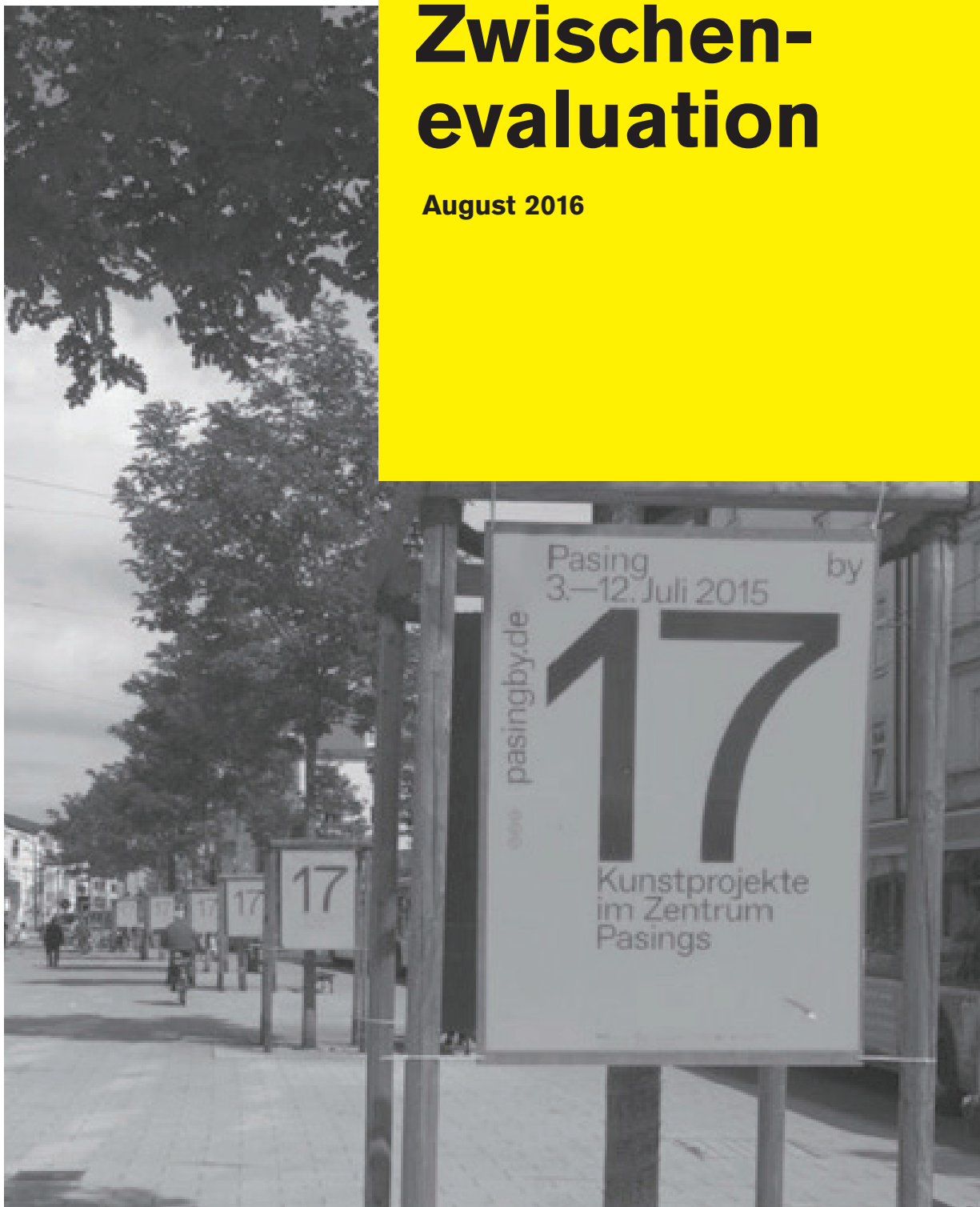


Bericht zur Zwischen- evaluation

August 2016



Impressum

**Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

Programmgebiet Pasing

Zwischenevaluation

August 2016

Auftraggeberin

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS)

Fachliche Betreuung:

Markus Groß, Ulrike Lierow

Haager Straße 5

81671 München



**im Auftrag der Landeshauptstadt
München**

Referat für Stadtplanung und Bodenordnung, Stadtsanierung und Wohnungsbau
HAIII/3

Fachliche Betreuung:

Hannah Dahlmeier, Eva Pfeiffer

Blumenstraße 31

80331 München



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Verfasser

Salm & Stegen

Geographen und Stadtplaner

Dr. Volker Salm

Linprunstraße 54

80335 München



Inhalt

5 Einleitung

8 Rahmenbedingungen und Besonderheiten der Programmumsetzung in Pasing

9 Exkurs: Monitoring der Erdschossnutzungen

10 Bausteine der Programmumsetzung in Pasing

13 Die Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept

16 Abgegrenztes Fördergebiet

18 Stadtteilmanagement und Stadtteilladen

21 Projektgruppe

22 Projektfonds

25 Mitwirkung privater Akteure und private Investitionen

28 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

30 Stand der Umsetzung

30 Umsetzung der Maßnahmenagenda

36 Mitteleinsatz

38 Zusammenfassende Bewertung

38 Wesentliche Stärken

38 Wesentliche Schwächen

40 Empfehlungen

40 Verlängerung der Programmlaufzeit

40 Fortschreibung der Maßnahmenagenda

44 Ergänzende Empfehlungen

45 Programmgebietsübergreifende Empfehlungen

46 Resümee

Geführte Expertengespräche und Gremienarbeit

Zitierte Quellen

Abkürzungsverzeichnis

Hinweis zur Schreibweise

Die Schreibweise des Evaluationsberichtes versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen dennoch Männer und Frauen gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.



1. Einleitung

Der Stadtteil Pasing befindet sich seit fast 10 Jahren in einer Phase des städtebaulichen Umbruchs. Entlang der Bahnlinie entstanden und entstehen neue Wohn- und Gewerbequartiere. Die Nordumgehung Pasing (NUP; Investitionsvolumen 74 Mio. Euro) wurde fertig gestellt und entlastet das Zentrum vom Durchgangsverkehr. Aufgewertet wurden im Zuge der Verlängerung der Trambahnlinie 19 zudem der südliche Bahnhofsvorplatz und mit ihm weitere Bereiche des öffentlichen Raums im zentralen Geschäftsbereich Pasing (Investitionsvolumen 26 Mio. Euro).

Traditionelle Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im Allgemeinen und am Standort Pasing im Besonderen befinden sich weiter in einem Strukturwandel. Maßstabssprünge in den Betriebsgrößen, der Rückzug des mittelständischen Einzelhandels und steigende Marktanteile des Onlinehandels sind wesentliche Ursachen dafür. So waren im Stadtteil Pasing bereits vor Durchführung der umfangreichen Baumaßnahmen Ansätze eines Trading-Down erkennbar.

Um diesen städtebaulichen und strukturellen Wandel in öffentlich-privater Partnerschaft aktiv zu gestalten, hat sich die Landeshauptstadt München im Jahr 2009 mit dem Stadtteil Pasing erfolgreich um die Aufnahme in das Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren beworben. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Stärkung der Funktionsvielfalt in den gewachsenen Stadt- und Ortszentren ab. Neben der Wohnnutzung sowie sozialen und kulturellen Nutzungen wird vor allem die lokale Ökonomie in den Fokus der Programmumsetzung gerückt.

Als Bestandteil der Programmumsetzung ist eine Zwischenevaluation nach einer Programmlaufzeit von etwa 4 Jahren vorgesehen. Auf der Basis der Zwischenevaluation soll entschieden werden, ob und in welcher Form ein Fördermitteleinsatz für eine zweite Programmlaufzeit gerechtfertigt erscheint. Die Zwischenevaluation dient darüber hinaus auch einem Lernen nach Innen. Die Evaluationsergebnisse sollen den Programmverantwortlichen helfen, inhaltliche und strukturelle Anpassungen in der weiteren Programmumsetzung vorzunehmen. Der weitere Aufwertungsprozess soll so möglichst effektiv und effizient gestaltet werden. Die Evaluierung hat damit einen dienenden Charakter und ist kein Selbstzweck.

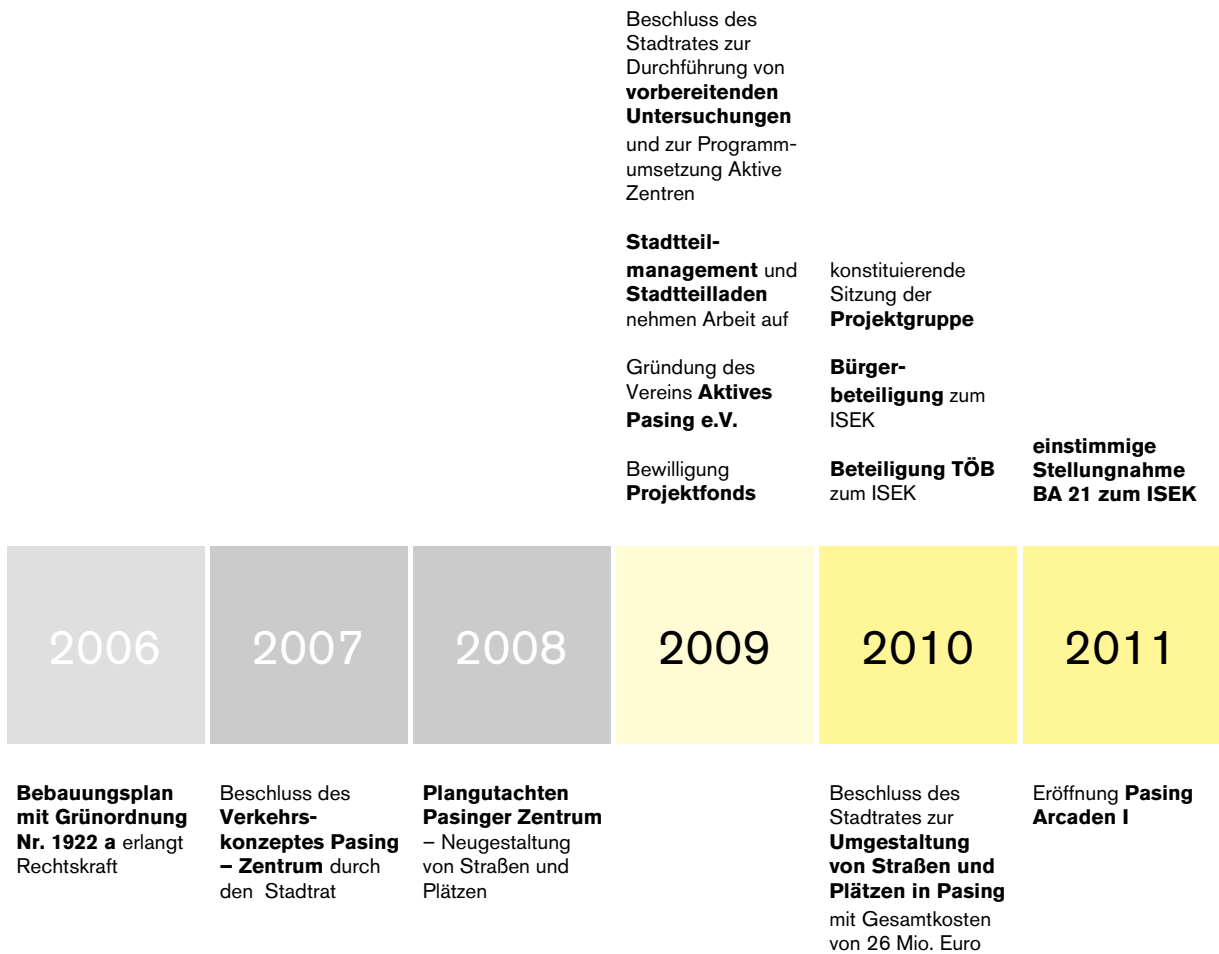
In den Leitlinien des BMVBS zur Evaluierung der Städtebauförderung wird davon ausgegangen, dass erst nach einer Programmlaufzeit von 6 bis 10 Jahren substanzielle Ergebnisse und Wirkungen des Mitteleinsatzes bemerkbar und nachweisbar sind (BMVBS 2012a: 34).

In der Zwischenevaluation des Programmgebietes Pasing ist wie bei allen Evaluationen das Kausalitätsproblem zu beachten. Die umfangreichen städtebaulichen Veränderungen wirken als Rahmenbedingungen erheblich auf die Programmumsetzung und die Entwicklungen des Stadtteils ein. Als Ergebnis des Plangutachtens *Pasing Zentrum – Neugestaltung von Straßen und Plätzen* wurden im Programmgebiet beispielsweise umfangreiche Baumaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes – unabhängig von der eigentlichen Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing – begonnen und fertig gestellt.

Dies ist eine Besonderheit der Programmumsetzung, die in den Bewertungsmaßstäben der Evaluation in hohem Maße berücksichtigt werden muss.

Abbildung
Zeitstrahl der Programmumsetzung
 Darstellung: Salm & Stegen 2016

Projektmeilensteine



Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung



2. Rahmenbedingungen und Besonderheiten der Programmumsetzung in Pasing

Die Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing weist Besonderheiten auf: der Stadtteil Pasing befand sich bereits vor der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren in einem städtebaulichen Umbruch. Neben umfangreichen privaten Investitionen im Umfeld des Pasinger Bahnhofs wurden auch große Teile des öffentlichen Raumes saniert und umgestaltet. Die Umsetzung dieser Baumaßnahmen im öffentlichen Raum fiel in die ersten Jahre der Programmumsetzung und erfolgte ohne finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung. In der Mehrzahl der Programmkommunen werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum erst nach mehrjähriger Planungs- und Vorbereitungszeit innerhalb der Programmumsetzung realisiert.

Mit der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes, der Gleichmann- und Bäckerstraße sowie der Landsberger Straße wurden große städtebauliche Aufgaben bereits vor der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) planerisch vorbereitet. Aufgabe der VU war es, darüber hinaus einen städtebaulichen Handlungsbedarf und passgenaue, ergänzende städtebauliche Maßnahmen zu formulieren. Die auf der Basis des Planutachtens Pasinger Zentrum – Neugestaltung von Straßen und Plätzen beschlossenen Baumaßnahmen waren dabei als unveränderliche Rahmenbedingungen in die Ausarbeitung der VU zu übernehmen. Aus den Protokollen der Gremienarbeit auf der Steuerungsebene

(Begleitgremium Aktive Zentren) geht hervor, dass einige Beteiligte die Programmumsetzung Aktive Zentren eher als *Software*, ergänzend zu den bereits beschlossenen (harten) Baumaßnahmen sehen. Ungeachtet dessen mussten die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne von § 141 BauGB weiteren städtebaulichen Handlungsbedarf nachweisen, um auch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes begründen zu können.

Die Immobilieneigentümer im Programmgebiet wurden – sofern Sie Anrainer der oben genannten Straßenzüge sind – über Straßenbaubeiträge nach KAG finanziell an den Kosten für die Aufwertungsmaßnahmen beteiligt. Gewerbetreibende zeigten sich über die umfangreichen Baumaßnahmen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen teilweise verärgert. Einige Gewerbetreibende sahen sich nach eigenen Angaben durch Umsatzeinbußen in ihrer Existenz bedroht.

In den für die VU geführten Expertengesprächen betonten viele Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende, die Fertigstellung der Baumaßnahmen erst einmal abwarten zu wollen, bevor über Investitionen in die eigene Immobilie oder Geschäftsräume nachgedacht werde. Das Stadtteilmanagement und die Sanierungsträgerin MGS nahmen ihre Arbeit demzufolge in einem Umfeld mit einem zumindest *belasteten Investitionsklima* auf.

Dies dürfte sich erschwerend auf die Akquise privater Mittel und privaten Engagements ausgewirkt haben.

3. Exkurs: Monitoring der Erdgeschossnutzungen

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) erhebt seit dem Jahr 2011 im jährlichen Turnus die Nutzungen in den Erdgeschosslagen innerhalb des Programmgebietes.

Ein Vergleich der erfassten Nutzungen im Zeitraum 2012 bis 2016 (ohne Pasing Arcaden) belegt den Rückzug des Einzelhandels im gewachsenen Geschäftsbereich. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe reduzierte sich von 170 auf 144. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Dienstleistungsunternehmen von 127 auf 156 und die Zahl der Leerstände ging von 16 auf 5 zurück.

Damit einhergehend reduzierte sich die Einzelhandelsdichte im Programmgebiet. Erkennbar ist eine Schwerpunktverlagerung der Handelsnutzungen in Richtung Bahnhof und Pasing Arcaden.

Diese Entwicklung lässt sich nicht eindeutig einer bestimmten Ursache zuordnen. Allgemeine Trends im Einzelhandel spielen neben der Ansiedlung der Pasing Arcaden eine Rolle.

Die Beendigung der umfangreichen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum dürfte ursächlich für eine erfolgreiche Neubelegung leer stehender Ladenlokale sein. Aber auch eine erfolgreiche Arbeit des Stadtteilmanagements oder die Bemühungen im Flächenmanagement könnten ursächlich sein. Für das Aufzeigen von Ursache-Wirkungsketten taugt ein Monitoring also nicht. Die Darstellungen untermalen jedoch die Rahmenbedingungen, unter denen sich die Programmumsetzung abspielt.

Abbildung

Entwicklung der Einzelhandelsdichte im Programmgebiet 2012 bis 2016

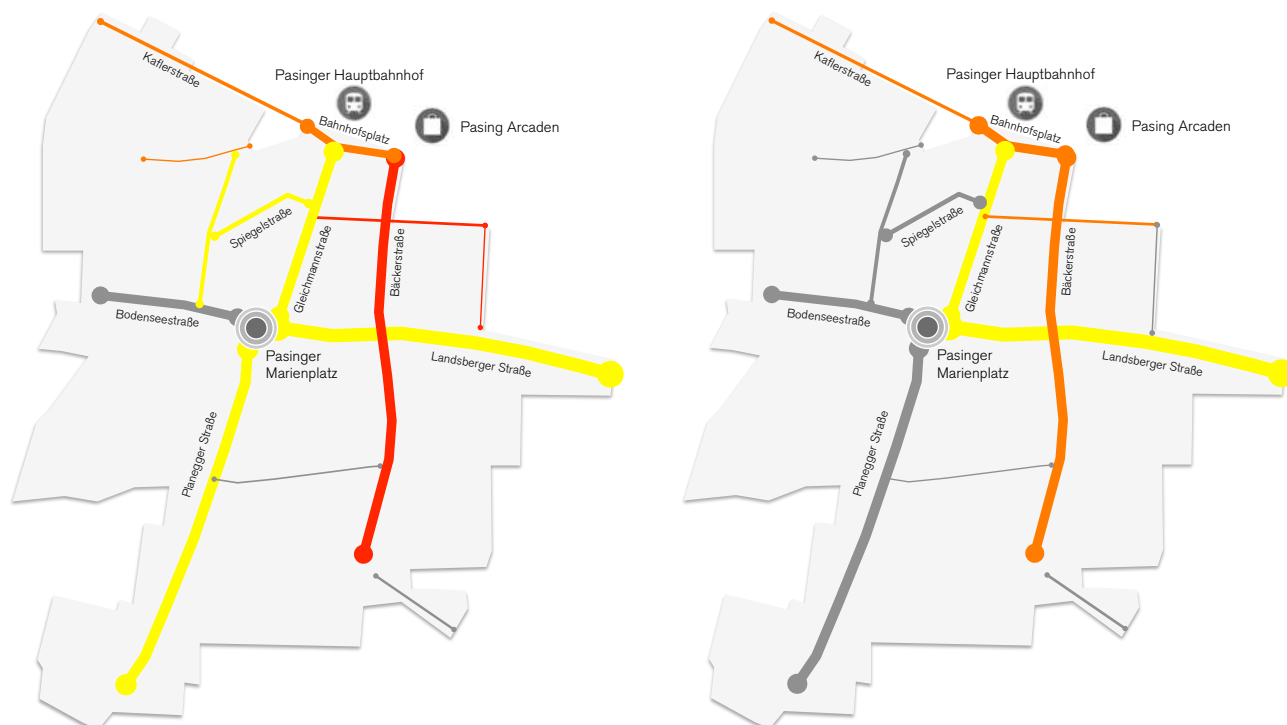
Quelle: MGS 2016

Darstellung: Salm & Stegen 2016

Anteil des Einzelhandels an den erfassten gewerblichen Erdgeschossnutzungen:

- mehr als 80 Prozent
- 60 bis 80 Prozent
- 40 bis unter 60 Prozent
- unter 40 Prozent

Dicke der Linie proportional zur Zahl der Gewerbeeinheiten je Straßenzug



4. Bausteine der Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing

Die Aufwertung eines Stadtteils im Allgemeinen und die Umsetzung eines Städtebauförderungsprogramms im Besonderen stellen komplexe Sachverhalte dar. Neben den Rahmenbedingungen und den eigentlichen Programmbestandteilen sind die für die Programmumsetzung wesentlichen Akteure und Beteiligungsstrukturen zu identifizieren. Die Eingrenzung des Evaluationsgegenstandes gemeinsam mit den Akteuren lenkt zudem den Blick auf wesentliche Sachverhalte und bewahrt davor, Programmbestandteile zu evaluieren, die in der konkreten Programmumsetzung unbedeutend sind oder gar nicht implementiert wurden.

Sowohl die Diskussion im Rahmen eines Auftaktworkshops mit Programmverantwortlichen als auch die ersten Abstimmungsgespräche mit der MGS und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergaben, dass die Zwischenevaluation vor allem das Prozesshafte in der Standortaufwertung betrachten sollte.

Die bisherige Einbindung und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger, der Gewerbetreibenden und der Immobilien-eigentümer soll zwar auch (zwischen-)bilanzierend bewertet werden. Wichtiger sind jedoch daraus abzuleitende Empfehlungen zur Gestaltung des Umsetzungsprozess in einer möglichen zweiten Programmlaufzeit.

Ergebnis der Evaluation sind ferner eine Bewertung der konzeptionellen Grundlagen der Programmumsetzung und eine Fortschreibung der Maßnahmenagenda. Die bisherigen Umsetzungserfolge sollen dargestellt und bewertet werden.

Insbesondere die für die Programmumsetzung einschlägigen Stadtratsbeschlüsse und die so genannte *ein-stimmige Stellungnahme des Bezirksausschusses 21 zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept ISEK* sollen dabei berücksichtigt werden.

Den an der Umsetzung beteiligten Akteuren war von Anfang an bewusst, dass eine Wirkungsanalyse im Rahmen der Zwischenevaluation nur sehr eingeschränkt zu leisten ist. Zum einen fehlt es innerhalb der Programmumsetzung (noch) an umgesetzten (baulichen) Maßnahmen, die eine – wie auch immer – messbare Wirkung entfalten könnten. Zum anderen entziehen sich Schwerpunktbereiche der bisherigen Programmumsetzung (Einsatz des Stadtteilmanagements, Umsetzung der Marketingstrategie und Öffentlichkeitsarbeit) weitgehend einer quantifizierbaren Messbarkeit.

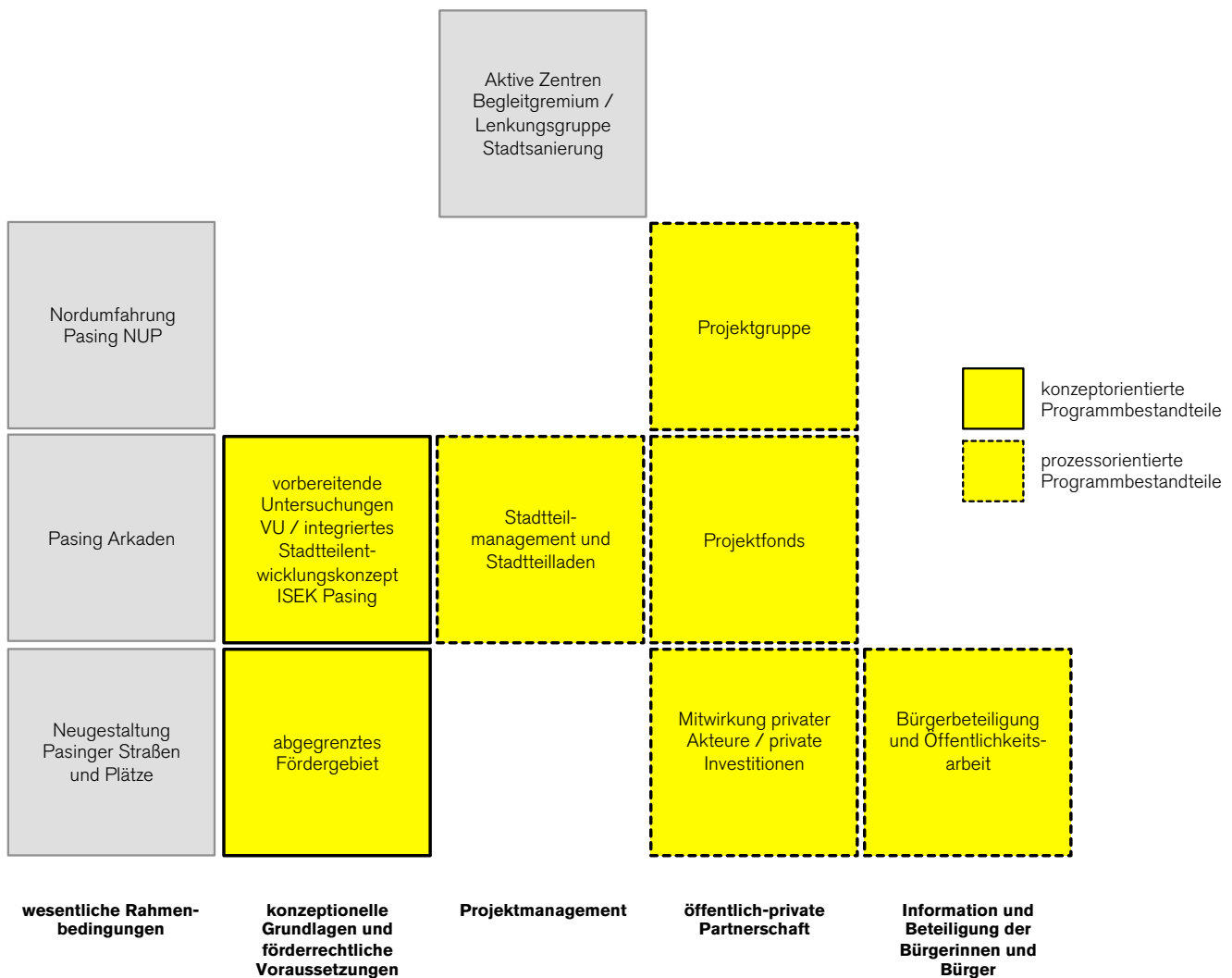
Tabelle

Zu evaluierende Programmbestandteile

Darstellung: Salm & Stegen 2016

Programmbestandteil	Leitfragen und -kriterien der Evaluation
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB / integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK Pasing inkl. Zeit- und Maßnahmenplan sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> · Aufbau und Logik des Konzeptes im Hinblick auf die örtlichen Problemlagen und die Programmziele · Evaluierbarkeit der formulierten Ziele und Maßnahmen · Stand der Umsetzung und Mitteleinsatz der Umsetzung · ggf. Fortschreibung des Maßnahmenplans als Ergebnis der Evaluation
<ul style="list-style-type: none"> ■ abgegrenztes Fördergebiet 	<ul style="list-style-type: none"> · Plausibilität der gewählten Förderkulisse · Plausibilität der Gebietsabgrenzung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteilmanagement und Stadtteilladen 	<ul style="list-style-type: none"> · Mittel- und Personaleinsatz · Aufgabenspektrum · Umsetzung des Marketingkonzeptes · Vernetzung und Akzeptanz im Stadtteil · Nutzung des Stadtteilladens · Standort des Stadtteilladens
<ul style="list-style-type: none"> ■ Projektgruppe 	<ul style="list-style-type: none"> · Zusammensetzung · Aufgaben und Arbeitsweise · Aktivitäten zur Verstetigung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Projektfonds 	<ul style="list-style-type: none"> · Höhe der akquirierten privaten Mittel · Vergabepaxis und -richtlinien · umgesetzte Maßnahmen · Passgenauigkeit der Förderrichtlinien · Aktivitäten zur Verstetigung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Mitwirkung privater Akteure / private Investitionen 	<ul style="list-style-type: none"> · Grad der Mitwirkung und Finanzierungsbereitschaft · Rolle und Bedeutung von Aktives Pasing e.V.
<ul style="list-style-type: none"> ■ Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit 	<ul style="list-style-type: none"> · Bewertung der bisherigen Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Abbildung
Schematische Darstellung der Programmstruktur
 Darstellung: Salm & Stegen 2016



4.1. Die Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Pasing

Die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 4.1.1) sowie der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (Artikel 7 Abs. 2) eine Förder Voraussetzung. Über das im Jahr 2007 beschlossene Verkehrskonzept Pasing-Zentrum und das im Jahr 2008 fertig gestellte *Plangutachten Pasinger Zentrum – Neugestaltung von Straßen und Plätzen* hinaus, war deshalb die Erarbeitung einer weiteren konzeptionellen Grundlage der Stadtteilentwicklung schon allein in formeller Hinsicht notwendig. Mit der Vorlage des ISEK Pasing in der Fassung vom April 2012 und dessen Kenntnisnahme durch den Stadtrat am 23. Mai 2012 wurde diese Fördervoraussetzung erfüllt.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Pasing wurde vom Stadtrat *zur Kenntnis genommen* und im eigentlichen Sinne nicht *beschlossen*. Ob das Stadtteilentwicklungskonzept Pasing deshalb die Voraussetzungen als besonderer Abwägungsbelang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt, ist kritisch zu sehen (vgl. *Battis / Krautzberger / Löhr 2016: 57 Rd.-Nr. 84*). Zu überlegen ist, ob solchen informellen Planungen durch eine ausdrückliche Beschlussfassung des Stadtrates künftig ein höheres planerisches Gewicht zugestanden werden sollte.

Beispielgebend ist die Ausgestaltung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Pasing als Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Damit hat sich die Landeshauptstadt München frühzeitig die Möglichkeiten zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes und zur Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften eröffnet.

An der Erarbeitung des ISEK Pasing waren maßgeblich Fachbüros der Disziplinen Städtebau, Lokale Ökonomie und Grünplanung beteiligt. Die Problem- und Potenzialanalyse in Kapitel 2 des ISEK beginnt mit ausführlichen Darstellungen zur lokalen Ökonomie und den Untersuchungen zur Einzelhandelsstruktur. Dass ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Ausführungen zum Städtebau, sondern mit einem Fachteil zum Einzelhandel beginnt, ist bemerkenswert. Damit kommt bereits im formalen Aufbau des ISEK zum Ausdruck, welche hohe Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der lokalen Ökonomie in der Programmumsetzung beigemessen wird.

Die Verfasser des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für Pasing standen vor der schwierigen Aufgabe, über die bereits beschlossenen zentralen städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen hinaus, ein passgenaues und ergänzendes Maßnahmenpaket zu formulieren. Die folgerichtige Zielsetzung des ISEK war deshalb die Optimierung des bereits laufenden Erneuerungsprozesses durch investive und nicht investive Maßnahmen (*MGS/LHM 2012: S. 10*).

Den Protokollen der begleitenden Gremienarbeit auf der Steuerungsebene (Aktive Zentren Begleitgremium 26. Januar 2011) ist einerseits zu entnehmen, dass das Baureferat der LHM das ISEK als Ergänzung zu den umfangreichen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum verstanden wissen will. Der Fokus sei auf Maßnahmen im nicht investiven Bereich (lokale Ökonomie, Marketingkonzept) zu legen. Andererseits flossen auch Anregungen des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing in das ISEK ein, die durchaus auch die Umsetzung weiterer baulicher Maßnahmen (u.a. Umfeldgestaltung Maria Schutz, Neugestaltung Rathausblock in Verbindung mit den Pasinger Rundwegen etc.) einfordern. Unter den Programmverantwort-

lichen bestanden und bestehen damit durchaus unterschiedliche Vorstellungen hinsichtlich der Schwerpunktsetzung der Programmumsetzung.

Die Maßnahmenbündel und -schwerpunkte des ISEK sind:

- Umsetzung der Marketingstrategie
- Mitwirkung und Kooperation / Stadtteilmanagement / Projektmanagement Aktive Zentren
- Stärkung des Marienplatzes als Einzelhandelsstandort
- Aufwertung privater und öffentlicher Blockinnenbereiche (Pasinger Rundwege)
- Aufwertung der Straßen und Platzräume in der Planegger Straße
- Aufwertung der Straßen und Platzräume im Umfeld Maria Schutz
- Aufwertung der Straßen und Platzräume am Bahnhofsplatz Nord
- Entwicklung eines attraktiven Grünzugs in den Würmauen

Kritische Würdigung des ISEK

Die Problemanalyse und die fachlichen Schlussfolgerungen des ISEK sind weitgehend schlüssig und plausibel. Aus den im Zuge der Evaluation geführten Expertengesprächen, der Dokumentenanalyse und ergänzenden Stadtteilbegehungen ergeben sich nur einzelne Kritikpunkte:

- Die Pasing Arcaden sind als klassisches, introvertiertes Einkaufszentrum mit einer zentralen Mall angelegt. Im Gegensatz zu einem offenen Quartier oder einem Passagensystem (bspw. Fünf Höfe in München) ist die städtebauliche Anbindung an den gewachsenen zentralen Geschäftsbereich Pasings nur schwach ausgeprägt. Ob der gewachsene Geschäftsbereich von der Anziehungskraft der Pasing Arcaden profitieren kann, hängt aber wesentlich von der Qualität der städtebaulichen Anbindung ab. Diese Thematik wird im ISEK lediglich unter der Rubrik der fehlenden Fuß- und Radverbindungen thematisiert (MGS/LHM 2012: S. 41). In Kenntnis der endgültigen Gestaltung des Pasinger Bahnhofplatzes und der Übergangsbereiche der westlichen Arcadenbereiche zum Pasinger Geschäftszentrum, ist aus heutiger Sicht eine intensivere Auseinandersetzung mit dieser Thematik wünschenswert. Den Kunden, die die Pasing Arcaden Richtung Westen verlassen, präsentieren sich Sichtbeziehungen und Übergänge zur Bäcker- oder Gleichmannstraße überwiegend wenig einladend und kaum selbst erklärend. In der städtebaulichen Anbindung der Pasing Arcaden an das gewachsene Geschäftszentrum rund um Bäcker- und Gleichmannstraße ist ein Handlungsfeld zu sehen, welches in der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2094 berücksichtigt wird. Möglichkeiten einer Durchwegung des Grundstücks wurden

bereits als Grunddienstbarkeit eingetragen.

- Die im ISEK enthaltene Marketingstrategie setzt sich auch mit der Marke Pasing und einer Soll-Identität auseinander. Sehr wohl wird im ISEK die Notwendigkeit einer Marketingstrategie erkannt. Jedoch kommen die Autoren zu dem Schluss, dass die Marke Pasing bereits seit Jahrzehnten etabliert ist und eine Marketingstrategie keine Reaktion auf die städtebaulichen und ökonomischen Veränderungen im Stadtteil sein kann (vgl. Anlage 4 zum ISEK, Seite 121). Diese Einschätzung wird nicht uneingeschränkt geteilt. Vor allem das Stadtteilmanagement sieht in der Positionierung einer starken Marke Pasing einen Maßnahmenschwerpunkt.

Das Produkt Pasing hat sich mit Fertigstellung der NUP, der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Ansiedlung der Pasing Arcaden verändert und mit ihm seine Außenwahrnehmung. Sehr wohl muss eine Marketingstrategie einem veränderten Produkt und Image Rechnung tragen. Neben der Positionierung als attraktivem Einzelhandelsstandort und einem Stadtteil der kurzen Wege, wird in diesem Zusammenhang immer wieder der Gesundheitsstandort Pasing thematisiert. Die Gesundheitstage Pasing haben sich beispielsweise als Veranstaltung etabliert und sind über den Stadtteil hinaus bekannt.

Foto
Blick vom Westausgang der Pasing Arcaden Richtung Bäckerstraße
Quelle: Salm & Stegen 2016



- Die Logik und Herangehensweise des ISEK Pasing ist insgesamt eher inkrementell und problemorientiert. Aus einzelnen erkannten Defiziten werden folgerichtig einzelne Aufwertungsmaßnahmen abgeleitet. Dies ist teilweise der geforderten und an Defiziten ansetzenden Betrachtungsweise im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen geschuldet. Darunter leidet an manchen Stellen die Formulierung einer übergeordneten und auf die nächsten 10-20 Jahre ausgerichteten strategischen Entwicklungsvorstellung.

Sanierungsziele

Auf Seite 52 des ISEK werden die Sanierungsziele formuliert. Diese sind teilweise sehr allgemein formuliert. Formulierungen wie „Steigerung der Attraktivität Pasings“ lassen weiten Interpretationsspielraum und erschweren die Anwendung des Sanierungsrechtes (bspw. Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 (1) und 145 (2) BauGB).

Die Verhinderung eines weiter fortschreitenden Trading-Down-Effekts wird explizit als Sanierungsziel formuliert und das Sanierungsziel wird im ISEK näher erläutert. Die am 27. Juni 2012 vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele sind in diesem Punkt nicht weiter ausdifferenziert worden. Ob und in welcher Form Ergebnisse der Zwischenevaluation formal zur Fortschreibung der Sanierungsziele (vgl. *Battis/Krautzberger/Löhr 2009: S. 1029f.*) genutzt werden können, bedarf einer juristischen Prüfung.

In der Konkretisierung des wesentlichen Sanierungsziels *Verhinderung eines Trading-Down-Effektes* sollte erläutert werden:

- Unter Trading-Down-Effekt wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 BauNVO verstanden. Dazu zählen unter ande-

rem Spielotheken, Spielhallen und auch Wettbüros.

- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten läuft den Zielen und Zwecken der Funktionsschwächensanierung zuwider:

Vergnügungsstätten dienen nicht der alltäglichen und typischen Befriedigung der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung oder der Wohnumfeldverbesserung. Die Verbesserung des Wohnumfeldes ist im ISEK als Sanierungsziel formuliert. In der Fortschreibung der Sanierungsziele ist zu prüfen, ob die Stärkung der *Wohnfunktion* als Sanierungsziel mit aufgenommen werden sollte. Die Stärkung der *Wohnfunktion* in den Zentren ist ein explizites Ziel des Förderprogramms *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren*.

Verweis auf die Wertungen des Bauplanungsrechtes in Verbindung mit § 9 (2b) BauGB: das Bauplanungsrecht geht davon aus, dass Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und der städtebaulichen Funktion eines Gebietes mit sich bringen.

Vergnügungsstätten stehen nicht in einem synergetischen (kopplungsrelevanten) Verhältnis zu Einzelhandelsnutzungen oder einzelhandelsnahen Dienstleistungen. Insbesondere die Nutzung von Ladenlokalen in Erdgeschosslage durch Vergnügungsstätten widerspricht den Zielen der Funktionsschwächensanierung und der Stärkung der Versorgungsfunktion des Quartiers.

Sofern sich im Rahmen künftiger Vorbereitender Untersuchungen ein spezifischer sanierungsrechtlicher Handlungsbedarf abzeichnet, empfiehlt sich der Einbezug juristischen Sachverständigen in die Formulierung von Sanierungszielen.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Insgesamt wird das ISEK als Grundlage der Standortaufwertung anerkannt.
- Betont wird das Bemühen des ISEK, passgenaue Maßnahmen zur Ergänzung der vorhandenen konzeptionellen Grundlagen zu formulieren. Dennoch empfinden einzelne Akteure Teile des ISEK als eher gezwungenen Versuch, einen weiteren Aufwertungsbedarf im Programmgebiet zu begründen.
- Kritisch gesehen werden der zu positive Umgang des ISEK mit den städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Einkaufszentrums Pasing Arcaden.
- Die Mitwirkungsbereitschaft von Immobilieneigentümern hätte bei manchen Maßnahmen des ISEK rechtzeitig und vor Aufnahme in die Maßnahmenagenda erfolgen sollen.
- Teilweise kritisch gesehen wird der hohe Stellenwert des Maßnahmenbündels Pasinger Rundwege. Die Stärkung eines sekundären Wegenetzes jenseits der Hauptlaufwegen wird in Konkurrenz zur Passantenfrequenz in den Hauptlaufwegen gesehen.

4.2. Abgegrenztes Fördergebiet

Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung fordert in Artikel 7 Abs. 2 die räumliche Abgrenzung eines Fördergebietes ein. Räumlich abgegrenzt werden können:

- ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- ein städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB
- ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB
- ein Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB
- ein Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB
- oder ein abgegrenztes Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder sonstige Festlegungen durch Satzungen erfordern stets einen höheren formalen Aufwand als die Abgrenzung eines Fördergebietes durch (einfachen) Beschluss der Kommune.

Grundsätzlich ist kein förmliches Verfahren nach BauGB notwendig, um eine Förderkulisse im Programm Aktive Zentren aufzubauen. Die Höhe der Zuwendungen aus der Städtebauförderung ist nicht von der Art der Förderkulisse abhängig.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB beinhaltet jedoch für die Durchführung von Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen spezifische Vorteile und Möglichkeiten gegenüber einer einfachen Festlegung:

- Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes eröffnet der Kommune die vielfältigen Möglichkeiten zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts, insbesondere der Möglichkeiten der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht.
- Immobilieneigentümer können unter bestimmten Voraussetzungen (siehe

§ 177 BauGB) in den Genuss erhöhter Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen (§ 7h EStG).

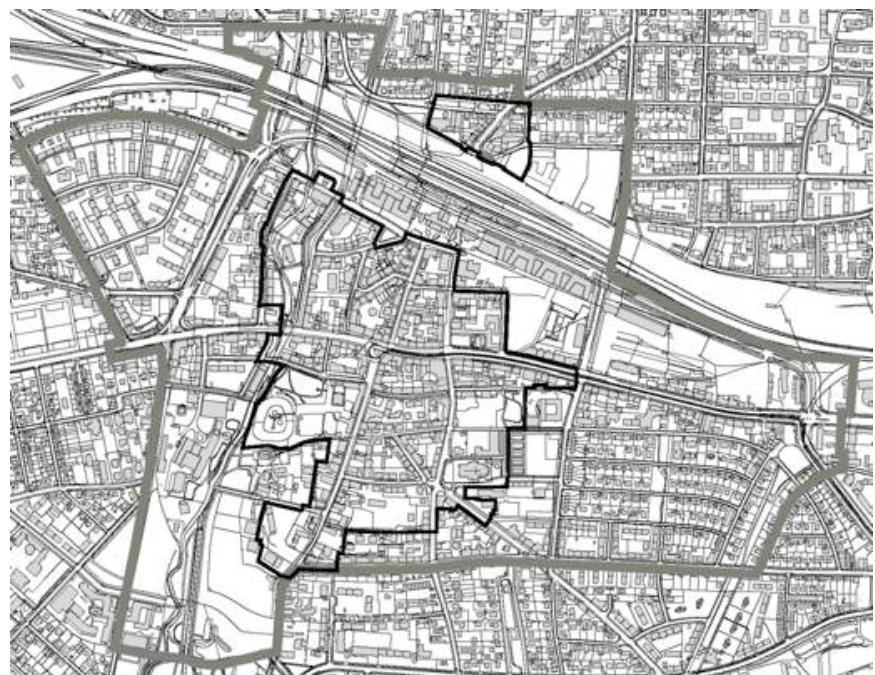
Die Erstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Pasing wurde so angelegt, dass gleichzeitig die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erfüllt wurden. In der Folge wurde der Zentrale Geschäftsbereich Pasing als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die Sanierungssatzung trat am 20. August 2012 in Kraft und gilt für die Dauer von 8 Jahren.

Zusätzlich wurde vom Stadtrat beschlossen, auch das Untersuchungsgebiet ergänzend als Förderkulisse aufrecht zu erhalten.

Abbildung
Sanierungsgebiet (schwarze Linie) und Untersuchungsgebiet (graue Linie)

Quelle: MGS/LHM 2012: S. 58



Wesentliche Bereiche des Sanierungsgebietes sind gemäß dem Zentrenkonzept 2008 der LHM als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes geht teilweise über den definierten zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Pasing hinaus. Diese Abgrenzung wird unter anderem begründet mit Gestaltungsdefiziten im Bereich des nördlichen Bahnhofsvorplatzes und des Wensauerplatzes, mit Mängeln in der Erlebbarkeit, Naherholungsfunktion und Zugänglichkeit der Würmauen sowie mit gestalterischen Mängeln in den öffentlichen Erschließungsflächen im identitätsstiftenden Bereich „Alt-Pasing“ (v.a. Umfeld Maria Schutz).

Laut BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Zu den Zwecken der Sanierung bzw. zu den Programmzielen Aktive Zentren gehören die Entwicklung der Orts- und Stadtteilzentren in den Bereichen Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Insofern ist es folgerichtig, auch räumliche Bereiche in das Sanierungsgebiet einzubeziehen, die nicht unmittelbar durch wirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. Die Aufwertung identitätsstiftender Bereiche oder von Frei- und Grünräumen dienen der Stärkung der Wohnfunktion und kulturellen Identität eines Quartiers und damit der Standortstärkung insgesamt.

Die Größe und der Zuschnitt des Sanierungsgebietes sind plausibel und folgen den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes als Förderkulisse ist im Hinblick auf die Ziele der Sanierung nachvollziehbar.

Eine veränderte Abgrenzung des Sanierungsgebietes für die verbleibende Programmlaufzeit ist nicht notwendig.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- In Bezug auf den Programmschwerpunkt Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Hauptgeschäftslagen wird von manchen Gesprächspartnern rückblickend eine engere Fassung des Sanierungsgebietes als sinnvoll erachtet.
- Die Erwartungen an eine konsequente Anwendung des Sanierungsrechtes zur Vermeidung eines fortschreitenden Trading-Down-Prozesses und zur Nutzungsuntersagung von Spielhallen und Wettbüros haben sich nicht erfüllt. Eine Schärfung der Sanierungsziele wird für eine stringendere Anwendung des Sanierungsrechtes als notwendig erachtet. Von den zuständigen Genehmigungsbehörden werden mehr „Mut“ in der Anwendung des Sanierungsrechtes und die Bereitschaft erwartet, evtl. Nutzungsuntersagungen auch juristisch durchzusetzen.
- Hinsichtlich der Möglichkeiten für erhöhte Absetzungen für Modernisierungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten (§7h EStG) sollte pro-aktiv beraten werden.
- Sofern keine konsequente Anwendung des Sanierungsrechtes und des §7h EStG stattfinden, wird die Notwendigkeit zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes als Förderkulisse in Frage gestellt.

4.3. Stadtteilmanagement und Stadtteilladen

Eine gelungene Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms Aktive Zentren basiert in starkem Maße auf erfolgreicher Kommunikation, Kooperation und Vernetzung der Programmteilnehmer. Vor allem in der Vermittlung zwischen privaten Akteuren und den Akteuren der öffentlichen Hand bedarf es einer steten Moderationsleistung vor Ort. Der Einsatz eines Stadtteilmanagements (Projektmanagement) ist aus diesem Grund ein zentraler Bestandteil der Programmumsetzung.

Im Programmgebiet Pasing wurde das Stadtteilmanagement erstmalig zum November 2009 und damit bereits zu Beginn der Programmumsetzung eingesetzt. Im März 2010 wurde in der Spiegelstraße ein Stadtteilladen als Präsenz vor Ort eingerichtet. Der Stadtteilladen ist regulär an 20 Stunden in der Woche geöffnet (dienstags und mittwochs von 10 – 16 Uhr, donnerstags von 10 – 18 Uhr). Darüber hinaus ist der Stadtteilladen für Ausstellungen, Veranstaltungen, Besprechungen und vor allem für Sitzungen der Projektgruppe geöffnet. Der Stadtteilladen zog im Jahr 2015 von der Spiegelstraße an seinen aktuellen Standort in der Gleichmannstraße um.

Das Stadtteilmanagement übernimmt an der Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Akteuren eine steuernde und koordinierende Funktion. Es unterstützt insbesondere die Sanierungsträgerin MGS im Aufbau von Kontakten zu privaten Akteuren. Zu den umfangreichen Aufgaben des Stadtteilmanagements gehören auch die Moderation der Projektgruppensitzungen und die Umsetzung konkreter Projekte (v.a. Umsetzung der Marketing-Strategie, Baustellenmarketing, Projekte des Projektfonds).

Mit den Aufgaben des Stadtteilmanagements beauftragt ist das Institut für Stadt- und Regionalmanagement München. Personell besetzt wurde das

Stadtteilmanagement zunächst mit einem Stadtteilmanager mit einer Präsenz vor Ort von nicht unter 20 Wochenstunden und einer unterstützenden Arbeitskraft mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 16 Wochenstunden. Im Oktober 2013 erfolgten ein personeller Wechsel des Stadtteilmanagers und eine Aufstockung des Personaleinsatzes um eine im Stadtmarketing qualifizierte Fachkraft mit einer Arbeitszeit von mindestens 20 Wochenstunden.

Mit dem Einsatz des Stadtteilmanagements stand den Akteuren von Anfang an eine professionelle Unterstützung vor Ort zur Verfügung. Das Stadtteilmanagement konnte bereits in die Erstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes eingebunden werden. In der Erstellung des ISEK wurden vom Stadtteilmanagement bspw. immer wieder die starke Berücksichtigung ökonomischer Aspekte eingefordert. Das Stadtteilmanagement konnte durch die frühzeitige Implementierung auch das Baustellenmarketing für die Umgestaltung der Pasinger Straßen und Plätze übernehmen. Verstärkt eingesetzt hat sich das Stadtteilmanagement in der organisatorischen Unterstützung des im Jahr 2009 gegründeten Vereins Aktives Pasing e.V., einem Zusammenschluss örtlicher Gewerbetreibender.

Das Stadtteilmanagement führt in Form von Halbjahresberichten einen Arbeitsnachweis, so dass in der Zwischen-evaluation auf eine ausführliche Darstellung aller Aktivitäten und Projekte des Stadtteilmanagements verzichtet wird.

Die Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing erhielt mit dem Stadtteilmanagement und dem Stadteilladen frühzeitig ein „Gesicht“. Eine Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit konnten von Anfang an professionell und mit der notwendigen Intensität betrieben werden. Das Stadtteilmanagement hat sich inzwischen als fester Ansprechpartner in der Programmumsetzung etabliert. Im Laufe der Jahre fand ein kontinuierlicher Austausch mit den aktiven lokalen Akteuren statt. Netzwerke und Vertrauensverhältnisse konnten aufgebaut und verstetigt werden.

Daraus erwachsen ist aber auch eine starke Erwartungshaltung an das Stadtteilmanagement, die Geschicke des Stadtteils zu *managen* und zu lenken. Dies sollte nicht dazu führen, die lokalen Akteure aus einer Eigenverantwortung für den Prozess und ihren Stadtteil zu entlassen.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Das Stadtteilmanagement ist die Software zum Aufwertungsprozess.
- Kontinuität und Beharrlichkeit in der Arbeit des Stadtteilmanagements werden als Erfolgsfaktoren gesehen. Die Arbeit vor Ort wird insgesamt positiv wahrgenommen und wertgeschätzt.
- Teilweise werden die Aktivitäten des Stadtteilmanagements zur Bespielung des öffentlichen Raumes – d.h. der neu gestalteten Flächen im Pasinger Zentrum – als nicht ausreichend empfunden.
- Positiv bewertet werden der Umzug des Stadteilladens an den zentraleren Standort in der Gleichmannstraße im Jahr 2015.
- Die Nutzung des Stadteilladens für Ausstellungen, Vorträge und Informationsveranstaltungen rund um die Standortaufwertung werden ebenfalls als sehr positiv bewertet. Als besonders gelungen wird die temporäre Ausstellung von Möblierungselementen in Verbindung mit dem Werbe- und Gestaltungskonzept bezeichnet.
- Damit verbunden wird der Wunsch nach einer noch stärkeren, außenwirksamen Bespielung des Stadteilladens und ggf. einer Ausweitung der Öffnungszeiten zum Ausdruck gebracht.

Foto

Ausstellung in Verbindung mit dem Werbe- und Gestaltungskonzept im Stadteilladen

Quelle: Stadtteilmanagement 2015



4.4. Projektgruppe

Die Projektgruppe wurde zur Begleitung der Programmumsetzung vor Ort eingerichtet. Dieses öffentlich-private Gremium entscheidet zudem über die Verwendung der Mittel aus dem öffentlich-privaten Projektfonds. Die Einrichtung eines lokalen öffentlich-privaten Gremiums ist eine Programmvorgabe.

Die konstituierende Sitzung der Projektgruppe fand am 30. März 2010 statt. Die Projektgruppe startete mit einem 6-wöchigen Turnus. Insgesamt fanden bis zum August 2016 35 Projektgruppensitzungen statt. Seit dem Jahr 2016 werden die Sitzungen nicht mehr turnusmäßig, sondern fall- und themenbezogen einberufen. Moderiert werden die Sitzungen der Projektgruppe durch das Stadtteilmanagement. Die Gremiensitzungen finden im Stadtteilladen statt.

Mitglieder der Projektgruppe sind (Anzahl der Stimmrechte in Klammern):

- Vertreterinnen und Vertreter des Planungsreferates (1)
- Vertreterinnen und Vertreter des Baureferates (1)
- Vertreterinnen und Vertreter des Sozialreferates (1)
- Vertreterinnen und Vertreter des Referates für Arbeit und Wirtschaft (1)
- Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksausschusses 21 (4)
- MGS (1)
- bis zu vier Vertreterinnen und Vertreter aus dem Stadtteil (zwei Stimmen hat der Verein Aktives Pasing e.V.) (4)

Zählt man die MGS zu den öffentlichen Akteuren, ergibt sich ein Verhältnis der Stimmrechte zwischen öffentlichen und privaten Akteuren der Projektgruppe von 9:4. Es besteht ein Übergewicht zu Gunsten der öffentlichen Verwaltung.

Im Idealfall ist das öffentlich-private Gremium der Ort, an dem die öffentlich-private Partnerschaft zur Standortaufwertung gelebt wird. In der Pro-

grammumsetzung Pasing wurde die Bezeichnung *Projektgruppe* gewählt. Aus dieser Bezeichnung geht hervor, dass dieses Gremium über die Verwendung der Mittel des Projektfonds zur Umsetzung von kleineren Impulsprojekten entscheidet. Darüber hinaus soll ein solches Gremium aber auch Diskussionsplattform zur weiteren Begleitung des Aufwertungsprozesses sein.

In vielen Programmkommunen erfolgt die Besetzung des Begleit- oder Projektgremiums paritätisch mit Akteuren der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft. Dies ist nicht nur für das Stimmenverhältnis bei Entscheidungen zur Mittelvergabe von Bedeutung. Vielmehr kommt darin zum Ausdruck, dass die Standortaufwertung in gleichem Maße Aufgabe der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft und Bürgerinnen und Bürger ist. Die privaten Akteure sollen einen Querschnitt bürgerschaftlichen Engagements und der lokalen Ökonomie abbilden. Dies kann den Diskussionsprozess zur Standortaufwertung auf vielfältige Weise beleben und motiviert private Akteure zur Mitwirkung. Die Programmverantwortlichen und auch die Mitglieder der Projektgruppe in Pasing bewerten den geringen Anteil der Privatwirtschaft und Bürgerschaft in der Projektgruppe kritisch. Eine Aktivierung der Projektgruppenarbeit und die Akquise engagierter privater Akteure wurden von den meisten Gesprächspartnern als wesentliche Aufgaben für die weitere Programmlaufzeit formuliert.

Ziel sollte sein, eine neu ausgerichtete Projektgruppe auch über eine zweite Programmlaufzeit und eine Förderung hinaus am Leben zu halten. Im Sinne der Verstetigung sollte die öffentlich-private Partnerschaft auch unabhängig von der jetzigen Förderstruktur bestehen können (*vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2008: 146*). Dies vorzubereiten ist eine zentrale Aufgabe der weiteren Programmumsetzung. Die künftige Ausgestaltung des Projektfonds kann dabei eine wesentli-

che Rolle spielen (siehe Kapitel Projektfonds). Die private Beteiligung könnte bspw. über die Einbindung des Vereins Aktives Pasing e.V. hinaus möglichst breit aufgestellt werden.

Neben der lokalen Ökonomie bieten sich die Einbindung Kulturschaffender und des bürgerschaftlichen Engagements an.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Projektgruppe wird insgesamt als gute Diskussionsplattform und wichtiges Gremium gesehen. Der Kreis der regelmäßig teilnehmenden Mitglieder wird als harter Kern bezeichnet.
- Die Eigenverantwortung der lokalen Akteure soll gestärkt werden. Angeregt wird, dass Antragsteller an den Projektfonds ihre Projekte persönlich im Kreis der Projektgruppe vor und zur Diskussion stellen.
- Die starke Präsenz von Politik und Verwaltung in der Projektgruppe wird von einigen Gesprächspartnern kritisch gesehen. Die Projektgruppe dürfe kein Duplikat der Lenkungsgruppe Stadtanierung sein.

4.5. Projektfonds

„Die finanzielle Mitwirkung an gemeinschaftlichen Aufwertungsaktivitäten ist Bestandteil der gemeinsamen öffentlichen und privaten Quartiersaufwertung. Mit dem Bund-Länder-Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ gibt es seit 2008 das Instrument des öffentlich-privaten Projektfonds (Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010, Art. 11, Verfügungsfonds). Der öffentlich-private Projektfonds zielt darauf, privates Engagement und private Finanzressourcen zur Funktionsstärkung und Entwicklung von Stadt-, Orts- und Stadtteilzentren zu aktivieren. Zugleich eröffnet der Projektfonds die Möglichkeit, finanzielle Mittel im Erneuerungsgebiet in lokaler Verantwortung einzusetzen. Der öffentlich-private Projektfonds ist somit Ausdruck der gemeinsamen Verantwortung der lokalen Akteure für das Programmgebiet.“

(Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2010: 2)

Voraussetzung für die Einrichtung eines Projektfonds (=Verfügungsfonds) ist die Akquise privater Mittel, die maximal bis in Höhe der privaten Mittel durch öffentliche Mittel aufgestockt werden dürfen.

Für eine private Kofinanzierung kommen grundsätzlich in Betracht (*vgl. BMVBS 2012b: 98*):

- eine projektbezogene Kofinanzierung
- eine ex-ante-Kofinanzierung

Bei der projektbezogenen Kofinanzierung wird Antragstellern ein Zuschuss aus dem Projektfonds zu konkret beantragten Projekten gewährt. Die private Einlage ist insofern zweckgebunden. Die Maßnahme wird vom privaten Antragsteller vorfinanziert. Nach erfolgter Umsetzung rechnet der Antragsteller mit den zuständigen Stellen (hier der MGS) ab und erhält den vereinbarten Förderbetrag als Zuschuss.

Die ex-ante-Kofinanzierung sieht nicht zweckgebundene Einlagen Privater in den Projektfonds vor. Die Mittel werden zwar zum Zwecke der Standortaufwertung eingesetzt, die Einlagen sind jedoch nicht an die Umsetzung vorab festgelegter Projekte gebunden.

In beiden Fällen ist die Gewährung von Mitteln an das Erfüllen von Vergaberichtlinien zu binden. Zur Entscheidung über die Mittelvergabe aus dem Projektfonds wurden für das Programmgebiet Pasing deshalb Förderkriterien entwickelt und beschlossen. Eine Förderfähigkeit ergibt sich aus der Bewertung der Aspekte Ortsbezug, Wirkungen, Nachhaltigkeit und Finanzierungskonzept mittels eines Punktesystems. Diese Vorgehensweise gewährt eine transparente und nachvollziehbare Bewertung von Projekten.

Eine projektbezogene Kofinanzierung mag in der Anfangsphase einer Programmumsetzung ihre Berechtigung haben, um einen Projektfonds überhaupt auflegen zu können und um erste Impulsprojekte umzusetzen. Die projektbezogene Kofinanzierung ist aber auch kritisch zu sehen. Eine private Mitfinanzierung wird zweckgebunden nur für ein konkretes Projekt geleistet. Sofern das Projekt den Vergaberichtlinien genügt, trägt es auch zur Standortaufwertung bei. In erster Linie werden aber die konkreten Interessen des Antragstellers bedient. Der Antragsteller kann sich seine Förderung „abholen“, ohne sich darüber hinaus an der öffentlich-privaten Partnerschaft und Programmumsetzung beteiligen zu müssen. Die Beteiligung ist in dieser Form zweckgebunden und punktuell. Voraussetzung für die Akquise einer ex-ante-Kofinanzierung ist das Interesse eines privaten Akteurs an der Quartiersentwicklung als Ganzes (*vgl. BMVBS 2012b: 85*).

Eine projektbezogene Kofinanzierung des Projektfonds sollte deshalb die Ausnahme bleiben. Dem Protokoll des 1. Arbeitsgespräches des Aktive Zentren

Begleitgremiums vom 28. Oktober 2009 ist zu entnehmen, dass projektabhängige Einlagen in den Projektfonds auch in den Programmgebieten der LHM eigentlich nur ausnahmsweise vorgesehen waren.

Der Projektfonds Pasing wurde erstmalig für das Jahr 2010 bewilligt. In den Jahren 2010 bis 2015 wurden öffentliche und private Mittel in Höhe von insgesamt rund 170.000 Euro zur Umsetzung von Impulsprojekten eingesetzt. Der Maßnahmenschwerpunkt lag in den ersten Jahren eindeutig im nicht-investiven Bereich und der Durchführung von Veranstaltungen. Sehr positiv ist die Umsetzung investiver Projekte im weiteren Projektverlauf zu bewerten. Diese Schwerpunktverlagerung in Richtung investiver Maßnahmen steht in Verbindung mit der Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes ab dem Jahr 2015.

Im Rahmen des Werbe- und Gestaltungskonzeptes können Gewerbetreibende Zuschüsse beim Erwerb qualitativ hochwertiger Außenmöblierungen erhalten. Bis zum August 2016 konnten drei Interessenten aus dem Projektfonds bedient werden. Weitere 5 Anträge lagen dem Stadtteilmanagement zum Zeitpunkt der Berichterstellung vor und weitere Projekte sind in Akquisition. Einige Anträge mussten abgelehnt werden, da die angedachten Maßnahmen nicht den formulierten Qualitätsmaßstäben entsprachen.

Der laut Programmvorgaben anzustrebende Anteil investiver oder investitionsbegleitender Maßnahmen von insgesamt 50 Prozent der Mittel konnte mit rund 38 Prozent noch nicht ganz erreicht werden. Da aktuell ein großes Interesse von Gewerbetreibenden am Werbe- und Gestaltungskonzept besteht, ist absehbar, dass dieser Anteilswert erreicht werden kann.

Im Durchschnitt der letzten 6 Jahre wurden private Mittel von jährlich knapp über 14.000 Euro für Impulsprojekte

eingesetzt und über den Projektfonds abgewickelt.

In der Umsetzung des Instruments *Projektfonds Pasing* wurde die projektbezogene Kofinanzierung zur Regel. Als Antragsteller an den Projektfonds sind vor allem der Verein Aktives Pasing e.V., das Kulturforum München-West sowie Gewerbetreibende in Verbindung mit dem Werbe- und Gestaltungskonzept in Erscheinung getreten.

Nicht zweckgebundene Einlagen von privater Seite wurden bislang nicht akquiriert und ein Projektfonds im eigentlichen Sinne wurde nicht aufgelegt. Die öffentlich-private Partnerschaft in Form der Projektgruppe verfügt insofern über kein Budget, aus dem sie eigene Impulsprojekte finanzieren könnte.

Aktuell werden die notwendigen organisatorischen Schritte zur Auflage eines Projektfonds i.e.S. durch die MGS geprüft.

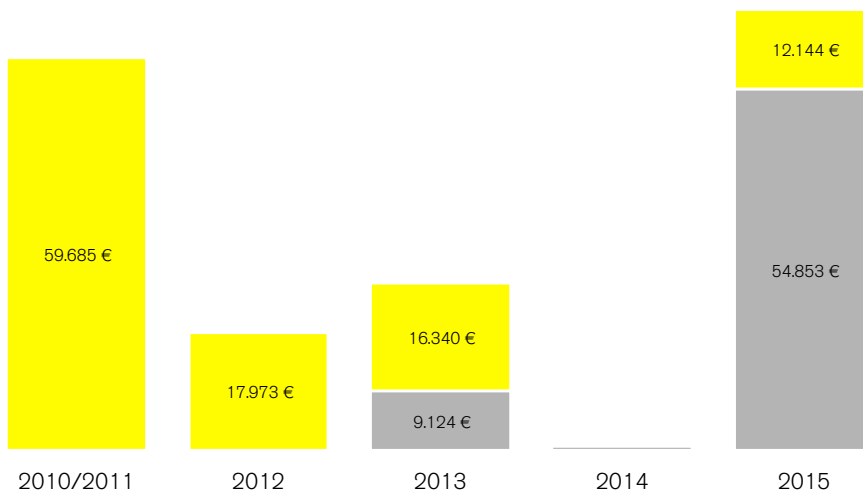
Abbildung
Miteinsatz des Projektfonds 2010 bis 2015

Quelle: MGS 2015 und Stadtteilmanagement 2016

Darstellung: Salm & Stegen 2016

■ nicht investiv

■ investiv und investitionsvorbereitend



In der weiteren Programmumsetzung ist den Programmverantwortlichen diese Einrichtung eines Projektfonds mit nicht zweckgebundenen Einlagen ausdrücklich zu empfehlen. Die Einrichtung eines Projektfonds kann innerhalb der Strukturen der LHM oder der MGS erfolgen. Die Verwaltung des Projektfonds kann auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung auch auf rechtsfähige öffentlich-private Träger (Interessengemeinschaft, Verein, GmbH) übertragen werden (*Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern 2010: 5*).

Die Übertragung auf öffentlich-private Träger ist auch im Sinne der Eigenverantwortung der lokalen Akteure und für eine Verstetigung zielführend.

Ab einer Fördersumme von 5.000 Euro (so genannter erweiterter Verfügungsfonds) hat die Projektgruppe nur noch empfehlenden Charakter und eine Entscheidungskompetenz hat die programmgebietsübergreifende Lenkungsgruppe StadtSanierung. Dies widerspricht der Grundidee des Projektfonds, Eigenverantwortung der lokalen Akteure zu stärken und zu einer schnellen und unbürokratischen Projektumsetzung im Programmgebiet zu kommen. Insbesondere auf private Akteure, die es oftmals gewohnt sind, in ihrem Berufsumfeld über wesentlich größere Summen eigenverantwortlich entscheiden zu können, kann dies abschreckend und demotivierend wirken.

Die lokale Projektgruppe sollte nach ihrer Neuausrichtung (siehe Kapitel 4.4 Projektgruppe) legitimiert werden, eigenverantwortlich über die volle Höhe der Mittel im Projektfonds (bspw. innerhalb eines definierten Jahresbudgets als Obergrenze) verfügen zu können. Davon unbenommen bleibt freilich die notwendige Einbindung zuständiger Referate und sonstiger Stellen, sofern diese aus sachlich-fachlichen Gründen erforderlich ist.

Eine Neuausrichtung des Projektfonds sowie eine Erweiterung der Handlungsspielräume und Kompetenzen der Projektgruppe lassen gleichfalls eine höhere Motivation privater Akteure an einer Mitarbeit in der Projektgruppe erwarten.

Die projektabhängige Kofinanzierung kann grundsätzlich als Finanzierungsmöglichkeit bestehen bleiben. Sie sollte aber zur Ausnahme werden und insbesondere zur Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes eingesetzt werden.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Problematik der ausschließlichen projektabhängigen Kofinanzierung in der Umsetzung des Instruments Projektfonds wird von den lokalen Akteuren erkannt.
- Für erfolgreiche und wiederkehrende Projekte sollten Mittel aus dem Projektfonds gewährt werden können (bislang sind Mehrfachförderungen ausgeschlossen).
- Die notwendige Vorfinanzierung von Projekten durch private Projektträger ist im Einzelfall problematisch.
- Die Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes wird überwiegend als erfolgreich und als Maßnahme mit großer Außenwirkung eingestuft.

4.6. Mitwirkung privater Akteure und private Investitionen

Mitwirkung privater Akteure

Die Einbindung privater Akteure in der Programmumsetzung erfolgte bislang überwiegend projekt- und objektbezogen. Eine darüber hinaus gehende aktive Mitwirkung wird vor allem von der Vorstandschaft des Vereins Aktives Pasing e.V. geleistet. Sehr engagiert in der Begleitung der Programmumsetzung sind auch Mitglieder des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing.

Als sehr positiv ist die Einbindung des Center-Managements der Pasing Arcaden in den Verein Aktives Pasing und in die Projektgruppe zu bewerten. Aufgrund häufiger personeller Wechsel im Center-Management konnte diese Mitwirkung in den letzten Jahren leider nicht mehr in der gewünschten Kontinuität und Intensität aufrecht erhalten werden.

Insgesamt ist die aktive Mitarbeit privater Akteure vor dem Hintergrund der Wirtschaftskraft des Stadtteils Pasing und in Anbetracht der vorhandenen Bandbreite an privaten Institutionen, Vereinen und Unternehmen als nicht zufriedenstellend zu bewerten. Dies dürfte auch dem schwierigen Investitionsklima in den ersten Jahren der Programmumsetzung geschuldet sein (vgl. Kapitel 2).

Der Verein Aktives Pasing e.V. konnte sich im Zuge der Programmumsetzung mit Unterstützung des Stadtteilmanagements zwar als Institution im Stadtteil etablieren. Einen nennenswerten Zuwachs an Mitgliedern und Aktiven konnte der Verein Aktives Pasing indes nicht verzeichnen.

Nicht zuletzt im Hinblick auf die wünschenswerte Verstärkung der privaten Mitwirkung an der Stadtteilarbeit besteht weiter Handlungsbedarf in der Aktivierung und Bündelung privatwirtschaftlichen und bürgerschaftlichen Engagements.

Erfahrungen aus der Umsetzung des Kunstprojektes *Pasing by* im Juli 2015 zeigen, dass die Einbindung der Immobilieneigentümerinnen und –eigentümer durchaus schwierige Abstimmungsprozesse erfordert und nicht in jedem Fall gelingen kann. Insbesondere kulturelle Projekte bergen aber das Potenzial, eine positive Stimmung im Stadtteil zu erzeugen und Vertrauen in die Umsetzung gemeinsamer Projekte aufzubauen. Das Kunstprojekt *Pasing by* wird in diesem Zusammenhang von vielen Gesprächspartnern als positives Beispiel genannt.

Foto
Kunstinstallation im Rahmen von Pasing by am so genannten Kopfmüller-Haus

Quelle: MGS 2015



Private Investitionen

Die Städtebauförderung versteht sich auch als Investitionsprogramm. Die umfangreichen öffentlichen Investitionen sollen private Investitionen nach sich ziehen. Die Akquise privater Investitionen in die Standortaufwertung ist als Ziel im Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortszentren besonders stark verankert. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen für das Programmgebiet Pasing wurde die Investitionsbereitschaft privater Akteure abgefragt. Es wurde ermittelt, dass diese Investitionsbereitschaft bei Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern mittel- bis langfristig vorhanden ist. Aufgrund der umfangreichen Umbaumaßnahmen wurde zunächst jedoch ein eher abwartendes und zögerndes privates Investitionsverhalten abgeleitet (MGS/LHM 2012: 26).

Diese damalige Einschätzung der Investitionsbereitschaft privater Akteure hat sich in den geführten Expertengesprächen im Zuge der Evaluation bestätigt. Inzwischen wurden umfangreiche Voraussetzungen geschaffen und Vorleistungen erbracht, um verstärkt private Investitionen in einer zweiten Programmlaufzeit anzustoßen.

Auch Erwähnung finden müssen die getätigten privaten Investitionen in den Standort Pasing außerhalb der Programmumsetzung Aktive Zentren. Neben einzelnen kleineren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die privaten Investitionen rund um die Pasinger Hofgärten (rund 37 Mio. Euro) und die Pasing Arcaden (rund 290 Mio. Euro) herauszustellen (vgl. LH München 2014: 4). Zu nennen sind weiter die Neubebauung im Bereich Irmonher-/ Bachbauernstraße, der AOK-Neubau am Schützeneck, die Fassadengestaltung des Kaufhauses Hertz sowie der Umbau des alten Pumpenhauses in der Kafflerstraße. Mit dem Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus am Pasinger Marienplatz zeichnen sich weitere umfangreiche private Investitionen in den Standort ab.

Kommunales Förderprogramm aktiv.gestalten

Mit dem im Jahr 2015 aufgelegten Förderprogramm aktiv.gestalten sollen private Investitionen zur Verbesserung der Stadtgestalt und zur Aufwertung im Wohn- und Gewerbeumfeld gefördert werden.

Das Programm basiert auf dem Förderprogramm wohngrün.de. Das Förderprogramm ist eigens auf den Einsatz in den Programmgebieten der Aktiven Zentren in München zugeschnitten. Es richtet sich explizit an Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohn- und Gewerbeimmobilien in den dortigen Sanierungsgebieten.

Gefördert werden die bauliche Herstellung oder Umgestaltung von Fassaden und Gebäudevorbereichen, Innenhofgestaltungen und die Nutzbarmachung von Freiräumen, barrierefreie Erschließungen sowie Fahrradabstellanlagen.

Vorplanungen können bis zu 100 Prozent und Planungs- und Baukosten ab der Entwurfsplanung bis zu 45 Prozent gefördert werden. Zusätzlich werden kostenlose Beratungsleistungen von der unverbindlichen Erstberatung bis hin zu Vorplanungen und Kostenschätzungen durch die MGS geleistet.

Die Kombination aus Fassadenprogramm, Hofprogramm und Geschäftsflächenprogramm umfasst ein maßgeschneidertes Förderprogramm zur Umsetzung einer Vielzahl der im ISEK formulierten Maßnahmen im privaten Verantwortungsbereich.

Der maximale Förderbetrag für eine einzelne Maßnahme beträgt im Programm aktiv.gestalten 100.000 Euro. Unterhalb dieser Schwelle unterliegen private Bauherren zudem nicht den öffentlichen Vergabe- und Vertragsordnungen (bspw. VOB, VOF). Diese maximale Förderhöhe ist der Immobilien- und Eigentümerstruktur im Programmgebiet i.d.R. angemessen und stellt einen spürbaren Investitionsanreiz dar.

Für Pasing wurde das Förderprogramm mit Mitteln in einer Höhe von rund 400.000 Euro ausgestattet. Das im September 2015 aufgelegte Programm erfreut sich einer wachsenden Nachfrage. Für eine Mittelbilanzierung ist es jedoch noch zu früh. Im Juni 2016 lagen der MGS 12 Anfragen privater Eigentümer zum Förderprogramm aktiv.gestalten vor. In einem Projekt (Umbau eines Geschäftshauses) sind die Leistungsphasen I und II abgeschlossen. Ab dem Programmjahr 2016 werden Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern im Programmgebiet gezielt über das Förderprogramm aktiv.gestalten informiert.



Abbildung Informationsflyer zum Förderprogramm aktiv.gestalten

Quelle: MGS 2015

Werbe- und Gestaltungskonzept

Adressaten des Werbe- und Gestaltungskonzeptes sind in erster Linie Inhaber von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen und insbesondere gastronomischer Betriebe. In einem dialogorientierten kooperativen Verfahren wurden gemeinsam mit den Gewerbetreibenden im Programmgebiet Standards des Außenauftritts und der privaten Möblierung im öffentlichen Raum erarbeitet. Plausibel ist die Begrenzung des Fördergebietes auf den zentralen Geschäftsbereich rund um die Haupteinkaufsstraßen des Pasinger Zentrums. Gewerbetreibende erhalten bei einer qualitätsvollen und abgestimmten Gestaltung und Möblierung mit positiver Wirkung auf den öffentlichen Raum eine Förderung. Die Förderung wird über den Projektfonds gewährt (projektabhängige Kofinanzierung; siehe Kapitel Projektfonds). Als maximaler Förderbetrag wurden zunächst 6.000 Euro festgelegt. Die maximale Förderhöhe wurde durch die Projektgruppe inzwischen auf 12.000 Euro erhöht. Bislang konnten 3 Maßnahmen gefördert werden und eine Fördersumme von knapp 20.000 Euro wurde eingesetzt.

Dem Stadtteilmanagement und der MGS, die das Werbe- und Gestaltungskonzept gemeinsam umsetzen, lagen im Juni 2016 fünf weitere Anträge vor.

Ebenso wie beim Förderprogramm aktiv.gestalten, sind beim Förderprogramm Werbe- und Gestaltungskonzept ein steigendes Interesse und eine steigende Nachfrage zu verzeichnen.

Anwendung des § 7h Einkommenssteuergesetz

Der § 7h des Einkommenssteuergesetzes (EStG) eröffnet erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Aufwendungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB bei Gebäuden in Sanierungsbereichen. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Gewerbe- oder größeren Wohngebäuden stellt der § 7h EStG einen wichtigen Investitionsanreiz dar. Die Eröffnung der Anwendungsmöglichkeiten des § 7h EStG ist einer der zentralen Vorteile, die sich aus der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ergibt. Die Anwendungsmöglichkeiten des § 7h EStG wurden in der Programmumsetzung Pasing bislang nicht aktiv kommuniziert. Zu prüfen ist im Einzelfall, ob die Voraussetzungen des § 177 BauGB vorliegen. Diese Prüfung kann in der pro-aktiven Sanierungsberatung und in Kombination mit dem kommunalen Förderprogramm aktiv.gestalten zum Standardumfang der Sanierungsberatung gehören.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Einbindung privater Akteure in den Aufwertungsprozess wird einheitlich als ausbaufähig bewertet.
- Als Investitionsanreiz sollen die Möglichkeiten zur Anwendung des § 7h Einkommenssteuergesetz im Programmgebiet aktiv geprüft und kommuniziert werden.
- In einzelnen Gesprächen klingen Vorbehalte gegen einen als hoch empfundenen Abstimmungsbedarf mit dem „komplexen Verwaltungsapparat“ der LHM an.
- Konträre Sichtweisen bestehen in einzelnen Fällen hinsichtlich der Förderrichtlinien und der Bindung von Förderung an die Erfüllung von Qualitätskriterien und weiteren Anforderungen. Dem Wunsch nach einer möglichst flexiblen und „wohlwollenden“ Auslegung der Förderkriterien, um überhaupt private Investitionen anzustoßen, stehen auf Seiten der Genehmigungsstellen die zu beachtenden Richtlinien und Beschlüsse der zuständigen Gremien gegenüber.



Abbildung rechts

Informationsflyer zum Werbe- und Gestaltungskonzept

Quelle: MGS 2015

Gefördert von Bund, Freistaat Bayern und
Landeshauptstadt München im Städtebauförderungsprogramm
Leben findet Innenstadt - Programm Aktive Zentren.

Oberes Bezirksbüro
im Bezirksamt
Staatshaus am
Marienplatz

Landeshauptstadt
München

4.7. Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

In der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen bzw. in der Erstellung städtebaulicher Konzeptionen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die weitere Öffentlichkeit in geeigneter Weise einzubinden. Zusätzlich bestimmt § 137 BauGB die frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und die Anregung der Betroffenen zur Mitwirkung.

Am 17. April 2010 und am 1. Oktober 2010 fanden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen (2 Infotage in der Pasinger Fabrik) statt. Rund 80 bzw. 150 Bürgerinnen und Bürger folgten den Einladungen zu diesen moderierten Veranstaltungen und nutzten die Gelegenheit zur Diskussion mit Vertreterinnen und Vertretern der Landeshauptstadt München, der MGS und den beauftragten Fachplanungsbüros. Am 18. Mai 2010 fand zusätzlich ein Akteursworkshop mit Gewerbetreibenden statt.

Parallel zur Erstellung des ISEK wurden 31 Intensivinterviews mit Beteiligten und Betroffenen geführt. Adressaten der Intensivinterviews waren vor allem Immobilieneigentümer im Programmgebiet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im März 2011 statt.

Die Bürgerbeteiligung entspricht den formalen Anforderungen an die Erstellung städtebaulicher Konzeptionen bzw. in der Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen. Als beispielgebend und von großem Erkenntnisgewinn kann die Durchführung einer beachtlichen Anzahl an Intensivinterviews in der Erstellung von VU und ISEK bewertet werden.

Neben diesen formalen Beteiligungsschritten steht den Bürgerinnen und Bürgern im Programmgebiet Pasing mit der Einrichtung des Stadtteilmanagements und Stadtteiladens eine ständige Anlaufstelle mit festen Ansprechpartnern

zur Verfügung. Das Stadtteilmanagement und die MGS beteiligten und informierten die Öffentlichkeit regelmäßig im Rahmen von Aktionen und Projekten. Beispielhaft sind die Beteiligung des Programmgebietes Pasing am Tag der Städtebauförderung am 9. Mai 2015 sowie die kooperative Erarbeitung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes mit Gewerbetreibenden zu nennen.

Im Laufe der Jahre konnte das Stadtteilmanagement gute Kontakte zu den einschlägigen Printmedien aufbauen, insbesondere dem Pasinger Werbespiegel, dem Pasinger Anzeiger, der Süddeutschen Zeitung und dem Münchner Merkur. Den Pressespiegeln in den Berichten des Stadtteilmanagements ist zu entnehmen, dass die Programmumsetzung Pasing regelmäßig Gegenstand von Berichterstattungen ist.

Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen, auch von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im privaten Bereich, sollte regelmäßig über Umsetzungserfolge berichtet werden. Dies steht nun insbesondere mit der anlaufenden Umsetzung der Förderprogramme an. Wichtig ist dabei die Verknüpfung mit dem CI des Programms Aktive Zentren.

Es gilt transparent und plakativ darzustellen, dass neben Events und den Aktivitäten des Stadtteilmanagements auch bauliche private Maßnahmen zur Programmumsetzung gehören.

Der Einsatz geeigneter Visualisierungselemente am Ort der Umsetzung kann zu einer umfassenderen Wahrnehmung der Programmumsetzung beitragen. Dies gilt insbesondere für anstehende größere Baumaßnahmen (bspw. Umfeld Maria Schutz, Gestaltung Würmgrünzug, Bau eines Geschäftshauses am Pasinger Marienplatz).

Besonders hervorzuheben ist die Öffentlichkeitsarbeit im Bereich der digitalen Medien und der Printmedien. Durch die konsequente Verwendung des CI der Aktiven Zentren und eine professionelle

Gestaltung der Medien wird eine positive Außenwirkung erzielt. Alle Flyer zeugen von großer Professionalität in der Öffentlichkeitsarbeit. Die Informationen über die kommunalen Förderprogramme sind hochwertig und zielgruppengerecht gestaltet. So verzichtet der Informationsflyer zum Programm aktiv.gestalten auf ausschweifende textliche Darstellungen und versucht durch Fotos Emotionen zu wecken und anzusprechen.

Die Internetpräsenz *aktive-zentren-pasing.de* wurde zum Frühjahr 2016 überarbeitet. Die Internetseiten sind einladend und übersichtlich, enthalten alle wesentlichen Informationen und sind stets auf dem aktuellen Stand.

Ganz anders präsentiert sich leider der Auftritt des Vereins Aktives Pasing e.V.. Der Internetauftritt ist unübersichtlich und veraltet. Im Hinblick auf eine mögliche zentrale Rolle des Vereins in der Verstetigung des Prozesses über einen Förderzeitraum hinaus, sollte der Internetauftritt des Vereins schnellstmöglich überarbeitet oder abgeschaltet werden. Das Stadtteilmanagement bemüht sich zurzeit intensiv um eine Lösung.

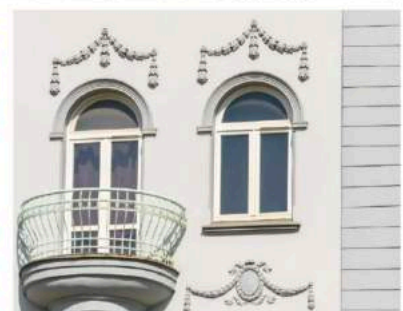
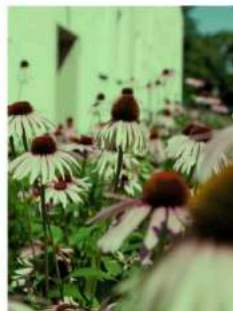


Abbildungen

Von oben links im Uhrzeigersinn:

- **Bürgerbeteiligung in der Pasinger Fabrik**
- **Informationsveranstaltung vor dem Stadteilladen**
- **Internetauftritt aktive-zentren-pasing.de**
- **Auszug aus dem Informationsflyer zum Förderprogramm aktiv.gestalten**
- **Informationsflyer zum Tag der Städtebauförderung**

Quellen: LHM, MGS, Stadtteilmanagement



5. Stand der Umsetzung

5.1 Umsetzung der Maßnahmenagenda

Die Ziele der Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing operationalisieren sich in der Maßnahmenübersicht des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK). Im Stand der Umsetzung kommt deshalb auch der Grad der Zielerreichung zum Ausdruck.

In der Umsetzungskontrolle wird unterschieden:



Maßnahme vollständig umgesetzt und abgeschlossen



Maßnahme noch nicht umgesetzt






















Maßnahme verworfen / Umsetzung eingestellt



Umsetzung befindet sich planerisch in Vorbereitung, hat aber noch nicht begonnen



Umsetzung hat begonnen, ist aber noch nicht abgeschlossen bzw. ist dauerhafter Prozess

Nr.	Kürzel	Maßnahmenbeschreibung	Priorität laut ISEK	Stand der Umsetzung	Bemerkungen
1	MK 1	Flächenmanagement	1		laufendes Monitoring, zahlreiche Gespräche wurden geführt
2	MK 2	Sanierungsberatung	1		Gespräche wurden geführt, Intensivierung im Rahmen aktiv.gestalten geplant
3	MK 3	Unterstützung Verein Aktives Pasing	1		findet statt, enger Kontakt zwischen Verein und Stadtteilmanagement
4	MK 4	Gründung Arbeitskreis Immobilieneigentümer	1		im Rahmen Flächenmanagement begonnen, aber nicht weiter verfolgt, fehlende Effizienz
5	MK 5	Durchführung von Bürgerforen und Informationsveranstaltungen	1		laufende Veranstaltungen des Stadtteilmanagements; Tag der StBauF etc.
6	MK 6	Kommunikation mit Eigentümerinnen und Eigentümern bzgl. Sanierungsmaßnahmen	1		siehe MK 2
7	MK 7	Einbindung der Schulen	2		Aktivitäten des Stadtteilmanagements
8	MK 8	Referate in MVHS, Sozialverbänden und politischen Organisationen	2		Aktivitäten des Stadtteilmanagements
9	WK 1	Aufwertung privater Freiflächen von Wohn- und Geschäftshäusern	2		Förderprogramm aktiv.gestalten ist angelaufen
10	WK 2	Einrichtung Ateliers in Hausmeistervilla der Pasinger Fabrik	2		Antrag BA 21 im Jahr 2016 zur Umsetzung gestellt
11	WK 3	kulturelle Nutzung Kopfbau ehemalige Stückguthalle	1		Abriss vom Stadtrat beschlossen; Alternativen im Zuge der Neubebauung werden geprüft
12	WK 4	Unterstützung kultureller Projekte	2		bspw. Umsetzung Projektfonds; Zwischennutzungen „Pappschachtel“; Pasing by gefördert mit Mitteln aus QUIVID
13	M 1	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Freiflächengestaltung Marienplatz	1		Preisgericht im Oktober 2015
14	M 2	Förderung der Kooperation der Geschäftsleute rund um den Marienplatz	1		Aktivitäten Stadtteilmanagement
15	M 3	Pasinger Rundwege (Landsberger Straße / Eschenhof)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
16	G 1	Flächenmanagement Gleichmannstraße	1		siehe MK 1
17	G 2	Kommunikation mit Eigentümerinnen und Eigentümern in der Gleichmannstraße	1		im Rahmen des Baustellenmarketings im Pasinger Zentrum umgesetzt
18	G 3	Unterstützung von Gastronomiekonzepten mit Außenraumbewirtung	1		Umsetzung im Rahmen Werbe- und Gestaltungskonzept
19	G 4	verstärkte Citymarketingmaßnahmen, Events auf Gleichmannstraße	1		bspw. Stadteilladen; Pasing by

Nr.	Kürzel	Maßnahmenbeschreibung	Priorität laut ISEK	Stand der Umsetzung	Bemerkungen
20	G 5	Pasinger Rundwege (Gleichmannstraße / Pavillonblock)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
21	G 6	Pasinger Rundwege (Gleichmann- / Bäckerstraße)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
22	G 7	Pasinger Rundwege (Gleichmann- / Bäckerstraße / Eingangsbereich Rindle Block)	1		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
23	G 8	Pasinger Rundwege (Spiegelstraße / Pavillon)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
24	G 9	Pasinger Rundwege (Irmonherstraße / Spiegelstraße)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
25	V 1	Ergebnisse ISEK bei der Weiterentwicklung des Viktualienmarktes berücksichtigen	1		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
26	V 2	Pasinger Rundwege (am AOK-Neubau)	1		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
27	V 3	Pasinger Rundwege (Am Schützensack / Promenade Paseo)	1		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor; Festsetzung B-Plan Nr. 2094
28	V 4	Pasinger Rundwege (Durchgängigkeit Viktualienmarkt)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
29	V 5	Pasinger Rundwege (Schaffung Wegebeziehungen Hochzeitshof)	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
30	V 6	Gastronomische Nutzung im westlichen Rathausflügel	2		verworfen gemäß Ergebnis Rathausplanung
31	V 7	Autofreie Gestaltung des Hochzeitshofs	2		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
32	R 1	Nachnutzung Hugendubel-Gebäude	1		Beratung des Eigentümers durch Stadtteilmanagement; Nachfolgenutzung besteht
33	R 2	Stärkung Café / Metzgerei durch Freischank im Garten	3		laufende Gespräche mit Eigentümerin; Abklärung der Interessenlage
34	R 3	Pasinger Rundwege (Verbesserung Zugänglichkeit und Aufwertung Rindle-Passage)	1		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
35	R 4	Pasinger Rundwege (Durchwegung Am Schützensack bis Rindle-Passage)	3		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
36	R 5	Pasinger Rundwege (Durchwegung Rindle-Passage / Landsberger Straße)	3		Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
37	R 6	Ergänzung / Optimierung Fahrradabstellplätze im Zentrum	3		kaum Kapazitäten im öffentlichen Raum vorhanden, ggf. private Maßnahmen
38	R 7	Entwicklung Nutzungskonzept Hochbunker	2		kein Interesse der Eigentümerin

Nr.	Kürzel	Maßnahmenbeschreibung	Priorität laut ISEK	Stand der Umsetzung	Bemerkungen
39	W 1	Blockrandschließung Wachinger Block	-	●	private Baumaßnahme Irmonher-/ Bachbauernstraße
40	W 2	Pasinger Rundwege (Durchwegung Georg-Wachinger-Weg)	2	↩	Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) liegt vor
41	W 3	Gestaltung des Kreuzungsbereiches Bachbauern- / Spiegelstraße	2	○	Stadtratsbeschluss vom 09. Mai 2007
42	WG 1	Öffnung und Sanierung Perlschneiderhof	3	○	Gebäude derzeit nicht verfügbar
43	WG 2	Verbesserung Fuß- und Radwege im nördlichen Bereich Würmgrünzug	3	●	Fertigstellung im Sommer 2016
44	WG 3	Konzept Würmgrünzug	2	●	Fertigstellung im Sommer 2016
45	K 1	Aufwertung Kirchplatz / Schererplatz (Maria Schutz)	2	↩	laufende Abstimmung (Round Table) mit Eigentümerinnen und weiteren Beteiligten; Testphase mit probeweiser Sperrung Schererplatz ab Herbst 2016
46	K 2	Steigerung Attraktivität südliche Bäckerstraße für Fuß- und Radverkehr	3	○	Abstimmung mit Maßnahme K 1 erforderlich
47	B 1	Neugestaltung Bahnhofplatz Nord / Wensauer Platz	2	↩	Verkehrskonzept für Bahnhofplatz Nord in Vorbereitung
48	B 2	Gestaltung Wensauer Platz	2	↩	im Zusammenhang mit B1
49	P 1	Gestalterische Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit vom Marienplatz bis Gräfstraße	2	↩	Rahmenkonzept erarbeitet, Zustimmung der ROB beantragt
50	P 2	Aufwertung Verbindung Bäckerstraße / Sollbauerweg / Würmaue	3	⊗	vorhandenes Baurecht wurde realisiert

Tabelle
Umsetzungskontrolle der ISEK-Maßnahmenagenda
 Darstellung: Salm & Stegen 2016

Bislang konnten sechs Maßnahmen abschließend umgesetzt werden. Der städtebauliche Realisierungswettbewerb Marienplatz (Neubau Geschäftshaus) und die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes Würmgrünzug im Sommer 2016 stellen Projektmeilensteine der 1. Programmlaufzeit dar.

Flankierend dazu befinden sich zahlreiche Maßnahmen in der Umsetzung, die als prozesshafte Aufgaben zu verstehen sind und deshalb nicht als abgeschlossen bilanziert werden können. Dazu zählen in erster Linie die Sanierungsberatung und der laufende Kontakt zu Eigentümerinnen und Eigentümern, weitere Beteiligungs- und Informationsprozesse, das Flächenmanagement, die Unterstützung kultureller Projekte und die laufende Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes mit Mitteln des Projektfonds.

Geprägt ist die erste Programmlaufzeit von weiteren Vorbereitungen und ergänzenden Untersuchungen zur Umsetzung einzelner Maßnahmen. Da die Maßnahme *Pasinger Rundwege* einen breiten Raum in der Maßnahmenagenda des ISEK einnimmt, stellt die Feinuntersuchung zu den Pasinger Rundwegen einen wichtigen Zwischenschritt in der Programmumsetzung dar. In Form vertiefender Planungen und Gesprächsrunden wurden auch die Maßnahmen Planegger Straße und Aufwertung Kirchplatz / Schererplatz (Maria Schutz) weiter verfolgt und für eine bauliche Umsetzung vorbereitet.

Zusätzlich enthält das ISEK eine Marketingstrategie mit einer ergänzenden Maßnahmenagenda. Die Marketingstrategie umfasst eine Vielzahl kleinerer Impulsprojekte und Marketingmaßnahmen. In der ersten Programmlaufzeit standen vor allem Maßnahmen rund um das Baustellenmarketing im Vordergrund. Das Gros der Maßnahmen konnte durch das Stadtteilmanagement umgesetzt werden.

Ein Leitsystems für Fußgänger und Radfahrer während der Baumaßnahmen erwies sich als nicht umsetzbar. Ein Verkehrs- und Leitsystem (Beschilderungssystem) konnte nicht umgesetzt werden, da diese Maßnah-

me von der LHM nicht genehmigt wurde. Die Umsetzung eines Beschilderungssystems müsste stadtweit nach einheitlichen Maßstäben erfolgen. Zwei Prototypen eines öffentlichen Leitsystems wurden erst im Jahr 2016 in der Innenstadt Münchens getestet. Eine Grundsatzentscheidung der Stadt München zu diesem Thema steht noch aus.

Die Umsetzung der Rahmenkonzeption der Pasinger Rundwege soll durch eine einheitliche Gestaltung nun zu einer besseren Orientierung im Stadtteil beitragen.

Für die zweite Programmlaufzeit empfiehlt sich die Fortschreibung der Marketingstrategie. Neben Maßnahmen zur Begleitung der Baumaßnahmen am Marienplatz (Abriss der so genannten Pappschachtel und Neubau eines Geschäftshauses) sollten in der zweiten Programmlaufzeit verstärkt Marketingmaßnahmen zur Qualifizierung der lokalen Ökonomie in die Agenda aufgenommen werden (bspw. Qualitätsoffensive Pasing).

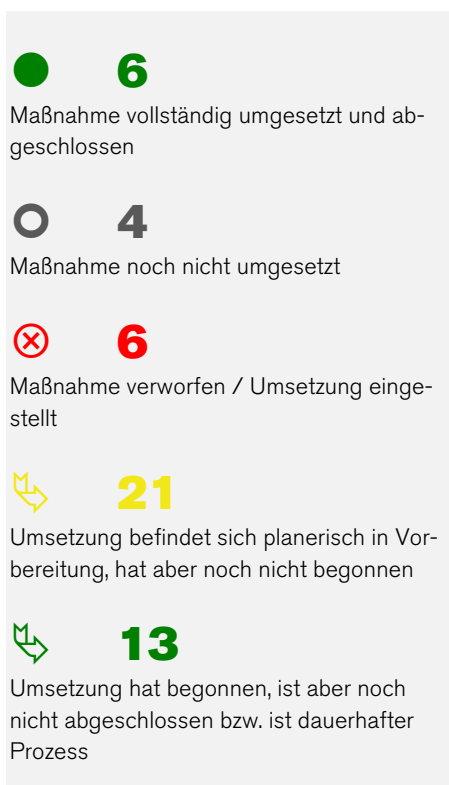


Abbildung
Übersicht zum Stand der Umsetzung ISEK-Maßnahmenagenda
 Darstellung: Salm & Stegen 2016

Tabelle

Umsetzungskontrolle der Marketingstrategie des ISEK

Darstellung: Salm & Stegen 2016

Nr.	Kürzel	Maßnahmenbeschreibung	Priorität laut ISEK	Stand der Umsetzung
1	MA1	City-Card Pasing	1	⊗
2	MA2	Gutscheinheft Pasing	3	●
3	MA3	Einkaufsführer	2	●
4	MA4	Werbekonzept	1	●
5	MA5	Broschüre Erreichbarkeit Pasing	1	●
6	MA6	Vergütungssystem Pasing	2	⊗
7	MA7	Leitsystem für Fußgänger und Radverkehr (Baumaßnahme)	1	⊗
8	MA8	Verkehrs- und Leitsystem (Baumaßnahme)	3	⊗
9	MA9	Internetauftritt www.bauen-in-pasing.de	3	⊗
10	MA10	Baustellenführungen	2	●
11	MA11	Wettbewerb Baustellenmaskottchen	2	●
12	MA12	Baustelleninformation	2	●
13	MA13	Baustellenfeste / Events	2	●

5.2 Mitteleinsatz

Im Mai 2016 wurden alle vorliegenden Bewilligungsanträge und Verwendungsnachweise der bisherigen Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing ausgewertet. Die ermittelten Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen wurden gemäß der Systematik der Städtebauförderungsrichtlinien gegliedert.

Die Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen betragen rund 2,8 Mio. Euro.

Die in den voran gegangenen Kapiteln dargestellten Schwerpunkte der Programmumsetzung spiegeln sich auch im Mitteleinsatz wider:

- Mit rund 1,1 Mio. Euro wurde ein großer Teil der Mittel für sonstige Vergütungen eingesetzt. Darunter fallen die Kosten für das Stadtteilmanagement, den Stadteilladen und die Öffentlichkeitsarbeit. Deutlich wird der große Stellenwert, den die Programmverantwortlichen der Arbeit des Stadtteilmanagements und der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit beimessen.
- Für den Verfügungsfonds wurden rund 200.000 Euro und für das Förderprogramm aktiv.gestalten rund 320.000 Euro an öffentlichen Mitteln bereit gestellt.
- Als dritter großer Posten fallen die Vorbereitungen in Form des ISEK, für ergänzende Feinuntersuchungen oder für den städtebaulichen Wettbewerb Marienplatz ins Gewicht.
- Fördermittel für Baumaßnahmen wurden bislang nur in geringem Umfang beantragt. Der 1. Bauabschnitt für die Aufwertung des Würmgrünzugs stellt die erste größere Baumaßnahme in der Programmumsetzung dar.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- In der ersten Programmlaufzeit wurde viel vorbereitet, aber noch wenig (baulich) umgesetzt. Die Zeit der vorbereitenden Maßnahmen muss nun beendet und mit der eigentlichen Umsetzung begonnen werden.
- Eine frühzeitige Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft von Schlüsselakteuren hätte erfolgen müssen, bevor Maßnahmen in die Agenda aufgenommen werden.

Abbildung
Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen zum Stand Mai 2016 in TSDE
 Auswertung und Darstellung: Salm & Stegen
 2016

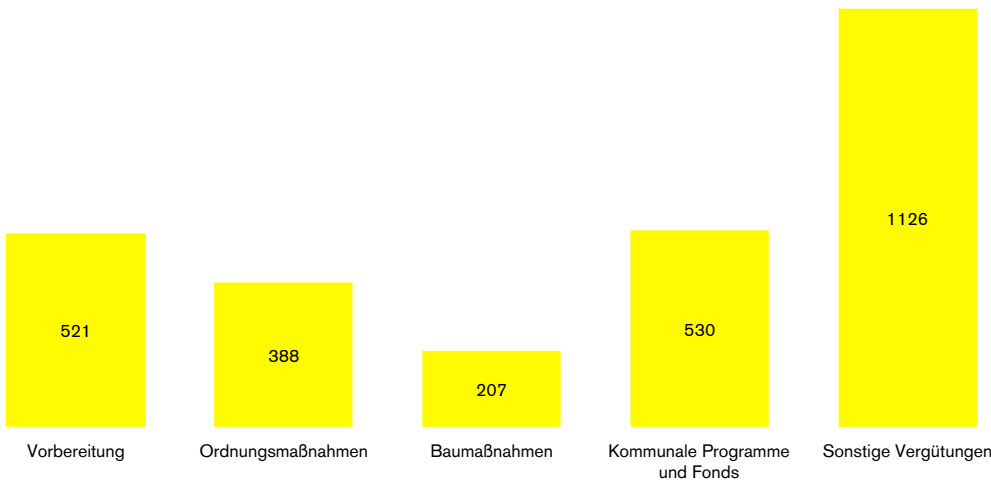
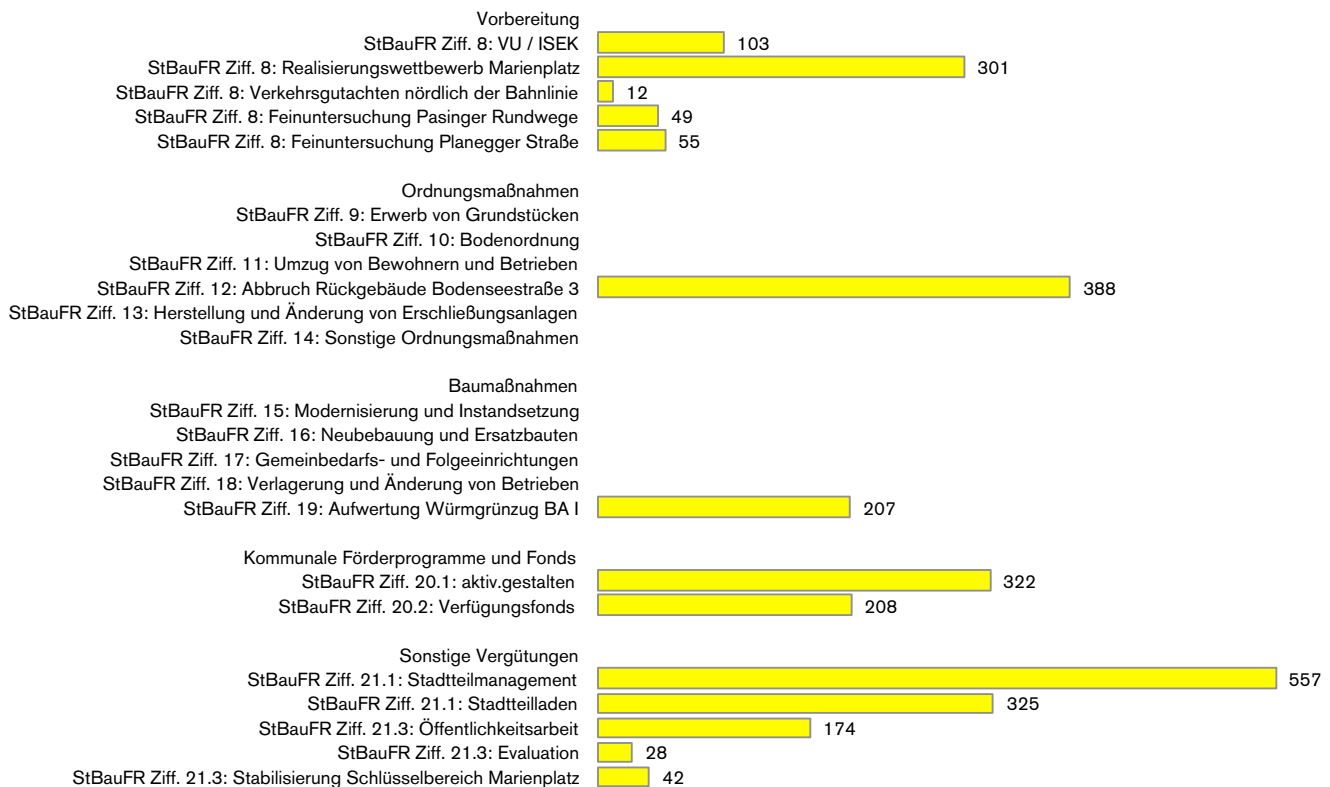


Abbildung
Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen zum Stand Mai 2016 in TSDE aufgegliedert gemäß der Systematik der StBauFR
 Auswertung und Darstellung: Salm & Stegen
 2016



6. Zusammenfassende Bewertung

6.1 Wesentliche Stärken

Es ist gelungen, professionelle Strukturen zur Programmumsetzung aufzubauen. Mit dem Einsatz der MGS als Sanierungsträgerin und Treuhänderin, der aktiven Begleitung durch das Planungsreferat sowie der Einrichtung eines umfangreichen Stadtteilmanagements wurden die personellen Ressourcen für eine stringente und zügige Programmumsetzung geschaffen. Die Gestaltung und Mittelausstattung der ergänzenden Förderprogramme sind gelungen und geeignet, private Investitionen anzustoßen und zu unterstützen. Die begleitende Öffentlichkeitsarbeit (v.a. der Printmedien und der digitalen Medien) wird mit hohem Aufwand betrieben und ist in der Umsetzung professionell und von hohem Wiedererkennungswert.

6.2 Wesentliche Schwächen

Die Akquise privatwirtschaftlichen Engagements und private Investitionen erfolgten auch aufgrund des belasteten Investitionsklimas noch nicht in ausreichendem und zufriedenstellenden Maße. Verstärkte private Investitionen in den Stadtteil innerhalb der Programmumsetzung Aktive Zentren zeichnen sich jedoch für eine zweite Programmlaufzeit ab.

Der ausschließliche Einsatz des Projektfonds über projektabhängige Kofinanzierungen ist kritisch zu sehen. Die Mitwirkung privater Akteure in der Arbeit der Projektgruppe als Gremium der öffentlich-privaten Partnerschaft ist ausbaufähig.

Fazit

Die Programmumsetzung ist bislang stark von den politisch-administrativen Strukturen und einem öffentlichen Mitteleinsatz geprägt.

Der zentrale Programmgedanke der Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren, mit einer hohen Eigenverantwortung und Beteiligung der lokalen Akteure sowie mit kurzen und unbürokratischen Wegen innerhalb der öffentlich-privaten Partnerschaft, sollte in einer zweiten Programmlaufzeit verstärkt berücksichtigt werden.

Projektbaustein	Stärken	Schwächen	Empfehlungen
Vorbereitende Untersuchungen (VU) und integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK)	<ul style="list-style-type: none"> · Verknüpfung von VU und ISEK · weitgehend sinnvolle Ergänzung des Plangutachtens Pasinger Zentrum – Neugestaltung von Straßen und Plätzen 	<ul style="list-style-type: none"> · Problemverständnis eher inkrementell und problemorientiert · Ziel- und Maßnahmensystem nicht eindeutig zu trennen; Redundanzen in der Maßnahmenagenda 	<ul style="list-style-type: none"> · juristische Prüfung der Sanierungsziele im Hinblick auf Trading-Down-Problematik · Bereinigung der Maßnahmenagenda (Leistung der Zwischenevaluation)
Abgegrenztes Fördergebiet	<ul style="list-style-type: none"> · förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes · geeigneter Umgriff für das Sanierungsgebiet gewählt 	<ul style="list-style-type: none"> · die sich aus der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ergebenden Möglichkeiten wurden nicht voll ausgeschöpft 	<ul style="list-style-type: none"> · konsequente Anwendung des Sanierungsrechtes und der Möglichkeiten des § 7h EStG · Kommunikation der zeitlichen Befristung der Förderkulissee
Stadtteilmanagement und Stadteilladen	<ul style="list-style-type: none"> · frühzeitiger Einsatz des Stadtteilmanagements · hoher Zeit- und Mitteleinsatz / Etablierung als Ansprechpartner im Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> · hohe Erwartungshaltung lokaler Akteure an das Stadtteilmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> · Bemühungen zur Verstetigung und zur Stärkung der Eigenverantwortung der lokalen Akteure
Projektgruppe	<ul style="list-style-type: none"> · aktives Gremium rund um einen „harten Kern“ von Akteuren 	<ul style="list-style-type: none"> · zu wenige private Akteure · keine voll umfängliche Entscheidungsbefugnis über den Projektfonds 	<ul style="list-style-type: none"> · Erweiterung des Teilnehmerkreises um private Akteure · Legitimation bzgl. einer umfänglichen Budgetverantwortung für Mittel des Projektfonds
Projektfonds	<ul style="list-style-type: none"> · Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes über den Projektfonds · Schwerpunktverschiebung in Richtung investiver Maßnahmen erkennbar 	<ul style="list-style-type: none"> · ausschließlich projektabhängige Kofinanzierung · i.e. Sinne kein Projektfonds vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> · Einrichtung eines Projektfonds mit ex-ante-Kofinanzierung · Verein Aktives Pasing e.V. als Verwalter des Projektfonds
Mitwirkung privater Akteure und private Investitionen	<ul style="list-style-type: none"> · Einbindung des Vereins Aktives Pasing e.V. · Auflage attraktiver kommunaler Förderprogramme 	<ul style="list-style-type: none"> · nur wenige aktive private Akteure in der Programmumsetzung · belastetes Investitionsklima in der ersten Programmlaufzeit 	<ul style="list-style-type: none"> · pro-aktive Sanierungsberatung rund um die kommunalen Förderprogramme und die Anwendung des §7h EStG · Aktivierung und Bündelung vorhandenen privaten Engagements
Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> · professionelle Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Printmedien und digitaler Medien · Aktivitäten des Stadtteilmanagements 	<ul style="list-style-type: none"> · Internetauftritt Aktives Pasing e.V. 	<ul style="list-style-type: none"> · regelmäßiger Bericht über private Investitionen im Rahmen der anlaufenden Förderprogramme · Fortführung der Bürgerbeteiligung zu konkreten Projekten / Bauvorhaben

Tabelle
Übersicht der Stärken und Schwächen
 Quelle: Salm & Stegen 2016

7. Empfehlungen

7.1 Verlängerung der Programmlaufzeit

Als Ergebnis der Zwischenevaluation wird eine Verlängerung der Programm-
laufzeit um eine zweite Laufzeit (4 Jahre)
ausdrücklich empfohlen.

Begründungen:

- Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Defizite sind zum großen Teil noch vorhanden und begründen einen weiteren Aufwertungsbedarf. Städtebauliche Missstände bestehen nach wie vor im Bereich der Substanzschwächen als auch im Bereich der Funktionsschwächen.
- Substanzielle Wirkungen einer Programmumsetzung und eines Mitteleinsatzes sind erfahrungsgemäß erst nach einer Programmlaufzeit von 6 bis 10 Jahren bemerkbar und nachweisbar. In der ersten Programmlaufzeit der Aktiven Zentren Pasing wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass in einer zweiten Programmlaufzeit eine hohe Wahrscheinlichkeit der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im privaten Bereich sowie ergänzender investiver Maßnahmen der öffentlichen Hand besteht.
- In der ersten Programmlaufzeit erfolgte ein massiver Mitteleinsatz im Bereich der Vorbereitungen, dem Aufbau ergänzender Förderstrukturen sowie im Aufbau von Netzwerken und einer öffentlich-privaten Partnerschaft. Diese Investitionen müssen in einer zweiten Programmlaufzeit in Wert gesetzt werden, um nachhaltige strukturelle Verbesserungen im Programmgebiet entfalten zu können.
- Das durch die umfangreichen Bau-
maßnahmen und städtebaulichen

Umstrukturierungen belastete Investitionsklima im Programmgebiet verbessert sich zusehends. Das Interesse privater Akteure an den kommunalen Förderprogrammen nimmt spürbar zu.

- Die öffentlich-private Partnerschaft und die daraus entstehenden Aktivitäten und Projekte sind nach wie vor auf die professionelle Unterstützung des Stadtteilmanagements und der weiteren Programmverantwortlichen angewiesen. Der Rückzug des Stadtteilmanagements zum jetzigen Zeitpunkt würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Erliegen der Netzwerkarbeit und vor allem der gemeinsamen Aktivitäten der lokalen Ökonomie führen.
- In einer zweiten Programmlaufzeit müssen die Voraussetzungen für eine Verstetigung der öffentlich-privaten Partnerschaft über einen Förderzeitraum hinaus geschaffen werden.

7.2 Fortschreibung der Maßnahmenagenda

Zur Prüfung der Umsetzbarkeit von Maßnahmen wurden in der ersten Programm-
laufzeit diverse vertiefende Untersuchungen beauftragt, auf deren Ergebnissen aufgebaut werden kann. Die Zwischenevaluation selbst kann einen Beitrag dazu leisten, die Maßnahmenagenda um nicht mehr aktuelle oder bereits umgesetzte Maßnahmen zu bereinigen sowie die Agenda um neue wichtige Maßnahmen zu ergänzen. Als Grundlage der Fortschreibung werden 4 strategische Ziele der weiteren Programmumsetzung formuliert:

In der weiteren Programmumsetzung sollen vorrangig Maßnahmen umgesetzt und gefördert werden,

1. die in bürgerschaftlichem oder privatwirtschaftlichem Engagement umgesetzt werden oder die nen-

2. deren Umsetzbarkeit durch vertiefende Untersuchungen oder Beteiligungsprozesse bereits intensiv vorbereitet und geprüft wurde,
3. die der Stärkung des engeren zentralen Geschäftsbereiches und der Hauptauflagen sowie
4. der Verstetigung der Projektstrukturen dienen.

Ferner wurde die Maßnahmenagenda des ISEK in der Zwischenevaluation um bereits umgesetzte Maßnahmen und Redundanzen bereinigt. Zu den wesentlichen Redundanzen des ISEK gehört die Aufgliederung der Maßnahme Pasinger Rundwege (PR) in eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen. Bezugspunkt der weiteren Umsetzung ist hier die Rahmenplanung Pasinger Rundwege, die im März 2015 vorgelegt wurde.

Redundant ist auch die Aufgliederung der Maßnahmen Sanierungsberatung (MK2, MK6, G2), des Flächenmanagements (MK1, G1) und der Einbindung von Gewerbetreibenden (MK3, M2) nach Teilräumen.

In der Überarbeitung der Maßnahmenagenda wurden auf dem damaligen Kenntnisstand konzipierte oder bereits umgesetzte Informationsveranstaltungen gestrichen (MK4, MK7, MK8). Ein auf den aktuellen Sach- und Personenkenntnissen aufbauendes Beteiligungs- und Informationskonzept kann in die vom Stadtteilmanagement fortzuschreibende Marketingstrategie integriert werden. Das Ergebnis ist eine von 50 auf 11 Maßnahmen deutlich reduzierte und gestraffte Agenda (siehe umseitig), die Grundlage der weiteren Programmumsetzung sein kann. Diese umfasst alle in den Expertengesprächen thematisierten und im Auftaktworkshop als besonders wichtig eingestuften Projekte.

Eine Priorisierung dieser verbleibenden 11 Maßnahmen(-bündel) erscheint als nicht notwendig.

FORTSCHREIBUNG MASSNAHMENAGENDA VU / ISEK			
Nr.	Kürzel*	Maßnahmenbeschreibung**	Ergänzende Bemerkungen / Empfehlungen
1 🔑	MK3	Unterstützung Verein Aktives Pasing e.V. und des lokalen Einzelhandels	<ul style="list-style-type: none"> · Etablierung des Vereins Aktives Pasing im Sinne der Verstetigung · Überarbeitung Internetauftritt Aktives Pasing · Einrichtung Projektfonds beim Verein Aktives Pasing oder einem anderen privaten Träger
2 🔑	MK2	pro-aktive Sanierungsberatung	<ul style="list-style-type: none"> · pro-aktive Beratung hinsichtlich der kommunalen Förderprogramme und der Anwendungsmöglichkeiten des § 7h EStG · weiterhin intensive Nutzung des Stadteilladens als Besprechungsraum für Beratungen
3 🔑	WK4	Unterstützung kultureller Projekte	<ul style="list-style-type: none"> · kontinuierliche Umsetzung zur Stärkung des Zentrums
4 🔑	G3	Unterstützung von Gastronomie, Handel und Dienstleistung bei der Außenwirkung / mit Außenraumbewirtung	<ul style="list-style-type: none"> · Werbe- und Gestaltungskonzept
5 🔑	PR	Pasinger Rundwege	<ul style="list-style-type: none"> · Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der pro-aktiven Sanierungsberatung · Umsetzung der Ergebnisse der Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015) · Umsetzung im Rathausblock auch durch die öffentliche Hand
6 🔑	V1	Ergebnisse des ISEK und der Zwischenevaluation bei der Weiterentwicklung des Viktualienmarktes berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none"> · in der funktionalen Arbeitsteilung zwischen Pasing Arcaden und dem zentralen Geschäftsbereich ist die Neuausrichtung des Viktualienmarktes von herausragender Bedeutung
7	MK1	Flächenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> · Fortführung der laufenden Raumbewachung (Monitoring) · Aktivierung / Beratung von Grund- und Immobilieneigentümern
8	K1	Aufwertung Kirchplatz / Schererplatz (Maria Schutz)	<ul style="list-style-type: none"> · Fortführung der laufenden Abstimmungsprozesse · verbindliche Klärung der Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten · Überplanung der benannten Freiflächen, ggf. Beauftragung vertiefender Untersuchungen · probeweise Sperrung Schererplatz und begleitende Öffentlichkeitsarbeit · Beteiligungsprozess
9	B1	Neugestaltung Bahnhofplatz Nord / Wensauer Platz	<ul style="list-style-type: none"> · Verkehrskonzept in Vorbereitung · Handlungsbedarf ist vorhanden und Umsetzung wird in der Programmlaufzeit angestrebt
10	P1	Gestalterische Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit vom Marienplatz bis Gräfstraße	<ul style="list-style-type: none"> · Umsetzung gemäß Rahmenkonzeption Planegger Straße: punktuelle Aufwertungsmaßnahmen für Fuß- und Radverkehr im öffentlichen Raum · vorzugsweise Umsetzung privater Maßnahmen mit Unterstützung aus dem Programm aktiv.gestalten
11	MK5	Durchführung von Bürgerbeteiligung und Informationsveranstaltungen	<ul style="list-style-type: none"> · v.a. in Verbindung mit der Umsetzung von Baumaßnahmen (Marienplatz, Viktualienmarkt, Maria Schutz) · Umsetzung in Verbindung mit der fortgeschriebenen Marketingkonzeption durch das Stadteilmanagement · Sensibilisierung der Immobilieneigentümer bezüglich einer nachhaltigen Vermietungspraxis in Verbindung mit der pro-aktiven Sanierungsberatung

* Kürzel gemäß ISEK

** Maßnahmenbeschreibung teilweise angepasst

🔑 Schlüsselmaßnahme

Tabelle

Fortschreibung der Maßnahmenagenda des ISEK und der VU

Darstellung: Salm & Stegen 2016

MARKETINGSTRATEGIE		
MA	Fortschreibung der Marketingstrategie	unter anderem: <ul style="list-style-type: none"> · Förderung der Kooperation der Geschäftsleute rund um den Marienplatz · Erhalt und Positionierung des Marienplatzes als Einzelhandelsstandort · Events und Baustellenmarketing Marienplatz · Profilierung der Marke Pasing (Gesundheitsstandort und Kultur) · Profilierung des inhabergeführten Einzelhandels · Qualitätsoffensive im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen (Qualitätseinkauf, Servicequalität, Multichannel, Kundengewinnung und –bindung) · Bespielung des öffentlichen Raums in der Gleichmann- und Bäckerstraße

Tabelle

Fortschreibung der Marketingstrategie

Darstellung: Salm & Stegen 2016

7.3 Ergänzende Empfehlungen

Als Ergebnis der Zwischenevaluation soll die Bedeutung von zwei weiteren Handlungsfeldern in der Programmumsetzung herausgestellt werden:

1. Verbesserung der Anbindung und der Sichtbeziehungen zwischen Pasing Arcaden und dem zentralen Geschäftsbereich Bäcker- und Gleichmannstraße

Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den Pasing Arcaden als neuem Frequenzbringer und dem traditionellen zentralen Geschäftsbereich rund um Bäcker- und Gleichmannstraße wird nur dann zufriedenstellend gelingen, wenn Besucher der Pasing Arcaden auch zum Besuch des Stadtteils animiert werden. Dazu sind attraktive Blickbeziehungen und Wegeverbindungen wichtig.

Kunden und Besuchern, die nach Westen aus den Pasing Arcaden in Richtung Bahnhofplatz heraustreten, präsentiert sich der Übergang in den gewachsenen zentralen Geschäftsbereich aktuell als ungeordneter und wenig einladender Bereich. Ortsunkundige werden beim Verlassen der Hochglanzwelt Pasing Arcaden kaum animiert, weiter in Richtung Bäcker- und Gleichmannstraße zu gehen.

Zu dieser ungeordneten Situation und den unattraktiven Blickbeziehungen tragen vor allem die Gestaltung des Kiosk am Pasinger Bahnhofplatz, die Gestaltung der Fahrradabstellanlage und die Fassadengestaltung der prominenten Gebäude in der Bäckerstraße bei. An keiner Stelle finden sich attraktiv gestaltet Hinweise darauf, was der Stadtteil Pasing an weiteren Attraktionen zu bieten hat.

Der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2094 und der Ausbildung neuer Nord-Süd-Wegebeziehungen zu Gunsten der Allgemeinheit kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Sofern sich die Landeshauptstadt München grundsätzlich für die Installation von Leit- und Informationssystemen für Passanten ausspricht, könnten Programmgebiete wie Pasing von einer zeitnahen Umsetzung stark profitieren.

2. Verstetigung der öffentlich-privaten Partnerschaft über einen Förderzeitraum hinaus

Der Start in eine zweite Programmlaufzeit sollte zum Anlass genommen werden, schon jetzt über eine Verstetigung der öffentlich-privaten Partnerschaft nachzudenken.

Das Stadtteilmanagement und mit ihm der Stadtteilladen werden aktuell ausschließlich von der öffentlichen Hand mit Unterstützung der StBauF finanziert. Über eine zweite Programmlaufzeit hinaus werden Stadtteilmanagement und Stadtteilladen in der jetzigen Form nicht finanziert werden.

In der bisherigen Programmumsetzung bestand eine starke Erwartungshaltung an das Stadtteilmanagement, den Prozess der öffentlich-privaten Partnerschaft zu tragen, zu moderieren und federführend in der Projektumsetzung zu sein. Eine Verstetigung kann indes nur als fließender Übergang gelingen. Das heißt, in der zweiten Programmlaufzeit ist die Eigenverantwortung der lokalen Akteure für den Prozess sukzessive einzufordern und zu stärken.

Für eine Verstetigung der öffentlich-privaten Partnerschaft bieten die Projektgruppe, der Projektfonds und der Verein Aktives Pasing e.V. Ansatzpunkte. Im Rahmen einer neu aufgestellten Projektgruppenarbeit sollte sodann mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur Verstetigung begonnen werden. In der übereinstimmenden Einschätzung der Gesprächspartner wird die lokale Ökonomie alleine den Prozess nicht verstetigen können. Es bedarf deshalb der ergänzenden Einbindung vorhandener Vereine und Institutionen im kulturellen und bürgerschaftlichen Bereich.

Von großer Bedeutung für die Verstetigung ist es, ob und in welchem Umfang die Arbeit der Projektgruppe intensiviert und das Instrument Projektfonds in Wert gesetzt werden können.

Leitfragen der Verstetigung:

- Kann eine (reduzierte) externe Begleitung durch ein Stadtteilmanagement auch ohne Förderung finanziell dargestellt werden?
- Können alternative Fördermöglichkeiten (bspw. durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft) für eine Verstetigung akquiriert werden?
- Wer sind die (lokalen) Akteure und Institutionen, die in einem verstetigten Prozess ein tragende Rolle übernehmen können und wollen?
- Soll ein stufenweiser Rückzug des Stadtteilmanagements erfolgen, um lokale Akteure nach und nach stärker in die Prozessverantwortung zu nehmen? (bspw. für weitere 2 Jahre Mitteleinsatz wie bisher, 3. Jahr Reduzierung um 50%, 4. Jahr Reduzierung um weitere 50% - evtl. Aufgabe Stadtteilladen im 4. Jahr).

7.4 Programmgebiets- übergreifende Empfeh- lungen

1. Veranstaltungsmanagement

An der Durchführung von Veranstaltungen und Events im öffentlichen Raum in den Sanierungs- und Programmgebieten besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse. Die Belebung von Stadtteilzentren und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier sind in nahezu allen Programmgebieten Ziele der Programmumsetzung.

Nicht selten verursacht die Umsetzung von Veranstaltungen im öffentlichen Raum den Umsetzungsverantwortlichen (Stadtteil- oder Quartiersmanager) einen großen Abstimmungsaufwand innerhalb der Verwaltungsstrukturen der Landeshauptstadt. Der Abstimmungsaufwand hat einen nicht unerheblichen Zeit- und Mitteleinsatz zur Folge, der in der Regel von der öffentlichen Hand getragen wird.

Im Programmgebiet Pasing mussten aus diesem Grund Veranstaltungen der Aktiven Zentren Pasing teilweise auf privaten Flächen (u.a. der Pasing Arcaden) stattfinden. Da der öffentliche Raum in Szene gesetzt werden soll, ist eine Abstimmung der Veranstaltungen in der Lenkungsgruppe Stadtsanierung wünschenswert. Das KVR nimmt fall- und themenbezogen an den Sitzungen der Lenkungsgruppe Stadtsanierung teil. Veranstaltungen könnten dort frühzeitig mit den zuständigen Stellen vorbesprochen werden. Ein Veranstaltungsmanagement für die Programmgebiete durch einen zuständigen Ansprechpartner im Sinne einer „One-Stop-Agency“ hätte nicht nur Kosteneinsparungen sondern auch eine vereinfachte Genehmigungspraxis zur Folge.

2. Trading-Down-Prozessen be- geggen

Die Bekämpfung von Trading-Down-Prozessen in den Sanierungsgebieten kann auf unterschiedlichen Ebenen

erfolgen. Auf der Ebene der eigentlichen Programmumsetzung geht es meist um die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Gewerbetreibenden hinsichtlich einer ansprechenden Gestaltung von Werbeanlagen oder ein nachhaltiges Vermietungsmanagement. Eine bestimmten Qualitätsstandards entsprechende Umsetzung kann zusätzlich gefördert werden, wie bspw. in der Umsetzung der Werbe- und Gestaltungssatzung im Programmgebiet Pasing.

Freiwilligkeitsprinzip und Förderung stoßen oftmals an ihre Grenzen. Nutzungsänderungen, die nicht den Sanierungszielen entsprechen und Werbeanlagen, die weder Qualitätskriterien entsprechen noch satzungskonform sind, entwerfen öffentliche Investitionen in die Sanierung.

Das zeitnahe Zusammenwirken von Förderung und Beratung, einer konsequente Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspraxis und von bauaufsichtlichen Maßnahmen sollte in den Sanierungsgebieten im Rahmen der Möglichkeiten konsequent umgesetzt werden.

8. Resümee

Im Projektzeitraum 2010 bis 2016 wurden umfangreiche Vorarbeiten geleistet, die eine erfolgreiche weitere Programmumsetzung im Bereich der privaten Sanierungsmaßnahmen erwarten lassen. Ein spürbar verbessertes Investitionsklima im Programmgebiet in Verbindung mit einer pro-aktiven Sanierungsberatung werden zum Erfolg des kommunalen Förderprogramms aktiv gestaltet und des Werbe- und Gestaltungskonzeptes beitragen.

Im Aufbau einer nachhaltigen privaten Beteiligung am Aufwertungsprozess kann auf der intensiven Netzwerkarbeit des Stadtteilmanagements aufgebaut werden.

Um ein wesentliches Programmziel zu erreichen, sollte es in einer zweiten Programmlaufzeit gelingen, mehr private Akteure zur aktiven Mitarbeit zu gewinnen und einen öffentlich-privaten Projektfonds aufzubauen.

Raum für eigenverantwortliches Handeln, das Auflösen eines klassischen Rollen-denkens von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft sowie kurze Wege in der Umsetzung von Projekten sind die Garantien für eine erfolgreiche öffentlich-private Partnerschaft. Wohlwissend, dass dies innerhalb der Verwaltungsstrukturen der LHM nicht immer umsetzbar ist, sollte sich die weitere Umsetzung im Programmgebiet Pasing diesem Grundsatz verpflichtet fühlen.

Geführte Expertengespräche und Gremienarbeit

Expertengespräche

Joachim Vossen, Lena Eberl
Stadtteilmanagement
10. März 2016

Jürgen Kirner
Aktives Pasing e.V.
10. März 2016

Markus Groß, Ulrike Lierow
MGS; Sanierungsträgerin
17. März 2016

Romanus Scholz
BA 21 Pasing-Obermenzing
22. März 2016

Hannah Dahlmeier, Eva Pfeiffer
PLAN
23. März 2016

Christian Zimmermann
Centermanagement Pasing Arcaden
15. April 2016

Florian Hochstätter
BAU; Neugestaltung Pasinger Straßen
und Plätze
28. April 2016

Christian Metzner
ROB Sachgebiet Städtebauförderung
6. Mai 2016

Jörg Kochmann
MGS; Projekt Pasing by
1. Juli 2016

Carola Rausch
Immobilieeigentümerin; Antragstellerin
aktiv.gestalten
8. Juli 2016

Gremienarbeit

Auftaktworkshop
Konkretisierung der Evaluationsinhalte
und Vorgehensweise mit der Projekt-
gruppe
10. November 2015

Abstimmungsgespräch
Besprechung Zwischenstand mit MGS
und PLAN
18. April 2016

Projektgruppe
Teilnahme Salm & Stegen an regulärer
Projektgruppensitzung
20. April 2016

Strategiegespräch
Strategiegespräch mit MGS, PLAN und
Stadtteilmanagement zum Thema Ver-
stetigung
2. Juni 2016

Validierungsworkshop
Diskussion der Evaluationsergebnisse
mit der Projektgruppe
30. Juni 2016

Präsentation
Ergebnispräsentation in der LGS - Ar-
beitsebene
18. Juli 2016

Abstimmungsgespräch
Besprechung Berichtsentwurf mit MGS
8. August 2016

Zitierte Quellen

Battis, Ulrich / Krautzberger, Michael / Löhr, Rolf-Peter: Baugesetzbuch – Kommentar. München 2009.

Battis, Ulrich / Krautzberger, Michael / Löhr, Rolf-Peter: Baugesetzbuch – Kommentar. München 2016.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) a: Evaluierung der Städtebauförderung – ein Leitfaden für Programmverantwortliche. Berlin, Bonn 2012.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) b: Verfügungsfonds in der Städtebauförderung. Berlin, Bonn 2012.

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31 (LHM): Städtebauförderung als Multiplikator und Ergänzungsprogramm am Beispiel Pasing. Unveröffentlichtes Manuskript. München 2014.

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) / Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bodenordnung, Stadtsanierung und Wohnungsbau HA III/3 (LHM): Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Pasing. Unveröffentlichtes Manuskript. München 2012.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: leben findet innenstadt.de – Endbericht. München 2008.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Leitlinien öffentlich-privater Projektfonds. München 2010.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BA I	Bauabschnitt I
BA 21	Bezirksausschuss 21 Pasing- Obermenzing
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bspw.	beispielsweise
EStG	Einkommenssteuergesetz
e.V.	eingetragener Verein
f.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.e.S.	im eigentlichen Sinn
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept
inkl.	inklusive
KAG	Kommunalabgabengesetz
KVR	Kreisverwaltungsreferat
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
NUP	Nordumfahrung Pasing
PLAN	Referat für Stadtplanung und Bauord- nung
QUIVID	Kunst am Bau / Förderprogramm
Rd.-Nr.	Randnummer
S.	Seite
StBauF	Städtebauförderung
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinien
TSDE	Tausend Euro
TÖB	Träger öffentlicher Belange
vgl.	vergleiche
VU	Vorbereitende Untersuchungen
Ziff.	Ziffer

