

Telefon: 233 - 22946
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/32

Städtebauförderung in München

Stadtbezirk 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied

Ensemble „Ortskern Aubing“

- A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet „Ortskern Aubing“ und Ergebnis des Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK)**
- B) Beteiligung der Betroffenen**
- C) Förmliche Festlegung der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“**
- D) Sanierungsziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet**
- E) Organisatorische Erfordernisse zur Programmumsetzung**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13046

Anlagen:

1. Lage des betroffenen Gebietes im Stadtgebiet
2. Umgriff des Sanierungsgebiets Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“
3. Umgriff des Sanierungsgebietes „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“
4. Kommunales Denkmalschutzkonzept (Auszüge)
5. Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung (Auszüge)
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied vom 18.10.2018
7. Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ vom 26.05.2014 sowie Auflistung der Flurstücke Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.11.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) aufgrund der grundsätzlich entscheidenden finanziellen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung der Angelegenheit für die Entwicklung der Stadt.

Anlass

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03602) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich Ensemble „ehemaliger Dorfkern Aubing“ beauftragt, unter dem Vorbehalt einer Aufnahme in ein geeignetes Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm. Der Stadtrat reagierte damit auf eine Forderung des Landesdenkmalrates, der bis 2017 entscheidende Schritte zum Erhalt des Ensembles ehemaliger Ortskern Aubing forderte. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde ermächtigt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH im Wege der Inhouse-Vergabe als Sanierungsträgerin gemäß §§ 157 ff. BauGB zu beauftragen und die erforderlichen Verträge abzuschließen. Die Durchführung der städtebaulichen Untersuchung wurde aus Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Zentren“ finanziert.

Mit Zwischenbericht zum Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“, Sitzungsvorlage am 10.10.2018 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11371), informiert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über den Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen für das Ensemble „Ortskern Aubing“. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt darüber hinaus mit, dass über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen dem Stadtrat im Rahmen einer Beschlussvorlage im 4. Quartal 2018 berichtet werden wird.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Ensemble „Ortskern Aubing“ ein Kommunales Denkmalkonzept sowie darüber hinaus ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet. Letzteres gilt es, nach förmlicher Festlegung zu vertiefen und zu konkretisieren.

Mit Empfehlung der Regierung von Oberbayern wird mit der förmlichen Festlegung der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ zum Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ vorgeschlagen.

Historie der Beschlussvorlage

Die zurückliegende Entwicklung der Landeshauptstadt München zu einer modernen Großstadt war in den letzten 200 Jahren nur möglich, weil rund 60 Dörfer mit ihren landwirtschaftlichen Flächen nach und nach eingemeindet wurden. Unbenommen des nach der Eingemeindung sich vollzogenen Strukturwandels blieben die meisten dörflichen Kerne mit ihren unverwechselbaren, einmaligen städtebaulich-räumlichen und baulichen Qualitäten erhalten, auch wenn sie vielerorts zwischenzeitlich verändert, baulich überformt, nachverdichtet oder gar von großstädtischen Elementen (z.B. Hochhäusern) umstellt sind. Innerhalb des vielfältigen Gefüges der Landeshauptstadt München kommt den historischen Dorfkernen mit ihrem lebendigen, wirtschaftlich-sozialem Leben eine wichtige identitätsstiftende Bedeutung für das Selbstverständnis ihrer Bewohnerinnen und Bewohner zu.

Mit Inkrafttreten des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zum 01.10.1973 wurden 20 anschaulich erhaltene, ehemalige Dorfkerne durch das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Ensemble in die Denkmalliste aufgenommen. Im Zuge der Revision der Denkmalliste durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde die Landeshauptstadt München im Jahre 2008 über die beabsichtigte Streichung bzw.

Änderung der Mehrzahl der bis dahin 20 Münchner Dorfensembles in Kenntnis gesetzt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung war mit dieser Verfahrensweise und den Ergebnissen nicht einverstanden und hat daraufhin eine intensive denkmalfachliche Auseinandersetzung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geführt. Bei einem Gespräch am 25.06.2009 mit Mitgliedern des Landesdenkmalrates und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angeboten, die besonders strittigen zwölf Ensembles von einem Planungsbüro untersuchen zu lassen, um vor weiteren Entscheidungen vertiefende Informationen zu gewinnen. Die durch ein externes Büro vorgenommenen städtebaulich-historischen Untersuchungen konnten die fachliche Argumentation der Landeshauptstadt München anschaulich untermauern. Sämtliche Dorfensembles wurden daraufhin vom Regionalausschuss Oberbayern des Landesdenkmalrates besichtigt. Die weitere Entwicklung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.12.2010 sowie 30.11.2011 behandelt. Auf die beiden RIS-Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05371 und Nr. 08-14 / V 08237 wird insoweit verwiesen.

Das Plenum des Landesdenkmalrates hat sich in seiner Sitzung vom 30.03.2012 gesondert mit dem als sehr gefährdet zurückgestellten Dorfkernensemble Aubing befasst und in seinem Beschluss hierzu ausgeführt:

„1. Das Ensemble Aubing wird unter folgenden Bedingungen in der Bayerischen Denkmalliste belassen:

Die Denkmalqualität des Ensembles ist zwischenzeitlich stark geschwächt. Weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz führen unter Umständen zu weiteren Reduktionen oder Streichung des Ensembles. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, die Genehmigungs- und Erlaubnispraxis im Sinne des Erhalts des Ensembles auszurichten. Der Landesdenkmalrat bittet das Landesamt für Denkmalpflege, zum Ensemble Aubing auf der Grundlage dieses Beschlusses nach Ablauf von fünf Jahren erneut zu berichten.

2. Die Landeshauptstadt München wird gebeten, innerhalb der 5-Jahresfrist für das Ensemble Aubing Kriterien aufzuzeigen, die diesem Anspruch gerecht werden und diese dem Landesdenkmalrat zuzuleiten.“

In den folgenden fünf Jahren wurde größte Aufmerksamkeit auf die baulichen Entwicklungen im Ensemblebereich verwendet und sämtliche Bauvorhaben einer eingehenden Überprüfung unterzogen. Das zwischenzeitlich erstellte Kommunale Denkmalkonzept stellt eine gute Analyse der vorhandenen Wertigkeiten und eine wichtige Grundlage für den künftigen denkmalflegerischen Umgang mit dem Ensemble „Ortskern Aubing“ dar. Auf dieser Grundlage wurde der Eintrag in die Denkmalliste überarbeitet und präzisiert, sowie darüber hinaus der Ensembleumgriff sogar geringfügig erweitert.

Das Kommunale Denkmalkonzept ist eine wichtige Ausgangsbasis für die Sicherung und Weiterentwicklung der dörflichen Siedlungsstrukturen im Ensemblebereich. Hier sind insbesondere der Erhalt der siedlungsprägenden Erschließungsstrukturen und Blickbezüge zu nennen, aber auch der Schutz der noch vorhandenen Relikte historischer Durchgrünung sowie deren angepasste Ausweitung.

A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Ensemble „Ortskern Aubing“

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde gemäß Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03602) die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH beauftragt. Die Konzeption und Umsetzung des Kommunikations- und Beteiligungsprozesses vor Ort erfolgte nach Ausschreibung und Vergabe durch ein externes Büro.

Darüber hinaus erfolgte die Erarbeitung von Fachgutachten, welche in das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept integriert sind (Kommunales Denkmalkonzept, Verkehrsuntersuchung, Machbarkeitsstudie Langwieder Bach, energetische Untersuchung).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird 2019 dem Stadtrat mittels einer gesonderten Beschlussvorlage zum Stand der Sanierung und Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ im Einzelnen auch über das Ergebnis des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Umgriff der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ berichten.

Kommunales Denkmalkonzept

In enger Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde durch ein externes Büro ein kommunales Denkmalkonzept für das Ensemble „Ortskern Aubing“ erstellt. Bei diesem handelt es sich um ein vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege entwickeltes Planungs- und Erfassungsinstrument, welches neben der systematisierten Bestandserfassung eine Bewertung der Situation, einschließlich Aussagen für ein Ziele- und Maßnahmenkonzept, sowie einen Partizipationsprozess ermöglicht.

Mit dem vorgelegten kommunalen Denkmalkonzept konnte aus historisch / denkmalpflegerischer Sicht umfassend und deutlich die vorhandene Qualität des Ensembles nachgewiesen werden. Auf der Grundlage dieser wissenschaftlichen Arbeit hat der Landesdenkmalrat in seiner Sitzung vom 24.11.2017 den Erhalt des Ensembleschutzes im Ortskern Aubing bestätigt. Würdigend wurde festgestellt, dass die Sensibilität für den Erhalt der Münchner Dorfkernensembles sowohl im öffentlichen Bewusstsein als auch in der örtlichen Politik deutlich gestiegen ist.

Als erfreuliche Entwicklung wurde auch das starke Bemühen der Landeshauptstadt München um den Erhalt der historischen Elemente der Ensemble anerkannt, wodurch weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz vermieden und durchwegs einvernehmliche Lösungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gefunden werden konnten.

Der Landesdenkmalrat ist darüber hinaus dem Vorschlag des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefolgt, den Ensembleschutz um den Bereich des ehemaligen Pfarrwidums im Süden auszuweiten. Eine aus der Vergangenheit resultierende zentrale Forderung des Landesdenkmalrates war, die Baugenehmigungs- bzw. denkmalrechtliche Erlaubnispraxis im Sinne des Ensembleerhalts auszurichten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist dieser Forderung nachgekommen und hat darauf hin ensemble-relevante Baugenehmigungs- und denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren in die gemeinsamen Sitzungen des Heimatpflegers und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingebracht, um unter Beachtung rechtlich erforderlicher Abwägungsprozesse in konsequenter Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

nach Möglichkeit ensemblegerechte Lösungen zu erzielen. Um diese Ziele zu erreichen, haben zusätzlich in einer Vielzahl von Bauherrensprechstunden intensive und zum Teil kontroverse Verhandlungen stattgefunden. Über den Bereich der privaten Bauvorhaben hinaus ist allerdings auch eine Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes, hier insbesondere der Grünflächen, erforderlich, um den Ensemblecharakter weiter zu schützen und zu stärken. Durch die förmliche Festlegung der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ werden hierfür entscheidende Weichenstellungen vorgenommen.

In Vorausschau zu den in 2019 vorzulegenden Ausführungen zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept „Ortskern Aubing“ sei an dieser Stelle bereits erwähnt, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für einzelne Handlungsfelder vorhandene Defizite und mögliche Konflikte sowie bestehende Qualitäten und Potenziale erhoben wurden. Ohne das Ergebnis vorwegzunehmen, ist darauf hinzuweisen, dass alle Handlungsfelder über den zu betrachtenden Umgriff hinaus ausschließlich in einer engen Verknüpfung und Abhängigkeit zu den angrenzenden Stadtgebieten zu beurteilen sind. Auf zwei nachfolgende Handlungsfelder sei hier beispielhaft verwiesen:

Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet ist mit öffentlichen Freiflächen unterdurchschnittlich ausgestattet.

In der Münchner Stadtteilstudie ist Aubing als einziger Bereich im Westen der Landeshauptstadt München mit nur durchschnittlicher Versorgung an Grün- und Freiflächen ausgewiesen. Durch die Stadtrandlage mit Bezug zum südlich angrenzenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ und mit Bezug zum entstehenden neuen Stadtteil Freiham ist in den kommenden Jahren nicht mit einem Flächenzuwachs zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund ist voraussichtlich von einem zunehmenden Nutzungsdruck auf die vorhandenen öffentlich nutzbaren und öffentlichen Freiflächen auszugehen. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind erneuerungsbedürftig und nur eingeschränkt barrierefrei. Der Ortskern weist eine weitgehende Versiegelung von circa 60 % auf.

Verkehr und Mobilität

Das Untersuchungsgebiet ist durch die weitgehend gute Erreichbarkeit des im Stadtteil liegenden S-Bahnhofes Aubing in Kombination mit zwei Busverbindungen (Linien 143 und 162) entlang der Altostraße sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Im weiteren Betrachtungsraum des Untersuchungsgebietes finden derzeit zusätzliche wichtige stadträumliche und verkehrliche Planungen statt, die mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf die vorliegende Untersuchung haben. Die wichtigsten werden hier daher kurz skizziert:

Ausbau der Bahnstrecke Pasing – Buchenau (Eichenau)

Derzeit laufen Planungen der Deutschen Bahn AG zum mehrgleisigen Ausbau der Bahnstrecke von Pasing nach Eichenau, die in Aubing einen Haltepunkt hat. Die der Landeshauptstadt München derzeit vorliegenden Unterlagen zeigen, dass ein mehrgleisiger Ausbau dieser Bahnstrecke Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz haben wird.

Im 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied betrifft dies u.a. den Bahnübergang Germeringer Weg, der in diesem Zuge höhenfrei ausgebaut wird. Zudem müssen Anpassungen am S-Bahnhof Aubing und an der bestehenden Unterführung an der Limesstraße vorgenommen werden.

Barrierefreie Ortsverbindung am S-Bahnhof Aubing

Die bestehende Fußgängerunterführung am S-Bahnhof Aubing ist Bestandteil des Bahnsteigzugangs und befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01378) wurde die Verwaltung beauftragt, eine barrierefreie Rampe auf der Nordseite des S-Bahnhofs Aubing voranzutreiben. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie angefertigt, die derzeit noch mit den Planungen der Deutschen Bahn AG zum mehrgleisigen Ausbau final abgestimmt wird (Kompatibilität). Der Freistaat Bayern hat in diesem Zusammenhang zugesagt, bei gegebener Kompatibilität die Maßnahme der barrierefreien Ortsverbindung als Teil der Gesamtmaßnahme Ausbau S4 zu akzeptieren und weiter als Vorwegmaßnahme auch zu finanzieren. Die Maßnahme selbst würde dann von der Deutschen Bahn AG realisiert werden. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied dem Stadtrat eine Variantenentscheidung (Aufzug oder Rampe) vorlegen, voraussichtlich im 1. Quartal 2019.

Potenzialfläche Wohnungsbau Altaubing-West

Die Flächen westlich des Ortskerns von Aubing sind seit den 1990er Jahren im Flächennutzungsplan zum großen Teil als Wohnbauflächen dargestellt. Um die perspektivische Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen, muss auch die Erschließung dieser Fläche bei der verkehrlichen Anbindung von Freiham-Nord an Aubing berücksichtigt werden.

Ausbau der Georg-Böhmer-Straße

Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens für Freiham sieht u.a. die Sperrung des Germeringer Wegs nördlich der Georg-Böhmer-Straße vor, damit der Ortskern von Aubing im Bereich der Ubostraße nicht mit möglichen Durchgangsverkehren aus Freiham belastet wird. Um eine verkehrlich, stadträumlich und grünplanerisch verträgliche Lösung zur Abwicklung des Verkehrs von und nach Aubing zu finden, wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erstellt, deren Aufgabe es ist, eine Ausarbeitung und Bewertung von Varianten zur Verbindung von Freiham nach Aubing für alle Mobilitätsformen zu erarbeiten. Insbesondere die Verbindung und Funktion des Germeringer Weges und der Georg-Böhmer-Straße unter Berücksichtigung von baulichen Entwicklungen und Planungen im näheren Umfeld ist zu untersuchen.

B) Beteiligung der Betroffenen

Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist für den Einsatz eines Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes eine wesentliche Voraussetzung. Um die aktive Einbindung der lokalen Öffentlichkeit zu gewährleisten, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowohl eine frühzeitige als auch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsphase gemäß § 137 BauGB durchgeführt. Der Beteiligungsprozess fand von April 2016 bis März 2017 statt. In der ersten Phase der Beteiligung hatten die Bürgerinnen und Bürger vor Ort

Gelegenheit, auf einer Karte schöne Orte (Stärken) und Orte mit Handlungsbedarf (Schwächen) zu verorten.

Im September und Oktober 2016 wurde an die erste Beteiligung angeknüpft und das Verfahren reaktiviert. Über einen kreativen / spielerischen Ansatz konnte so herausgearbeitet werden, was die Bürgerinnen und Bürger als identitätsstiftend für Aubing empfinden. In der zweiten Phase fanden u.a. Stadtteilspaziergänge statt. Den Bürgerinnen und Bürgern bot sich dabei vielfältige Gelegenheit, an ausgewählten Orten eine Rückmeldung zu den Defiziten und Potenzialen in verschiedenen Handlungsfeldern zu geben. Im März 2017 wurden in einer Bürgerwerkstatt die Zwischenergebnisse präsentiert und Maßnahmenvorschläge diskutiert. Die Beteiligungsformate der verschiedenen Phasen wurden aktiv und medienübergreifend beworben. Neben einer eigens eingerichteten Projektseite auf der Webseite der Aktiven Zentren „Neuaubing-Westkreuz“ waren die lokalen Printmedien, Plakataktionen im Stadtraum und lokale Multiplikatoren die maßgeblichen Kanäle der Bewerbung.

Die Ergebnisse werden bei der weiteren Erarbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes berücksichtigt.

C) Förmliche Festlegung der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ mit Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes „Neuaubing – Westkreuz“ zum Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“

1. Nachweis von Sanierungstatbeständen

Bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wurden Substanz- und Funktionsschwächen in folgenden Handlungsfeldern berücksichtigt:

- Erhalt und sensible Weiterentwicklung des historischen Ortskerns unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
- infrastrukturelle Ausstattung des Gebiets (Grünflächen, Spiel- und Sportplätze und Anlagen des Gemeinbedarfs) insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben im Verflechtungsbereich

2. Nachweis baulicher Missstände

Es liegen folgende städtebauliche Missstände vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB erforderlich machen:

Stadtgestalt und öffentlicher Raum

- fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Mangel an öffentlichen Frei- und Erholungsflächen
- fehlende Qualität in den Straßenräumen

Freiflächen

- unzureichende Versorgung mit öffentlichen Freiflächen und fehlende Vielfalt
- funktionale und gestalterische Mängel der vorhandenen Grünflächen

Mobilität

- fehlende oder unattraktive Fuß- und Radwegeverbindungen
- unattraktive Querungen in zentralen Bereichen

3. Zügige Durchführbarkeit / Programmlaufzeit / Evaluation

Die Laufzeit der förmlichen Festlegung der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ erfolgt nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern über das im Umgriff der Teilmaßnahme mögliche einzusetzende Städtebauförderungsprogramm. Die Laufzeit der förmlichen Festlegung der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ ist unabhängig von der Laufzeit der förmlichen Festlegung der Teilmaßnahme „Neuaubing-Westkreuz“. Eine Entkoppelung der Laufzeit wird empfohlen, da auf der Grundlage des zu vertiefenden und zu konkretisierenden Konzeptes zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes eine zügige Umsetzung der Maßnahmenvorschläge zu erwarten ist. Für die Durchführung der Sanierung im Umgriff der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ wird zunächst eine vierjährige Programmlaufzeit vorgeschlagen, die nach erfolgreicher Evaluation um bis zu vier Jahre verlängert werden kann. Über das Ergebnis der Evaluation wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit in geeigneter Form berichtet.

4. Laufzeit der Sanierung (Durchführungsfrist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist im Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung längstens durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann sie durch Beschluss verlängert werden. Erweist sich die Sanierung als undurchführbar oder wird die vorerst vierjährige Programmlaufzeit auf Grund des Ergebnisses der Zwischenevaluierung nicht verlängert, kann nach entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates die Sanierungssatzung zu einem früheren Zeitpunkt aufgehoben werden. Die Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird auf 4 Jahre festgelegt. Somit endet diese mit Ablauf des 31.12.2022.

5. Gewährung und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

Auf der Grundlage der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007) ist die frühzeitige Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern über den Einsatz eines geeigneten und mit finanziellen Mitteln gut ausgestatteten Städtebauförderungsprogramms zu erfolgen.

Der Schwerpunkt für Investitionen liegt dabei auf der Profilierung und Standortaufwertung, unter anderem für:

- die Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen,
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden, die im Eigentum der Stadt liegen

Der Projektfond, der sich zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung und zu 50 % von privater Seite finanziert, ist gemäß der Leitlinie öffentlich-privater Projektfonds des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für investive Projekte, investitionsvorbereitende und -begleitende Projekte und für nicht-investive Aktivitäten bestimmt. Der Einsatz im Teilmaßnahmegebiet „Ortskern Aubing“ soll analog zur Vorgehensweise im Teilmaßnahmegebiet „Neuaubing-Westkreuz“ erfolgen.

6. Abgrenzungsvorschlag für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Auf Basis der ermittelten Handlungsbedarfe soll die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ im Stadtbezirk 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied durch Sanierungssatzung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt werden. Hierfür ist die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ vom 26.05.2014 durch Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ anzupassen (Anlage 7). Der Umgriff des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes „Ortskern Aubing“ entspricht im Wesentlichen dem Gebiet Ensemble „ehemaliger Ortskern Aubing“ und dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

7. Sanierungsverfahren

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB auszuschließen, wenn davon auszugehen ist, dass diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen sind im Teilmaßnahmegebiet „Ortskern Aubing“ gegeben.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfolgt hier vor dem Hintergrund, dass:

- keine Bebauungsplanverfahren erforderlich sind,
- keine Bodenordnung erforderlich ist und
- keine besonderen bodenrechtlichen Probleme sowie keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Falls während der Durchführung der Sanierung Anzeichen für die Erforderlichkeit des umfassenden Sanierungsverfahrens sichtbar werden, hat ein Wechsel der Verfahrensart nach entsprechender Beschlussfassung zu erfolgen.

8. Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht gemäß §§ 144, 145 BauGB wird ausgeschlossen, da im Ensembleschutzbereich das bodenrechtliche Sicherheitsbedürfnis der Landeshauptstadt München durch das umfassende denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt ist. Darüber hinaus gewährleistet die bestehende enge Vernetzung des Stadtteilmanagements der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH vor Ort einen regelmäßigen aktuellen Informationsaustausch über sanierungsrelevante Belange, einschließlich der Beratung zu städtischen Förderprogrammen.

D) Sanierungsziele und Maßnahmen

1. Integrierte Sanierungsziele der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“

- Stärkung der Lebendigkeit, um es für die dort jetzt und zukünftig Wohnenden und Arbeitenden nachhaltig lebenswert zu machen
- Wahrung der geschichtlichen Identität des Ensembles zur Stärkung der Identifikation mit dem Wohn- und Arbeitsort
- Entwicklung und Aufwertung von öffentlichen Freiflächen
- Verbesserung der Gestaltqualität im öffentlichen Raum durch abwechslungsreiche, identitätsstiftende Räume

2. Maßnahmen aus den Handlungsschwerpunkten im „Ortskern Aubing“

2.1 Thematische Handlungsschwerpunkte

2.1.1 Stadtteilmanagement

- Fortführung des Stadtteilmanagements
- Durchführung von Bürgerinformationsveranstaltungen, Erstellung von Bürgerbrochüren und Öffentlichkeitsarbeit

2.1.2 Lebendige Wohnorte

- Fortschreibung des kommunalen Förderprogramms „aktivgestalten.de“
- Voruntersuchung zur baulichen Ertüchtigung städtischer Anwesen

2.2 Räumliche Handlungsschwerpunkte

2.2.1 Aufwertung der Freifläche und Neuordnung der Platzsituation „Pferdeschwemme“ an der Schwemmstraße / Flunkgasse / Zwillergasse – teilweise Öffnung des Langwieder Baches

- Reduzierung der Verkehrs- und Stellplatzflächen zugunsten der Vergrößerung der Freifläche an der ehemaligen Pferdeschwemme
- Öffnung des Langwieder Baches im Bereich der Grünfläche
- Gestaltung der Grünfläche mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Prüfung der möglichen Einrichtung eines Kleinkindspielplatzes

2.2.2 Neuordnung und Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Am Langwieder Bach / Schwemmstraße / Sulzemoser Straße – teilweise Öffnung des Langwieder Baches Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr

- Entwicklung und Neugestaltung einer öffentlichen Grünfläche
- Öffnung des Langwieder Baches im Bereich der Grünfläche
- Prüfung der möglichen Einrichtung eines Mehrgenerationenspielplatzes
- Gestaltung der Grünfläche mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege

2.2.3 Voruntersuchungen und Konzept für den Erhalt und die Entwicklung des identitätsstiftenden Ensembles –

- Konzept eines Wegweisersystems zu markanten historischen Punkten

E) Organisatorische Erfordernisse der Städtebauförderung zur Quartiersentwicklung

1. Lenkungsgruppe Stadtsanierung

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2014 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12683), als strategisch referatsübergreifendes Steuerungsgremium die „Lenkungsgruppe Stadtsanierung“, unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, eingeführt. Mit Einführung der Lenkungsgruppe Stadtsanierung wurde neben der Nutzung von Synergien auch das flexible und unabhängige Agieren vor Ort gesichert.

2. Stadtteilmanagement und Projektgruppe

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.04.2014 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13733) sowie Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06331) wurde die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ mit den Aufgaben des Stadtteilmanagements beauftragt. Dieser Vertrag endet zum 31.12.2018. Vorbehaltlich der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ um die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ zum Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ soll zur Sicherstellung der weiteren Umsetzung des durch die Regierung von Oberbayern empfohlenen Bund-Länder-Städtebauförderprogramms das Stadtteilmanagement sowie die Projektgruppe durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH fortgeführt werden, die bestehenden Verträge sind hierfür in entsprechendem Umfang erneut abzuschließen und anzupassen. Eine Ausweitung von Personalkosten ist auf Grund der Ausschöpfung anderweitig vorhandener freier Kapazitäten nicht erforderlich. Zu den Aufgaben der Projektgruppe gehören unter anderem die Begleitung und Entwicklung von Maßnahmen des Verfügungsfonds sowie der Informationsaustausch.

3. Zuständigkeit der städtischen Referate gemäß Aufgabengliederungsplan

Alle Maßnahmen werden gemäß Aufgabengliederungsplan von den jeweiligen Fachreferaten durchgeführt. Die Zuständigkeiten der jeweiligen Fachreferate bleiben gewahrt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sind ggf. Grundlage zur Bedarfsableitung durch das Baureferat für den jeweiligen Planungsauftrag. Die Beauftragung und Durchführung von Wettbewerben und Plangutachten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie die Objektplanung und Realisierung obliegen dem Baureferat und werden nach den städtischen Projektierungsrichtlinien abgewickelt.

4. Sanierungsträgerin und Treuhänderin Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Gemäß des Treuhändervertrags über die Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Ortskern Aubing vom 01.01.2017 wurde die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH per Inhouse-Vergabe beauftragt, die Stadt bei der Vorbereitung der Sanierung zu unterstützen und insbesondere die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Dieser Vertrag läuft für die Dauer der Vorbereitung der Sanierung und endet daher automatisch mit Erlass der Sanierungssatzung.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.04.2014 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V13733) und 20.07.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06331) wurde die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH per Inhouse-Vergabe mit der Durchführung der Sanierung als Sanierungsträgerin und Treuhänderin beauftragt. Vorbehaltlich der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ um die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ zum Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ soll dieser Auftrag gleich dem Auftrag zum Stadtteilmanagement auch im Treuhänderverhältnis erweitert werden. Auch die Erweiterung der Sanierungstreuhändertätigkeiten auf die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ ist zur Sicherstellung der weiteren Umsetzung des durch die Regierung von Oberbayern empfohlenen Bund-Länder-Städtebauförderpro-

gramms erforderlich. Die bestehenden Verträge sind hierfür in entsprechendem Umfang anzupassen.

Beteiligungen

Die beteiligten Referate wurden durch Vortrag in der Lenkungsgruppe Stadtsanierung über die Beschlussvorlage informiert. Das Baureferat und Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage als betroffenes Fachreferat zugestimmt. Die Beschlussvorlage wurde hinsichtlich der formellen Rechtmäßigkeit der in Anlage 7 vorgestellten Satzung mit dem Direktorium – Rechtsabteilung abgestimmt. Die Sitzungsvorlage ist mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3, § 13 Abs. 1 und 2 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit Ziffer 1.2 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung angehört und hat der Vorlage am 17.10.2018 einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 6).

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Pretzl (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den dargestellten Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen als Kommunales Denkmalkonzept und den dargestellten Ergebnissen der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.04.2014 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V13733) und Bekanntgabe im Amtsblatt der Landeshauptstadt München förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ um die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ zu erweitern. Hierfür wird die Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuaubing-Westkreuz“ vom 26.05.2014 beschlossen (siehe Anlage 7).

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sowie der Genehmigungsvorbehalt nach den Vorschriften der §§ 144, 145 BauGB im Gebiet der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung zu veranlassen.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH per Inhouse-Vergabe als Sanierungstreuhanderin für die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ zu beauftragen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den „Treuhandervertrag über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen Sanierungsgebiet Neuaubing – Westkreuz“ um die Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ in einen „Treuhandervertrag über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ zu erweitern.
4. Die Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen endet mit Ablauf des 31.12.2022.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH per Inhouse-Vergabe mit der Durchführung eines Stadtteilmanagements (Quartiers-, Geschäftsstraßen-, Leerstands- und Flächenmanagement) im Sanierungsgebiet „Aubing – Neuaubing – Westkreuz“ zu beauftragen und den entsprechenden Vertrag mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH abzuschließen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Sanierung im Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ in einem mit guter Mittelausstattung geeigneten Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm fortzuführen und weiter zu entwickeln. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Projektmanagement für die Umsetzung des Programms wahrzunehmen und dabei im Benehmen mit den zuständigen Fachreferaten und der Sanierungsträgerin und Treuhanderin, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, die beschriebenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet zu entwickeln und zu fördern. Das Projektmanagement für die einzelnen Maßnahmen und Projekte obliegt den jeweils zuständigen Fachreferaten. Die Projektabwicklung erfolgt nach den städtischen Projektierungsrichtlinien.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Städtebauförderungsmittel für die einzelnen Projekte, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicher zu stellen sowie die erforderlichen städtischen Mittel fristgerecht im städtischen Haushalt anzumelden. Ferner wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die erforderlichen Änderungen zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms anzumelden.
Die beteiligten Fachreferate werden gebeten, im Rahmen der weiteren Projektkonkretisierung bei ihren Mittelplanungen entsprechende Prioritäten zu berücksichtigen. Die sachgerechte Koordinierung obliegt der künftigen Lenkungsgruppe Stadtsanierung. Eine Finanzierung für einzelne Maßnahmen kann daraus noch nicht abgeleitet werden. Diese erfolgt über die jeweiligen Projektbeschlüsse der fachlich zuständigen Referate gemäß den jeweiligen Projektierungsrichtlinien.
8. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH wird beauftragt, Handlungsschwerpunkte und Ziele für den Einsatz des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ im Umgriff der Teilmaßnahme „Ortskern Aubing“ in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde, weiter zu entwickeln. Für den Einsatz des kommunalen Förderprogramms bedarf es der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

9. Das Baureferat wird gebeten, für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche „Ehemalige Pferdeschwemme“ sowie „An der Pferdekoppel“ die bisherigen planerischen Überlegungen zu konkretisieren und die Umsetzung vorzubereiten.
10. Das Baureferat wird gebeten, für die partielle Öffnung des Langwieder Baches die bisherigen planerischen Überlegungen zu konkretisieren und die Umsetzung vorzubereiten.
11. 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 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.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium – Rechtsabteilung
3. An das Direktorium HA II – Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Personal- und Organisationsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
13. An das Sozialreferat
14. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
15. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)
16. An die Regierung von Oberbayern
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/02
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/12
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
29. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/32

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3