

Telefon: 233 - 22523
Telefax: 233 – 989 22523

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-12

**Folgeprojekt der Regionalen
Wohnungsbaukonferenz 2017:
„Wachstum gestalten. Gemeinsame Projekte für
die Region.“**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / 12743

Anlage:
Skizze Projektarchitektur

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass für das Projekt.....	2
2. Hintergründe für das Engagement der Landeshauptstadt München.....	2
2.1. Ausgangssituation.....	2
2.2. Lösungsansatz.....	3
2.3. Nutzen für die Landeshauptstadt München.....	3
3. Projektbeschreibung.....	4
3.1. Aufbau und Inhalte.....	4
3.2. Politische Ebene und Arbeitsebene: Projektträger und Kooperationspartner.....	4
4. Kosten und Finanzierung.....	5
5. Weiteres Vorgehen.....	5
II. Antrag der Referentin.....	6
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass für das Projekt

Die von Oberbürgermeister Dieter Reiter ins Leben gerufene Regionale Wohnungsbaukonferenz hat sich als Diskussions- und Projektplattform in der Metropolregion München etabliert. Sie trägt maßgeblich zu einem guten Verhältnis zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland bei. Sie dient unter anderem dazu, interkommunale Projekte zu entwickeln und auf den Weg zu bringen.

Im Rahmen der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2017 wurde vereinbart, ein gemeinsames Projekt zum Thema Lasten-Nutzen-Ausgleichskonzepte für die Metropolregion München weiterzuverfolgen. Inzwischen wurde das Projekt unter dem Arbeitstitel „Wachstum gestalten. Gemeinsame Projekte für die Region.“ auf den Weg gebracht. Seit der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2017 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei verschiedenen Landkreisen, Kommunen und sonstigen möglichen Kooperationspartnerinnen und -partnern deren Bereitschaft sondiert, aktiv am Projekt mitzuarbeiten. Inzwischen liegen aus mehreren Kommunen und Landkreisen und seitens einiger Institutionen positive Rückmeldungen vor. Auf Arbeitsebene wurde eine interkommunale Arbeitsgruppe installiert, die einen ersten Umsetzungsvorschlag erarbeitet hat, auf dessen Grundlage das Projekt nun dem Stadtrat mit der Bitte um Zustimmung vorgelegt werden kann und Aufträge sowie Einleitung konkreter Schritte zur Durchführung des Projektes erfolgen können.

2. Hintergründe für das Engagement der Landeshauptstadt München

2.1. Ausgangssituation

Das starke Wachstum in der Metropolregion München eröffnet große Chancen, bringt aber auch Belastungen. Nutzen und Lasten sind teilträumlich und regional ungleich verteilt. So führen beispielsweise Gewerbeansiedlungen zu erhöhten Gewerbesteuererträgen in den Standortgemeinden. Gleichzeitig steigt im gesamten Teilraum der Bedarf an Wohnraum für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und in Folge das Erfordernis entsprechender Infrastrukturen. Zudem werden Verkehre induziert, Freiräume beansprucht, Ausgleichsflächen benötigt. Diese Prozesse laufen in den seltensten Fällen innerhalb der Grenzen einer Kommune ab. Lasten und Nutzen von Wachstum und Entwicklung sind daher gemeindeübergreifend zu betrachten. Dabei entstehen die Lasten in der Regel nicht nur dort, wo auch der Nutzen entsteht. Vor diesem Hintergrund steigt die Zahl politischer Mandatsträgerinnen und -träger ebenso wie die jener Bürgerinnen und Bürger, die weiterer Entwicklung und Wachstum grundsätzlich skeptisch gegenüberstehen, da in ihren Augen die Risiken und die negativen Seiten von Wachstum und Entwicklung überwiegen. Diese Vorbehalte stellen sowohl in der Stadt als auch im Umland ein zunehmendes Hemmnis für die Deckung des Bedarfs u.a. an dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, aber auch an gewerblichen Entwicklungsflächen und Infrastrukturen dar. Diese Bedarfsdeckung ist ein explizites Ziel der Landeshauptstadt München und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

2.2. Lösungsansatz

Eine Grundvoraussetzung, möglichst flächendeckend Akzeptanz und Bereitschaft für die erforderlichen Entwicklungen und Veränderungen zu schaffen, ist deren ausgewogene Gestaltung durch ausgleichsorientierte Planungen. Entwicklungen sollten – interkommunal abgestimmt – an die aus übergemeindlicher und regionaler Sicht optimalen Standorte gelenkt werden. Gleichzeitig sind die aus einer solchen interkommunal vereinbarten Arbeits- und Funktionsteilung entstehenden Nachteile und Belastungen unter den betroffenen Kommunen auszugleichen.

Instrumente für solche Planungsansätze, die einer zu einseitigen Verteilung von Lasten und Nutzen vorbeugen könnten, sind im bestehenden Rechtsrahmen grundsätzlich in ausreichendem Umfang vorgesehen. Eine konsequente und flächendeckende Anwendung dieser Instrumente würde die Bemühungen um einen effizienteren Ressourceneinsatz bei der zukünftigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung unterstützen und die dafür erforderliche Akzeptanz in Politik und Gesellschaft erhöhen. Auf Grund von Unbekanntheit und Komplexität kommen diese Instrumente aber bisher nur punktuell zum Einsatz. Das gegenständliche Projekt soll daher in erster Linie die Praxistauglichkeit der vorhandenen Instrumente nachweisen, Anpassungserfordernisse formulieren, die Bekanntheit der Instrumente steigern und die Kommunen zur stärkeren Anwendung solcher Instrumente anregen. Dies dient in letzter Konsequenz dazu, bei den politischen Mandatsträgern und -trägerinnen, bei der Bevölkerung sowie bei den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern größere Akzeptanz und Bereitschaft für ein abgestimmtes und bedarfsgerechtes Wachstum in der Metropolregion zu schaffen. Letztendlich verfolgt das Projekt damit auch das Ziel, das kommunale und private Engagement bei der Wohnraumschaffung, der Gewerbeförderung und der Infrastrukturversorgung zu steigern.

2.3. Nutzen für die Landeshauptstadt München

Die zuständigen öffentlichen und privaten Akteure sollen dementsprechend zu einem größeren Engagement im Bereich einer interkommunal abgestimmten Bereitstellung und Entwicklung von Bauflächen und Infrastrukturen animiert werden. Das bedeutet:

- Durch die Erweiterung des Angebotes – sowohl im wohnbaulichen als auch im gewerblichen Bereich – kann eine spürbare Entlastung des innerstädtischen Immobilienmarktes sowie der Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Gleichzeitig können für die teilnehmenden Kommunen die Möglichkeiten eines verlässlichen Fundaments zur Deckung der Infrastrukturfolgekosten geschaffen werden.
- Integrierte und interkommunal abgestimmte Planungen wirken verkehrsvermeidend und halten die Belastungen für die Verkehrsinfrastrukturen so gering wie möglich. Gleichzeitig bleiben Freiräume erhalten, die auch von Münchner Bürgerinnen und Bürgern zur Naherholung genutzt werden.
- Durch ihre Initiative und ihre Investition in die Region kann die Landeshauptstadt München ihr Profil als verlässlicher Partner der Region schärfen. Die der Landeshauptstadt München durch das Projekt entstehenden Kosten werden durch die positiven Effekte des Projektes bei Weitem wieder aufgewogen.

3. Projektbeschreibung

3.1. Aufbau und Inhalte

Das Projekt soll sich in mehrere aufeinander aufbauende Module gliedern. Es besteht aus konkreten interkommunalen Ausgleichsprojekten, der Entwicklung eines Werkzeugkastens, einer Kommunal- und Expertenbefragung sowie der Dokumentation der Ergebnisse.

Modul 1

Dieses Modul besteht zum Einen aus einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung der bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumente wie zum Beispiel Zweckverbände, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen oder kommunale Arbeitsgemeinschaften. Zum Anderen erfolgt ein Test dieser Instrumente an Hand konkreter interkommunaler Ausgleichsprojekte (Teilräume der Region, die mit einer sie verbindenden siedlungsstrukturellen Herausforderungen konfrontiert sind). In Folge sollen Anpassungserfordernisse für ein besseres Funktionieren der Instrumente formuliert werden. Denkbare thematische Ansatzpunkte sind z.B. die interkommunal abgestimmte Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten, von Naherholungsgebieten und Freiräumen sowie von Infrastrukturen.

Modul 2

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Moduls 1 wird eine Empfehlung zur Anwendung der Instrumente erarbeitet. Hierbei soll es sich weniger um ein abgeschlossenes Set von Maßnahmen, die in immer gleicher Form auf die jeweiligen Fallgestaltungen anzuwenden sind, handeln. Vielmehr soll den kommunalen und regionalen Akteuren eine Zusammenschau verschiedener Möglichkeiten ausgleichsorientierter, interkommunaler Zusammenarbeit als Anreizsystem an die Hand gegeben werden. Flankierend soll in einer Kommunal- und Expertenbefragung weiteres Interesse für die Anwendung entsprechender Planungsansätze generiert und sichergestellt werden, dass die Instrumente an den Bedürfnissen der Kommunen weiterentwickelt werden.

Modul 3

Die Ergebnisse sollen öffentlichkeitswirksam dokumentiert und präsentiert werden. Um der Anwendung der Instrumente eine langfristige Perspektive zu gewährleisten, könnte ein entsprechendes Beratungsangebot z.B. des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) für interessierte Kommunen installiert werden.

3.2. Politische Ebene und Arbeitsebene: Projektträger und Kooperationspartner

Im Sinne der regionalen Akzeptanz soll das Projekt auf der politischen Ebene nicht in der alleinigen Trägerschaft der Landeshauptstadt München liegen. Angestrebt wird daher eine Trägerschaft des „Regionalen Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ vertreten durch Oberbürgermeister Dieter Reiter, den Ideengeber für das Projekt Landrat Stefan Löwl (Landkreis Dachau) und den Ausrichter der „beauftragenden“ Wohnungsbaukonferenz Landrat Robert Niedergesäß (Landkreis Ebersberg). Sukzessive könnten weitere Mandatsträgerinnen und -träger eingebunden werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfügt weder über die personellen noch die fachlichen Ressourcen, die o.g. Module in alleiniger Zuständigkeit abschließend zu bearbeiten. Um das Projekt auf ein fachlich belastbares und in der Region akzeptiertes Fundament zu stellen, ist die Unterstützung durch externe Expertise erforderlich, z.B. in den Bereichen Grundlagenforschung, empirische Sozialforschung oder Regionalanalyse. Daher soll die Bearbeitung des Projekts auf der Arbeitsebene zusammen mit verschiedenen Kooperationspartnerinnen und -partnern erfolgen. Zwischen diesen muss eine geeignete Form der Zusammenarbeit gefunden werden (z.B. Kooperationsvereinbarung, Forschungs- und Entwicklungsauftrag, Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnis).

4. Kosten und Finanzierung

Es liegt im Interesse der Landeshauptstadt München, die wesentlichen Entscheidungen hinsichtlich Konzeption, Inhalt und Ausrichtung des Projektes weitestgehend unabhängig treffen zu können. Dementsprechend erfolgt die Finanzierung des Projekts durch die Landeshauptstadt München. Die Unterstützung der beteiligten Landkreise Dachau und Ebersberg stellt für das Projekt aber eine wichtige Säule dar.

Die nachfolgende Kostenschätzung beruht auf Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten. Voraussichtlich ergeben sich einschließlich aller Nebenkosten und Optionen Gesamtkosten in Höhe von:

Bearbeitungszeitraum	Position	Kosten
04/2019 – 04/2021	Modul 1	120.000 €
04/2021 – 12/2021	Modul 2	70.000 €
12/2021 – 03/2022	Modul 3	10.000 €

In dieser Aufstellung sind Kosten von 200.000 € ohne MwSt. enthalten. Inklusive Mehrwertsteuer ergibt sich damit eine Gesamtsumme von 238.000 €. Sollte die unter Ziffer 3.2. erwähnte, noch zu findende Form der Zusammenarbeit auf ein Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnis hinauslaufen, werden die einzelnen Module oder Pakete davon öffentlich ausgeschrieben.

Die Finanzierung erfolgt aus den Budgetmitteln der Regionspauschale. Die Einrichtung einer Pauschale für regionale Kooperationsprojekte wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 19.10.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06894 genehmigt.

5. Weiteres Vorgehen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung holt mit dieser Stadtratsbefassung den Auftrag ein, den oben skizzierten Umsetzungsvorschlag grundsätzlich weiterzuverfolgen und die notwendigen Schritte einzuleiten, um mit den regionalen Partnerinnen und Partnern die Module 1 bis 3 zu bearbeiten. Die erforderlichen Mittel werden aus der Regionspauschale finanziert. Nach Abschluss des Projektes wird der Stadtrat über die Ergebnisse informiert. Sollten im Rahmen der noch zu findenden Form der Zusammenarbeit (vgl. Ziffer 3.2.) Leistungen extern vergeben werden, wird hierfür eine erneute Befassung des Stadtrats erfolgen, sofern dies nach § 22 Satz 2 Nr. 3a GeschO erforderlich ist (z.B. bei Beratungs- und Gutachterleistungen ab einem geschätzten Auftragswert von über

100.000 €). Zur grundsätzlichen Klärung, ob ein solches Projekt vom Stadtrat gewünscht ist, wird dieser aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt befasst.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Landeshauptstadt München begrüßt und unterstützt das Projekt „Wachstum gestalten. Gemeinsame Projekte für die Region.“
2. Das Referat für Stadtplanung wird beauftragt, das Projekt „Wachstum gestalten. Gemeinsame Projekte für die Region.“ weiter zu bearbeiten, die hierfür erforderlichen Schritte einzuleiten und die im Rahmen der Regionspauschale zur Verfügung stehenden Mittel für das Projekt zu verwenden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung berichtet im Zuge des Evaluierungsbeschlusses zur Verwendung der Regionspauschale „Regionale Kooperation stärken (III)“ über Fortschritt und Ergebnisse des Projektes.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25 (25x)
3. An das Baureferat
4. An das Direktorium
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An die Stadtkämmerei
10. An das Sozialreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An die P&R GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01 BVK, I/02, I/03, I/1, I/2, I/3, I/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/12

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3