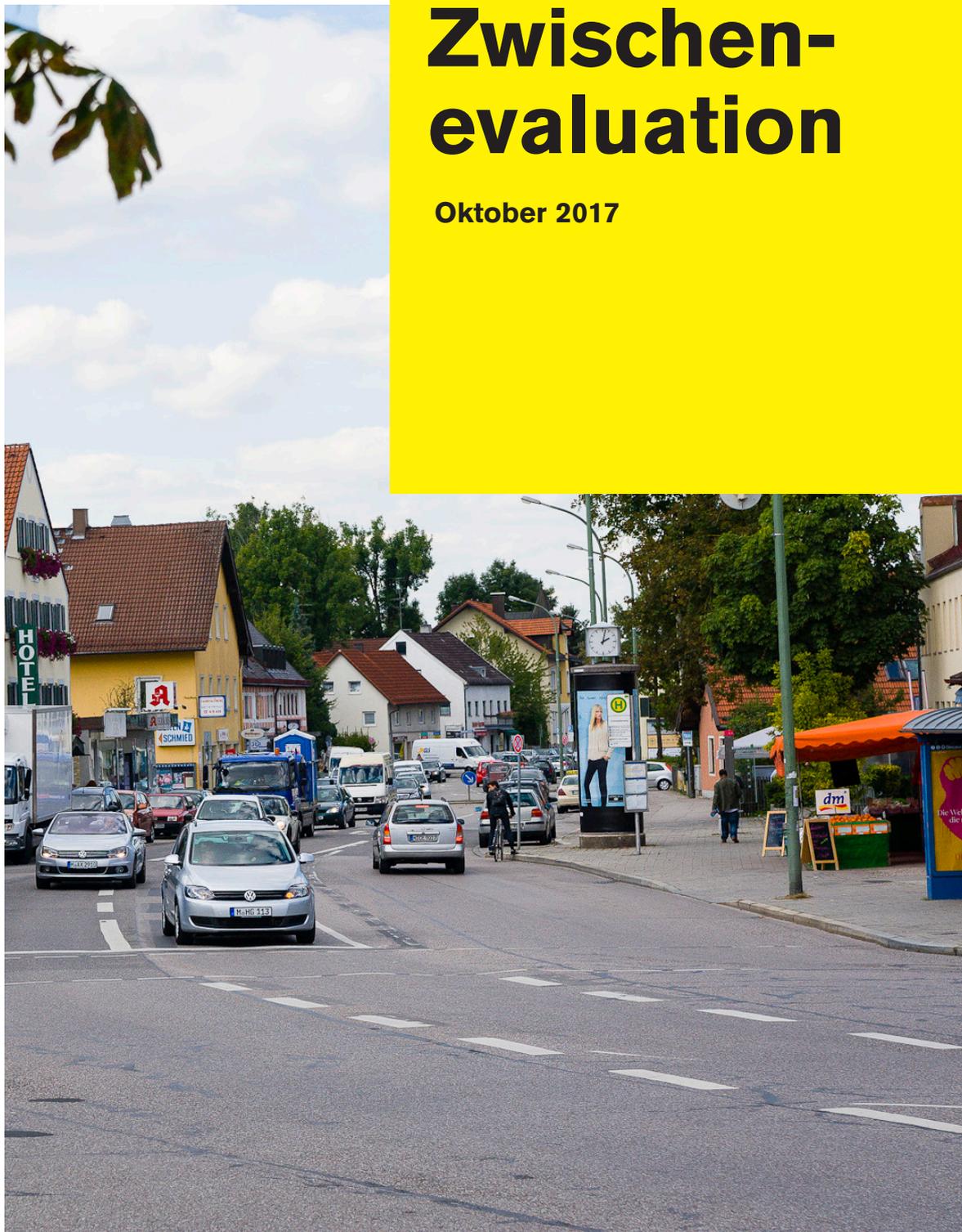


aktive
zentren
trudering

Bericht zur Zwischen- evaluation

Oktober 2017



Impressum

Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Programmgebiet Trudering

Zwischenevaluation

Oktober 2017

Der vorliegende Zwischenbericht zur Evaluation Trudering stellt eine überarbeitete Fassung der Auftraggeberin dar, welche die Entwurfsfassung vom Juli 2017 zur Grundlage hat.

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
Boden-ordnung, Stadtsanierung
und Wohnungsbau HAIII/3

Fachliche Betreuung:

Hannah Dahlmeier, Lena Brandauer

Blumenstraße 31

80331 München



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Verfasser

Salm & Stegen

Geographen und Stadtplaner

Dr. Volker Salm

Linprunstraße 54

80335 München

SALM & STEGEN

Geographen und Stadtplaner

Inhalt

Seite	5	1. Einleitung
	8	2. Schwerpunkte der Zwischenevaluation für das Programmgebiet Trudering
	11	2.1 Die vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept
	12	2.2 Sanierungsziele
	12	2.3 Abgegrenztes Fördergebiet und Sanierungssatzung
	14	2.4 Stadtteilmanagement und Stadtteilladen
	16	2.5 Projektgruppe
	17	2.6 Verfügungsfonds
	18	2.7 Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure und private Investitionen
	21	2.8 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
	23	3. Stand der Umsetzung
	23	3.1 Umsetzung der Maßnahmenagenda
	29	3.2 Gesamtkosten der förderfähigen Maßnahmen
	31	4. Zusammenfassende Bewertung
	31	4.1 Wesentliche Stärken
	31	4.2 Wesentliche Schwächen
	33	5. Empfehlungen
	33	5.1 Verlängerung der Programmlaufzeit
	33	5.2 Formale Grundlagen
	33	5.3 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
	33	5.4 Schwerpunkte der weiteren Maßnahmenumsetzung
	36	5.5 Programmgebietsübergreifende Empfehlungen
		Anhang
		Monitoring der Erdgeschossnutzungen im Programmgebiet
		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.

Foto

Ideenworkshop zum Stadtteilmarketingkonzept Trudering

Quelle: Geschäftsstraßenmanagement 2015



1. Einleitung

Das Programmgebiet Trudering ist Teil des Stadtbezirks 15 Trudering-Riem. Es beinhaltet Teilräume der Unterbezirke Straßtrudering und Kirchtrudering. Trudering ist im Wesentlichen ein Wohnviertel und verfügt über die größte zusammenhängende Waldfläche im Münchner Stadtgebiet. In weiten Teilen hat sich Trudering einen dörflichen Charakter mit einer kleinteiligen Bebauung bewahrt. Das innerhalb des Programmgebiets abgegrenzte Sanierungsgebiet Trudering gehört mit einer Fläche von 19 Hektar und rund 530 Einwohnern zu den kleineren Sanierungsgebieten in der Landeshauptstadt München.

Gleichzeitig ist Straßtrudering ein wichtiger Nahversorgungsstandort für die umliegenden Wohnquartiere im Münchner Osten. Die Funktion einer Haupteinkaufsstraße übernimmt dabei die Truderinger Straße, die durch eine hohe Verkehrsbelastung und durch Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum sowie mangelnde Aufenthaltsqualitäten geprägt ist.

Funktionsverluste in der Versorgungsfunktion und fehlende Verknüpfungen von Teilbereichen des Stadtteilzentrums führten gemeinsam mit den oben angeführten Defiziten zu einer Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. 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.

Grundlage der Programmumsetzung in Trudering sind durchgeführte vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK. Beide Untersuchungen wurden im September 2011 abgeschlossen. Ein Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2013 förmlich festgelegt.

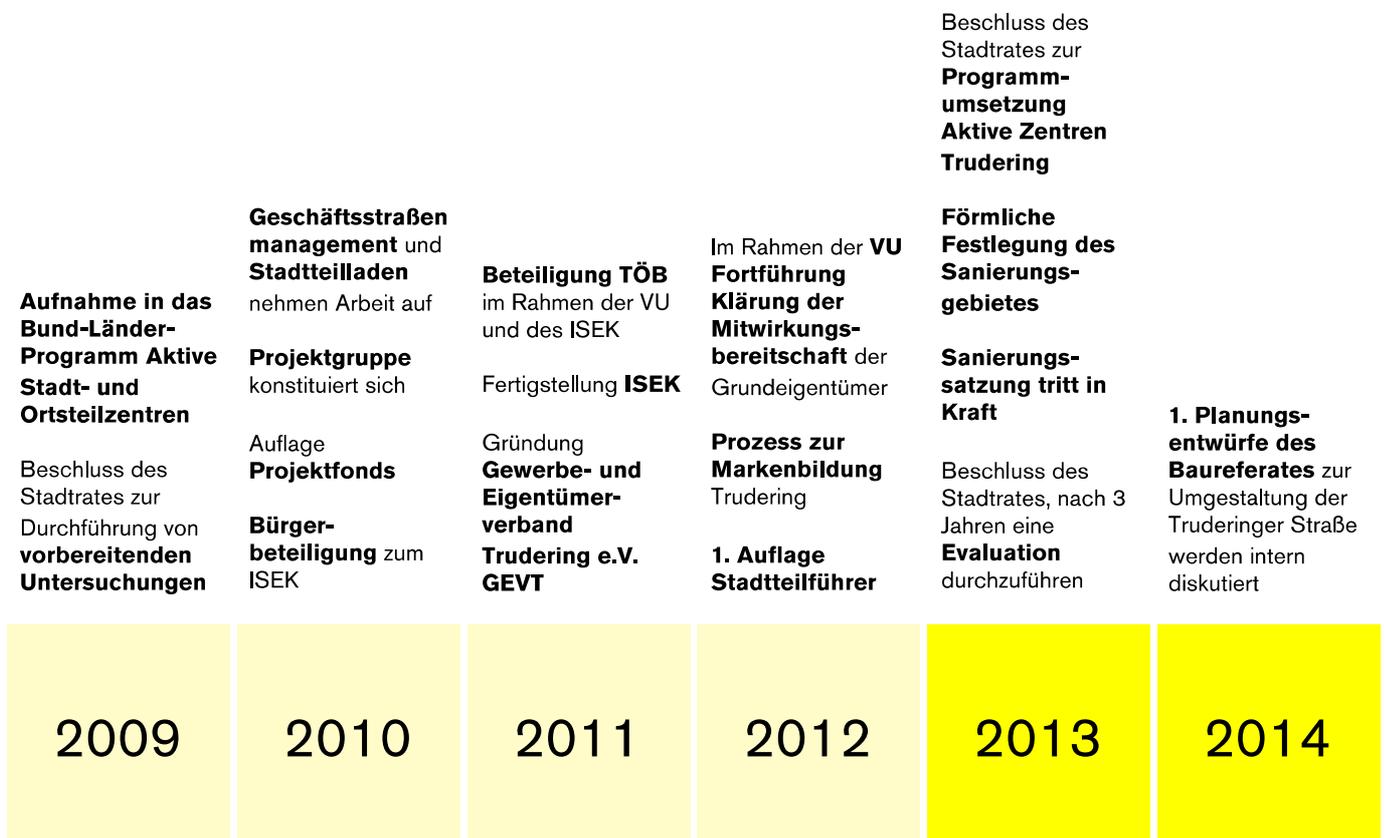
Als Bestandteil der Programmumsetzung ist eine Zwischenevaluation nach einer Programmlaufzeit von etwa 4 Jahren vorgesehen. Auf Basis der Zwischenevaluation soll entschieden werden, ob und in welcher Form ein Fördermitteleinsatz für eine zweite Programmlaufzeit gerechtfertigt erscheint. Die Zwischenevaluation 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 diesem Sinne ist die vorliegende Zwischenevaluation als Prozess-evaluation zu verstehen und nicht als Evaluation der Wirkungen.

Abbildung
Zeitstrahl der bisherigen Programmumsetzung

Darstellung: Salm & Stegen 2017

Projektmeilensteine



Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung

Beauftragung des Baureferates mit

den Entwurfsplanungen für die Straßenumbaumaßnahmen durch Beschluss des Stadtrates

Herstellung
Querungshilfe Wasserburger Landstraße

Erstellung des **Stadtteilmarketingkonzeptes**

Fertigstellung
Grünfläche Truderinger Straße

Start des kommunalen Förderprogramms **aktiv.gestalten**

Relaunch Internetpräsenz Aktive Zentren Trudering

Vorlage der **Zwischenevaluation**

2. Auflage Stadtteilfehler

Beauftragung **Zwischenevaluation**

Beschluss zur Programmverlängerung

2015

2016

2017

Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung (SABS) in der LH München

2. Schwerpunkte der Zwischen-evaluation für das Programmgebiet Trudering

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.

In der Zwischenevaluation für das Programmgebiet Trudering stehen die Evaluation des Programm- und Projektmanagements sowie die Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen im Vordergrund.

Vor allem die Einbindung der privaten Akteure (Bürgerinnen und Bürger, lokale Ökonomie, Haus- und Grundeigentümer) sowie das Zusammenspiel der öffentlichen und privaten Akteurs- und Interessengruppen soll bewertet werden. Darüber hinaus werden die formalen und konzeptionellen Grundlagen (VU, ISEK, Sanierungsgebiet, Sanierungssatzung) evaluiert.

Es wurden in der bisherigen Programmlaufzeit auch erste bauliche Projekte umgesetzt (bspw. Querungshilfe Wasserburger Landstraße, Grünfläche Truderinger Straße). Eine Evaluation der Wirkungen wäre hier grundsätzlich bereits möglich, hätte jedoch einen methodischen Aufwand (Befragungen, Zählungen etc.) zur Folge, der für eine Zwischenevaluation nicht angemessen erschien. Die Durchführung einer Wirkungsanalyse bietet sich für ausgewählte Maßnahmen eher im Rahmen einer möglichen Schlussevaluation an.

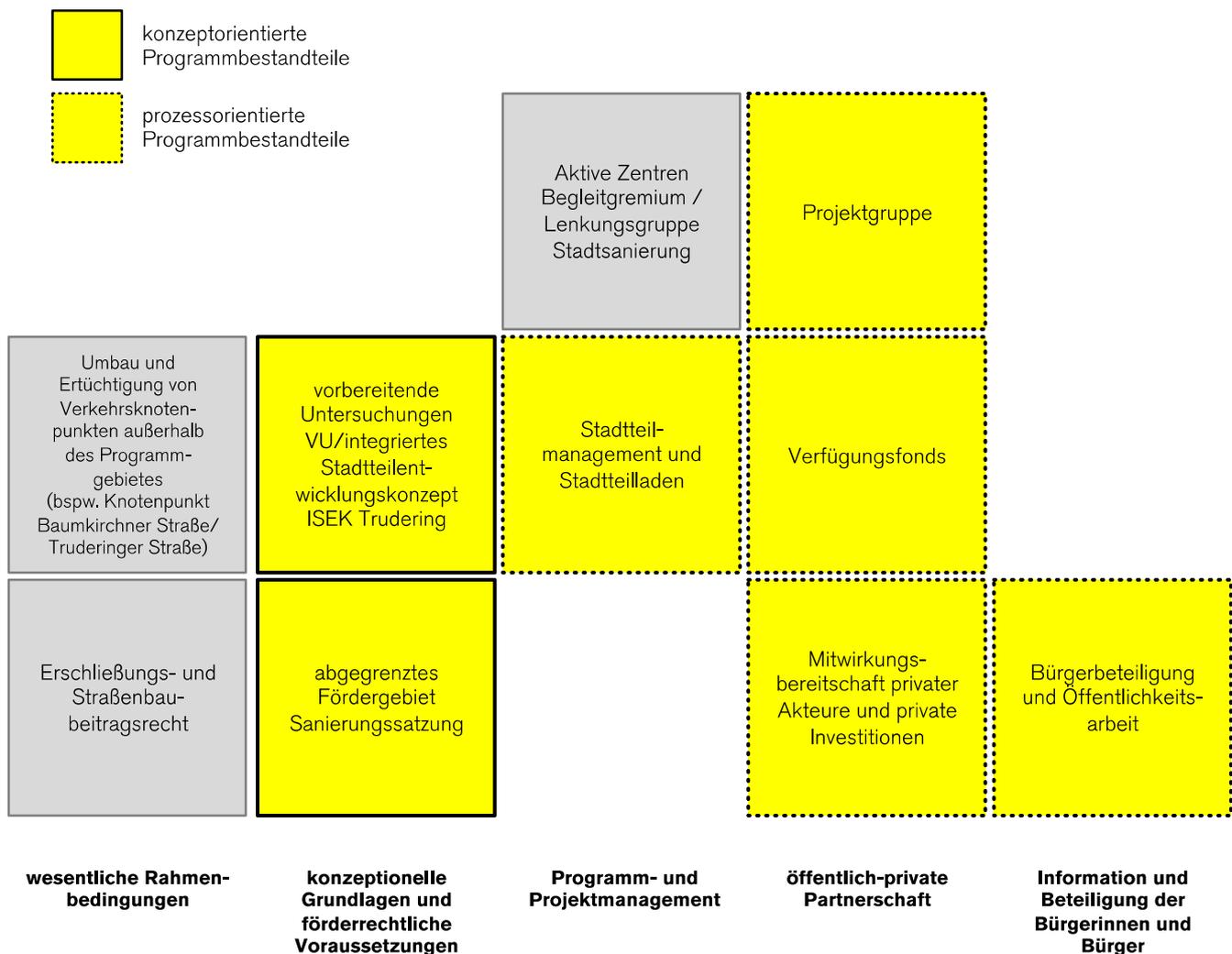
Tabelle

Zu evaluierende Programmbestandteile

Darstellung: Salm & Stegen 2017

Programmbestandteil	Leitfragen und -kriterien der Evaluation
<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB/integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK Trudering 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 • Fortschreibung des Maßnahmenplans als Ergebnis der Evaluation
<ul style="list-style-type: none"> ■ abgegrenztes Fördergebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Plausibilität der gewählten Förderkulissen • Plausibilität der Gebietsabgrenzungen • Empfehlungen für eine 2. Laufzeit
<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteilmanagement und Stadtteilladen 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittel- und Personaleinsatz • Aufgabenspektrum • Vernetzung und Akzeptanz im Stadtteil • Standort und Nutzung des Stadtteilladens
<ul style="list-style-type: none"> ■ Projektgruppe 	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammensetzung • Aufgaben und Arbeitsweise
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verfügungsfonds 	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe der akquirierten privaten Mittel • Vergabep Praxis und -richtlinien • umgesetzte Maßnahmen • Passgenauigkeit der Förderrichtlinien • Aktivitäten zur Verstetigung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure und private Investitionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Grad der Mitwirkung und Finanzierungsbereitschaft • Rolle und Bedeutung des GEVT
<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 2017



2.1 Die Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Trudering

Die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 4.1.1) sowie der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (Artikel 7 Abs. 2) eine Fördervoraussetzung. Die Erarbeitung einer konzeptionellen Grundlage der Stadtteilentwicklung war deshalb schon allein in formeller Hinsicht notwendig. Mit der Vorlage des ISEK bzw. der VU Trudering in der Fassung vom September 2011 und der Kenntnisnahme durch den Stadtrat am 5. Dezember 2012 wurde diese Fördervoraussetzung erfüllt.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Trudering wurde vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und im eigentlichen Sinne nicht *beschlossen*. Ob das Stadtteilentwicklungskonzept Trudering 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 (und rechtliches) Gewicht zugestanden werden sollte.

Beispielgebend ist die Ausgestaltung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Trudering 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.

Mit der Erstellung des ISEK und der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein interdisziplinäres

Planungsteam der Fachrichtungen Stadtplanung, Verkehr und Einzelhandel/Marketing beauftragt. Die Interdisziplinarität des Planungsteams ist der Aufgabenstellung in Trudering angemessen.

Das ISEK als abschließende Dokumentation stellt die Ergebnisse und Empfehlungen in einer sehr ausführlichen Langfassung dar. Die Langfassung mit über 300 Seiten richtet sich eher an die beteiligten Entscheidungsträger, Fachbehörden und städtischen Referate. Die wichtigsten Ergebnisse wurden deshalb zusätzlich in einer 50-seitigen Kurzfassung des ISEK zusammengefasst. Diese Kurzfassung steht als Download im Internetauftritt der Aktiven Zentren Trudering zur Verfügung. Mit Hilfe der Kurzfassung können sich so auch interessierte Bürgerinnen und Bürger in knapper Form über die Inhalte der Untersuchungen informieren.

Die Ausführungen zu den Themen Städtebau und lokale Ökonomie sind ausführlich und fundiert. Als Besonderheit ist die fachliche Auseinandersetzung mit dem Thema Energie im Rahmen des ISEK zu erwähnen.

Einen großen Stellenwert haben die Untersuchungen zum Verkehr. Da ein Schwerpunkt der Programmumsetzung in der Minderung des Verkehrsproblems liegt, wurde eine übergeordnete Verkehrsplanung als Grundlage einer Verkehrsberuhigung im Truderinger Zentrum beauftragt. Der Untersuchungsumgriff der Verkehrsplanungen ging dabei über das Programmgebiet hinaus. Vertieft betrachtet wurden auch Aspekte der Nahmobilität in Form einer Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radverkehr im Programmgebiet. Die Untersuchungen der einzelnen Fachdisziplinen münden in einem integrierten Stadtteilentwicklungskonzept mit einer zusammenfassenden Maßnahmenagenda. Alle Handlungsfelder und Maßnahmen werden ausführlich dargestellt und aus einer integrierten Betrachtungsweise bewertet und erläutert.

Als wesentliche Mängel und Sanierungsanlässe im Sinne von § 136 BauGB ermittelt das ISEK bzw. die VU folgende Aspekte:

- städtebaulich unzureichend ausgeprägtes Zentrum
- mangelnde Qualität des zentralen öffentlichen Raumes
- teilweise mangelnde Ausbildung von Raumkanten
- in Teilen sanierungsbedürftige, untergenutzte oder leer stehende bedeutende ortsbildprägende Gebäude
- teilweise problematische Siedlungsstrukturen und Gemengelagen
- funktionale Trennung von Kirchtrudering und Straßtrudering durch die Barrierewirkung der Bahn
- mangelnde städtebauliche Verknüpfung zwischen Zentrumsbereich und Bahnhof
- fehlende funktionale und gestalterische Anbindung Zentrum Trudering mit dem Bereich Kulturzentrum/Festplatz/Schulzentrum
- unzureichende Ausstattung mit qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünflächen
- hohe Verkehrsbelastungen
- teilweise fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen in zentralen Bereichen
- Mängel im Branchen- und Angebotsmix
- Nutzungslücke zwischen Truderinger Bahnhof und Truderinger Zentrum
- Defizite in den Betriebsqualitäten bei einem Großteil der Einzelhandelsbetriebe

Als wesentliche Planungsziele der Sanierung werden abgeleitet:

- Erhalt und Ausbau eines Zentrums für Trudering
- Verbesserung der funktionalen Verknüpfung des Bereichs Bahnhof mit dem Bereich Truderinger Zentrum
- Verknüpfung des Truderinger Zentrums mit den südlich der Wasserburger Landstraße befindlichen Kultureinrichtungen

- Stärkung des Standortes Trudering aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht
- Konzentration der vorhandenen Entwicklungspotenziale im Einzelhandel auf einen eng begrenzten funktionalen zentralen Versorgungsbereich

2.2 Sanierungsziele

Eine ausführliche Darstellung der Sanierungsziele befindet sich in der Sitzungsvorlage für den Stadtrat Nr. 08-14/V 10777 Teil D vom 5. Dezember 2012. Die abgeleiteten Sanierungsziele folgen den Darstellungen des ISEK. Auf eine ausführliche Darstellung der Sanierungsziele wird hier verzichtet, zu nennen sind an dieser Stelle aber insbesondere:

- Erhalt und Ausbau eines Zentrums für Trudering
- Verbesserung der funktionalen Verknüpfung des Bereichs Bahnhof mit dem Bereich Truderinger Zentrum
- Verknüpfung und gestalterische Anbindung des Kulturzentrums an das Truderinger Zentrum
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs und Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum

Die Sanierungsziele bilden das Spektrum der integrierten Handlungsempfehlungen des ISEK voll umfänglich ab. Der Umbau der Truderinger Straße als die größte im ISEK vorgesehene Baumaßnahme leistet dabei einen wesentlichen Zielbeitrag zu einer Vielzahl der Sanierungsziele. Diese Maßnahme mag deshalb im Empfinden vieler Akteure der Programmumsetzung als die „zentrale“ Maßnahme der Programmumsetzung gelten. Die Sanierungsziele sind jedoch wesentlich breiter gefächert (siehe oben). Eine Programmumsetzung und die Durchführung der Sanierung kann und sollte deshalb in Form ausgewählter Schlüsselprojekte unabhängig vom Projektfortschritt der Maßnahme „Umgestaltung Truderinger Straße“ weiter verfolgt werden.

Die Sanierungsziele bieten die Möglichkeit für eine zielgerichtete und zügige Umsetzung der Sanierung im öffentlichen und privaten Aufgabenbereich.

2.3 Abgegrenztes Fördergebiet und Sanierungsatzung

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 Trudering wurde so angelegt, dass gleichzeitig die Anforderungen an vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erfüllt wurden. Das Sanierungsgebiet Trudering wurde förmlich festgelegt und mit der Bekanntmachung im Münchner Amtsblatt wurde die Sanierungsatzung am 10. April 2013 rechtsverbindlich. Sie gilt für die Dauer von 8 Jahren. Zusätzlich wurde vom Stadtrat beschlossen, auch das Untersuchungsgebiet ergänzend als Förderkulisse aufrecht zu erhalten.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes folgt im Wesentlichen dem Abgrenzungsvorschlag des ISEK. Die Abgrenzung des Programmgebietes als Fördergebiet folgt voll umfänglich dem Abgrenzungsvorschlag des ISEK. Das Sanierungsgebiet Trudering wurde vergleichsweise eng gefasst und ist mit 19 ha Größe eines der kleinsten Sanierungsgebiete der Landeshauptstadt. Diese Abgrenzung verdeutlicht, dass der Umbau der Truderinger Straße eine zentrale Maßnahme der Sanierung darstellt. Insofern stellt das Programmgebiet als zusätzliche Förderkulisse eine sinnvolle Ergänzung dar, um auch Fördermaßnahmen umzusetzen, die einen Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele leisten, jedoch nicht in dem engen Umgriff des Sanierungsgebietes liegen (vgl. ISEK S. 271). Als ein Maßnahmenbeispiel ist die Gestaltung einer Grünfläche nördlich der Bahnlinie zu nennen.

Die Umfeldgestaltung des Kulturzentrums als eine mögliche Maßnahme der zweiten Programmlaufzeit läge ebenfalls außerhalb des Sanierungsgebietes aber innerhalb des Programmgebietes und könnte dort eine hohe Außenwirkung entfalten.

Verwaltungsintern wird in der LH München zurzeit diskutiert, ob das Programmgebiet als Förderkulisse aufrecht erhalten werden soll, da auch mit dieser Förderkulisse zusätzlicher Verwaltungsaufwand verbunden ist (u.a. in Genehmigungsfragen). Aus fachplanerischer Sicht ist der LH München zu empfehlen, an dieser Förderkulisse im Programmgebiet Trudering festzuhalten. Die damaligen Abgrenzungen von Programm- und Sanierungsgebiet wurden als Ergebnis einer sorgfältigen planerischen Abwägung im Rahmen des ISEK gewählt. Auch in einer zweiten Programmlaufzeit würde das Programmgebiet aus Sicht der Zwischenevaluation eine sinnvolle Ergänzung zum vergleichsweise eng gefassten Sanierungsgebiet darstellen. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die Umsetzung von Projekten aus dem öffentlich-privaten Verfügungsfonds zu empfehlen.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden nicht erhoben. Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß § 144 Abs. 1 BauGB (Nutzungsänderungen) findet Anwendung. Die Anwendung von § 144 Abs. 2 BauGB wurde hingegen ausgenommen (Genehmigungspflicht für den Grundstücksverkehr). Es erfolgte kein Eintrag eines Sanierungsvermerkes in das Grundbuch.

Per Allgemeinverfügung der Landeshauptstadt München zur Erteilung einer allgemeinen Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB wurde die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB eingeschränkt. Sie gilt seit November 2013 nur noch für

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros
- sowie für sonstige Vorhaben ab einer Betriebsfläche von 400 qm.

Dass ein Grundbucheintrag unterbleibt und die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht eingeschränkt wurde, ist maßgeblich auf die Intervention des

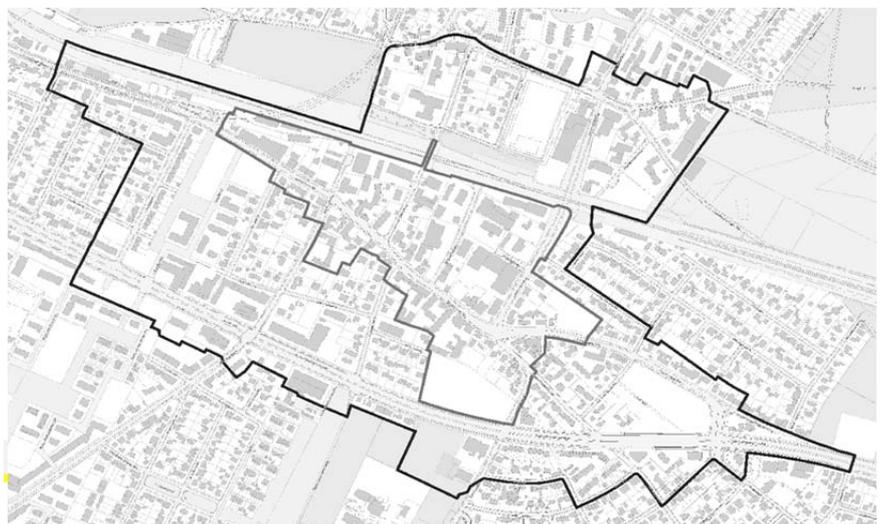
Gewerbe- und Eigentümerverbandes Trudering e.V. zurückzuführen. Seitens der Eigentümer wurden Wertverluste und eingeschränkte Handlungsspielräume in der Vermietung und Nutzung der Liegenschaften befürchtet. Tatsächlich wurden in den Jahren 2013 bis 2016 30 Anträge auf sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt. Negative Bescheide ergingen nicht.

Wir empfehlen der Landeshauptstadt München, an der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB auch in der 2. Programmlaufzeit festzuhalten, um über ein zusätzliches Steuerungsinstrument zur Umsetzung der Sanierungsziele zu verfügen. Dies gilt um so mehr, als für Teile des Sanierungsgebietes keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt wurden. Zeitliche Verzögerungen in der Genehmigungspraxis durch eine zusätzliche sanierungsrechtliche Beurteilung sind zwar nicht auszuschließen, sind jedoch im Interesse der Programmumsetzung zu vertreten. Dass sich die Eigentümer sehr engagiert und fachlich fundiert in die Gestaltung der Sanierungssatzung eingebracht haben ist ungewöhnlich und zeigt, dass eine starke Anteilnahme an der Programmumsetzung vorhanden ist. Die Eigentümer bringen sich selbstbewusst in den Prozess ein. Deutlich wird aber auch, dass die Eigentümer in der Programmumsetzung durchaus auch (legitime) Eigeninteressen verfolgen.

EXPERTENINTERVIEWS

- Das ISEK als Grundlage der Programmumsetzung wird anerkannt.
- Die Langfassung wird als zu sperrig für interessierte „Nicht-Experten“ beurteilt. Die Kurzfassung hätte früher erarbeitet werden sollen.
- Das Programmgebiet als zusätzliche Förderkulisse sollte nicht leichtfertig aufgegeben werden.
- Seitens der Eigentümer wird die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB nach wie vor kritisch gesehen.
- Eine frühzeitige und umfassende Information über sanierungsrechtliche Belange (Ausweisung Sanierungsgebiet, Wahl des Verfahrens, rechtliche Konsequenzen etc.) sollte aus Sicht der Grundeigentümer mit Beginn vorbereitender Untersuchungen erfolgen.

Abbildung
Sanierungsgebiet (innere Linie) und Programmgebiet (äußere Linie)
 Quelle: LH München 2013



2.4 Stadtteilmanagement und Stadteilladen

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 stetigen Moderationsleistung vor Ort. Der Einsatz eines Stadtteil- bzw. Geschäftsstraßenmanagements ist aus diesem Grund ein zentraler Bestandteil der Programmumsetzung.

Das Stadtteilmanagement wurde im Programmgebiet Trudering als Geschäftsstraßenmanagement angelegt. Aus der gewählten Begrifflichkeit erschließt sich der gewählte Handlungsschwerpunkt im Bereich der lokalen Ökonomie.

Das Geschäftsstraßenmanagement wurde im Februar 2010 zeitgleich mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen eingesetzt. Auf diese Weise konnte eine intensive Abstimmung zwischen den Fachplanungen, den öffentlichen Referaten, dem Geschäftsstraßenmanagement und den lokalen Akteuren gewährleistet werden.

Zu den Aufgaben des Stadtteilmanagements gehören unter anderem

- das Standortmarketing,
- die Vernetzung der lokalen Akteure,
- die Organisation und Unterstützung von Veranstaltungen,
- die Öffentlichkeitsarbeit,
- die Vorbereitung und Durchführung der Gremienarbeit
- sowie das Flächenmanagement.

Das Geschäftsstraßenmanagement hat durch seine Netzwerkarbeit maßgeblich zu der Gründung des Gewerbe- und Eigentümerverbandes Trudering e.V. (GEVT) im Jahr 2011 beigetragen. Mit dem GEVT entstand eine handlungsfähige Organisationsstruktur vor Ort, die auch heute noch den Aufwertungsprozess maßgeblich mitgestaltet und prägt.

Mit den Leistungen des Geschäftsstraßenmanagements wurde die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH beauftragt. Kurze Abstimmungswege zwischen Sanierungsträgerin und Geschäftsstraßenmanagement können so gewährleistet werden.

Das Geschäftsstraßenmanagement führt in Form von Jahresberichten einen Arbeitsnachweis, so dass in der Zwischenevaluation auf eine ausführliche Darstellung aller Aktivitäten und Projekte des Geschäftsstraßenmanagements verzichtet wird.

Mit dem Einsatz des Geschäftsstraßenmanagements wurde in der Truderinger Straße 302 der Stadteilladen als Anlaufstelle für interessierte Bürgerinnen und Bürger eingerichtet.

Aktuell ist der Stadteilladen Dienstags und Mittwochs von 10-12 und 14-17 Uhr sowie Donnerstags von 14-18 Uhr geöffnet. Zusätzlich ist der Stadteilladen für die Sitzungen der Projektgruppe und für Sonderveranstaltungen geöffnet. Der Stadteilladen wird zudem von lokalen Initiativen (unter anderem Arbeitskreis Trudering im Wandel, Gewerbestammtisch) als Besprechungsraum und für Workshops genutzt. Ferner beherbergt der Stadteilladen eine Leihstation für das Lastenfahrrad „Levi“ und den Truderinger Bücherschrank.

Der Stadteilladen liegt etwas zurückversetzt in der 2. Reihe. Bewusst hat man bei der Standortsuche die Anmietung eines Ladenlokals in der Hauptlaufstraße der Truderinger Straße vermieden, um dort keine wertvollen Ladenflächen zu belegen.

Der Stadteilladen hat sich als Anlaufstelle im Quartier etabliert. Auch das Geschäftsstraßenmanagement genießt bei den lokalen Akteuren hohe Anerkennung. Dass der Dialog mit den lokalen Akteuren und das Interesse vor Ort an der Programmumsetzung über Jahre hinweg auf einem hohen Niveau gehalten werden konnte, wird wesentlich der Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements zugeschrieben.

Trotz der hohen Akzeptanz, die das Geschäftsstraßenmanagement genießt, sind sich die lokalen Akteure ihrer Eigenverantwortung für den Aufwertungsprozess bewusst.

Das Geschäftsstraßenmanagement wird in diesem Sinne als Partner und Moderator wahrgenommen. Eine einseitige Erwartungshaltung an das Geschäftsstraßenmanagement, die Geschicke des Stadtteils quasi im Alleingang zu lenken, ist nicht spürbar.

Der frühzeitige Einsatz eines Geschäftsstraßenmanagements gleich zu Beginn der Programmumsetzung birgt Chance und Risiko zugleich. Die Chance besteht darin, bereits in die konzeptionellen Vorarbeiten (VU, ISEK) die Interessen aller Beteiligten einfließen zu lassen und an der Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Interessen moderierend tätig zu werden. Das Risiko liegt darin, dass der Beteiligungsprozess vor Ort länger bespielt und auf einem angemessenen Niveau gehalten werden muss, als dies bei einem späteren Einsatz des Projektmanagements der Fall wäre. Den im Zuge der Zwischenevaluation geführten Expertengesprächen und der Arbeit mit der Projektgruppe ist jedoch eindeutig zu entnehmen, dass sich der frühzeitige Einsatz des Geschäftsstraßenmanagements in der Programmumsetzung Trudering bewährt hat und als Erfolgsfaktor in der bisherigen Umsetzung zu bewerten ist.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements und die frühzeitige Einrichtung eines Stadteilladens werden sehr positiv bewertet und als Erfolgsfaktor der bisherigen Umsetzung gesehen. Insbesondere an der Schnittstelle zwischen Grundeigentümern und den öffentlichen Referaten übernahm das Geschäftsstraßenmanagement eine wichtige Mittlerfunktion.

Foto
**Projektgruppensitzung im Stadtteil-
laden**
Quelle: Geschäftsstraßenmanagement
Trudering



2.5 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.

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

Die konstituierende Sitzung der Projektgruppe fand am 14. April 2010 statt. Im Schnitt tagt die Projektgruppe ca. vier bis sechs mal jährlich. Moderiert werden die Sitzungen der Projektgruppe durch das Geschäftsstraßenmanagement. Die Gremien-sitzungen finden im Stadtteilla-den statt.

Ständige Mitglieder der Projektgruppe sind:

- Vertreterinnen und Vertreter des Planungsreferates
- Vertreterinnen und Vertreter des Baureferates
- Vertreterinnen und Vertreter des Sozialreferates
- Vertreterinnen und Vertreter des Referates für Arbeit und Wirtschaft
- Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksausschusses 15
- MGS als Geschäftsstraßenmanagement
- MGS als Treuhänderin
- Vertreterinnen und Vertreter aus dem Stadtteil

Ursprünglich sah die Geschäftsordnung der Projektgruppe eine Stimmverteilung mit 4 Stimmen für die Verwaltung, 4 Stimmen für den BA, 4 Stimmen für die lokalen Akteure und 1 Stimme für die MGS vor. Auf Antrag der Projektgruppe wurden im Mai 2013 die Stimmrechte für die lokalen Akteure auf 8 und für den BA auf 5 erhöht.

Im Sinne des Programmziels, die lokalen Akteure in die Verantwortung für die Aufwertung des Stadtteils zu nehmen und eine öffentlich-private Partnerschaft auf Augenhöhe aufzubauen, ist die neue Stimmverteilung positiv zu bewerten.

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 sowie der 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 Projektgruppe Trudering ist als ein aktives Gremium zu bezeichnen. Die Arbeit in der Projektgruppe wird wesentlich von der hohen Beteiligung aus den Reihen des Gewerbe- und Eigentümerverbandes Trudering e.V. (GEVT) getragen. Auch der Bezirksausschuss Trudering-Riem engagiert sich stark für die Programmumsetzung. Trotz des relativ eng getakteten Sitzungsrhythmus verzeichnen die Sitzungen stets eine große Teilnehmerzahl der lokalen Akteure aus dem Stadtteil.

Das hohe Engagement des GEVT an der Programmumsetzung und der Mitwirkung in der Projektgruppe ist zu begrüßen. Es ist legitim, dass der GEVT innerhalb der Programmumsetzung die Interessen der Gewerbetreibenden und Eigentümer selbstbewusst vertritt. Es sollte jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass in der Programmumsetzung auch die Interessen der Bürgerinnen und Bürger vertreten werden sollen, die kein Gewerbe betreiben oder über keinen Grundbesitz verfügen. Es könnte der Arbeit in

der Projektgruppe deshalb gut tun, den Kreis der lokalen Akteure diesbezüglich zu erweitern. Beispielsweise bieten sich die Einbindung Kulturschaffender und/oder des bürgerschaftlichen Engagements an.

In der Projektgruppe gibt es eine unterschiedliche Erwartungshaltung zur Teilnahme.

Beispielsweise wird von den übrigen Teilnehmern im Sinne des regelmäßigen Informationsaustausches eine ständige Teilnahme des BauR an den Sitzungen gewünscht.

Das Baureferat hält eine Teilnahme an den Sitzungen dann für sinnvoll und notwendig, wenn neue Planungsstände der Bauvorhaben vorliegen und darüber berichtet werden kann bzw. wenn Themen auf der Tagesordnung stehen, die gemäß Aufgabengliederungsplan der LH München in den Zuständigkeitsbereich des Baureferates fallen.

Um diese Differenzen in der Rollenzuweisung und im Rollenverständnis zu vermeiden und die Zusammenarbeit in öffentlich-privaten Partnerschaften zu verbessern, sollte insbesondere für künftige Programmumsetzungen der Status aller Teilnehmer der Projektgruppe neu definiert werden, um falschen Erwartungen vorzubeugen.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Arbeit in der Projektgruppe wird insgesamt sehr positiv bewertet.
- Es sollte eine stärkere Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern, die nicht der lokalen Ökonomie zuzuordnen sind, erfolgen, um einseitige Interessenvertretungen zu vermeiden.
- Die unterschiedlichen Wahrnehmungen und Auffassungen zur Teilnahme an den Projektgruppensitzungen führten zeitweise zu Differenzen.

2.6 Verfügungsfonds

„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 Verfügungsfonds (=Projektfonds) 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 Trudering 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.

Der Projektfonds Trudering wurde erstmalig für das Jahr 2010 bewilligt. Bis zum Ende des Jahres 2016 wurden Projekte mit Gesamtkosten in Höhe von rund 105.000 Euro aus dem Projektfonds finanziert. Mit knapp 60.000 Euro

liegt der private Anteil an den Mitteln sogar über 50 Prozent.

Neben investiven Projekten wie bspw. der Weihnachtsbeleuchtung und der Gestaltung der Fuß- und Radwegeunterführung am Lehrer-Götz-Weg wurden zahlreiche Events und Vorträge mit Bezug zum Standort Trudering umgesetzt.

In den Jahren 2014 bis 2016 lag der Schwerpunkt bei den nicht investiven Maßnahmen. Mit der Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes für das Kulturzentrum Trudering wurde jedoch jüngst wieder eine größere investive Maßnahme zur Finanzierung aus dem Verfügungsfonds genehmigt.

Zu den regelmäßigen privaten Einzählern gehören insbesondere der Gewerbe- und Eigentümerverband Trudering e.V. und das Bürgerzentrum Trudering e.V..

Inzwischen wurden die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, um auch projektunabhängige private Mittel akquirieren und verwalten zu können (ex-ante-Kofinanzierung). Sofern private Mittel akquiriert werden können, steht der Projektgruppe dann ein projektunabhängiges Budget zur Verfügung, welches im Sinne der Standortaufwertung eingesetzt werden kann.

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 Stadtanierung. 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.

2.7 Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure und private Investitionen

Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure

Die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure wurde von Beginn an in den Fokus der Programmumsetzung gestellt. Hintergrund sind die geplanten Umbaumaßnahmen im Straßen- und im öffentlichen Raum, deren Umsetzbarkeit mit der Mitwirkungsbereitschaft vor allem der Grundeigentümer im Sanierungsgebiet steht und fällt. Teilweise befinden sich private Liegenschaften im Straßen- und Gehwegraum (so genannte Splittergrundstücke).

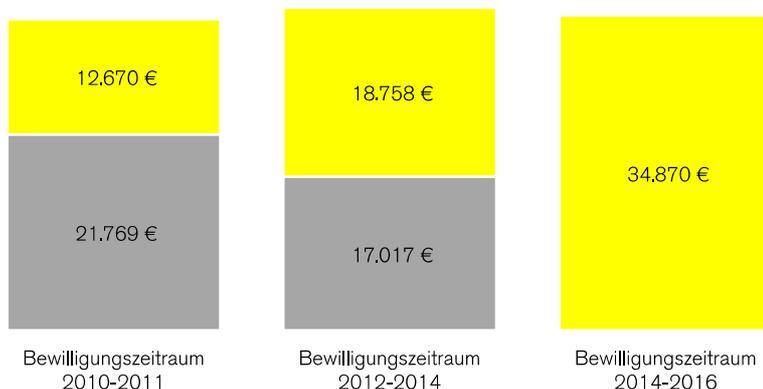
Das Baugesetzbuch fordert in den §§ 137 und 141 BauGB sowohl eine frühzeitige Beteiligung und Herstellung einer Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, als auch eine sorgfältige Prüfung möglicher negativer Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Betroffenen ein. Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden deshalb öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt. Die MGS, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Geschäftsstraßenmanagement führten zusätzlich zahlreiche Einzelgespräche mit den Grundeigentümern im Sanierungsgebiet.

Im Tenor war eine grundsätzliche Gesprächs- und Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer zu vernehmen. Eine konkrete Mitwirkung wurde jedoch nicht verbindlich zugesichert und wurde an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Zum einen forderten die Grundeigentümer konkrete Planungen der Umbaumaßnahmen ein, um zu einer Entscheidungsfindung für ihre Mitwirkungsbereitschaft gelangen zu können. Zum anderen wurden Aussagen zur Höhe einer möglichen Kostenbeteiligung der Grundeigentümer an den Umbaumaßnahmen gemäß der seinerzeit noch gültigen Straßenausbaubeitragssatzung (SABS) der LH München erwartet. Beide Voraussetzungen zur Ermittlung einer konkreten und verbindlichen Mit-

Abbildung
Miteinsatz des Projektfonds 2010 bis 2016

Quelle: Geschäftsstraßenmanagement 2017
Darstellung: Salm & Stegen 2017

■ nicht investiv
■ investiv und investitionsvorbereitend



wirkungsbereitschaft konnten zu Beginn der Programmumsetzung jedoch nicht erfüllt werden.

Die seitens der Grundeigentümer eingeforderten Planungen lagen zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Das zuständige Referat kann erst planerisch tätig werden, wenn eine Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer geklärt ist und ein offizieller Auftrag des Stadtrates vorliegt. Eine Kostenbeteiligung gemäß der SABS ist wiederum nur auf der Grundlage konkreter Planungen verlässlich zu ermitteln.

Zu zusätzlicher Unsicherheit führte dann eine Stadtratsvorlage im Jahr 2014, die sich mit der Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung der LH München befasste. Diese Entwicklung wurde von den Grundeigentümern mit großer Aufmerksamkeit verfolgt und abgewartet. Mit Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung der LH München per Stadtratsbeschluss im Jahr 2015 konnte zumindest in dieser Hinsicht für eindeutige Rahmenbedingungen einer privaten Mitwirkung gesorgt werden.

Explizit forderte das Baureferat in der Folge eine verbindliche Klärung der Grundstücksverhältnisse unter diesen veränderten Rahmenbedingungen ein, bevor in eine konkrete Objektplanung für die Truderinger Straße eingestiegen werden könne.

Am 16. April 2015 fand dazu eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, auf der erstmals 2 Ideenskizzen bzw. Planungsvarianten für den Umbau der Truderinger Straße vorgestellt wurden. Die Planungen zum Umbau der Truderinger Straße und für eine Verkehrsberuhigung stießen bei den zahlreich erschienen Bürgerinnen und Bürgern auf breite Zustimmung.

Am 22. April 2015 luden das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat und das Kommunalreferat zu einer Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer in den Stadtteilen ein. Bis auf eine Ausnahme folgten alle eingeladenen Grundeigentümer dieser Einladung. An diesem Abend wurde vor allem der Umgang mit den so genannten Splittergrundstücken – klei-

neren privaten Liegenschaften im Straßenraum - thematisiert. Die zuständigen kommunalen Referate führten aus, dass eine Umsetzung der Baumaßnahme nur möglich sei, wenn der Zugriff auf diese Grundstücke seitens der LH München entweder per Grunderwerb oder dauerhafter Widmung gesichert werden kann. Zum Zeitpunkt der Zwischenevaluation waren die Grundstücksverhältnisse weiterhin noch nicht geklärt. Die Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern bzgl. ihrer Mitwirkungsbereitschaft dauern noch an.

Da der Umbau des Knotenpunktes Bajuwarenstraße/Truderinger Straße eine Voraussetzung für den Umbau der Truderinger Straße ist, konzentrieren sich die Bemühungen zurzeit um eine Einigung mit den Grundeigentümern im Bereich dieses Knotenpunktes. Aktuell zeichnen sich als Ergebnis weiterer Einzelgespräche Lösungen ab, die entweder auf einem Grundstückstausch oder auf Widmungen beruhen. Von der Option eines Grundstücksverkaufs wollte bislang keiner der Eigentümer Gebrauch machen, da die Verkaufserlöse für die als Straßenraum bewerteten Splittergrundstücke sehr gering ausfallen würden. Für ein Grundstück im Bereich des Knotenpunktes Bajuwarenstraße/Truderinger Straße kann die Mitwirkungsbereitschaft des Grundeigentümers wohl nicht erzielt werden. Für diesen Fall hat das Baureferat bereits eine Planungsvariante erarbeitet, die eine Umsetzung der Maßnahme ohne Rückgriff auf dieses Grundstück vorsieht.

Insgesamt ist die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft in der Programmumsetzung Trudering ein langwieriger und immer noch nicht abgeschlossener Prozess. Dies ist insbesondere auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- die Diskussion um die Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung der LH München und deren Abschaffung im Jahr 2015
- ein „selbstbewusstes“ Auftreten der Grundeigentümer
- Erwartungen der Grundeigentümer bzgl. konkreter Planungen und Kos-

tenermittlungen kollidieren mit den Richtlinien der städtischen Referate

- Kommunikations- und Abstimmungsdefizite zwischen den Beteiligten (siehe dazu auch Kapitel 2.5 Projektgruppe)

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer wird von den Beteiligten sehr unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.
- Eine Handlungsanweisung (Vorgehensweise, Zuständigkeiten, Vordrucke für notwendige Vereinbarungen etc.) zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer wird für künftige Programmumsetzungen als sinnvoll erachtet.
- Die weitere Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer in der Programmumsetzung Trudering sollte sehr stringent und mit einer klaren Zeitvorgabe erfolgen.
- Der Mehrwert des geplanten Umbaus der Truderinger Straße ist von vielen Eigentümern zu spät erkannt worden bzw. sind die Probleme und Nachteile zu stark in den Vordergrund gestellt worden. Das Geschäftsstraßenmanagement hat im Projektverlauf wesentlich zur Vermittlung des Mehrwertes beigetragen.
- Ohne Abschaffung der SABS wäre eine Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer kaum zu erzielen gewesen.

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 Ortsteilzentren besonders stark verankert.

Erwähnt werden müssen die getätigten privaten Investitionen in den Standort Trudering außerhalb der Programmumsetzung Aktive Zentren.

Als private Maßnahmen mit einer hohen Außen- und Symbolwirkung kann die Sanierung der Alten Weinkelterei in der Truderinger Straße 265 bewertet werden. Das ortsbildprägende Gebäude wurde umfangreich saniert und beherbergt heute einen Handelsbetrieb für Künstlerbedarf.

Umfangreiche private Investitionen wurden und werden auch im Bereich Bognerhofweg, Hafelhofweg und Schmuckerweg getätigt. Es handelt sich hierbei um eine Neuordnung und Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelnutzungen sowie ergänzender sonstiger gewerblicher Nutzungen. Eine Feinuntersuchung (ISEK-Maßnahme 1.2.6) hat Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung dieses Areals herausgearbeitet. Angedacht war, die privaten Investitionen in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 913 umzusetzen. Diese Neuordnung auf Basis der planerischen Überlegungen konnte nicht umgesetzt werden. Die Entwicklung auf den privaten Flächen vollzog sich auf Basis der bestehenden Baurechte. Mit umfangreichen privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Programmumsetzung ist freilich erst nach der Umsetzung der zentralen Maßnahme des Umbaus der Truderinger Straße zu rechnen. Die Grundeigentümer werden das Ergebnis der Umbaumaßnahmen abwarten und dann ggf. mit privaten Sanierungsmaßnahmen nachziehen (z.B. im Rahmen von aktiv.gestalten).

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.

Abbildung
Informationsflyer zum Förderprogramm aktiv.gestalten
Quelle: MGS 2015



Das kommunale Förderprogramm aktiv.gestalten bietet Anreize 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 nicht den öffentlichen Vergabe- und Vertragsordnungen (bspw. VgV), jedoch ist das Haushaltsrecht zu beachten.

Für Trudering wurde das Förderprogramm zunächst mit Mitteln in einer Höhe von 100.000 Euro ausgestattet. Wie im voran gegangenen Abschnitt dargelegt, ist aufgrund der ausstehenden Baumaßnahmen im öffentlichen Raum zunächst von einer verhaltenen Nachfrage nach diesem Förderprogramm auszugehen (v.a. im Bereich der Fassadengestaltung), solange die Baumaßnahmen nicht begonnen und abgeschlossen wurden.

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. Zu prüfen ist im Einzelfall, ob die Voraussetzungen des § 177 BauGB vorliegen. Diese Prüfung gehört in der pro-aktiven Sanierungsberatung und in Kombination mit dem kommunalen Förderprogramm aktiv.gestalten zum Standardumfang einer Sanierungsberatung.

2.8 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 23. April 2010 und am 3. Juli 2010 fanden zwei gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Vom 5. bis zum 7. Juli 2010 konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger Sondernöffnungszeiten des Stadteilladens nutzen, um sich über die Ziele des Programms und die geplante Programmumsetzung zu informieren. Eine spezielle Informationsveranstaltung zum vorgesehenen Sanierungsverfahren fand am 14. April 2011 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im März 2011 abgeschlossen.

Die Bürgerbeteiligung entspricht damit den formalen Anforderungen an die Erstellung städtebaulicher Konzeptionen bzw. in der Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen.

Neben diesen eher formalen Beteiligungsformaten zielen auch die Aktivitäten des Geschäftsstraßenmanagements und die zahlreichen Veranstaltungen (u.a. Maßnahmen des Projektfonds wie der Aktionstag „Mitmachen in Trudering“) auf eine Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ab. Hervorzuheben ist die Durchführung des Tages der Städtebauförderung im Programmgebiet Trudering im Mai 2015.

Sehr öffentlichkeitswirksam war der Prozess rund um die „Markenbildung Trudering“. An der Entwicklung des visuellen Leitbildes konnten sich Gewerbetreibende, Grundeigentümer, Bürger

und die Lokalpolitik beteiligen. Das erarbeitete Logo begleitet neben dem Logo der Aktiven Zentren Trudering seitdem den Aufwertungsprozess.

Insgesamt ist die Öffentlichkeitsarbeit im Bereich der digitalen Medien und der Printmedien hervorzuheben. Durch die konsequente Verwendung des Erscheinungsbildes 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 das kommunale Förderprogramm 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-trudering.de wurde im Jahr 2016 neu gestaltet. Diese präsentiert sich modern, aufgeräumt und stets auf dem neuesten Stand.

Der Stadteillführer „Wo in Trudering“ wurde in der Printversion bereits in der 2. Auflage veröffentlicht. Online ist der Stadteillführer unter der Adresse wo-in-trudering.de abrufbar.

Neben der Kurzfassung des ISEK informiert die kleine Broschüre „Aktive Zentren Trudering Von A bis Z“ über Ziele, Maßnahmen und Akteure der Programmumsetzung.

Die letzte größere Bürgerinformationsveranstaltung fand am 16. April 2015 statt. An diese Veranstaltung sollte zeitnah angeknüpft werden.

Ansatzpunkte für eine intensivere Bürgerbeteiligung würde die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für die Planungen zum Umbau der Truderinger Straße bieten. Planungsalternativen könnten publikumswirksam präsentiert und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden.

Die Einbindung einer breiten Öffentlichkeit erscheint insbesondere vor dem Hintergrund einer Verkehrsberuhigung in der Truderinger Straße und deren konkreter Ausgestaltung (bspw. Tempo 30 oder Tempo 20?) empfehlenswert. Hier dürfte es durchaus Unterschiede im Meinungsbild zwischen Gewerbetreibenden und Grundeigentümern sowie den Bürgerinnen und Bürgern geben. Eine Gruppe von örtlichen Gewerbetreibenden hat bereits zu Beginn der Programmumsetzung schriftlich Bedenken gegen die Einführung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches geäußert.

Dass Gewerbetreibende und Grundeigentümer in der Regel über einen höheren Grad der Selbstorganisation verfügen und über den GEVT in der Projektgruppe vertreten sind, darf nicht dazu führen, dass die Interessen der sonstigen Bürgerinnen und Bürger nicht angemessen berücksichtigt werden.

Abbildung

Stadteillführer „Wo in Trudering“ mit den beiden Logos Aktive Zentren Trudering und Leitbild Trudering

Quelle: www.wo-in-trudering.de



Foto
Informationsveranstaltung im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen
Quelle: Geschäftsstraßenmanagement 2015



3 Stand der Umsetzung

3.1 Umsetzung der Maßnahmenagenda

Die Programmziele und die Sanierungsziele operationalisieren sich in der Maßnahmenagenda des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für Trudering. Der Stand der Umsetzung ist deshalb auch ein Indikator für den Grad der Zielerreichung. Ferner dient die Bilanzierung der umgesetzten und nicht umgesetzten Maßnahmen der Prüfung, ob es einer Schärfung und Fortschreibung der Maßnahmenagenda für die 2. Programmlaufzeit bedarf.

Der in der Zwischenevaluation dargestellte Stand der Umsetzung ist dabei Ergebnis einer Dokumentenanalyse, der Expertengespräche sowie mehrerer Abstimmungsgespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der MGS.

In der Umsetzungskontrolle wird unterschieden nach:



Maßnahme **vollständig umgesetzt** und abgeschlossen



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



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



Maßnahme **noch nicht umgesetzt**



Maßnahme **verworfen**/Umsetzung **eingestellt**

Nr. im ISEK	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkung	Stand der Umsetzung
1.2.6	Feinuntersuchung Schmuckerweg/Truderinger Straße/Bognerhofweg	Feinuntersuchung liegt vor; Umsetzung auf Basis des vorhandenen Bebauungsplanes 913	●
1.2.7	Grünplanerisches Konzept Bereich H (Flur 239)	bauliche Umsetzung bereits erfolgt	●
1.2.9	Feinuntersuchung/konkurrierendes Verfahren städtische Grundstücke Truderinger Str./Bajuwarenstraße	Feinuntersuchung durch MGS	●
1.2.11	Kommunikationsprojekt Aufenthaltsqualität Truderinger Straße	Wanderbaumallee Green City	●
1.2.13	ISEK als Broschüre für den Stadtteil	liegt vor	●
1.2.14	Stadtteilmarketingkonzept	erarbeitet in 2015	●
1.2.15	Stadtteilführer	2. Auflage Print und Online „Wo-in-Trudering?“	●
1.2.16	Vertiefende Untersuchung Rad-/Fußwegeverbindung Rothuberweg/Lehrer-Götz-Weg	Machbarkeitsstudie wurde erarbeitet	●
3.2.6	Flächenentwicklung Alte Weinkelerei	private Maßnahme	●
3.3.1	Querungshilfe Wasserburger Landstraße, Rothuberweg/Horst-Salzman-Weg	Fertigstellung in 2016 erfolgt	●
3.4.2	Anlage öffentlicher Grünbereich im Bereich Truderinger Straße 321 (Flur 239)	Fertigstellung in 2016 erfolgt	●
4.1	Instandsetzung Bognerhof (Flur 244)	private Maßnahme (Kindertagesstätte)	●
4.2	Instandsetzung Truderinger Straße 265 „Alte Weinkelerei“ (siehe 3.2.6)	private Maßnahme (Kunsthandel)	●
4.3	Instandsetzung Truderinger Straße 277 (Flur 261)	private Maßnahme (Terra)	●

Tabelle
Vollständig umgesetzte Maßnahmen
 Darstellung: Salm & Stegen 2017

Nr. im ISEK	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkung	Stand der Umsetzung
1.1.1	Geschäftsstraßenmanagement	eingesetzt im Februar 2010	
1.1.2	Einrichtung und Verwaltung Projektfonds	3. Auflage läuft	
1.1.3	Sanierungsträger- und Treuhändertätigkeiten	MGS	
1.1.4	Beratung privater Eigentümer	laufend; Umsetzung im Rahmen von aktiv.gestalten	
1.2.3	Vertiefende Untersuchungen Gebäude- und Freiflächensanierung	laufend; Umsetzung künftig vor allem im Rahmen von aktiv.gestalten	
2.1	Sicherung lineare Grünverbindung durch Grundstück 321/5	Umsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes (A2095)	
2.4	Prüfung dingliche Sicherung private Liegenschaften Truderinger Straße für Allgemeinzwecke	Gespräche mit den privaten Eigentümern werden geführt	
3.2.1	Flächenentwicklung nördlich Wasserburger Landstraße und westlich Feldbergstraße	Aufstellungsbeschluss Bebauungspläne A 2095 und A1672	
3.4.3	Verbesserung Grünflächen in privaten Hofbereichen	Beratungen/Umsetzung im Rahmen von aktiv.gestalten	

Tabelle

Begonnene bzw. prozesshafte Maßnahmen

Darstellung: Salm & Stegen 2017

Nr. im ISEK	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkung	Stand der Umsetzung
1.2.1	Konkurrierendes Verfahren Umbau Truderinger Straße	ggf. Mehrfachbeauftragung	
1.2.8	Grünplanerisches Konzept Grünfläche nördlich der Bahnlinie (Flur 71/1)	Planung im Zusammenhang mit Unterführung Lehrer-Götz-Weg/Anlage einer naturnahen Grünfläche	
2.2	Grunderwerb/Sicherung Blanckertweg als Wegeverbindung Bahnhof/Bahnunterführung	Eigentümergegespräche laufen; Eigentümer mitwirkungsbereit	
2.3	Grunderwerb/Sicherung Fortführung Blanckertweg Unterführung-Bognerhofweg	Lärmschutzgutachten der DB muss abgewartet werden	
3.1.1	Umgestaltung/Sanierung Truderinger Straße	erste Planungskonzepte durch BAU liegen vor; laufende Gespräche mit Eigentümern; Mehrfachbeauftragung angedacht	
3.1.2	Aufwertung Straßenraum zwischen Straßtrudering und Kirchtrudering	Machbarkeitsstudie zum Lehrer-Götz-Weg liegt vor; Umsetzung in Abhängigkeit von Umbau Truderinger Straße	
3.2.5	Flächenentwicklung westlich und östlich Lehrer-Götz-Weg, südlich Bahnlinie (Flur 267, 256/3)	Neuordnung obsolet; Umsetzung ggf. im Rahmen von aktiv.gestalten vorgesehen	
3.3.3	Bauliche Weiterführung Fußweg Blanckertweg/Bognerhofweg	Gespräche mit privaten Eigentümern laufen	
3.3.4	Ausbau Knotenpunkt Bajuwarenstraße/Kreillerstraße/Wasserburger Landstraße	Planung abgeschlossen, Umbau für 2018 geplant Beantragung Fördermittel 2017	
3.3.5	Knotenpunkt Truderinger Straße/Bajuwarenstraße	Planungen und Eigentümergegespräche laufen	
3.3.6	Knotenpunkt Truderinger Straße/Schmuckerweg/Max-Rothschild-Straße	Planungen und Vorbereitungen im Zuge Umbau Truderinger Straße	
3.4.1	Reaktivierung der Spielanlage nördlich der Bahnlinie (Flur 71/1). Errichtung einer öffentlich zugänglichen extensiv genutzten Grünfläche unter Beachtung des Naturschutzes.	Umsetzung in Verbindung mit Maßnahme 1.2.8	
4.4	Instandsetzung Truderinger Straße 288 „Altes Rathaus“	„Altes Rathaus“; laufende Grundstücksverhandlungen; Feinuntersuchung durch MGS; Sanierungsziele werden vermittelt	

Tabelle
In Vorbereitung befindliche Maßnahmen
 Darstellung: Salm & Stegen 2017

Nr. im ISEK	Maßnahmenbeschreibung	Bemerkung	Stand der Umsetzung
1.2.5	Feinuntersuchung Ecksituation Truderinger Straße 316/318	Eigentümer bislang nicht mitwirkungsbereit; nach erfolgtem Umbau Truderinger Straße erneute Ansprache	○
1.2.12	Stadtteilstift	Kosten für notwendige Umleitung der Buslinien nicht finanzierbar; evtl. erneuter Umsetzungsversuch im Zuge Neueröffnung Truderinger Straße nach Umbau	○
1.2.2	Gestaltungsleitfaden Truderinger Straße	erste Empfehlungen im Rahmen ISEK erarbeitet; vertiefende Betrachtung aufgrund inhomogener Gebietsstruktur und zu geringer Objektzahl verworfen; Beratung durch aktiv.gestalten	⊗
1.2.4	Konkurrierendes Verfahren Grundstück nördlich Wasserburger Landstraße	Umsetzung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	⊗
1.2.10	Änderungsverfahren Bebauungsplan 913	Ausübung bestehenden Baurechts durch die Eigentümer	⊗
3.2.2	Flächenentwicklung nördlich Truderinger Straße (Flur 242/3, 242/2)	Änderungsverfahren Bebauungsplanes 913 eingestellt; Umsetzung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes 913	⊗
3.2.3	Flächenentwicklung Südlich Hafelhofweg/westlich Schmuckerweg (Flur 242)	Änderungsverfahren Bebauungsplanes 913 eingestellt; Umsetzung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes 913	⊗
3.2.4	Flächenentwicklung GE zwischen Bognerhofweg, Hafelhofweg, Schmuckerweg	Änderungsverfahren Bebauungsplanes 913 eingestellt; Umsetzung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes 913	⊗
3.3.2	Bauliche Aufwertung Blanckertzweg als Fußverbindung Bahnhof/Lehrer-Götz-Weg	Verhandlungen mit Eigentümer konnten nicht erfolgreich abgeschlossen werden	⊗
3.3.7	Ausbau Feldbergstraße	Nicht mehr notwendig, da keine Einzelhandelsentwicklung stattfand.	⊗

Tabelle

Noch nicht umgesetzte bzw. verworfene Maßnahmen

Darstellung: Salm & Stegen 2017

Die Maßnahmenagenda wurde in der bisherigen Programmumsetzung sukzessive „abgearbeitet“. So konnten 14 der 46 ISEK-Maßnahmen bereits vollständig und abschließend umgesetzt werden. Bei weiteren 9 Maßnahmen wurde mit der Umsetzung begonnen bzw. handelt es sich um prozesshafte Maßnahmen, die erst mit Beendigung der Programmlaufzeit vollständig umgesetzt sein werden (bspw. Einsatz Geschäftsstraßenmanagement, Auflage Verfügungsfonds, Sanierungsberatung etc.).

Zu den umgesetzten Maßnahmen gehören die Erarbeitung des Stadtteilmarketingkonzeptes, welches insbesondere die Umbaumaßnahmen in der Truderinger Straße mit Marketingmaßnahmen vorbereiten, begleiten und nachbereiten soll.

Sehr erfreulich ist, dass bereits erste bauliche Projekte mit einer positiven Außenwirkung umgesetzt werden konnten. Dazu zählen vor allem die Gebäudesanierungen in der Truderinger Straße (Alte Weinkelerei), im Bognerhofweg (Kindertagesstätte), die Anlage einer Grünfläche in der Truderinger Straße 321 sowie die Anlage einer Querungshilfe in der Wasserburger Landstraße. Die positive Resonanz in der Öffentlichkeit auf die bauliche Umsetzung einer Querungshilfe in der Wasserburger Landstraße verdeutlicht, dass auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes zum Erfolg und zur positiven Außenwahrnehmung der Programmumsetzung beitragen können.

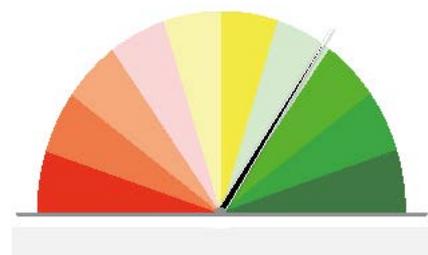
Obwohl viele ISEK-Maßnahmen umgesetzt wurden bzw. eine Umsetzung eingeleitet wurde, besteht bei einigen Akteuren eine Unzufriedenheit mit dem Stand der Programmumsetzung. Dies lässt sich zum einen darauf zurückführen, dass es sich bei vielen der bereits umgesetzten Maßnahmen um Planungs- und Beratungsleistungen handelt, die keine wahrnehmbare Außenwirkung i.e. Sinne entfalten. Zum anderen wird die bauliche Umgestaltung der Truderinger Straße (ISEK-Maßnahme 3.1.1) mit ihren

vorbereitenden Maßnahmen (1.2.1, 3.3.4, 3.3.5) als die zentrale Maßnahme der Programmumsetzung wahrgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahme(n) befindet sich in Vorbereitung. Aufgrund des vorliegenden hohen Abstimmungsaufwandes in der Umsetzung (vgl. Kapitel 2.7) und des, gemessen an den anfangs sehr ambitionierten Zeitzielen, Zeitverzugs liegt die Programmumsetzung hinter den Erwartungen insbesondere der örtlichen Projektbeteiligten zurück. Dass die bauliche Umgestaltung eines zentralen Straßenraumes, der zudem nicht nur öffentliche Flächen umfasst, mehrere Jahre Vorlaufzeit benötigt, entspricht jedoch durchaus der Erfahrung aus vergleichbaren Projekten. Möglicherweise hat seinerzeit die Kommunikation der Programmlaufzeit der Aktiven Zentren von 4+4 Jahren dazu beigetragen, dass eine Umsetzung dieser großen Baumaßnahme innerhalb der kommunizierten Programmlaufzeit erwartet wurde.

Als verpasste Chance werden zudem die Neuordnungen und Baumaßnahmen im Areal Hafelhofweg, Schmuckerweg und Bognerhofweg bewertet. Es handelt sich dabei vor allem um Standortverlagerungen und Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung. Das ISEK sah hier eine Neuordnung auf der Basis einer städtebaulichen Feinuntersuchung und im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 913 vor. Eine Feinuntersuchung wurde in der Programmumsetzung erarbeitet, jedoch gelang es nicht, den notwendigen Konsens unter den einzelnen privaten Eigentümern zu erzielen. Die Eigentümer haben deshalb die bestehenden Baurechte ausgeübt.

Nur ein kleiner Teil der ISEK-Maßnahmen wurde inzwischen verworfen oder konnte noch nicht umgesetzt werden. Dies spricht für die Qualität des ISEK und auch für die Abgrenzung der Förderkulissen, die eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung ermöglichen. Eine Fortschreibung oder

Bereinigung der Maßnahmenagenda ist deshalb im eigentlichen Sinn nicht notwendig, da die vorhandene Agenda immer noch eine gute Grundlage bietet. Insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen, die sich planerisch in Vorbereitung befinden, sollte konsequent weiterverfolgt werden. In den abschließenden Empfehlungen der Zwischenevaluation werden jedoch Aussagen zur Gewichtung bestimmter Maßnahmen und auch zur möglichen Ergänzung der Maßnahmenagenda getroffen.



● 14
Maßnahme **vollständig umgesetzt** und abgeschlossen

↪ 09
Umsetzung hat **begonnen**, ist aber noch nicht abgeschlossen bzw. ist dauerhafter Prozess

↪ 13
Umsetzung befindet sich planerisch **in Vorbereitung**, hat aber noch nicht begonnen

○ 02
Maßnahme **noch nicht umgesetzt**

⊗ 08
Maßnahme **verworfen/Umsetzung eingestellt**

Abbildung
Übersicht zum Stand der Umsetzung ISEK-Maßnahmenagenda
Darstellung: Salm & Stegen 2017

3.2 Gesamtkosten der förderfähigen Maßnahmen

Die Bilanzierung der Gesamtkosten der Programmumsetzung basiert auf einer Aufstellung der LH München mit Stand zum 28. Februar 2017. Die ermittelten Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen wurden gemäß der Systematik der Städtebauförderungsrichtlinien gegliedert.

Die Aufstellung der Gesamtkosten liefert einen Überblick über die Schwerpunkte der Programmumsetzung unter finanziellen Gesichtspunkten. Eine abschließende Bilanzierung des Fördermitteleinsatzes kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht geleistet werden bzw. würde diese ein unvollständiges Bild liefern. Viele Maßnahmen sind noch nicht endgültig abgerechnet und der genaue Fördermitteleinsatz kann deshalb nicht ermittelt werden.

Die Höhe der Gesamtkosten der förderfähigen Maßnahmen in der bisherigen Programmumsetzung belaufen sich auf rund 2,3 Mio. Euro. Unter diesen Gesamtkosten haben die so genannten sonstigen Vergütungen den größten Anteil (932 TSDE). Zu diesen Positionen zählen vor allem das Stadtteilmanagement bzw. eschäftsstraßenmanagement, die Kosten für den Stadtteilladen sowie die Öffentlichkeitsarbeit inkl. des Stadtteilmarketingkonzeptes und der Markenbildung. In den Jahren 2010 bis 2016 wurden die Kosten für das Projektmanagement über die Treuhändervergütung mit der MGS abgerechnet.

Die Umsetzung erster investiver baulicher Maßnahmen verursachte Kosten von rund 820 TSDE. Es handelt sich um den Bau der Querungshilfe an der Wasserburger Landstraße und die Aufwertung der Grünfläche Truderinger Straße 321.

Als dritter großer Posten fallen die Vorbereitungen in Form der VU/des ISEK sowie ergänzender Feinuntersuchungen und Machbarkeitsstudien ins Gewicht.

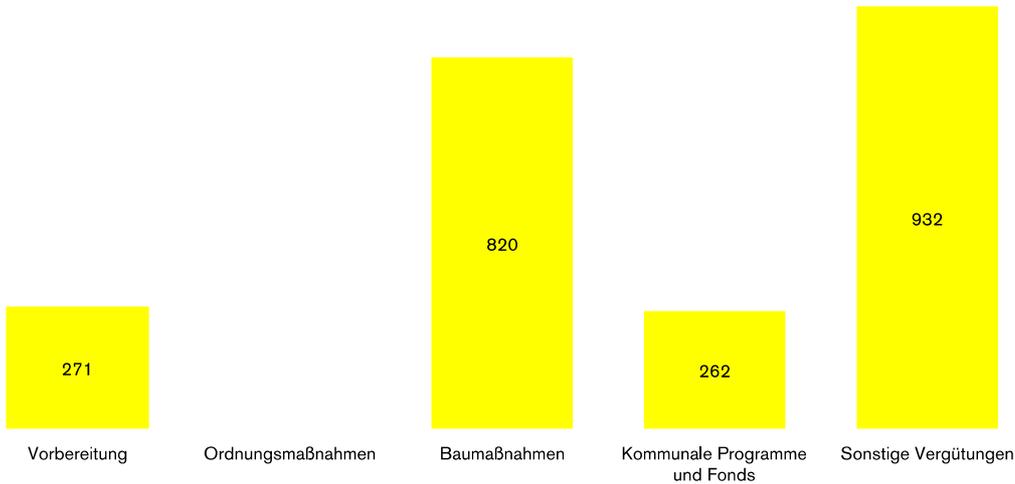
Für das Förderprogramm aktiv.gestalten wurden zunächst 100 TSDE an öffentlichen Mitteln zur Verfügung gestellt.

Mit der Umsetzung der Baumaßnahme „Umgestaltung Truderinger Straße“ würde sich der Mitteleinsatz deutlich in Richtung der investiven Maßnahmen verschieben.

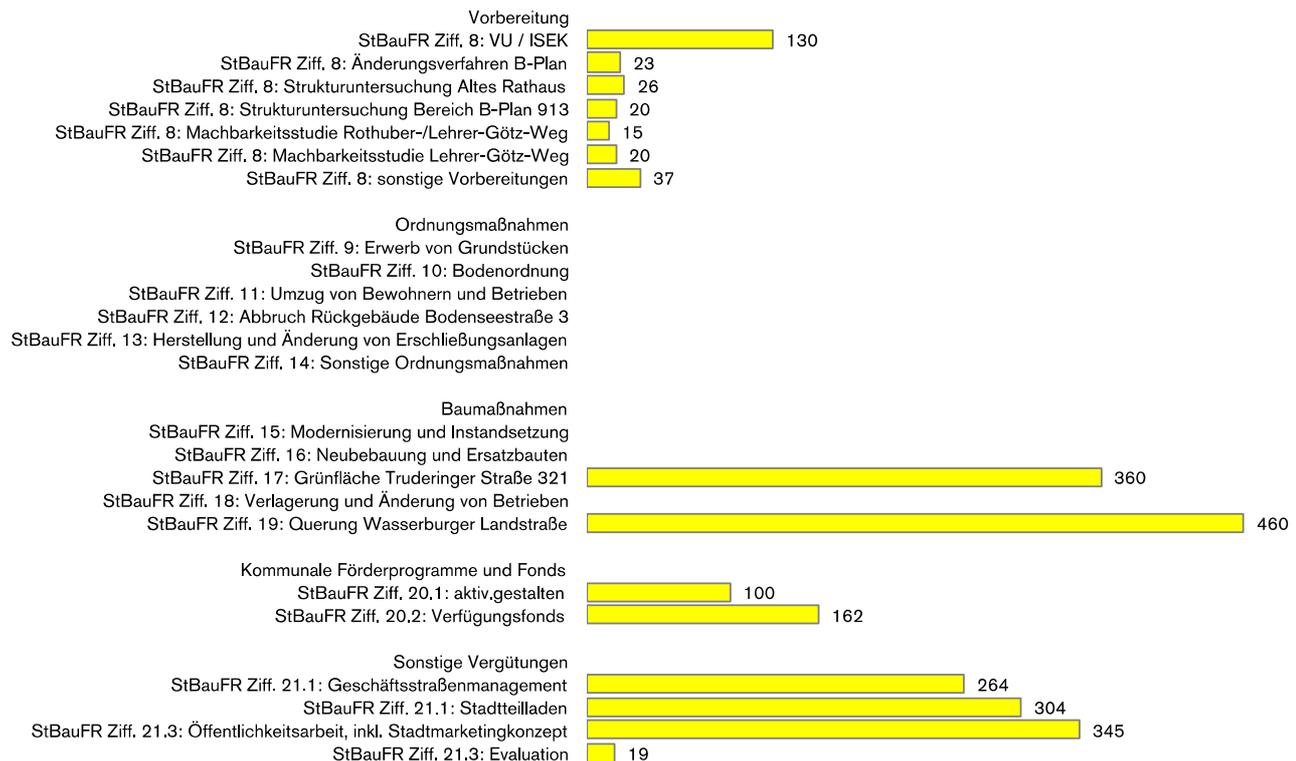
Insgesamt erscheint vor allem im Hinblick auf eine weitere Umsetzung das Verhältnis zwischen vorbereitenden Untersuchungen und daraus resultierenden baulichen Maßnahmen als angemessen.

Ein weiterer Einsatz von Fördermitteln im investiven Bereich könnte neben der großen Maßnahme in der Truderinger Straße auch durch kleinere bauliche Maßnahmen und Freiflächenaufwertungen gelingen (bspw. naturnahe Grünfläche nördlich der Bahnlinie, barrierefreier Ausbau der Unterführung Lehrer-Götz-Weg, Gestaltung des Umfeldes Kulturzentrum).

Abbildung
**Gesamtkosten der Maßnahmen zum
 Stand 28. Februar 2017 in TSDE**
 Quelle: LH München
 Darstellung: Salm & Stegen 2017



StBauFR
 Quelle: LH München
 Darstellung: Salm & Stegen 2017



4 Zusammenfassende Bewertung

4.1 Wesentliche Stärken

Das Geschäftsstraßenmanagement und der Stadteilladen genießen im Programmgebiet eine hohe Akzeptanz. Engagierte und interessierte lokale Akteure bringen sich in die Standortaufwertung und in die Programmumsetzung ein, wenn auch vereinzelt Eigeninteressen sehr selbstbewusst verfolgt werden. Die Umsetzung der Maßnahmenagenda wird innerhalb der professionellen Strukturen der LH München und der MGS konsequent weiter verfolgt. Einzelne Baumaßnahmen mit einer positiven Außenwirkung konnten bereits umgesetzt werden.

4.2 Wesentliche Schwächen

Rund um die Umsetzung der zentralen Baumaßnahme „Umgestaltung der Truderinger Straße“ wurden Abstimmungsprobleme zwischen den beteiligten Akteuren und unterschiedliche Gewichtungen der Sanierungsmaßnahmen und der Programmumsetzung deutlich. Stellvertretend für diese Problematik sind die Konflikte in der Projektgruppe anzuführen, die aus einem unterschiedlichen Verständnis der Rollen in der Projektgruppenarbeit resultieren. Im Projektmanagement kollidiert der Aufgabengliederungsplan der LH München, der die Zuständigkeiten der Referate regelt, mit den Vorstellungen der Grundeigentümer im Programmgebiet: die Grundeigentümer machen ihre Mitwirkungsbereitschaft davon abhängig, dass ihnen konkrete Planungen vorgelegt werden. Diese können jedoch erst bei grundsätzlich geklärter Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer erstellt werden. Daher ist im Planungsprozess ein laufender Austausch mit den betroffenen Eigentümern erforderlich.

Fazit

Die bisherige Programmumsetzung kann gemessen an der Umsetzung durchaus als erfolgreich bewertet werden. Mit dem ISEK, dem Geschäftsstraßenmanagement und dem Projektmanagement der LH München gemeinsam mit der MGS sind alle Voraussetzungen für eine weitere erfolgreiche Umsetzung gegeben. Zudem ist es gelungen, die lokalen Akteure intensiv in die Programmumsetzung einzubinden. Die Umsetzung der zentralen Maßnahme „Umbau der Truderinger Straße“ steht noch aus, deshalb wurden wesentliche Sanierungsziele noch nicht erreicht. Diese sollten in einer 2. Programmlaufzeit konsequent weiter verfolgt werden.

Die Rollen der Mitglieder der Projektgruppe und der zentralen Akteure der öffentlich-privaten Partnerschaft in der Programmumsetzung Trudering sollte für eine zweite Programmlaufzeit einvernehmlich geklärt werden.



Projektbaustein	Stärken	Schwächen	Empfehlungen
Vorbereitende Untersuchungen (VU) und integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK)	<ul style="list-style-type: none"> • Verknüpfung von VU und ISEK • passgenaue und belastbare Maßnahmenagenda 	<ul style="list-style-type: none"> • Langfassung mit über 300 Seiten eher für „passionierte“ Leser geeignet • Erstellung der Kurzfassung zu einem früheren Zeitpunkt wäre wünschenswert gewesen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kurzfassung in künftigen Projekten ggf. parallel zum ISEK erstellen
Sanierungsziele, abgegrenztes Fördergebiet und Sanierungssatzung	<ul style="list-style-type: none"> • enger Umgriff des Sanierungsgebietes im Zusammenspiel mit ergänzendem Programmgebiet ermöglicht zweckmäßige Umsetzung der Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> • ohne ergänzendes Programmgebiet böte die enge Fassung des Sanierungsgebietes weniger Möglichkeiten zur Umsetzung flankierender Maßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspraxis nach § 144 Abs. 1 BauGB • Aufrechterhaltung Programmgebiet als Förderkulisse
Geschäftsstraßenmanagement und Stadteilladen	<ul style="list-style-type: none"> • frühzeitiger Einsatz des Geschäftsstraßenmanagements • hohe Akzeptanz durch hohes Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> • langjährige Zusammenarbeit vor Ort erschwert die Aufrechterhaltung einer neutralen Mittlerrolle zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortführung des Geschäftsstraßenmanagements
Projektgruppe	<ul style="list-style-type: none"> • aktive Beteiligung der lokalen Akteure (GEVT, BA) in der Projektgruppenarbeit • Projektgruppe fungiert als Diskussionsforum für die Standortaufwertung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erwartungen einiger Akteure in der Projektgruppe bzgl. einer regelmäßigen Teilnahme aller Mitglieder kollidieren mit dem Aufgabengliederungsplan der LH München • bürgerschaftliches Engagement jenseits der lokalen Ökonomie unterrepräsentiert (bspw. Kulturschaffende, Vereine etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffen klarer und realistischer Erwartungshaltungen an den Teilnehmerstatus der Fachreferate • Erweiterung der Projektgruppe um Vertreter der Kultur und/oder des bürgerschaftlichen Engagements
Verfügungsfonds	<ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzungen für projektunabhängige Einlagen wurden geschaffen • ausreichende private Mitfinanzierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Fördermittelgeber mahnt eine zu starke Eventorientierung der Projekte des Verfügungsfonds im Zeitraum 2014-2016 an 	<ul style="list-style-type: none"> • Akquise privater Mittel für eine projektunabhängige Einlage • Umsetzung weiterer investiver und investitionsvorbereitender Projekte
Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure und private Investitionen	<ul style="list-style-type: none"> • Gründung und Mitwirkung des GEVT • private Investitionen mit positiver Außenwirkung (Alte Weinkelterei) 	<ul style="list-style-type: none"> • lange Vorlaufzeit in der Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer • Mitwirkungsbereitschaft wird stark von Eigeninteressen mitbestimmt/Chancen und Vorteile des Straßenumbaus im Sinne des Allgemeinwohls treten teilweise in den Hintergrund 	<ul style="list-style-type: none"> • in der weiteren Programmumsetzung Definition klarer Zuständigkeiten und Zeitfenster zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer • pro-aktive Begleitung und Qualifizierung privater Sanierungsmaßnahmen
Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> • professionelle Öffentlichkeitsarbeit im Bereich Printmedien und digitaler Medien • Aktivitäten des Geschäftsstraßenmanagements 	<ul style="list-style-type: none"> • über die wichtige, aber vertrauliche Arbeit „hinter den Kulissen“ lässt sich öffentlichkeitswirksam kaum berichten • Einbezug einer breiten Öffentlichkeit in die Programmumsetzung liegt bereits 2 Jahre zurück 	<ul style="list-style-type: none"> • öffentlichkeitswirksame Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für die Umgestaltung der Truderinger Straße

Tabelle
Übersicht der Stärken und Schwächen
 Quelle: Salm & Stegen 2017

5 Empfehlungen

5.1 Verlängerung der Programmlaufzeit

Als Ergebnis der Zwischenevaluation wird eine Verlängerung der Programmlaufzeit ausdrücklich empfohlen.

Begründung:

Wesentliche Ziele der Sanierung können erst mit Umsetzung der Maßnahme „Umgestaltung der Truderinger Straße“ erreicht werden. Zu diesen Sanierungszielen gehören die Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Truderinger Zentrum, eine Verkehrsberuhigung durch Gestaltung im Sinne eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches, eine Erhöhung der Verkehrssicherheit und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 03393 der LH München). Nicht zuletzt aufgrund der bisher erbrachten Vorleistungen, Abstimmungen und der vorhandenen Erwartungshaltung der Bürgerinnen und Bürger im Programmgebiet ist eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahme besonders wünschenswert.

Die bereits genehmigten umfangreichen Einzelhandelsansiedlungen im Areal Hafelhofweg, Schmuckerweg und Bognerhofweg erzeugen zusätzlichen Ziel-Quell-Verkehr im Programmgebiet, der die Knotenpunkte an der Truderinger Straße stark belasten wird. Ein Verkehrsgutachten im Auftrag der LH München¹ kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass eine Verkehrsberuhigung auf der Truderinger Straße „absolute Voraussetzung“ ist, um in Anbetracht der Verkehrsmehrungen die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Truderinger Zentrum zu erhalten.

Die Vorbereitung, Begleitung und „Nachsorge“ der Umbaumaßnahmen in der

Truderinger Straße bedingen den weiteren Einsatz eines Geschäftsstraßenmanagements und eines Stadtteilladens, um als Anlaufstelle (und Auffangstelle) im Quartier zu dienen und dadurch die städtischen Stellen (bspw. Kommunalreferat) zu entlasten.

Die umfangreichen Vorarbeiten und Vorbereitungen können nur ausreichend in Wert gesetzt werden, wenn möglichst viele Maßnahmen umgesetzt werden. Erst die Umsetzungen im Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand werden private Folgeinvestitionen im gewünschten Umfang als wesentliches Ziel der Städtebauförderung zur Folge haben.

5.2 Formale Grundlagen

Förderkulissen

Das Sanierungsgebiet und das Programmgebiet sollten als Förderkulissen aufrecht erhalten werden. Eine Verlängerung der im April 2021 auslaufenden Sanierungssatzung ist in Abhängigkeit vom Umsetzungsstand zentraler Maßnahmen ggf. notwendig.

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht

Wir empfehlen der LH München, an der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB auch in der 2. Programmlaufzeit festzuhalten, um über ein zusätzliches Steuerungsinstrument zur Umsetzung der Sanierungsziele zu verfügen.

5.3 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Stadtteilmanagement und Stadtteilladen

Die Vorbereitung und Begleitung der baulichen Umgestaltung der Truderinger Straße sind zentrale Aufgaben des Stadtteilmanagements (ehemals Geschäftsstraßenmanagement). Der Stadtteilladen wird sich während der Umbaumaßnahme aller Voraussicht nach als wichtige Anlaufstelle für die Anrainer im Quartier erweisen. Aus Sicht der Zwischenevaluation sollte das Stadtteilmanagement

deshalb in der bestehenden zeitlichen Intensität fortgesetzt werden. Über einen erforderlichen zeitlichen Einsatz des Stadtteilmanagements in der Nachsorge bzw. Umsetzung der 3. Säule des Stadtteilmarketingkonzeptes sollte zu gegebener Zeit im Rahmen der Budgetplanungen beraten werden. Im Sinne der Verstetigung empfiehlt das Büro Salm & Stegen jedoch zum Ende einer definierten Programmlaufzeit hin einen stufenweisen Rückzug des Stadtteilmanagements, der etwa 2 Jahre vor Programmende beginnen sollte.

Projektgruppe

Als Ausgleich bzw. Ergänzung für die starke Interessenvertretung der lokalen Ökonomie (Gewerbetreibende und Grundeigentümer) in der Projektgruppe ist die Aufnahme weiterer privater Akteure aus den Bereichen Kultur und/oder bürgerschaftliches Engagement in den Teilnehmerkreis der Projektgruppe zu empfehlen.

Über den Mitgliedsstatus der Fachreferate sollte offen und realistisch diskutiert werden. Hier sollte einvernehmlich ein Modus der Mitwirkung und Teilnahme gefunden werden, um weitere Verstimmungen und Enttäuschungen in der Projektgruppenarbeit zu vermeiden.

Bürgerbeteiligung

In eine breitere Bürgerbeteiligung sollte im Zuge der Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für die Umgestaltung der Truderinger Straße eingestiegen werden (siehe Kapitel 5.4). Als Orientierung können die Leitlinien zum Modellprojekt „Fünf Plätze attraktiv neu gestalten“ herangezogen werden.

5.4 Schwerpunkte der weiteren Maßnahmenumsetzung

Die Maßnahmenagenda des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2011 bietet immer noch ein gute Grundlage für die Programmumsetzung. Insbesondere die in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen sollten konsequent weiterverfolgt werden. Im Ergebnis der

¹ Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger (2013): LH München – Zentrum Trudering – Städtebauliche Strukturuntersuchung Teil Verkehr. Stand März 2013.

Zwischenevaluation sind als Schwerpunkte der weiteren Maßnahmenumsetzung zu empfehlen:

Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Umgestaltung der Truderinger Straße (ISEK-Maßnahme 1.2.1 in Verbindung mit 3.1.1)

Das ISEK Trudering sah die Durchführung eines städtebaulichen Gestaltungs- und Realisierungswettbewerbes vor, um zu qualitativ hochwertigen Planungsalternativen für den geplanten Umbau der Truderinger Straße zu gelangen. Aufgrund der Forderung / Vorgaben der Fördermittelgeberin und in Abstimmung zwischen den beteiligten Referaten ist nun eine Mehrfachbeauftragung vorgesehen.

Hintergrund sind auch eingeschränkten Gestaltungsspielräume in der Umgestaltung der Truderinger Straße.

Die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens bietet dabei spezifische Vorteile:

- formales Verfahren
- mit klaren Zeitvorgaben und
- eine verbindliche Taktung der Arbeitsschritte

Insbesondere im Hinblick auf die Erwartungshaltungen der lokalen Akteure bzgl. des Zeithorizontes der Umsetzung ist eine straffe Taktung und die Kommunikation verbindlicher Zeitvorgaben in der weiteren Umsetzung sehr zu empfehlen (Transparenz und Verlässlichkeit in der weiteren Vorgehensweise).

- Das „Outsourcen“ der Planungsleistungen auf „neutrale“ Dritte entlastet im Prozess und ist daher auch aus verfahrenstaktischen Gründen empfehlenswert.
- Die Diskussion an Planungsalternativen bietet grundsätzlich die Chance, Qualitäten zu verbessern und die Akzeptanz für ausgewählte Lösungen zu erhöhen. Im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens werden diese Alternativen von verschiedenen Fachplanern bzw.

Planungsbüros erarbeitet. Dies verspricht eine größere Bandbreite an unterschiedlichen Lösungen und Blickwinkeln als Planungsalternativen, die aus „einer Feder“ stammen.

Bei nur begrenzt vorhandenen Gestaltungsspielräumen besteht in einer so genannten Mehrfachbeauftragung eine Alternative zu einem städtebaulichen Gestaltungs- oder Realisierungswettbewerb. Mehrere Büros (bspw. 3-5) werden mit einer identischen Planungsaufgabe betraut. Die Erarbeitung wird honoriert und unterliegt nicht den Richtlinien für Planungswettbewerbe, insofern ist mit einer möglichen Prämierung auch kein Auftragsversprechen verbunden.

Wesentlich für die Qualität der Entwürfe ist die Formulierung der Planungsaufgabe, die auf den bereits in der Projektgruppe und im Zuge der bisherigen Bürgerbeteiligung erarbeiteten Ergebnissen aufbauen sollte. Dabei kommt der Definition der vorhandenen „Gestaltungsspielräume“ eine besondere Bedeutung zu. Hier dürften unter den beteiligten Akteuren sehr unterschiedliche Begriffsverständnisse vorliegen. Für die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens spricht aus Sicht der Zwischenevaluation auch der Anspruch, der aus der Programmumsetzung im Rahmen der Städtebauförderung erwächst. Im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sind besondere Anforderungen an die Mitwirkungsmöglichkeiten der lokalen Akteure an der Standortaufwertung zu stellen. Wie dargelegt, bieten öffentlichkeitswirksame Präsentationen sowie Ausstellungen von Zwischen- oder Endergebnissen eines konkurrierenden Verfahrens vielfältige Möglichkeiten einer Beteiligung und öffentlichen Diskussion. Der hohe Aufwand in der Programmumsetzung, der vor allem in Form begleitender und vorbereitender Maßnahmen besteht (Erarbeitung eines ISEK, Geschäftsstraßenmanagement, Öffentlichkeitsarbeit etc.) lässt sich nur rechtfertigen, wenn bei

Umgestaltungsmaßnahmen um die beste Lösung gerungen wird. Insofern sollte sich auch im Verfahren widerspiegeln, wo es sich um eine „normale“ Umbaumaßnahme handelt und wo um eine Maßnahme im Rahmen einer Programmumsetzung der Städtebauförderung. Letztlich ist der Einsatz von Fördermitteln durch einen gestalterischen und organisatorischen „Mehr“-aufwand zu rechtfertigen.

Klausurtagung der Projektgruppe

Die Durchführung einer Klausurtagung bietet sich an, wenn komplexe Inhalte in kurzer Zeit zu erarbeiten und mit einer Vielzahl von Akteuren abzustimmen sind. Aufhänger für eine Klausurtagung der Projektgruppe könnte die Vorbereitung des Verfahrens für eine Mehrfachbeauftragung „Umgestaltung Truderinger Straße“ sein. Alle wesentlichen Akteursgruppen der Umsetzung sind in der Projektgruppe vertreten (Baureferat, Planungsreferat, MGS, Geschäftsstraßenmanagement, Grundeigentümer, Gewerbetreibende und ggf. weitere Bürgerinnen und Bürger). Die wesentlichen Rahmenbedingungen, Eckdaten und Inhalte eines Leistungsbildes für die Mehrfachbeauftragung können so in einem dialogorientierten Verfahren erarbeitet und abgestimmt werden. Zusätzlich können Zuständigkeiten, Etappenziele und Zeitvorgaben der weiteren Vorgehensweise erarbeitet werden (Projektstrukturplan).

Genau so wichtig wie die Inhalte, die im Rahmen einer Klausurtagung erarbeitet werden können, sind die informellen Kontakte und Gespräche, für die eine Klausur viel Raum bietet. In informellen Gesprächen entsteht Verständnis für die Zwänge, Sichtweisen und Befindlichkeiten der anderen beteiligten Akteure. Um ausreichend Raum und Zeit zu bieten, sollte die Klausurtagung als andert-halbtägige Veranstaltung angelegt sein und möglichst nicht in München und dem näheren Umfeld stattfinden, um einen Verbleib aller Teilnehmer am Tagungsort über den gesamten Zeitraum zu gewährleisten.

Die Durchführung einer solchen Klausurtagung stellt innerhalb der Programmumsetzung in der LH München sicher eine ungewöhnliche Maßnahme dar, die mit einem hohen Aufwand verbunden ist. Die Erfahrungen aus anderen Planungsprozessen im Rahmen der Städtebauförderung belegen jedoch den hohen Mehrwert und die hohe Zufriedenheit der beteiligten Akteure nach der Durchführung.

Voraussetzung für den Erfolg einer Klausurtagung ist freilich, dass alle relevanten Akteure teilnehmen und zu einer offenen und konstruktiven Zusammenarbeit bereit sind.

Voll umfängliches Weiterverfolgen der Sanierungsziele

Auch wenn die Umgestaltung der Truderinger Straße und das Sanierungsziel einer Verkehrsberuhigung und Umfeldgestaltung im Mittelpunkt der Programmumsetzung stehen, sollten die Sanierungsziele voll umfänglich weiter verfolgt werden. Die Sanierungsziele und die damit verbundenen Maßnahmen sind so breit aufgestellt, dass aus deren Umsetzung ein wirklicher Mehrwert für das Sanierungs- und Programmgebiet entsteht.

Altes Truderinger Rathaus (ISEK-Maßnahme 4.4 in Verbindung mit 1.2.9)

Zum Zeitpunkt der Zwischenevaluation dauerten die Vertragsverhandlungen zur Veräußerung der Liegenschaften an einen in Trudering ansässigen privaten Investor noch an. Sofern ein Übergang der Liegenschaften in Privatbesitz stattfindet, sollten Planungen und Nutzungsüberlegungen im Dialog mit dem privaten Eigentümer auf ihre Konformität mit den Sanierungszielen überprüft und ggf. qualifiziert werden. Ergänzende Fördermöglichkeiten (bspw. als Einzelmaßnahme der Städtebauförderung oder im Rahmen von aktiv.gestalten) sind zu prüfen. Die *Verbesserung der funktionalen Verknüpfung des Bereichs am Bahnhof mit dem Bereich Truderinger Zentrum sowie*

die Aufwertung und Attraktivierung des Zwischenbereiches durch Nutzbarmachung ortsbildprägender Gebäude wurde als ein wesentliches Sanierungsziel formuliert. Der so genannten Trittsteinfunktion des Bereiches rund um das alte Rathaus wurde im ISEK breiter Raum eingeräumt. Auch nach einer Veräußerung der Liegenschaften sollte dieses Sanierungsziel im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten weiter verfolgt werden. Die Sanierungsmaßnahme „Alte Weinkelterei“ kann dabei als Positivbeispiel dienen.

Neugestaltung der Grünfläche nördlich der Bahn (ISEK-Maßnahmen 1.2.8 und 3.4.1)

Die Planungen zur Anlage einer naturnahen Grünfläche befinden sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium, mit einer Umsetzung der Maßnahme ist in Verbindung mit der Neugestaltung der Fuß- und Radwegeunterführung am Lehrer-Götz-Weg zu rechnen. Auch wenn die Maßnahme außerhalb des Sanierungsgebietes liegt, wird sie einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des Sanierungszieles *Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen Raum und Ausbau der Freiraumverknüpfungen* leisten.

Umfeldgestaltung Kulturzentrum

Eine verbesserte Anbindung des Kulturzentrums an das Truderinger Zentrum ist ein formuliertes Sanierungsziel. Das Kulturzentrum ist ein wichtiger Identifikationspunkt im Quartier und bildet den Auftakt zum Truderinger Zentrum. Im ISEK ging man noch von einer Nutzung der Brachfläche vis-à-vis des Kulturzentrums nördlich der Wasserburger Landstraße durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus. Inzwischen haben sich diese Rahmenbedingungen deutlich verändert und es soll ein Wohnbauvorhaben umgesetzt werden. Eine intensive Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau erfordert entsprechende Freiraumqualitäten. Diese könnten im unmittelbaren Umfeld des Kulturzentrums geschaffen werden. Die

Maßnahme wird von den Akteuren vor Ort sehr begrüßt. Die Umsetzung dieser vergleichsweise kleinen Maßnahme würde aufgrund der lokalen Verankerung des Kulturzentrums sehr zu einer positiven Wahrnehmung der Programmumsetzung beitragen.

Als Ergebnis einer Abstimmung zwischen dem Baureferat und dem Bezirksausschuss soll die benachbarte Festwiese nicht in eine mögliche Umgestaltung einbezogen werden. Da das Kulturzentrum erst im Jahr 2005 eröffnet wurde, ist mit der Förderbehörde zu klären, in welchem Umfang Gestaltungsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Zentrums förderfähig sind.

Umsetzung des Stadtteilmarketingkonzeptes

Für die Umsetzung des im Jahr 2015 erarbeiteten Stadtteilmarketingkonzeptes sollten die notwendigen Mittel bereitgestellt werden. Insbesondere begleitende Maßnahmen während eines möglichen Umbaus der Truderinger Straße (Baustellenmarketing) stellen sinnvolle und notwendige Maßnahmen dar. Die Durchführung der Umbaumaßnahme wird massive Beeinträchtigungen für die anrainenden Gewerbetreibenden mit sich bringen. Um evtl. Umsatzeinbußen aufzufangen oder abzumildern, sind ergänzende Marketingmaßnahmen zum Aufrechterhalten einer Kundenfrequenz und zur Akzeptanzerhöhung notwendig. Erklärtes Ziel der Programmumsetzung muss es sein, die vorhandenen Nutzungen in der Truderinger Straße zu halten und zu stärken.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der Truderinger Straße sieht die 3. Säule des Stadtteilmarketingkonzeptes zudem noch entsprechende „Nachsorgemaßnahmen“ vor. Dazu zählen Maßnahmen zur Bespielung und nachhaltigen Belebung der umgestalteten Truderinger Straße.

5.5 Programmgebiets- übergreifende Empfeh- lungen

Verankerung des integrativen und partizipativen Ansatzes der Pro- grammumsetzung im Verwaltungs- handeln

Ein zentrales Ergebnis des Modellvorhabens Leben findet Innenstadt (Vorläufer des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) war, dass die Standortaufwertung sowohl konzeptionell als auch organisatorisch im kommunalen Verwaltungshandeln verankert werden muss. Ein modernes Verwaltungsverständnis als kommunaler Dienstleister ist im Zusammenspiel mit privaten Akteuren unerlässlich².

Ein integrierter und partizipativer Ansatz bringt einen enormen Zusatzaufwand für alle Beteiligten mit sich. In welchem Umfang dies geleistet werden kann und soll liegt im Ermessen der städtischen Referate. An seine Grenzen stößt der integrative und partizipative Ansatz dort, wo der Aufgabengliederungsplan der städtischen Referate solche „Zusatzarbeiten“ nicht vorsieht oder diese aufgrund der vorhandenen personellen Ressourcen nicht geleistet werden können.

In der bisherigen Programmumsetzung Aktive Zentren Trudering war zu beobachten, dass dies zu nicht unerheblichen Reibungsverlusten und Zeitverzögerungen geführt hat. Dies hat einen höheren Aufwand im Verwaltungshandeln und somit auch höhere Kosten zur Folge.

Aus diesem Grund ist eine Programmumsetzung in der Regel mit einer Stellenzuschaltung im mit dem Projektmanagement beauftragten Referat für Stadtplanung und Bauordnung verbunden. Diese Stellenzuschaltung fängt den Mehraufwand einer Programmumsetzung auf und gewährleistet feste Ansprechpartnerinnen oder –partner innerhalb des Planungsreferates.

Frühzeitige und verlässliche Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Be- troffenen

Die Erfahrungen aus der Programmumsetzung Trudering zeigen, dass eine verlässliche Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen nur möglich ist, wenn den Betroffenen bereits erste Planungen vorgelegt werden können. Für konkrete Objektplanungen muss ein Planungsauftrag mittels StR-Beschluss vorliegen. Ein entsprechender Beschluss wurde dem StR im Jahr 2015 vorgelegt. Durch einen weichen Übergang in den Zuständigkeiten bereits in einem frühen Planungsstadium ließe sich die Abstimmung mit den Grundeigentümern vor Ort verbessern.

Dieses klassische „Henne-Ei-Problem“ ließe sich evtl. dadurch lösen, dass konkrete Objektplanungen für ausgewählte zentrale Maßnahmen bereits im Zuge der Erstellung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte oder ergänzender Feinuntersuchungen möglichst weitgehend angestellt werden könnten. Auf der Basis dieser Planungen ließen sich Betroffene bereits während vorbereitender Untersuchungen einbinden und eine Mitwirkungsbereitschaft verlässlicher ermitteln.

Dies setzt voraus, dass das zuständige Referat bereits während vorbereitender Untersuchungen in konkrete Planungen eingebunden werden kann.

² Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2008): Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung, S. 140.

Anhang:

Monitoring der Erdgeschossnutzungen

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

Ein Vergleich der erfassten Nutzungen im Zeitraum 2011 bis 2016 belegt den Zuwachs an gewerblichen Nutzungen insgesamt bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsnutzungen (Rückgang von 131 auf 116 Geschäfte). In der Truderinger Straße geht die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte dabei etwas schneller zurück als im sonstigen Programmgebiet. Ehemals vom Einzelhandel genutzte Ladenlokale werden dabei meist durch Dienstleistungsunternehmen nachgenutzt (bspw. Frisöre, Versicherungsmakler etc.).

Dieser Trend, der oft als Rückzug des Einzelhandels aus gewachsenen Handelslagen bezeichnet wird, lässt sich nicht nur in Trudering, sondern auch andernorts beobachten.

Die Zahl der Einzelhandelsunternehmen der Branche Nahrungs- und Genussmittel blieb im Zeitraum 2011 bis 2016 relativ stabil bzw. konnte im Programmgebiet insgesamt sogar leicht zulegen. Es sind also eher Angebote des mittel- und langfristigen Einzelhandelsbedarfs, die vom lokalen Markt verschwunden sind. Hier mag die Nähe zum Einkaufszentrum Riem-Arcaden eine Rolle spielen.

Der Zuwachs der gewerblich genutzten Einheiten im Zeitraum 2011 bis 2016 lässt sich unter anderem durch Neubauten (u.a. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 913 und Neubau der Terra in der Truderinger Straße) zurückführen.

Im Teilraum Schmuckerweg/ Bognerhofweg fanden Betriebsverlagerungen statt bzw. stehen Neuansiedlungen weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kurz bevor.

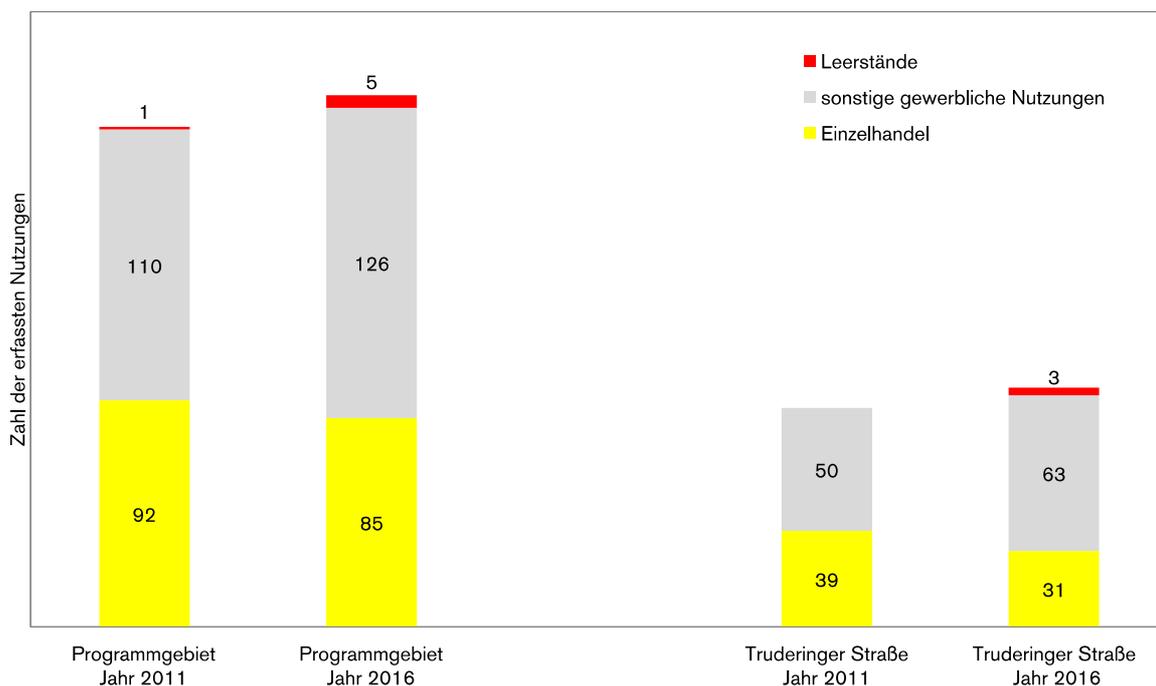
Obwohl die Zahl der Leerstände im Zeitverlauf leicht zugenommen hat, ist die Leerstandsproblematik nicht über zu bewerten. Verglichen mit der Zahl der Nutzungen, ist die Zahl der Leerstände als gering einzustufen. Die Entwicklung der Erdgeschossnutzungen und der Leerstände sollte jedoch im Rahmen des Monitorings weiter beobachtet werden. Das Flächenmanagement der MGS führte in der bisherigen Programmumsetzung immerhin zur erfolgreichen Wiederbelegung von 2 leer stehenden Ladenlokalen in einem Neubau in der Truderinger Straße (Café und Babyausstatter).

Abbildung

Entwicklung der gewerblichen Nutzungen im Programmgebiet und in der Truderinger Straße 2011 bis 2016

Quelle: MGS 2016

Darstellung: Salm & Stegen 2017



Expertengespräche und Gremienarbeit

Expertengespräche

Katharina Fetzer (geb. Sigl), Christoph Heidenhain
Geschäftsstraßenmanagement
26. Januar 2017

Lena Brandauer
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
14. Februar 2017

Otto Steinberger, Dr. Magdalena Miehle
BA 15
15. Februar 2017

Vorstandschaf GEVT
15. Februar 2017

Herbert Danner
BA 15
16. Februar 2017

Daniel Zeiler, Petra Preußer
Baureferat – Tiefbau
22. Februar 2017

Gremienarbeit

Teilnahme Projektgruppensitzung
30. November 2016

Workshop mit der Projektgruppe
8. Februar 2017

Ergebnispräsentation in der LGS - Arbeitsebene
8. Mai 2017

Ergebnispräsentation in der Projektgruppe
31. Mai 2017

Zitierte Quellen

Angelsberger, Michael: LH München – Zentrum Trudering – Städtebauliche Strukturuntersuchung Teil Verkehr. Stand März 2013.

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 / Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Trudering – Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ISEK). München 2011.

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
BA15: Bezirksausschuss Trudering-Riem
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
PLAN: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Rd.-Nr.: Randnummer
S.: Seite
SABS: Straßenausbaubeitragssatzung
StBauF: Städtebauförderung
StBauFR: Städtebauförderungsrichtlinien
TSDE: Tausend Euro
TÖB: Träger öffentlicher Belange
VEP: vorhabenbezogener Bebauungsplan
vgl.: vergleiche
VU: Vorbereitende Untersuchungen
Ziff.: Ziffer

