



## **aktiv.gestalten**

### **Richtlinien zum kommunalen Förderprogramm der Landeshauptstadt München**

- zur Begrünung und Verbesserung des Wohnumfeldes auf privaten Freiflächen
- zur Begrünung und Verbesserung des Gewerbeumfeldes auf privaten Freiflächen
- zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von privaten Gebäuden und Freiflächen an Stadtteil-bedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen
- in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt München: „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“ und „Neuaußing - Westkreuz“



## Inhalt

### I Vorbemerkung

### II Förderung

1. **Wohnen**: Förderung für das private Wohnumfeld auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung
2. **Gewerbe**: Förderung für Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung
3. **Stadtgestalt**: Förderung für Außenanlagen und Gebäude, die an Stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen liegen

### III Antragsverfahren und Maßnahmenabwicklung

## I. Vorbemerkung

Das Programm „**aktiv.gestalten**“ dient in den Sanierungsgebieten „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“ sowie „Neuaubing – Westkreuz“ in der Landeshauptstadt München der Umsetzung wichtiger Zielsetzungen der Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren und anderer Städtebauförderprogramme:

- **Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit:** Die Erhöhung der Attraktivität der Wohn- und Gewerbeflächen und Gebäudefassaden stärkt die Wohn- und Arbeitsfunktion sowie die Nahversorgung. Mit der Aufwertung soll auch dem sog. Trading-down entgegengewirkt werden. Trading-down bezeichnet eine sich selbst verstärkende Entwicklung, bei der sich die Qualität des Handelsbesatzes mit negativen Auswirkungen auf den gesamten Standort mindert. Diese Entwicklung zeichnet sich u.a. durch unerwünschte Vergnügungstätten wie Spielhallen oder Wettbüros oder durch überproportional vertretene minderwertige Einzelhandelsnutzungen (z.B. Handyshops, 1€-Shops) aus.
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** durch attraktive private angrenzende Räume insbesondere in Geschäftsstraßen.
- **Förderung der Stadtbaukultur** durch Stadtbildpflege an privaten Gebäuden und Freiflächen insbesondere an Stadtteil-bedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen.
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit** durch die Kooperation mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Nutzerinnen und Nutzern.
- **Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung** durch Erhöhung der Attraktivität der Zentren und somit Vermeidung langer Wege, durch energetische Beratung sowie durch Begrünungsmaßnahmen zur Wasserretention, zur sommerlicher Kühlung, zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie zum Bodenschutz.

Das Förderprogramm soll zur gezielten Unterstützung der Sanierungsziele und als Anreizförderung dienen. Dabei soll das Programm „**aktiv.gestalten**“ in Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern Verbesserungen auf folgenden privaten Flächen erreichen:

- **Wohnen:** Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung
- **Gewerbe:** Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung
- **Stadtgestalt:** Außenanlagen und Gebäude, die an Stadtteil-bedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen liegen

Die Förderung für die genannten thematischen Schwerpunkte Wohnen, Gewerbe und Stadtgestalt kann auch kombiniert werden, wenn auf einem Grundstück verschiedene Teilflächen verschiedene Funktionsschwerpunkte haben. Dabei gilt, dass eine Teilfläche nicht doppelt gefördert wird.

Die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als städtische Sanierungsträgerin und Treuhänderin übernimmt die Abwicklung des gesamten Programms.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung nach dem Programm „**aktiv.gestalten**“.

## II Förderung

### WOHNEN

#### 1. Förderung für Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung

Mit der Förderung im Wohnumfeld soll die Wohnfunktion gestärkt und/ oder ein Beitrag zu einer nachhaltigeren Siedlungsentwicklung geleistet werden. Ziele sind vielfältige und gut durchgrünte Freiflächen mit Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der Freiraumbedürfnisse der verschiedenen Bewohnergruppen sowie, wenn möglich, eine größere ökologische Vielfalt und Wertigkeit.

##### 1.1 Förderungsvoraussetzungen

###### Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

Das Anwesen, das in dem Programm „aktiv.gestalten“ gefördert werden soll, muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“ oder „Neuaubing – Westkreuz“ liegen.

Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

Die Maßnahme soll über den Bauunterhalt hinaus eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation darstellen.

Die beantragte Maßnahme darf nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z.B. Auflagen in Genehmigungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Grünordnung) erforderlich geworden sein (auch nicht rückwirkend). Ausgenommen sind öffentlich-rechtliche Anforderungen, die sich aus dem Bereich Denkmalschutz ergeben.

Die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen muss dem genehmigten Zustand entsprechen bzw. konform zum öffentlichen Baurecht sein.

Das Anwesen darf keine Nutzung beherbergen, die zum Trading-down des Zentrums führt oder den Sanierungszielen widerspricht (z.B. Spielhallen und Wettbüros); dazu können im Einzelfall auch Nutzungen führen, die überproportional vertreten sind (siehe hierzu die Ziele des Förderprogrammes unter Punkt I, Vorbemerkungen).

Bei der Planung und / oder Umsetzung der Maßnahmen sollen Angebote und Möglichkeiten für eine Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein; in diesem Zusammenhang können auch gemeinschaftliche und integrative Freiraumaktivitäten initiiert werden.

Für die Planung der Maßnahmen muss eine Fachplanerin/ ein Fachplaner beauftragt werden. Bei Baukastenförderung von Maßnahmen auf größeren Freiflächen oder kleineren Maßnahmen am Gebäude kann im Einzelfall von dieser Voraussetzung abgewichen werden.

Zur Durchführung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer abgestimmten Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) mit Kostenschätzung ein Vertrag mit der MGS abgeschlossen werden.

Die bewilligte Fördersumme (i.d.R. auf Basis einer Kostenschätzung nach Vorplanung) ist der maximale Zuschuss. Im Laufe des weiteren Verfahrens entstehende Mehrkosten werden nicht bezuschusst. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Die geförderte Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben. Die Verpflichtung zum Erhalt und zur Anzeige von Änderungen wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer vertraglich festgehalten.

Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden müssen die Erfordernisse einer energetischen Sanierung berücksichtigen oder diese zumindest auf die nächsten 10 Jahre nicht behindern. Um dies zu gewährleisten, ist bei Maßnahmen, die in den Gebäudebestand eingreifen (z.B. Fassadengestaltung oder Dachbegrünung), ein (kostenfreier) Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS verpflichtend.

Maßnahmen unter 5.000 € förderfähiger Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

### Spezielle Förderungsvoraussetzungen „Wohnen“

Das Anwesen muss mehr als drei Wohneinheiten umfassen. Die Freiflächen müssen außerdem mit der Durchführung der Maßnahme allen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern auf Dauer frei zugänglich sein.

## 1.2. Förderungsart

Die Förderung erfolgt als Zuschussförderung. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre vertragsgemäß bestehen bleiben.

Die Eigentümerin/ der Eigentümer muss innerhalb der Bindungsfrist Änderungen am geförderten Zustand bei der MGS anzeigen.

Sollte vor Ablauf der 10 - Jahresfrist von dem mit dem Zuschuss erreichten Zustand wesentlich abgewichen werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig, prozentual auf 10 Jahre verteilt umgehend zurückzuzahlen. Hiermit sind alle Ansprüche der Eigentümerin/ des Eigentümers aufgrund der durchgeführten Maßnahmen abgegolten.

Führt der Eigentümer/ die Eigentümerin während der 10 Jahre genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durch, welche grundsätzlich die Vorlage und Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplans auslösen, so ist der Förderbetrag anteilig bezogen auf den Zeitpunkt der Umsetzung zurückzuzahlen.

Der Eigentümer/ die Eigentümerin verpflichtet sich, der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen. Er/sie gestattet der MGS das Grundstück für Prüfungszwecke zu betreten.

### 1.3 Fördergegenstände

#### 1.3.1 Gesamtumgestaltung der Freiflächen

Neugestaltung und Nutzbarmachung von privaten Freiflächen und deren Begrünung zur Verbesserung der Spiel- und / oder Aufenthaltsqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner und ggf. zur Verbesserung der ökologischen Qualität, z. B.

- Sitz- und Aufenthaltsflächen
- Spielbereiche
- Rankgerüste/ Pergolen zur Abschirmung von Müllbehältern oder Fahrradabstellplätzen
- Flächen für gärtnerische Nutzung
- Pflanzflächen
- Entsiegelungsmaßnahmen und/ oder Begrünung von Dach- und Fassadenflächen
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Gartenflächen oder Rampen zu einer barrierefreien Erschließung der Freiflächen von Wohngebäuden aus, sofern räumlich und wirtschaftlich tragfähig.

#### 1.3.2 Baukastenförderprogramm

Folgende einzelne Elemente können bezuschusst werden, wenn damit auch die Aufenthaltsqualität gestärkt wird. Voraussetzung ist, dass diese Elemente in ein sinnvolles Gesamtkonzept der Freiraumnutzungen integriert sind.

- Dachbegrünungen > 200 m<sup>2</sup>
- Fassadenbegrünung > 100 m<sup>2</sup>
- Entsiegelung versiegelter Freiflächen > 200 m<sup>2</sup>
- Regenwasserversickerung vor Ort

Ab einer Freiflächengröße von 3.000 m<sup>2</sup> können anstelle einer Gesamtumgestaltung der Freifläche auch folgende weitere einzelne Elemente zur Attraktivierung der Freifläche und/ oder Verbesserung der ökologischen Qualität bezuschusst werden. Voraussetzung ist, dass diese Elemente in ein sinnvolles Gesamtkonzept der Freiraumnutzungen integriert sind.

- Überdachte und abschließbare Fahrradabstellanlagen im Wohnbereich für mind. 20 Bewohnerinnen und Bewohner
- Mietergärten/ Gemeinschaftsgärtnerfläche für mind. 10 Nutzereinheiten/Parzellen
- Pflanzung von mindestens 5 heimischen Laubbäumen oder 5 Hochstamm- Obstbäumen
- Zusätzliche Spielgeräte (kein Ersatz und über das übliche Maß an Kleinkindspielplätzen im Wohnbereich hinausgehend)

### 1.4 Förderfähige Kosten

Kosten für Planung und Bau der förderfähigen Baumaßnahmen

Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreifende städtebauliche Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner

Kosten für die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer bei der Erstellung von Rahmenkonzepten und bei der Planung der Einzelmaßnahme

Kosten für die Förderung von gemeinschaftlichen Freiraumaktivitäten und/oder die Erstellung und Implementierung einer kinderfreundlichen Hausordnung im Zusammenhang mit den in 1.3 genannten Maßnahmen



## 1.5 Förderungsumfang

Die o. g. Maßnahmen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach folgenden Grundsätzen gefördert; die angegebenen Prozentsätze bzw. Summen stellen dabei die jeweilige Maximalförderung dar.

Maßnahmen	Förderung	Anteil Eigentümerin/ Eigentümer
<b>Rahmenkonzepte</b>		
Erstellung von Rahmenkonzepten für grundstücksübergreifende Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner	100 %	---
Beteiligungsverfahren zum Rahmenkonzept	100 %	---
<b>Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (Gesamtumgestaltung)</b>		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	---
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	---
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z.B. Pflanz- und Pflegeaktionen, etc.) und Erstellung einer kinderfreundlichen Hausordnung	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 3 bis 9 nach HOAI)	45 %	55 %
Baukosten	Maximal 100,00 € / m <sup>2</sup> umgestalteter Fläche für Kosten LPH 3-9 und Bau *)	
<b>Maßnahmen auf Einzelgrundstücken gemäß Baukostenförderung</b>		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	---
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	---
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z.B. Pflanz- und Pflegeaktionen, etc.) und Erstellung einer kinderfreundlichen Hausordnung	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	---
Planungskosten (LPH 3 bis 9 nach HOAI)	45%	55 %
Baukosten	45 % dabei gelten aber folgende maximale Zuschüsse für die Baukosten je gefördertes Element*): Dachbegrünung: 25 €/m <sup>2</sup> Fassadenbegrünung: 35 €/m <sup>2</sup> Entsiegelung: 40 €/m <sup>2</sup> Regenwasserversickerung vor Ort: 90 €/m <sup>2</sup> Überdachte Fahrradabstellanlagen mit mind. 20 Stellplätzen: 1.300 €/Fahrradabstellplatz Mietergärten/Krautgärten, mind. 10 Parzellen: 3.625 €/Parzelle Baumpflanzungen, mind. 5 Stück: 535 €/Baum Zusätzliche Spielgeräte: 360 €/m <sup>2</sup> Spielfläche inkl. Fallzone und Montage	55%

\*) im begründeten Einzelfall kann von der Höchstfördersumme abgewichen werden.

## GEWERBE

### 2. Gewerbe: Förderung für Außenanlagen auf Grundstücken mit überwiegender gewerblicher Nutzung

Mit der Förderung im Gewerbeumfeld soll insbesondere ein Beitrag zu einer nachhaltigeren und klimagerechten Siedlungsentwicklung geleistet werden. Darüber hinaus können attraktivere Freiflächen für Kundinnen und Kunden bzw. Beschäftigte entstehen und das Stadtbild verbessert werden. Ziel ist eine bessere Durchgrünung und Entsiegelung von häufig stark versiegelten Gewerbeaußenanlagen.

#### 2.1 Förderungsvoraussetzungen

##### Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

Das Anwesen, das in dem Programm „aktiv.gestalten“ gefördert werden soll, muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“ oder „Neuaubing – Westkreuz“ liegen.

Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

Die Maßnahme soll über den Bauunterhalt hinaus eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation darstellen.

Die beantragte Maßnahme darf nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z.B. Auflagen in Genehmigungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Grünordnung) erforderlich geworden sein (auch nicht rückwirkend). Ausgenommen sind öffentlich-rechtliche Anforderungen, die sich aus dem Bereich Denkmalschutz ergeben.

Die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen muss dem genehmigten Zustand entsprechen bzw. konform zum öffentlichen Baurecht sein.

Das Anwesen darf keine Nutzung beherbergen, die zum Trading-down des Zentrums führt oder den Sanierungszielen widerspricht (z.B. Spielhallen und Wettbüros); dazu können im Einzelfall auch Nutzungen führen, die überproportional vertreten sind (siehe hierzu die Ziele des Förderprogrammes unter Punkt I, Vorbemerkungen).

Bei der Planung und / oder Umsetzung der Maßnahmen sollen Angebote und Möglichkeiten für eine Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein; in diesem Zusammenhang können auch gemeinschaftliche und integrative Freiraumaktivitäten initiiert werden.

Für die Planung der Maßnahmen muss eine Fachplanerin/ ein Fachplaner beauftragt werden. Bei Baukastenförderung von Maßnahmen auf größeren Freiflächen oder kleineren Maßnahmen am Gebäude kann im Einzelfall von dieser Voraussetzung abgewichen werden.



Zur Durchführung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer<sup>1</sup> abgestimmten Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) mit Kostenschätzung ein Vertrag mit der MGS abgeschlossen werden.

Die bewilligte Fördersumme (i.d.R. auf Basis einer Kostenschätzung nach Vorplanung) ist der maximale Zuschuss. Im Laufe des weiteren Verfahrens entstehende Mehrkosten werden nicht bezuschusst. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Die geförderte Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben. Die Verpflichtung zum Erhalt und zur Anzeige von Änderungen wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer vertraglich festgehalten.

Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden müssen die Erfordernisse einer energetischen Sanierung berücksichtigen oder diese zumindest auf die nächsten 10 Jahre nicht behindern. Um dies zu gewährleisten, ist bei Maßnahmen, die in den Gebäudebestand eingreifen (z.B. Fassadengestaltung oder Dachbegrünung), ein (kostenfreier) Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS verpflichtend.

Maßnahmen unter 5.000 € förderfähiger Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

### **Spezielle Förderungsvoraussetzungen „Gewerbe“**

Gewerbliche Freiflächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden, müssen den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aus dem Gebäude und/oder Kundinnen und Kunden zumindest zu den Geschäftszeiten auf Dauer frei zugänglich sein. In Ausnahmefällen können Maßnahmen mit höher ökologischer Wirkung auch ohne Garantie der Zugänglichkeit gefördert werden. Beispielsweise kommen Entsiegelung von Parkplätzen oder extensive Dach- oder Fassadenbegrünungen dafür in Frage.

## **2.2 Förderungsart**

Die Förderung erfolgt als Zuschussförderung. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre vertragsgemäß bestehen bleiben.

Die Eigentümerin/ der Eigentümer<sup>1</sup> muss innerhalb der Bindungsfrist Änderungen am geförderten Zustand bei der MGS anzeigen.

Sollte vor Ablauf der 10 - Jahresfrist von dem mit dem Zuschuss erreichten Zustand wesentlich abgewichen werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig, prozentual auf 10 Jahre verteilt umgehend zurückzuzahlen. Hiermit sind alle Ansprüche der Eigentümerin/ des Eigentümers<sup>1</sup> aufgrund der durchgeführten Maßnahmen abgegolten.

Führt der Eigentümer/ die Eigentümerin<sup>1</sup> während der 10 Jahre genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durch, welche grundsätzlich die Vorlage und Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplans auslösen, so ist der Förderbetrag anteilig bezogen auf den Zeitpunkt der Umsetzung zurückzuzahlen.

<sup>1</sup> Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen - auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/ der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.



Der Eigentümer/ die Eigentümerin<sup>2</sup> verpflichtet sich, der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen. Er/sie gestattet der MGS das Grundstück für Prüfungszwecke zu betreten.

### 2.3 Fördergegenstände

Neugestaltung und Nutzbarmachung von Gewerbefreiflächen bzw. Teilbereichen davon und deren Begrünung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten oder Kundinnen und Kunden und/ oder zur Verbesserung der ökologischen Qualität. Bezuschusst werden:

- Dachbegrünungen > 200 m<sup>2</sup>
- Fassadenbegrünung > 100 m<sup>2</sup>
- Entsiegelung versiegelter Freiflächen > 200 m<sup>2</sup>
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Überdachte Fahrradabstellanlagen mit mind. 20 Stellplätzen
- Pflanzung von mindestens 5 heimischen Laubbäumen oder 5 Hochstamm- Obstbäumen
- Ortsfeste Sitzbereiche für Beschäftigte und/ oder Kundinnen und Kunden
- Rankgerüste/ Pergolen zur Abschirmung von Müllbehältern oder Fahrradstellplätzen

### 2.4 Förderfähige Kosten

Kosten für Planung und Bau der förderfähigen Baumaßnahmen

Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreifende städtebauliche Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner

Kosten für die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer bei der Erstellung von Rahmenkonzepten und bei der Planung der Einzelmaßnahme

Kosten für die Förderung von gemeinschaftlichen Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den in 2.3 genannten Maßnahmen

<sup>2</sup> Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen - auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/ der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

## 2.5 Förderungsumfang

Die o. g. Maßnahmen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach folgenden Grundsätzen gefördert; die angegebenen Prozentsätze bzw. Summen stellen dabei die jeweilige Maximalförderung dar.

Maßnahmen	Förderung	Anteil Eigentümerin/ Eigentümer <sup>3</sup>
<b>Rahmenkonzepte</b>		
Erstellung von Rahmenkonzepten für grundstückübergreifende Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner	100 %	---
Beteiligungsverfahren zum Rahmenkonzept	100 %	---
<b>Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (Gesamtumgestaltung)</b>		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	---
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	---
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z.B. Pflanz- und Pflegeaktionen, etc.)	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 3 bis 9 nach HOAI)	45 %	55 %
Baukosten	Maximal 100,00 € / m <sup>2</sup> umgestalteter Flächen für Kosten LPH 3-9 und Bau *)	
<b>Maßnahmen auf Einzelgrundstücken gemäß Baukostenförderung</b>		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	---
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	---
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z.B. Pflanz- und Pflegeaktionen, etc.)	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	---
Planungskosten (LPH 3 bis 9 nach HOAI).	45%	55 %
Baukosten	45 % dabei gelten aber folgende maximalen Zuschüsse für die Baukosten je gefördertes Element*): Dachbegrünung: 25 €/m <sup>2</sup> Fassadenbegrünung: 35 €/m <sup>2</sup> Entsiegelung: 40 €/m <sup>2</sup> Regenwasserversickerung vor Ort: 90 €/m <sup>2</sup> Überdachte Fahrradabstellanlagen mit mind. 20 Stellplätzen: 1.300 €/Fahradabstellplatz Baumpflanzungen, mind. 5 Stück: 535 €/Baum Ortsfester Sitz- und Aufenthaltsbereich: 1.460 €/Einheit aus einem Tisch und zwei Bänken bzw. 4-6- Stühlen Rankgerüste/ Pergolen zur Abschirmung: 2.000 €/Stück	55%

\*) im begründeten Einzelfall kann von der Höchstfördersumme abgewichen werden.

<sup>3</sup> Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/ der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.

## STADTGESTALT

### 3. Stadtgestalt: Förderung für Außenanlagen und Gebäude, die an Stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen liegen

Mit der Förderung sollen insbesondere die Stadtgestalt in für den Stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen aufgewertet, die Erreichbarkeit verbessert sowie ggf. die Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Ziel ist es, durch Maßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen, die auf diese Räume wirken, das Stadtbild der öffentlichen Räume zu stärken und das Gebäude sowie den öffentlichen Raum für die Nutzerinnen und Nutzer attraktiver zu machen und zu beleben.

#### 3.1 Förderungsvoraussetzungen

##### Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

Das Anwesen, das in dem Programm „aktiv.gestalten“ gefördert werden soll, muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“, „Quartierszentrum Trudering“ oder „Neuaußing – Westkreuz“ liegen.

Die Maßnahme darf noch nicht begonnen sein.

Die Maßnahme soll über den Bauunterhalt hinaus eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation darstellen.

Die beantragte Maßnahme darf nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Anforderungen (z.B. Auflagen in Genehmigungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Grünordnung) erforderlich geworden sein (auch nicht rückwirkend). Ausgenommen sind öffentlich-rechtliche Anforderungen, die sich aus dem Bereich Denkmalschutz ergeben.

Die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude und Freiflächen muss dem genehmigten Zustand entsprechen bzw. konform zum öffentlichen Baurecht sein.

Das Anwesen darf keine Nutzung beherbergen, die zum Trading-down des Zentrums führt oder den Sanierungszielen widerspricht (z.B. Spielhallen und Wettbüros); dazu können im Einzelfall auch Nutzungen führen, die überproportional vertreten sind (siehe hierzu die Ziele des Förderprogrammes unter Punkt I, Vorbemerkungen).

Bei der Planung und / oder Umsetzung der Maßnahmen sollen Angebote und Möglichkeiten für eine Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer gegeben sein; in diesem Zusammenhang können auch gemeinschaftliche und integrative Freiraumaktivitäten initiiert werden.

Für die Planung der Maßnahmen muss eine Fachplanerin/ ein Fachplaner beauftragt werden. Bei Baukastenförderung von Maßnahmen auf größeren Freiflächen oder kleineren Maßnahmen am Gebäude kann im Einzelfall von dieser Voraussetzung abgewichen werden.

Zur Durchführung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer abgestimmten Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI) mit Kostenschätzung ein Vertrag mit der MGS abgeschlossen werden.

Die bewilligte Fördersumme (i.d.R. auf Basis einer Kostenschätzung nach Vorplanung) ist der maximale Zuschuss. Im Laufe des weiteren Verfahrens entstehende Mehrkosten werden nicht bezuschusst. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Die geförderte Maßnahme muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben. Die Verpflichtung zum Erhalt und zur Anzeige von Änderungen wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer vertraglich festgehalten.

Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden müssen die Erfordernisse einer energetischen Sanierung berücksichtigen oder diese zumindest auf die nächsten 10 Jahre nicht behindern. Um dies zu gewährleisten, ist bei Maßnahmen, die in den Gebäudebestand eingreifen (z.B. Fassadengestaltung oder Dachbegrünung), ein (kostenfreier) Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS verpflichtend.

Maßnahmen unter 5.000 € förderfähiger Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).

### Spezielle Fördervoraussetzungen **Stadtgestalt**

Das Anwesen, auf dem eine Maßnahme gefördert werden soll, muss in einem Bereich liegen, für den ein Rahmenkonzept (z.B. Gestaltungskonzept, Feinuntersuchung, Gestaltungsleitfaden) erarbeitet wurde. Die Maßnahme wird gefördert, wenn sie diesem Rahmenkonzept entspricht. Wenn auf anderen Planungsgrundlagen die stadträumlichen und gestalterischen Anforderungen auf die Einzelgrundstücke ableitbar sind, kann eine Sanierung im Einzelfall gefördert werden.

In Ausnahmefällen kann ein Gebäude/ eine Fassade in exponierter Lage allein förderfähig sein, wenn es auch alleine stadtbildprägend ist. In solchen Einzelfällen ist kein Gesamtkonzept einer vertiefenden Planung als Grundlage notwendig.

Die Maßnahme muss eine wesentliche gestalterische Verbesserung der bestehenden Situation darstellen. Es können auch Maßnahmen zum Erhalt bereits hochwertiger Fassaden gefördert werden, wenn diese über die übliche Instandhaltung oder Unterhalt hinausgehen (z.B. in Ensembleschutzgebieten oder bei besonders stadtbildprägenden Gebäuden Erneuerung von vorhandenen besonderen und aufwändigen Elementen wie z.B. Wandmalerei, Zierfiguren, Friese, Spaliere, Fensterläden).

Die aufzuwertenden Gebäude- oder Freiraumelemente müssen (prägend) auf den öffentlichen (Straßen-) Raum hineinwirken (z.B. also keine Maßnahmen auf abgewandten Fassaden).

Aufwertungsmaßnahmen in Eingangsbereichen können nur gefördert werden, wenn auch die Barrierefreiheit der Zugänge hergestellt bzw. erhalten wird.

Im Einzelfall ist eine 100%-Förderung der Gestaltung der Freiflächen möglich, wenn die Maßnahme mindestens 25 Jahre erhalten bleibt (die Verpflichtung zum Erhalt wird in dem Vertrag zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer vertraglich festgehalten), die Fläche öffentlich zugänglich ist (dingliche Sicherung mit Grundbucheintrag) und wenn ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Umgestaltung gemäß Rahmenkonzept vorliegt.

### 3.2 Förderungsart

Die Förderung erfolgt als Zuschussförderung. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre (25 Jahre bei 100%-Förderung stadtbildprägender Freiflächen/ Vorbereiche) vertragsgemäß bestehen bleiben.

Die Eigentümerin/ der Eigentümer muss innerhalb der Bindungsfrist Änderungen am geförderten Zustand bei der MGS anzeigen.

Sollte vor Ablauf der 10 bzw. 25- Jahresfrist von dem mit dem Zuschuss erreichten Zustand wesentlich abgewichen werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig, prozentual auf 10 bzw. 25 Jahre verteilt umgehend zurückzuzahlen. Hiermit sind alle Ansprüche der Eigentümerin/ des Eigentümers aufgrund der durchgeführten Maßnahmen abgegolten.

Führt der Eigentümer/ die Eigentümerin während der 10 bzw. 25 Jahre genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durch, welche grundsätzlich die Vorlage und Umsetzung eines Freiflächengestaltungsplans auslösen, so ist der Förderbetrag anteilig bezogen auf den Zeitpunkt der Umsetzung zurückzuzahlen.

Der Eigentümer/ die Eigentümerin verpflichtet sich, der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen. Er/sie gestattet der MGS das Grundstück für Prüfungszwecke zu betreten.

### 3.3 Fördergegenstände

Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Gestaltung bestehender Wohn- und Geschäftsbauten insbesondere z.B. Fassaden einschließlich Fenster, Türen, Tore, Dächer und Dachaufbauten

Anlage und Neugestaltung von dem Gebäude vorgelagerten privaten Freiflächen einschließlich Einfriedungen mit Toren (z.B. Vorgärten, befestigte Flächen wie etwa Stellplätze)

Energiesparende Beleuchtungskonzepte

Barrierefreie Zugänge

Verbesserung des Außenauftritts der Geschäfte und Auslagen (ortsfest) auf der Basis der vorgelagerten vertiefenden Planung (z.B. Beleuchtung, Zugänge, Radständer, Fensterfronten/ Schaufenster, Farbgebung, Materialien, ortsfeste Werbeanlagen)

### 3.4 Förderfähige Kosten

Kosten für Planung und Bau von förderfähigen Baumaßnahmen. Förderfähig ist bei den Baukosten nur der Mehraufwand für eine gestalterische Verbesserung im Verhältnis zur üblichen Instandsetzung (z.B. Sanierung zugunsten Stadtbild frühzeitiger als aufgrund baulichem Unterhalt erforderlich oder Differenzkosten zwischen hochwertigem Material bzw. besonderen Zierelementen gegenüber Standardunterhalt, z.B. Holz- statt Kunststofffenster).

Kosten für Rahmenkonzepte für grundstücksübergreifende städtebauliche Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner

Kosten für die Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer bei der Erstellung von Rahmenkonzepten und bei der Planung der Einzelmaßnahme.

Kosten für die Förderung von gemeinschaftlichen Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den in 3.3. genannten Maßnahmen.



### 3.5 Förderungsumfang

Die o. g. Maßnahmen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen nach folgenden Grundsätzen gefördert; die angegebenen Prozentsätze bzw. Summen stellen dabei die jeweilige Maximalförderung dar.

Maßnahmen	Förderung	Anteil Eigentümerin/ Eigentümer
<b>Rahmenkonzepte</b>		
Erstellung von Rahmenkonzepten für grundstücksübergreifende Einheiten durch Fachplanerinnen und Fachplaner	100 %	---
Beteiligungsverfahren zum Rahmenkonzept	100 %	---
<b>Maßnahmen auf Einzelgrundstücken</b>		
Gebäudemodernisierungsscheck durch die MGS	kann kostenfrei in Anspruch genommen werden	---
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	---
gemeinschaftliche Freiraumaktivitäten im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen auf Einzelgrundstücken (z.B. Pflanz- und Pflegeaktionen, etc.)	100%	---
Planungskosten (Leistungsphasen 1 u. 2 nach HOAI)	100 %	---
Planungskosten (Leistungsphasen 3 bis 9 nach HOAI)	45 %	55 %
sanierungsbedingter Mehraufwand der Gesamtbaukosten	Ausnahme: bei vertraglicher Verpflichtung auf 25 Jahre Sanierungsbindung und dinglicher Sicherung entsprechend der Fördervoraussetzungen: 100%  die förderfähigen Kosten richten sich nach den <b>ortsüblichen</b> Kosten für die jeweilige Maßnahme	



### III Antragsverfahren und Maßnahmenabwicklung

#### Sicherstellen der Finanzierung der Zuschüsse über Städtebaufördermittel, Bewilligungen

Alle Maßnahmen, die über das Förderprogramm „aktiv.gestalten“ bezuschusst werden sollen, werden über Pauschalfördertöpfe aus der Städtebauförderung abgerechnet. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH trägt dafür Sorge, dass Maßnahmen erst begonnen und Verträge mit Eigentümerinnen und Eigentümern erst abgeschlossen werden, wenn ausreichend Mittel in den Fördertöpfen bewilligt sind, und dass bei Bedarf weitere Fördertöpfe zeitnah beantragt werden.

#### Abwicklung der einzelnen Maßnahmen

##### Erstkontakt

Die Eigentümerin / der Eigentümer<sup>4</sup> oder eine von ihm Bevollmächtigte / ein von ihm Bevollmächtigter und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) setzen sich zur Abklärung der Förderfähigkeit einer Maßnahme in Verbindung.

##### Abklärungen und Vorplanungen

Die MGS berät die Eigentümerin/ den Eigentümer<sup>4</sup> und führt Abklärungen durch. Für die Abklärungen (z.B. bautechnischer Art oder Thema Energie) kann sich die MGS bei Bedarf Dritter bedienen.

Bei Eignung und Förderfähigkeit der Maßnahme und mit Einverständnis der Eigentümerin/ des Eigentümers<sup>4</sup> (unterschiedene Einverständniserklärung) erstellt die MGS eine Vorplanung mit Kostenschätzung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI; Grundlagenermittlung und Vorplanung). Die MGS kann sich dabei Dritter bedienen.

Bei größeren städtebaulichen Zusammenhängen kann vor der Vorplanung ein Rahmenkonzept für mehrere Einzelgrundstücke sinnvoll sein und gefördert werden. Dieses wird durch die MGS oder beauftragte Dritte erstellt.

<sup>4</sup> Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/ der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.



## Vertrag

Nach Vorliegen einer zwischen MGS und Eigentümerin/ Eigentümer<sup>5</sup> abgestimmten Vorplanung mit Kostenschätzung schließt die MGS mit der Eigentümerin/ dem Eigentümer<sup>5</sup> einen Vertrag ab; dieser regelt u.a. Folgendes:

- die Bestandteile und den Umfang der förderfähigen Maßnahmen
- die Pflichten und Aufgaben der Eigentümerin / des Eigentümers<sup>5</sup> und der MGS
- die aus den Fördersätzen gemäß den Richtlinien und der Kostenschätzung aus der Vorplanung errechnete Höchstfördersumme
- den Vorbehalt, dass die genannte Höchstfördersumme der maximale Zuschuss ist. Der nach Abschluss der Maßnahme auszahlende Zuschuss bemisst sich nach den tatsächlich anfallenden Kosten und den jeweiligen Fördersätzen gemäß der Richtlinie, kann also auch unter der Höchstfördersumme liegen. Kostensteigerungen können nicht berücksichtigt werden.

## Durchführung

Die Durchführung der Maßnahmen (Beauftragung der Fachplanerin/ des Fachplaners für die Leistungsphasen 3-9 HOAI und Beauftragung der Baufirmen) erfolgt durch die Eigentümerin/ den Eigentümer<sup>5</sup>.

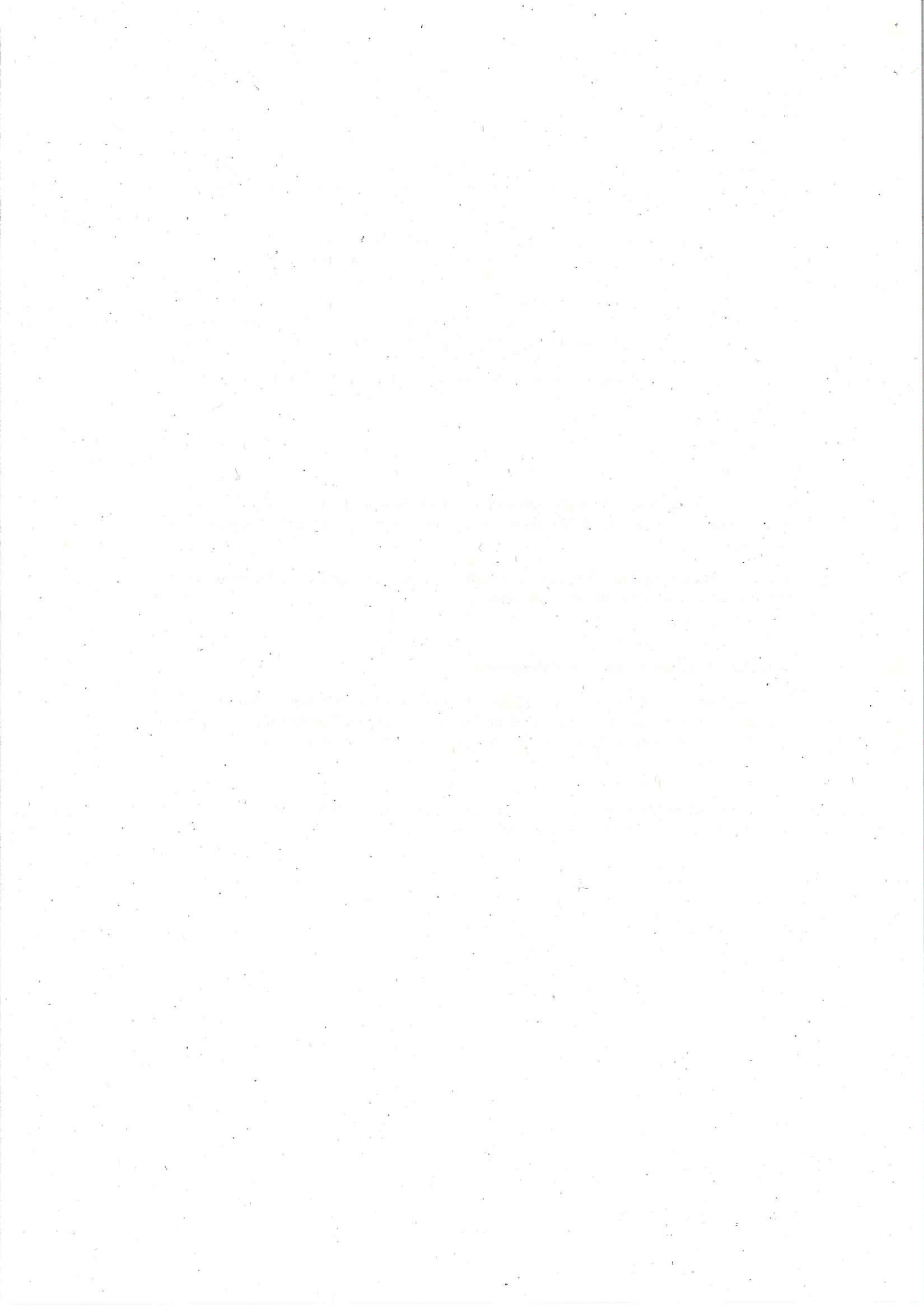
Bei der Beauftragung sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Insbesondere müssen i.d.R. mindestens drei Angebote eingeholt werden.

## Auszahlung des Zuschusses und Abrechnung

Nach Abschluss der Maßnahme durch die Eigentümerin/ den Eigentümer<sup>5</sup> legt der Eigentümer/ die Eigentümerin<sup>5</sup> die Rechnungen vor. Die MGS prüft die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen und die Rechnungen und zahlt den Zuschuss an die Eigentümerin/ den Eigentümer<sup>5</sup> aus.

Die MGS rechnet die Maßnahme gegenüber den Fördermittelgebern LH München und Regierung von Oberbayern ab und erstellt eine Dokumentation.

<sup>5</sup> Für den Bereich Gewerbe können in Ausnahmefällen auch andere dinglich Berechtigte oder – unter engen Voraussetzungen – auch Pächterinnen und Pächter Vertragspartner sein, soweit die Eigentümerin/ der Eigentümer ihr/sein Einverständnis erteilt.



Zwischenbericht über das kommunale Förderprogramm der  
Landeshauptstadt München „Wohngrün.de“ 2006-2015



München, Januar 2015



Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger,  
Treuhänder der Landeshauptstadt München

Wohngrün.de



## Das Programm Wohngrün.de

Mit den Stadtratsbeschlüssen der LH München Nr. 02-08 / V06411 vom 06.07.2005, Nr. 02-08 / V 06966 vom 06.10.2005 sowie Nr. 02-08 / V 09584 vom 14.03.2007 wurden die Bereiche „Innsbrucker Ring - Baumkirchner Straße“ (Stadtbezirk 14 Berg am Laim und 16 Ramersdorf-Perlach) und „Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße“ (Stadtbezirk 17 Obergiesing und 18 Untergiesing – Harlaching) als Sanierungsgebiete gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgesetzt. Die Städtebauförderung in diesen Gebieten erfolgt über das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“.

Für das Handlungsfeld „Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz“ wurden u.a. grünplanerische Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität vorgeschlagen. Diese Verbesserungen der privaten Freiflächen werden über das kommunale Förderprogramm Wohngrün.de bezuschusst. Wohngrün.de baut auf dem Wohnumfeldprogramm (genannt WUPS) aus den vorangegangenen Sanierungsgebieten Münchens auf. Die Förderbedingungen und die Abwicklung von Wohngrün.de wurden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH entwickelt und dem Stadtrat am 21.06.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08166) bekannt gegeben. Vor dem Hintergrund, dass sich in Giesing und insbesondere in Berg am Laim und Ramersdorf große zusammenhängende Flächen im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften und Eigentümergemeinschaften befinden, bezuschusst das Programm Wohngrün.de im Gegensatz zum Vorläufer auch Maßnahmen von diesen Eigentümerstrukturen. Zudem fördert Wohngrün.de Rahmenkonzepte für größere zusammenhängende Flächen und Nutzerbeteiligungen.



### Förderbedingungen und Abwicklung

Mit Wohngrün.de werden die Neugestaltung und Nutzbarmachung von privaten Freiflächen im Wohnungsbau für die Bewohnerinnen und Bewohner gefördert, z.B. Spielflächen, Sitzgelegenheiten, Begrünungen, Pergolen, Entsiegelung etc.. Bezuschusst werden wesentliche Verbesserungen, die über den normalen Unterhalt hinausgehen und nicht aufgrund anderer Vorschriften (z. B. im Rahmen einer Baugenehmigung) gefordert sind. Der geförderte Zustand muss mindestens 10 Jahre erhalten bleiben.

Die Abwicklung erfolgt über die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Regierung von Oberbayern.

Rahmenkonzepte, Nutzerbeteiligungen sowie die Vorplanung (LPH 1 und 2 HOAI) werden zu 100% gefördert und i.d.R. über die MGS direkt beauftragt bzw. durchgeführt. Weitere Schritte der Umsetzung (Planung LPH 3-9 HOAI und Bau) der Maßnahmen auf einzelnen Grundstücken werden durch die Eigentümerin/ den Eigentümer beauftragt und - nach abgeschlossener Realisierung - bis zu 45% der förderfähigen Kosten (max. aber 80 € pro m<sup>2</sup>) bezuschusst. Grundlage sind die Förderrichtlinien von Wohngrün.de sowie eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Eigentümerin/ dem Eigentümer und der MGS.

## Geförderte Maßnahmen und Mitteleinsatz 2006-2015

Seit dem Jahr 2006 wurden in den beiden Sanierungsgebieten „Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße“ und „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ nicht zuletzt aufgrund des Engagements der Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG ca. 7 ha private Freiflächen mit dem Programm Wohngrün.de umgestaltet. Davon profitieren rund 3.000 Bewohnerinnen und Bewohner unmittelbar. Durch die überwiegend offene Bebauung der Siedlungen, die gute fußläufige Verbindungen fernab der großen Straßen bietet, können sich darüber hinaus auch Passantinnen und Passanten an den umgestalteten Flächen erfreuen.

Die oben genannten Beschlüsse zur Sanierungsgebietsfestsetzung gingen anhand der Voruntersuchungen von einem Fördermittelbedarf von insgesamt 3.590 Tsd € an Städtebaufördermitteln für Wohngrün.de Maßnahmen aus (anteilig 40% LHM, 30% Bund, 30% Land Bayern). Bisher wurden für Wohngrün.de ca. 2,7 Mio € an Städtebaufördermitteln gebunden. Der Anteil an privaten Investitionen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer betrug 7,0 Mio €.



Da Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Freiflächen häufig dann aufwerten möchten, wenn sie auch am Gebäude Modernisierungen durchführen (z. B. Wärmedämmung, neue Balkone, Sanierung von Tiefgaragendecken) verbergen sich hinter den Eigenanteilen der Privaten für die Freiflächen weitere Investitionen für Sanierungen am Gebäude, die gleichzeitig bzw. häufig vorab durchgeführt werden.

Einen Einbruch erfuhr die Durchführung des Förderprogrammes Wohngrün.de durch die Kürzung der Mittel der Sozialen Stadt im Jahr 2010. Dadurch konnten u.a. drei größere Freiflächenaufwertungen der GEWOFAG, für die es bereits ein Rahmenkonzept gab, nicht gefördert werden. Die GEWOFAG wertete – ebenfalls im Zuge von baulichen Sanierungsmaßnahmen - diese Flächen dennoch entsprechend der Qualitäten des Rahmenkonzeptes ohne Zuschüsse auf.

Aufgrund der inzwischen wieder erhöhten Fördermittel für die „Soziale Stadt“ durch die Bundesregierung und aktueller Restmittel anderer Kommunen in Bayern ist es nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde inzwischen wieder möglich, in größerem Maße Wohngrün.de-Maßnahmen zu fördern. Bis zum Ende der Sanierungslaufzeit ist nach aktuellem Stand geplant, Wohnhöfe rund um den Karl-Preis-Platz/ Melusinenstraße sowie ein bis zwei kleinere Hinterhöfe in Giesing mit Wohngrün.de aufzuwerten. Hierfür werden noch rund 200 Tsd € Fördermittel benötigt.

## Rahmenkonzepte

Bei größeren gleichartigen Siedlungsstrukturen bietet es sich an - vorgelagert zur Objektplanung – Rahmenkonzepte durchzuführen. Über Wohngrün.de können diese zu 100% gefördert werden. Mit den Rahmenkonzepten können Leitbilder für die Planung und eine großräumige Zonierung und Funktionsverteilung erarbeitet werden. Darüber hinaus dienen die Konzepte zur Vorklärung von Abhängigkeiten zu anderen planerischen bzw. naturschutzrechtlichen Fragestellungen oder Genehmigungen (z.B. Brandschutz, Stellplätze, Baumfällungen), von denen die Objektplanung abhängt. Bei komplexeren Themenstellungen gibt es allerdings auch Grenzen dessen, was über die Freiraumplanung gelöst werden kann.

In Berg am Laim/ Ramersdorf wurden die voraussichtlich für Wohngrün.de in Frage kommenden GEWOFAG-Flächen mit einem

Rahmenkonzept beplant. Das Konzept klärte wichtige Problemstellungen und zeigte einen Umsetzungsplan für Teilflächen auf. Auch Flächen, die aufgrund der Kürzung der Sozialen Stadt-Mittel in den Jahren 2011 und 2012 nicht bezuschusst wurden, gestaltete die GEWOFAG aus eigenen Mitteln nach den Anregungen aus dem Rahmenkonzept um. Somit war das Rahmenkonzept wichtiger Impulsgeber zur großräumigen Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität.

In Giesing zeigte das Rahmenkonzept in der Schloß-Berg-Straße 2-20 für die etwa 10 Einzeleigentümer (-gemeinschaften) aus der Häuserzeile Gestaltungsmöglichkeiten auf, z.B. wie große ungenutzte Vorgartenbereiche besser nutzbar gemacht werden können.



Auszug aus dem Rahmenkonzept für die GEWOFAG-Freiflächen, Quelle: Adler&Olesch 2006

## Bewohnerbeteiligung

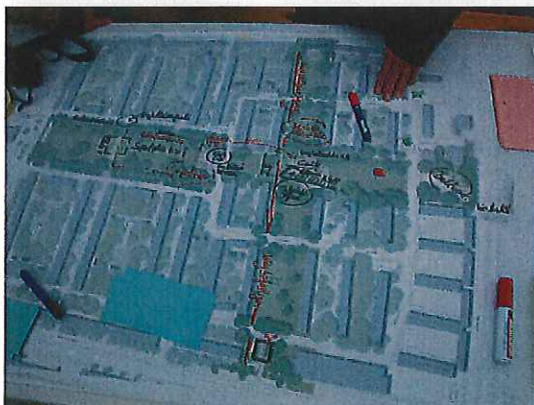
Damit die Freiraumgestaltung nicht an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner vorbei geht, sollten diese möglichst in den Planungsprozess einbezogen werden. Entsprechend werden die Beteiligung an oder gemeinschaftliche Aktivitäten zur Entwicklung der Wohngrün.de-Maßnahmen auch aus dem Programm gefördert. Die Abbildungen auf dieser Seite zeigen die geförderten Beteiligungsaktionen.



Die GEWOFAG führte für alle Teilbereiche Mieterinformationsveranstaltungen durch, z.B. hier für den Bereich Altöttinger Straße.



Bei der Gartengestaltung für eine Wohngemeinschaft eines sozialen Trägers in der Kraiburger Straße legten die Bewohnerinnen und Bewohner selbst Hand an.



Für die privaten Wohnhöfe rund um den Piusplatz sowie die öffentliche Freifläche wurde mit einer großen Zeltaktion eine gemeinsame Beteiligungsaktion veranstaltet, bei der die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Anregungen einbringen konnten.



## Qualitäten

Je nach Ausgangslage und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner werden mit Wohngrün.de unterschiedliche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung gefördert.

Folgende vorher-nachher-Fotodokumentation von Beispielmaßnahmen zeigt die Qualitäten, die durch eine Aufwertung der Freiflächen für die Wohnbevölkerung entstehen.

## Schön und grün wohnen



Die Sanierung und Gestaltung einer Freifläche auf einer Tiefgarage in der Fromundstraße wurde mit dem 2. Preis des städtischen Wettbewerbs „Mehr Grün in der Stadt“ 2012/2013 ausgezeichnet.

## Sich treffen und ausruhen



Anstelle von wenigen, ungünstig platzierten Bänken entstanden am Piusplatz, Bereich 5, großzügige und gemütliche Ruhebereiche.





Ein Autostellplatz wurde zum gemütlichen Treffpunkt für Mieterinnen und Mieter in einem Hinterhof an der Tegernseer Landstraße.

## Spielen und bewegen



Statt Abstandsgrün gibt es nun an der Rupertigaustraße schöne Spielplätze.

## Hinkommen



Eintönige Wege mit Stolperstellen wichen schön gestalteten und zonierten Eingangsbereichen am Piusplatz, Bereich 4.



Hindernisse beim Spaziergehen wurden mit der barrierefreien Erschließung der Freiflächen an der Möschenfelder Straße abgebaut.



Der „Radverhau“ auf dem engen Erschließungsweg wurde durch gut erreichbare und geschützte Fahrradabstellplätze in der Schloß-Berg-Straße aufgeräumt.

## Gärtnern



Während das Abstandsgrün in der Altöttinger Straße früher kaum genutzt wurde, freuen sich nun die Mieterinnen und Mieter über Gartenparzellen, die sie selbst gestalten können.

## Integrierte Quartiersentwicklung und Freiraumplanung rund um den Piusplatz

Die Quartiersentwicklung rund um den Piusplatz ist ein herausragendes Beispiel für eine integrierte Entwicklung im Rahmen der Sanierung. Das Programm Wohngrün.de ist hierbei ein Baustein der Gesamtentwicklung.

### Ausgangslage

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG besitzt im Sanierungsgebiet Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße, so auch rund um den Piusplatz, einen großen Bestand an Geschosswohnungsbauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, überwiegend drei- bis fünfgeschossige Zeilenbauten.

Der bauliche Zustand der Wohnanlage war nicht mehr zeitgemäß und führte zu einer einseitigen Mieterstruktur. Zudem konnten die Bewohnerinnen und Bewohner von der guten quantitativen Grünausstattung mit vielen Großbäumen bisher wenig profitieren.

### Integrierte Quartiersentwicklung

Die GEWOFAG verfolgte - zusammen mit der LH München auf den öffentlichen Flächen und mit sozialen Trägern - einen mittlerweile mehrfach preisgekrönten integrierten Ansatz der Quartierssanierung. U.a. folgende Elemente trugen zur Verbesserung bei: Ergänzungsbauten mit größeren und barrierefreien Wohnungen, Passivhausstandard bei Neubauten, Sanierung von Altbauten, Lärmschutz am Mittleren Ring, Raum für soziale Einrichtungen (z.B. Nachbarschaftstreff, Kindergarten), Wohnen im Viertel (Pflegestation), Bildungs- und Qualifizierungsprojekte sowie Verbesserung der privaten und öffentlichen Freiflächen.



### Integrierte Freiraumgestaltung

In der Siedlung am Piusplatz sind die räumlichen Voraussetzungen einer integrierten Freiraumplanung gegeben: Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind ausreichend groß und gehen nahezu unmerklich ineinander über.

Durch einen intensiven gemeinsamen Planungsprozess der Landschaftsarchitekturbüros und die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner wurde dieses Potenzial optimal ausgeschöpft. So können z.B. durch eine entsprechende Zonierung und Aufteilung der Flächen Nutzungskonflikte vermieden und verschiedene Freiraumbedürfnisse abgedeckt werden. Im öffentlichen Grün schuf das Baureferat Gartenbau z.B. attraktive Spielflächen, während in den Wohnhöfen ruhigere Sitzecken und Kleinkindspielflächen entstanden.

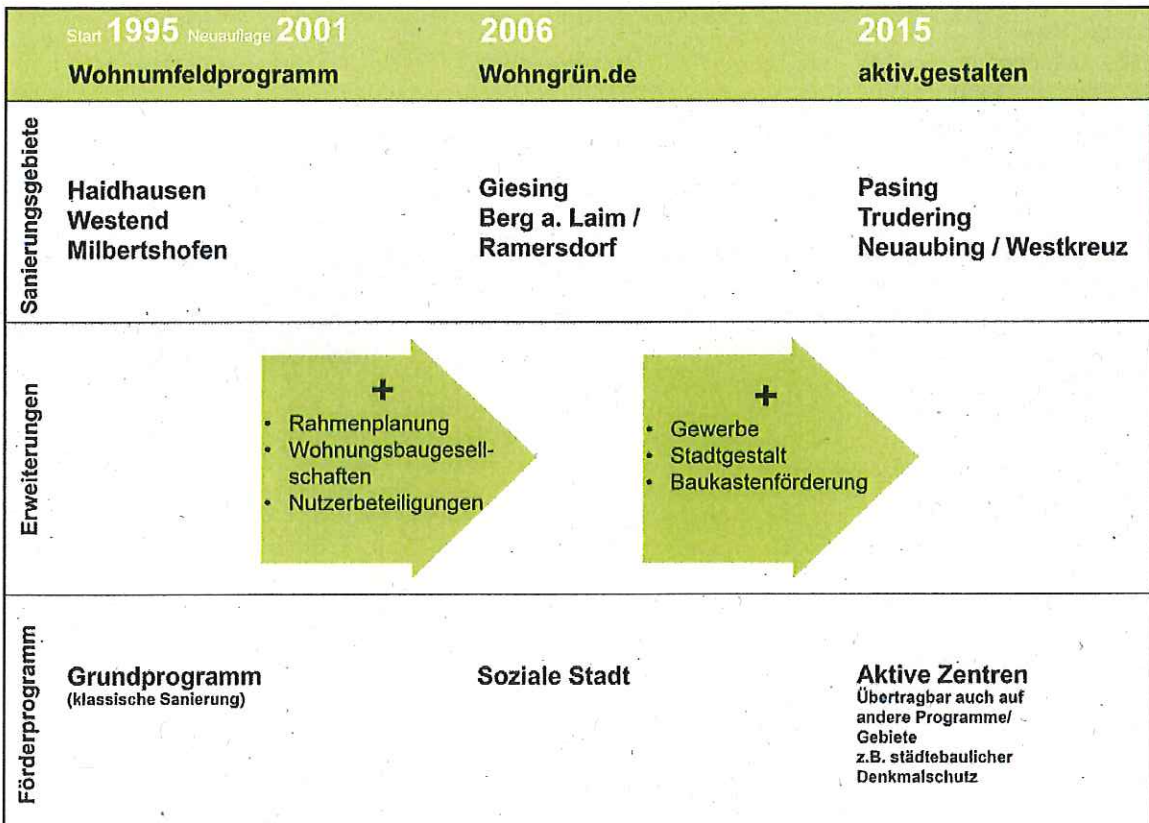
Der integrierte Ansatz der Freiraumplanung für die Außenanlagen am Piusplatz wurde mit dem 2. Preis (mit Anerkennungsurkunde) des städtischen Wettbewerbs „Mehr Grün für München“ 2012/2013 ausgezeichnet.

## Ausblick

Das aus dem Wohnumfeldprogramm der klassischen Sanierung weiterentwickelte Programm Wohngrün.de bietet eine gute Basis für kommunale Förderprogramme in neuen Sanierungsgebieten. Die mit "Wohngrün.de" eingeführten Neuerungen, dass Rahmenkonzepte für größere, ähnlich strukturierte Siedlungsstrukturen von Wohnungsbaugesellschaften oder Eigentümergemeinschaften sowie Nutzerbeteiligungen förderfähig sind, haben

sich bewährt und bieten sich auch für die neuen Sanierungsgebiete an.

Aktuell wird auf der Basis von Wohngrün.de das Programm „aktiv.gestalten“ für die drei Aktive Zentren Gebiete in München weiterentwickelt, um neue Schwerpunkte ergänzt und - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates – zunächst in Trudering, Pasing und Neuaubing Westkreuz in Kraft treten.



## Impressum & Kontakt

### Herausgeberin und Abwicklung

#### Wohngrün.de

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung  
mbH (MGS)

Fachliche Betreuung Wohngrün.de:

Bis 2010: Marion Weihermüller

Ab 2010: Alexandra Weiß (Verfasserin des  
Zwischenberichts), Nicole Bös und Wibke  
Kriete

Haager Straße 5

81671 München

Tel. 089-233-33900

[www.mgs-muenchen.de](http://www.mgs-muenchen.de)

[www.wohngrün.de](http://www.wohngrün.de)

# MGS

Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH

### im Auftrag der Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung,

Stadtsanierung und Wohnungsbau /

Grünplanung

Fachliche Betreuung:

Ulrich Riedel, HA II/55

Blumenstraße 31

80331 München

[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)



Landeshauptstadt  
München

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

### Bildnachweis

Edward Beierle

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MGS

Landschaftsarchitekturbüros: Adler&Olesch,

Schüller, Luz, Kalckhoff und realgrün

### Stand

Januar 2015

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung  
im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit  
besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale  
Stadt“ und mit Mitteln der Landeshauptstadt  
München