

Telefon: 233-2 39 10
Telefax: 233-28 07 8

Telefon: 233-2 61 29
Telefax: 233-2 42 19

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/3
PLAN HA II/55

Städtebauförderung in München

- A) Das bisherige kommunale Förderprogramm „Wohngrün.de“ - Zwischenbericht
- B) Das neue kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ - Aufstellung

Stadtbezirke 14 Berg am Laim
15 Trudering
16 Ramersdorf - Perlach
17 Obergiesing
18 Untergiesing - Harlaching
21 Pasing
22 Aubing - Lochhausen – Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02230

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Umgriff Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“
3. Umgriff Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“
4. Umgriff Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“
5. Umgriff Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“
6. Umgriff Sanierungsgebiet „Neuaubing - Westkreuz“
7. Förderrichtlinien „aktiv.gestalten“
8. Zwischenbericht „Wohngrün.de“

Beschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Anlass

Zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Vielfalt von Stadtteil- und Quartierszentren setzt die Landeshauptstadt München (LHM) das Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" in aktuell drei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein:

- "Zentraler Geschäftsbereich Pasing" (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2012, RIS-Nr. 08-14 / V 09285)
- "Quartierszentrum Trudering" (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.02.2013, RIS-Nr. 08-14 / V 10777)
- "Neuaubing - Westkreuz" (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.04.2014, RIS-Nr. 08-14 / V 13733)

In den Handlungskonzepten zu den drei Sanierungsgebieten (Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte - ISEK) im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind u.a. Sanierungsziele und Maßnahmen vorgeschlagen, die ganz oder teilweise auf Privatgrund liegen. Um den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern einen Anreiz zu bieten, diese Maßnahmen umzusetzen, wird ein eigenes kommunales Förderprogramm vorgeschlagen. Die Richtlinien dieses kommunalen Förderprogramms sollen für die Eigentümerschaft sowie für den Fördermittelgeber eine verlässliche und transparente Grundlage für die Gewährung von Fördermitteln bieten.

Der Aufsichtsrat der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) hat am 19.11.2013 mit der Geschäftsführung der MGS vereinbart, zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin dieses Programm zu entwickeln. Dieser Auftrag wurde im o. g. Stadtratsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Neuaubing - Westkreuz" am 09.04.2014 aufgegriffen. In Ziffer 13 des Antrags der Referentin wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat zu berichten, sobald Ergebnisse vorliegen. Dies erfolgt mit dieser Vorlage.

Vorbild für das neue kommunale Förderprogramm ist das bewährte Programm „Wohngrün.de“, das seit 2006 im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" zur Verbesserung des privaten Wohnumfeldes in den Sanierungsgebieten "Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße" und "Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße" Anwendung findet. Das geplante kommunale Förderprogramm wurde von der MGS und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung entsprechend den inhaltlichen und räumlichen Anforderungen aus den drei neuen Sanierungsgebieten entwickelt und mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Es soll nach Stadtratsbeschluss über diese Vorlage unter dem Namen „aktiv.gestalten“ in Kraft treten.

In Abschnitt A des Vortrags wird eine Zwischenbilanz des Programms „Wohngrün.de“ mit Ausblick bis zum Ende des Sanierungszeitraums in der "Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße" und "Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße" dargestellt. Teil B beschreibt das geplante neue Förderprogramm "aktiv.gestalten" und die vorgesehene Abwicklung.

A) Das bisherige kommunale Förderprogramm „Wohngrün.de“ - Zwischenbericht

Mit den Stadtratsbeschlüssen der Vollversammlung vom 06.07.2005 (RIS-Nr. 02-08 / V 06411) und vom 06.10.2005 (RIS-Nr. 02-08 / V 06966) wurden die Bereiche „Innsbrucker Ring westlich“ (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. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.03.2007 (RIS-Nr. 08-14 / V 09584) wurde die Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Innsbrucker Ring – westlich“ beschlossen. Dabei wurde die Bezeichnung des Sanierungsgebiets „Innsbrucker Ring – westlich“ entsprechend der räumlichen Ausdehnung in „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ geändert. Die Städtebauförderung in diesen Gebieten erfolgt über das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Über den Gesamtprozess wurde letztmalig dem Stadtrat in der Vorlage „Soziale Stadt 2013“ vom 05.02.2014 (RIS-Nr. 08-14 / V 12683) berichtet.

Wohnumfeldverbesserung mit "Wohngrün.de"

Für das Handlungsfeld „Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz“ wurden als Sanierungsziele u.a. grünplanerische Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität vorgeschlagen. Diese Verbesserungen der privaten Freiflächen werden über das kommunale Förderprogramm "Wohngrün.de" bezuschusst. Die Förderbedingungen und die Abwicklung von "Wohngrün.de" wurden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und durch die MGS entwickelt und dem Stadtrat am 21.06.2006 (RIS-Nr. 02-08 / V 08166) bekannt gegeben. "Wohngrün.de" baut auf dem Wohnumfeldprogramm aus den vorangegangenen Sanierungsgebieten Münchens im Grundprogramm Westend und Haidhausen auf und reagierte flexibel auf die örtlichen Gegebenheiten und die Anforderungen des Programms "Soziale Stadt". 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, wurden im Gegensatz zum vorausgehenden Wohnumfeldprogramm auch Rahmenkonzepte für größere zusammenhängende Flächen sowie Nutzerbeteiligungen bezuschusst.

Seit dem Jahr 2006 wurden nicht zuletzt aufgrund des Engagements der städtischen 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.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung rund um den Piusplatz im Rahmen der „Sozialen Stadt“. Die Neugestaltung des Piusplatzes wurde mit dem Integrationspreis der Regierung von Oberbayern und die Neugestaltung der Grünflächen des ge-

samten Quartiers mit einem 2. Preis mit Anerkennungsurkunde des Wettbewerbes „Mehr Grün für München“ der Landeshauptstadt München ausgezeichnet. "Wohngrün.de" ist hier Teil einer integrierten Quartierssanierung, die die Landeshauptstadt München zusammen mit der GEWOFAG und sozialen Trägern verfolgt. Bezüglich der Freiflächen am Piusplatz können durch die abgestimmte Entwicklung der privaten Wohnhöfe und des öffentlichen Grüns Nutzungskonflikte vermieden und verschiedene Freiraumbedürfnisse gedeckt werden. Im öffentlichen Grün schuf das Baureferat z.B. attraktive Spiel- und Aktionsflächen sowie die barrierefreie Querung des Mittleren Rings, während in den Wohnhöfen ruhige Aufenthaltsbereiche und Kleinkindspielflächen entstanden.

Eine Dokumentation der "Wohngrün.de"-Projekte in den beiden Soziale-Stadt-Gebieten liegt als Anlage 8 bei.

Fördermittelbedarf und private Investitionen

Die oben genannten Beschlüsse zur Festsetzung der Sanierungsgebiete gingen anhand der vorbereitenden Untersuchungen von einem Fördermittelbedarf von insgesamt rund 3,59 Mio. € Städtebaufördermitteln für "Wohngrün.de"-Maßnahmen aus (anteilig 40% LHM, 30% Bund, 30% Land Bayern). Bisher wurden davon rund 2,7 Mio. € gebunden, wovon rund 1,1 Mio. € die Landeshauptstadt München übernommen hat. Die Gesamtinvestitionen im Rahmen von „Wohngrün.de“, die sich aus Fördermitteln und privaten Investitionen zusammensetzen, betragen bisher 9,7 Mio. €. Damit beträgt der Anteil an privaten Investitionen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer 7,0 Mio. €.

Da Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Freiflächen häufig dann aufwerten, wenn sie auch an der Gebäudehülle oder den Parkplätzen Modernisierungen durchführen (z. B. Wärmedämmung, neue Balkone, Sanierung von Tiefgaragendecken), kommen zu den Eigenanteilen der Privaten für die Freiflächen, bezuschusst durch das Programm "Wohngrün.de", weitere Investitionen für Sanierungen am Gebäude, die gleichzeitig bzw. häufig vorab durchgeführt werden. Mit "Wohngrün.de" entsteht ein Anreiz, neben notwendigen Sanierungen am Gebäude zusätzliche Investitionen in den Freiraum zu tätigen, die die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohnern im Sinne der Sanierungsziele im Programm „Soziale Stadt“ stärken.

Einen Einbruch erfuhr die Durchführung des Förderprogramms "Wohngrün.de" durch die Kürzung der Mittel der „Sozialen Stadt“ im Jahr 2010. Dadurch konnten u.a. drei größere Freiflächen der GEWOFAG, für die es bereits ein Rahmenkonzept gab, nicht gefördert werden. Die GEWOFAG wertete – im Zuge von baulichen Sanierungsmaßnahmen - diese Flächen dennoch entsprechend der Ergebnisse der "Wohngrün.de"-Rahmenplanung aufgrund der damit verbundenen positiven Auswirkungen ohne Zuschüsse auf. Aufgrund der inzwischen wieder erhöhten Fördermittel für die "Soziale Stadt" durch die Bundesregierung und aktueller Restmittel in Bayern ist es nach Abstimmung mit der Re-

gierung von Oberbayern und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr inzwischen wieder möglich, in größerem Maße "Wohngrün.de"-Maßnahmen zu fördern.

In der Gesamtschau ergab sich durch die bisherigen Maßnahmen ein gerundeter Fördermittelbedarf von 2.700 Tsd € inkl. der bislang aufgewendeten Kosten für Akquise. Ein weiterer Bedarf für aktuell absehbare Maßnahmen besteht in Höhe von ca. 200 Tsd €. Dies ergibt sich aus der Aufwertung weiterer Wohnhöfe rund um den Karl-Preis-Platz/ Melusinenstraße in Ramersdorf sowie kleinerer Hinterhöfe in Giesing. Der absehbare Fördermittelbedarf für Maßnahmen im Programm „Wohngrün.de“ in den beiden Gebieten beträgt somit ca. 2.900 Tsd € (Anteil LHM ca. 1.200 Tsd €) und liegt somit im Rahmen der 2005 und 2007 aufgezeigten Bedarfe von 3.590 Tsd €.

B) Das neue kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ - Aufstellung

Das aus dem Wohnumfeldprogramm der klassischen Sanierung weiterentwickelte Programm "Wohngrün.de" bietet eine gute Basis für das geplante kommunale Förderprogramm für die Sanierungsgebiete im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Abwicklung und Fördersätze aus "Wohngrün.de" können im Großen und Ganzen beibehalten werden. Die mit "Wohngrün.de" eingeführten Neuerungen, dass Rahmenkonzepte für größere, ähnlich strukturierte Siedlungsstrukturen sowie Nutzerbeteiligungen förderfähig sind, haben sich bewährt und sollen beibehalten werden.

Inhaltlich gibt es für ein neues kommunales Programm in den drei „Aktive-Zentren“-Gebieten neben dem Thema Wohnumfeld zusätzliche Schwerpunkte. Da in den „Aktive Zentren“ die Funktionsvielfalt und die Attraktivität der Stadtteil- und Geschäftszentren gestärkt werden sollen, sind auch Verbesserungen und eine attraktivere Gestalt von gewerblichen Flächen sowie von Fassaden und Vorbereichen von Gebäuden, die auf stadtteilbedeutsame öffentliche Räume wirken, förderwürdig. Aus diesen Gründen wurde das Programm "aktiv. gestalten" mit den drei Schwerpunkten Wohnen, Gewerbe und Stadtgestalt konzipiert. Wichtige private Potenzialflächen für die neuen Schwerpunkte liegen z.B. an den stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen wie beispielsweise die Truderinger Straße in Trudering, die Planegger Straße in Pasing sowie die Bodensee- und die Limesstraße in Neuaubing / Westkreuz.

Auf gewerblichen Flächen können aus betrieblichen Gründen oft nur Teile der Freiflächen umgestaltet werden. Ebenso gibt es – vor allem in Neuaubing / Westkreuz - große Freiflächen im Wohnumfeld, bei denen keine teure und aufwändige komplette Umgestaltung angezeigt ist. Hier kann durch gezielte punktuelle Maßnahmen, eingebettet in ein Gesamtkonzept für den Freiraum, die Qualität gestärkt werden. Um Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. unter engen Voraussetzungen auch Pächterinnen und Pächter solcher großen Flächen zu gewinnen, auf Teilflächen Sanierungen durchzuführen, wurde im kommunalen Förderprogramm die Möglichkeit einer Baukastenförderung aufgenommen. Bestimmte, im

Programm explizit genannte qualitätsvolle Ausstattungen können damit gefördert werden, ohne dass die komplette Freifläche umgestaltet werden muss.

| | Wohnumfeldprogramm | Wohngrün.de | aktiv.gestalten |
|-------------------|---|---|---|
| Sanierungsgebiete | Haidhausen Westend Milbertshofen | Giesing Berg a. Laim / Ramersdorf | Pasing Trudering Neuaubing / Westkreuz ggf. weitere Sanierungsgebiete |
| Erweiterungen | + | + | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Rahmenplanung • Wohnungsbaugesellschaften • Nutzerbeteiligungen | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe • Stadtgestalt • Baukastenförderung | |
| Förderprogramm | Grundprogramm (klassische Sanierung) | Soziale Stadt | Aktive Zentren Übertragbar auch auf andere Programme/ Gebiete z.B. städtebaulicher Denkmalschutz |

Abbildung 1: Entwicklung der kommunalen Förderprogramme in den verschiedenen Sanierungsgebieten

1 Zielsetzung und Aufbau

abgeleitet aus den Zielen der ISEKs sollen folgende städtebauliche Zielsetzungen mit dem Programm "aktiv.gestalten" erreicht werden:

- Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Förderung der Stadtbaukultur
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit (öffentlich - privat)
- Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung

In Zusammenarbeit mit den Privaten sollen Verbesserungen auf privaten Flächen in folgenden Themenfeldern erreicht werden:

- **Wohnen** (Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung)
Stärkung der Wohnfunktion bzw. positiver Beitrag zur nachhaltigeren Siedlungsentwicklung. Entstehen sollen vielfältige, gut durchgrünte Freiflächen mit Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der Bedürfnisse der verschiedenen Bewohnergruppen sowie, wenn möglich, eine größere ökologische Vielfalt und Wertigkeit.
- **Gewerbe** (Grundstücke mit überwiegender Gewerbenutzung)
Positiver Beitrag zur nachhaltigeren und klimagerechten Siedlungsentwicklung durch Aufwertungen im Gewerbeumfeld. Entstehen sollen attraktivere Freiflächen

für Kundinnen und Kunden bzw. Beschäftigte. Mit der Entsiegelung von häufig stark versiegelenden gewerblich geprägten Außenanlagen wird die Durchgrünung gestärkt und das Stadtbild.

Stadtgestalt (Außenräume und Fassaden an stadtteilbedeutsamen Räumen)

Aufwertung der Stadtgestalt und des Stadtbildes in für den Stadtteil bedeutsamen öffentlichen (Straßen-)Räumen. Verbesserung der Erreichbarkeit sowie Stärkung der Erdgeschossnutzung. Steigerung der Attraktivität für Nutzerinnen und Nutzer.

Die Förderung aus den einzelnen Teilbereichen kann kombiniert werden, wenn auf einem Grundstück verschiedene Teilflächen verschiedene Funktionsschwerpunkte haben. Dabei gilt, dass eine Teilfläche nicht doppelt gefördert wird.

2 Programminhalt „aktiv.gestalten“

Der Programminhalt ist in der Anlage 7 „aktiv.gestalten - Richtlinien zum kommunalen Förderprogramm der Landeshauptstadt München“ dargestellt. Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte zusammengefasst.

2.1 Förderungsart und Fördervoraussetzungen

Die Förderung erfolgt als Zuschuss und wird vertraglich zwischen MGS und der Eigentümerschaft vereinbart. Die Maßnahme muss mindestens 10 Jahre (25 Jahre bei 100 %-Förderung) bestehen bleiben. Sollte vor Ablauf dieser Frist hinter dem mit der Förderung erreichten Standard wesentlich zurückgeblieben werden, so sind die eingesetzten Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

Es werden nur Maßnahmen gefördert, die den o.g. Zielen der Themen Wohnen, Gewerbe oder Stadtgestalt entsprechen, die Sanierungsziele unterstützen und über den normalen Standard oder durch andere Vorschriften festgesetzte Qualitäten hinausgehen.

2.2 Förderfähige Maßnahmen

Förderfähige Maßnahmen im Themenfeld Wohnen (Auszug)

- **Gesamtumgestaltung** der Freifläche
Neugestaltung und Nutzbarmachung von privaten Freiflächen
- **Baukastenförderung**
einzelne Elemente zur Aufwertung, wie zum Beispiel:
 - Dachbegrünungen (> 200 m²)
 - Entsiegelung versiegelter Freiflächen (> 200 m²)
 - Regenwasserversickerung vor Ort

Ab ca. 3000 m² Freifläche können anstelle der Gesamtumgestaltung auch einzelne Elemente gefördert werden. Die Erfahrung aus „Wohngrün.de“ hat gezeigt, dass es ab dieser Größe städtebaulich sinnvoll sein kann, nur einzelne Elemente zu fördern, wenn beispielsweise größere Wiesenflächen erhalten bleiben sollen oder Teilbereich bereits aufgewertet wurden.

Förderfähige Maßnahmen im Themenfeld Gewerbe (Auszug)

Neugestaltung und Nutzbarmachung von Gewerbefreiflächen. Bezuschusst werden u.a.:

- Begrünungen
- Entsiegelung versiegelter Freiflächen (> 200 m²)
- Regenwasserversickerung vor Ort
- Überdachte Fahrradabstellanlagen mit mindestens 20 Stellplätzen

Förderfähige Maßnahmen im Themenfeld Stadtgestalt (Auszug)

Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Gestaltung bestehender Wohn- und Geschäftsbauten insbesondere

- Anlage und Neugestaltung von dem Gebäude vorgelagerten privaten Freiflächen einschließlich Einfriedungen
- Verbesserung des Außenauftritts der Geschäfte und Auslagen (ortsfest)

2.3 Förderungsumfang

Es ist folgender Förderungsumfang vorgesehen:

- **Förderungsumfang gültig für alle Themenfelder:**

Zu 100 % gefördert werden u.a. Rahmenkonzepte, Beteiligungsverfahren, Gebäudemodernisierungschecks, Freiraumaktivitäten.

- **Förderungsumfang für die Themenfelder Wohnen und Gewerbe:**

Zu 45 % gefördert werden u.a. Baukosten.

- **Förderungsumfang nur für das Themenfeld Stadtgestalt:**

Zu 45 % gefördert wird u.a. der sanierungsbedingte Mehraufwand der Gesamtbaukosten bei zehnjähriger Bindung bzw. zu 100 % bei 25jähriger Bindung.

Mit den vorgeschlagenen Förderanteilen werden für die private Eigentümerschaft der Grundstücke Anreize zur Verbesserung ihres Umfeldes im Sinne der Sanierung geschaffen, die auch private Investitionen in den Sanierungsgebieten auslösen. Die Investitionen dienen dem Immobilienbestand, sie strahlen jedoch gerade bei guter Akzeptanz des Programms auf das Stadtviertel insgesamt aus und stellen somit einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung der Sanierungsziele dar.

Die 100%ige Förderung von Rahmenkonzepten für zusammenhängende städtebauliche Einheiten soll sicherstellen, dass Gesamtlösungen für zusammenhängende Siedlungsstrukturen auf konzeptioneller Ebene vor der Umsetzung von Einzelmaßnahmen erarbeitet werden. Die Förderung von Nutzerbeteiligungen stellt sicher, dass sich die Aufwertung und Verbesserung an den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerschaft orientiert und erhöht die Akzeptanz der neu gestalteten Flächen bei den späteren Nutzerinnen und Nutzern. Darüber hinaus wird damit dem § 137 BauGB nach Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen Rechnung getragen. Auf diese Weise können wichtige Beiträge zu einem familienfreundlichen, kindgerechten Wohnumfeld geleistet und unterschiedlichen Zielgruppen anforderungsgerecht Teilhabe am Freiraum ermöglicht werden (Genderperspektive).

3 Programmdurchführung

3.1 Programmabwicklung

Die Abwicklung des Programms, die Öffentlichkeitsarbeit und die Akquise erfolgen durch die MGS im Rahmen der Treuhänderverträge in den jeweiligen Sanierungsgebieten in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Die MGS gewährleistet dabei die Vorbereitung und Durchführung aller Maßnahmen im Programm gemäß den Förderrichtlinien (Anlage 7, Teil III).

Öffentlichkeitsarbeit und Akquise

Die Öffentlichkeitsarbeit und Akquise werden zielgerichtet auf die Erfordernisse der Gebiete und der Eigentümerschaft sowie der Nutzerinnen und Nutzer abgestimmt.

Es sind allgemeinverständliche, ansprechende Informationen zum Programm geplant, die über die vorhandenen Medien und Anlaufstellen (Rubriken auf den Websites der Gebiete und in Stadtteilzeitungen, Flyer, Stadtteilläden) verbreitet sowie an Eigentümer- und Nutzerschaft verteilt werden. Ferner sind Aktionen und Fachveranstaltungen geplant, um für die Aufwertungsmaßnahmen zu werben. Die Kontaktaufnahme wird jahreszeitlich passend erfolgen, um eine größtmögliche Aufmerksamkeit und Mitwirkungsbereitschaft zu erreichen (z.B. Werbung für Begrünung Vorgärten und Höfe im Frühjahr, für Fassadensanierung Spätsommer und Herbst).

Ebenso wird in Einzelkontakten, z.B. in Bauberatungen oder über Stellungnahmen zu Bauvorhaben durch die Stadtsanierung, auf Fördermöglichkeiten hingewiesen.

Die MGS trägt dafür Sorge, dass die Kontaktaufnahme mit Privaten bezüglich des Förderprogramms in Abstimmung mit anderen Kontakten und Förderakquisen (z.B. für energetische Maßnahmen oder Maßnahmen im Rahmen der lokalen Ökonomie oder des Stadtteilmanagements) koordiniert und abgestimmt läuft.

3.2 Mittelbereitstellung

Die unter Ziffer 2.2 im Vortrag beschriebenen Maßnahmen sollen als Einzelprojekte nach Maßgabe der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) abgewickelt werden. Maßnahmen im Rahmen des Programms „aktiv.gestalten“ sind als Ordnungs- und Baumaßnahmen zu klassifizieren und damit grundsätzlich in vollem Umfang gemäß den derzeit geltenden Städtebauförderungsrichtlinien förderfähig.

Die Fördermittel werden über die Bedarfsanmeldung bei der Regierung von Oberbayern als Bewilligungsstelle für die Städtebaufördermittel bereit gestellt, wenn die Projekte zur Umsetzung kommen. Der Fördermittelbedarf für das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ für alle Gebiete wird auf ca. 3,2 Mio. € für 8 Jahre Sanierungslaufzeit geschätzt, wovon die Landeshauptstadt München ca. 1,28 Mio. € Fördermittel übernimmt. Von den 3,2 Mio. € Gesamtfördermitteln sollen für Neuaußing / Westkreuz ca. 2,4 Mio. €, für Trudering 0,4 Mio. € und für Pasing 0,4 Mio. € verwendet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat dazu Mittel im Städtebauförderungs-

programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bei der Regierung von Oberbayern für den Zeitraum 2014 - 2018 angemeldet. Die Bereitstellung entsprechender Mittel wurde durch die Regierung von Oberbayern in Aussicht gestellt. Die erforderliche Komplementärfinanzierung durch die Stadt (Vorfinanzierung zu 100 %, Rückfluss staatlicher Fördermittel 60 % der förderfähigen Kosten) ist dazu im jeweiligen Haushalt zu veranschlagen, um die Finanzierung sicher zu stellen. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der jährlichen Bedarfsanmeldung bei der Regierung von Oberbayern durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Nicht förderfähige Kosten einzelner Maßnahmen sind in der Regel von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern selbst zu tragen. Über die Mittel der Städtebauförderung hinaus werden auch im Einzelfall Bündelungseffekte mit Mitteln der Wohnungsbauförderung erwartet.

3.3 Erste Maßnahmen

Pasing

Ein Schwerpunktbereich für die Verbesserung des Wohnumfeldes liegt in Grundstücken südlich der Landsberger Straße. Die Eigentümerakquise soll dort zielgerichtet nach Beschlussfassung durch den Stadtrat über Veranstaltungen und Informationsschreiben erfolgen. Des Weiteren laufen derzeit die Untersuchungen zur Stärkung des historischen Ortskerns von Pasing in der Planegger Straße.

Trudering

Der wichtigste Stadtraum befindet sich im Bereich der Truderinger Straße. Parallel zur Umgestaltung der Truderinger Straße soll hier über das Programm „aktive.zentren“ die Mitwirkungsbereitschaft an der Aufwertung unterstützt werden.

Neuaubing / Westkreuz

Zunächst sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer der im ISEK identifizierten Potenzialflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes der großen Geschosswohnungsbauten zielgerichtet angesprochen werden. Für die Potenzialflächen für Stadtgestalt und Gewerbe sind als erstes die Rahmen-, Gestaltkonzepte (Bodenseestraße, Limesstraße, Forum am Westkreuz) als Grundlage zu erarbeiten. Hierbei werden auch Bereiche und Gestaltungselemente herausgearbeitet, deren Sanierung bezuschusst werden kann.

3.4 Weiteres Vorgehen

Mit den Förderrichtlinien ist eine verlässliche und transparente Grundlage für eine Gewährung von Fördermitteln geschaffen. Die Abwicklung über ein kommunales Förderprogramm sichert die zügige Durchführung der zum Teil kleinteiligen Maßnahmen mit vorwiegend privater Eigentümerschaft. Das Programm "aktiv.gestalten" schafft Anreize, Sanierungsziele auf Privatgrund umzusetzen und generiert private Investitionen.

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat kann mit der Akquise und daraufhin der Abwicklung von Einzelmaßnahmen begonnen werden. Im Rahmen der Evaluierung der Gebiete wird auch über das kommunale Förderprogramm berichtet werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 14 Berg am Laim, 15 Trudering, 16 Ramersdorf – Perlach, 17 Obergiesing, 18 Untergiesing – Harlaching, 21 Pasing und 22 Aubing - Lochhausen – Langwied haben Abdruck der Vorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von dem unter Buchstabe A des Vortrags dargestellten Zwischenbericht zu dem kommunalen Förderprogramm „Wohngrün.de“ in den Sanierungsgebieten „Tegernseer Landstraße – Chiemgaustraße“, Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ im Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ wird Kenntnis genommen.
2. Der Umsetzung und Durchführung des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ in den Sanierungsgebieten „Neuaubing - Westkreuz“, „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ und „Quartierszentrum Trudering“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gemäß der beiliegenden Richtlinie (Anlage 7) wird zugestimmt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) mit der Umsetzung und Durchführung des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ in den Sanierungsgebieten „Neuaubing Westkreuz“, „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ und „Quartierszentrum Trudering“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Rahmen der Treuhändertätigkeit zu beauftragen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Städtebaufördermittel für die einzelnen Projekte, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang in der Bedarfsanmeldung sicher zu stellen sowie die erforderlichen städtischen Mittel fristgerecht im städtischen Haushalt anzumelden.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

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

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

V. Wv, Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

- zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten
Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14 Berg am Laim
 3. An den Bezirksausschuss 15 Trudering
 4. An den Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach
 5. An den Bezirksausschuss 17 Obergiesing
 6. An den Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching
 7. An den Bezirksausschuss 21 Pasing
 8. An den Bezirksausschuss 22 Aubing – Löhhausen – Langwied
 9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
 10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/55
 11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/3
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/32
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
 18. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
 20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

