistungen, die Abstimmung der Gestaltung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Durchführung der erforderlichen Ausschreibungen zur Herstellung einschließlich der Erschließung und Außenanlagen sowie die Einholung/Vorbereitung der erforderlichen Genehmigungen, die Abnahme bei Fertigstellung sowie die Organisation und Vergabe nötiger Instandhaltungsarbeiten während der Vertragslaufzeit. Der Pavillon soll nach Fertigstellung und Abnahme inklusive der Ausstattung in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergehen.

Auf die Einzelkosten wird in der nichtöffentlichen Vorlage eingegangen, da hier schutzwürdige Interessen der Landeshauptstadt München betroffen sind.

1.2.5. Aktivierung und Beteiligung

Zentrale Aufgabe des Stadtteilmanagements vor Ort ist die proaktive Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner in die Entwicklung von Freiham. Eine intensive Aktivierung und Beteiligung der Bürgerschaft spielt bei der Planung von Freiham seit langem eine große Rolle. Gerade mit dem Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner von Freiham Nord kann die aktive Mitgestaltung nochmals auf eine neue Ebene gebracht werden. So können Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Dialoggruppen aktiv beteiligt werden und ihr künftiges Wohnumfeld mitgestalten. Die Förderung von Teilhabe und Partizipation kann durch unterschiedliche Formate wie beispielsweise in Workshops oder Gesprächsrunden erfolgen. So zeigt sich Freiham kommunikationsbereit und aufgeschlossen. Durch Ansprechpartner des Stadtteilmanagements vor Ort soll ein „Kümmerer-Management“ entstehen, das Anregungen aufnimmt und aufgreifen kann.

Weiterhin können Anregungen direkt aus der Bürgerschaft zu bestimmten Projekten unterstützt werden. Das bürgerschaftliche Engagement schafft eine zusätzliche Identifikation mit dem neuen Stadtteil. Hierdurch entstehen spannende Beiträge sowie eine intensive Kommunikation bezüglich aktueller Themen in Freiham. Durch das Stadtteilmanagement vor Ort können Bürgerinnen und Bürger zudem über Fördermöglichkeiten informiert werden.

Außerdem kann die Entstehung des neuen Stadtteils mit Veranstaltungen für die Bürgerinnen und Bürger unterstützt und begleitet werden, wie das erste Sommerfest auf dem Quartiersplatz im Anschluss an die bisherige Öffentlichkeitsarbeit in Freiham. Die Veranstaltungen bieten Erlebnisqualität in Freiham und laden die Bürgerinnen und Bürger dazu ein, den Ort „live“ zu erleben und künftig auch „live“ mitzuwirken sowie sich kennenzulernen und auszutauschen. Freiham wird erlebbar gemacht.

1.2.6. Vernetzung

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt des Stadtteilmanagements vor Ort wird der Aufbau und die Pflege eines Netzwerkes mit den örtlichen Gremien und Vereinen darstellen. Das Weiterbauen von München bringt nicht nur Vorteile (z. B. neue Schulen, Infrastruktur, usw.), sondern bietet gerade für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner die große Chance, im Umfeld ein bereits vorhandenes, breit gefächertes Vereinsleben und Versorgungsangebot vorzufinden. Diese Form des Aufbaus eines sich ergänzenden Partnermanagements auf Augenhöhe bietet eine große Chance für die Entwicklung von Freiham, in dessen Rahmen wichtige Multiplikatoren, aber auch Partnerinnen und Partner vor Ort, wie Gewerbetreibende sowie Vereine, Verbände, Gremien und Institutionen von Aubing und Neuaubing eingebunden und informiert werden.

In diesem Rahmen können vielfältige Veranstaltungen (Workshops, Diskussionsrunden etc.) durchgeführt werden, bei denen Partnerinnen und Partner auch zur Partizipation eingeladen und informiert werden.

Zur Umsetzung sollen Gremien und Strukturen, wie beispielsweise ein „Forum Freiham“, entstehen, in denen aktuelle Themen im Stadtteil besprochen werden können und ein Raum für die Bildung von Netzwerken geschaffen wird. Eine Zusammenarbeit mit einem ggf. künftigen Konsortium ist ebenfalls denkbar.

In den verschiedenen Formaten kann immer wieder auch ein Brückenschlag zwischen dem entstehenden Stadtteil und den Angeboten des Umlands erzeugt werden.

1.2.7. Thematische Handlungsfelder

1.2.7.1. Inklusion

Ein Leitthema des neuen Stadtteils Freiham stellt das Ziel einer inklusiven Ausgestaltung dar. Auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses von 2014 wurde eine fachliche Untersuchung bezüglich dieses Themenkomplexes beauftragt. Diese formuliert zusammenfassend Anforderungen an die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe im Bezug auf verschiedene Bereiche, wie die Stadtplanung, Mobilität, Wohnen, Gemeinschaft, Soziales, Gesundheit, Lernen, Arbeiten sowie Freizeit.

In der weiteren Umsetzung wird insofern ein Themenschwerpunkt des Stadtteilmanagements in den folgenden Jahren gesehen. Es soll als „Inklusionslotse vor Ort“ tätig werden und sowohl die Prinzipien der Inklusion vermitteln, als auch in Abstimmung mit den betroffenen Referaten der Landeshauptstadt München sowie mit Baurägerinnen und Baurägern und Privaten die Umsetzung vor Ort begleiten.

1.2.7.2. Zwischennutzungen

In der Zeit bis zur Fertigstellung hat das Gebiet Freiham ein hohes Potential für die erfolgreiche Verwirklichung von Zwischennutzungen, die zu einer Belebung des Stadteillebens sowie des Zusammenwachsens der Nachbarschaften beitragen können. Um über die Möglichkeiten einer Zwischennutzung zu informieren und Interessierte beraten zu können, soll das Stadtteilmanagement als Anlaufstelle vor Ort dienen. Es sollen stetig fortlaufend verfügbare und geeignete Flächen in Abstimmung mit den Fachreferaten der Landeshauptstadt München identifiziert werden, die für eine Nutzung zur Verfügung stehen. Beispiele für Zwischennutzungen sollen im Sinne eines Portfolios zusammengestellt und gesammelt werden. Dieses soll Interessierten dann zur Verfügung gestellt werden. Das Stadtteilmanagement soll vor Ort somit die Rolle eines Vermittlers und Initiators übernehmen und dazu beitragen, dass Zwischennutzungen erfolgreich durchgeführt werden.

1.3. Akteure des Stadtteilmanagements

Auf die Akteure des Stadtteilmanagements und deren interne Verhältnisse sowie die Voraussetzungen der Inhouse-Vergabe wird detailliert im nichtöffentlichen Teil des Tagesordnungspunktes eingegangen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V12639).

1.4. Zeitplan und Intensität der Aufgabendurchführung

Das Stadtteilmanagement Freiham vor Ort soll zunächst für die Dauer von 4 Jahren in den Jahren 2019 bis einschließlich 2022 durchgeführt werden. Hinsichtlich einer möglichen Verlängerung wird der Stadtrat nach Evaluierung zu gegebener Zeit erneut befasst werden. Eine der Aufgaben des Jahres 2019 wird die Vorbereitung und Einrichtung der „Anlaufstelle“ in Freiham sein, deren Betrieb vor Ort voraussichtlich im dritten Quartal 2019 aufgenommen werden soll.

Die Anzahl und Intensität der Durchführung der einzelnen Aufgaben sowie deren Zielgruppen wurde in Relation zu der in Freiham im Laufe der Jahre ansteigenden Bevölkerung gewählt. Dies bedeutet eine geringere Aufgabenintensität zu Beginn der Arbeitsaufnahme, die sich in den Folgejahren entsprechend dem gesteigerten Bedarf in Verbindung mit dem vermehrten Bevölkerungszuzug in Freiham Nord erhöht.

2. Stellenbedarf

2.1. Neue Aufgabe (Gestiegenes Aufgabenspektrum im Team Freiham)

Im Zusammenhang mit der Vergabe des Stadtteilmanagements Freiham vor Ort an die MGS werden neue, zusätzliche Aufgaben (inhaltliche Abstimmungen, Betreuung, Vertragsvollzug und Abrechnung) im Team Freiham anfallen. Sonstige freiwerdende Kapazitäten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind für die Übernahme dieser neuen Aufgabe nicht vorhanden. Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.11.2001 (Sitzungsvorlagen-Nr. 96-02 / V 01377), im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.04.2009 (Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 02065) und erneut im Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2012 (Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14/ V 10726) wurden die Rahmenbedingungen und die Problematik bei der Vergabe der Planungsleistungen an Private dargestellt. Dabei wurde aufgezeigt, dass der Beschleunigungseffekt bei Fremdvergaben begrenzt ist, da in wesentlichem Umfang Abgleichs- und Steuerungsaufgaben anfallen und angefangen von komplexen Vergabeverfahren zudem ein erheblicher Betreuungs- und Bearbeitungsaufwand zu leisten bleibt. Gleichwohl macht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in aller Regel von der Vergabe von Gutachten und Planungsleistungen an Private vermehrt Gebrauch, vor allem wenn abwägungsrelevante Belange, wie zu prüfende und zu bewertende Kriterien im Umweltbericht, im Artenschutz oder bei sonstigen Umweltbelangen erhoben und bewertet werden müssen. Auch das Stadtteilmanagement Freiham vor Ort bedarf sinnvoller Weise die Durchführung einer Vergabe nach außen (hier: In-House-Vergabe an die MGS). Darüber hinaus kommt auf das Personal der Stadtplanung, Team Freiham in den folgenden Jahren eine Vielzahl von neuen Aufgaben bzw. eine Aufgabenmehrung im Zusammenhang mit der Planung und insbesondere mit der verstärkten Umsetzung des für die Münchner Stadtentwicklung sehr bedeutenden Projektes Freiham zu (Durchführung diverser (Realisierungs-) Wettbewerbe, Bbauungsplanverfahren, Projektsteuerung, Realisierung Vorhaben, Vergaben, Öffentlichkeitsarbeit etc.), die mit den vorhandenen Personalkapazitäten nicht geleistet werden können und somit zu Verzögerungen bei der Durchführung des Projektes führen würden. Hierdurch wäre die Erreichung der Wohnungsbauzielzahlen für Freiham gefährdet.

Aus den o. g. Gründen wird deshalb beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung entsprechend der Laufzeit des Projektes „Stadtteilmanagement Freiham vor Ort“ die folgende neue Stelle - auf vier Jahre befristet – eingerichtet.

2.1.1. Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)

Hauptabteilung II – Stadtplanung – Bezirke

1 VZÄ Sachbearb. Bauleitplanung, E 11 Technischer Dienst, 3. Qualifikationsebene (befristet auf 4 Jahre)

- Koordination der Schnittstelle Planung und Stadtteilmanagement sowie kontinuierliches Finanzcontrolling
- Mitwirkung an der Projektsteuerung, insbesondere Betreuung, Steuerung und Kontrolle von Terminen, Kosten, Qualitäten und Umsetzungsstrategien des Planungsablaufs

- Bearbeitung von Bauleitplanverfahren sowie Beteiligung an Wettbewerben
- Betreuung und Abwicklung von Forschungs- und Förderprojekten sowie Vergaben

2.1.2. Bemessungsgrundlage

Der Bedarf wurde anhand einer summarischen Stellenbemessung entsprechend den Erfahrungen aus dem Aufgabengebiet vergleichbarer Positionen ermittelt.

2.2. Alternativen zur Kapazitätsausweitung

2.2.1. Erläuterung der Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Diese und neue Aufgaben könnten mit den vorhandenen Personalkapazitäten nicht geleistet werden. Die Aufgaben würden unbearbeitet bleiben.

2.2.2. Beschreibung der Auswirkungen, wenn Zuschaltung nicht erfolgt

Sofern eine Personalausweitung nicht erfolgt, würde dies zu Verzögerungen bei der Umsetzung des Projektes führen. Hierdurch ist die Erreichung der Wohnungsbau-zielzahlen des Projektes Freiham gefährdet. Auch im Zusammenhang mit der In-House-Vergabe des Stadtteilmanagements vor Ort werden neue Aufgaben hinzukommen, für deren Übernahme derzeit keine freien Kapazitäten vorhanden sind. Die Aufgaben würden unbearbeitet bleiben.

2.3. Zusätzlicher Büroraumbedarf

Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen: 1

Bedarf in qm: kein Bedarf

Für eine zusätzliche Stelle muss ein Arbeitsplatz geschaffen werden.

Ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht nicht. Da dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Anfang 2020 neue Räume zugewiesen werden, die derzeit vom Kommunalreferat belegt sind, kann das zusätzlich beantragte Personal aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung langfristig in den Verwaltungsgebäuden des Referats für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Bis zur Freisetzung der Flächen des Kommunalreferats erfolgt die Unterbringung durch temporäre Nachverdichtungen.

3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung ab 2019: Im Folgenden werden die Kosten der Stellenzuschaltung dargestellt. Die Kostenansätze der Stadtteilentwicklung werden im nichtöffentlichen Teil der Vorlage dargestellt.

3.1. Zahlungswirksame (Gesamt-)Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		In 2019 71.050 €	von 2020 bis 2022 bis zu 215.550 €
davon:			

	dauerhaft	einmalig	befristet
Personalauszahlungen (Zeile 9)* (Stelleneinwertung E 11)		71.050 € in 2019	71.050 € in 2020 71.050 € in 2021 71.050 € in 2022
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** - Arbeitsplatzkosten (Stelle E 11) ab 2020			800 € in 2020 800 € in 2021 800 € in 2022
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,0 VZÄ

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

*Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene 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. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

3.2. Nutzen im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit

Der Nutzen, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann, ergibt sich aus den Inhalten des Sachvortrages (siehe Ziffer 1.2.).

3.3. Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)		2370 € in 2019	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		2.370 € (in 2019)	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

3.4. Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Der Nutzen, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann, ergibt sich aus den Inhalten des Sachvortrages (siehe Ziffer 1.2.).

3.5. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019; siehe Nr. 21 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Keine Berücksichtigung in Einzahlung-Auszahlungs-Schätzung (EAS) Freiham Nord

Die durch diesen Beschluss anfallenden Kosten gehen nicht in die EAS Freiham Nord ein.

Die Vorlage ist hinsichtlich der in Betracht gezogenen Standorte für den Infocontainer mit dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat und mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Das POR hat in seiner Stellungnahme vom 30.08.2018, der sich die Stadtkämmerei in seiner Stellungnahme vom 30.08.2018 angeschlossen hat, ausgeführt, dass der in der Sitzungsvorlage dargestellte Personalbedarf der Höhe nach nicht nachvollziehbar ist. Eine Begründung hierfür ist nicht enthalten.

Eine Auseinandersetzung mit der Stellungnahme kann aufgrund der fehlenden Begründung daher leider durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht erfolgen. Somit wird auf Eckdatenbeschluss vom 25.07.2018, sowie den Vortrag der Referentin in dieser Vorlage verwiesen.

Die Geschäftsführung der MGS hat die Vorlage im Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 - Aubing - Lochhausen - Langwied hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger sowie Herrn Stadtrat Pretzl (Beteiligungsmanagement) ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von dem Konzept des Stadtteilmanagements Freiham vor Ort wird Kenntnis genommen.

2. Das Stadtteilmanagement Freiham vor Ort wird im Rahmen einer In-House-Vergabe und damit ohne Ausschreibung an die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) für die Dauer von 4 Jahren (2019 – 2022) vergeben. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den diesbezüglich erforderlichen Vertrag mit der MGS entsprechend dem Sachvortrag zu verhandeln und abzuschließen, bei Bedarf zu ändern und zu ergänzen oder aufzuheben.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung einer für die Dauer von 4 Jahren ab Stellenbesetzung befristeten Stelle (VZÄ) und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2019 bis 2022 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 71.050 € jährlich im Rahmen der Haushaltsplanung für die Jahre 2019 - 2022 bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 22.072 € (40 % des JMB)

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die 2019 erforderlichen investiven Sachkosten für die Ersteinrichtung des Arbeitsplatzes in Höhe von 2370 € zum Haushalt 2019 (Schlussabgleich) anzumelden, sowie die ab 2020 befristet bis 2022 erforderlichen konsumtiven Sachmittel für die Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € jährlich im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden .

Das Produktkostenbudget erhöht sich beim Produkt 38511200 Stadtplanung in 2019 bis 2022 um 71.050 €, in 2020 um weitere 800 € bis zum Jahr 2022, die in dieser Höhe auch jeweils zahlungswirksam werden (Produktauszahlungsbudget).

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, IS-SP-FR
6. An das Kulturreferat
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 1
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/02
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/03
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

