

Telefon: 233 - 25485
Telefax: 233 - 21784

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Referatsgeschäftsleitung
Finanzwesen und Controlling
PLAN SG 2

Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022

Festsetzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen für die Jahre 2018 - 2022 Infrastrukturversorgungskonzept 2018 - 2022

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12358

Anlagen:

1. - Liste „Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept“
2. - Liste „Gewerbe- und Industriesiedlungen“
3. - Liste „Nicht siedlungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige Einrichtungen“
4. - Übersichtspläne und Legenden

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist gemäß § 2 Ziffer 12 der Geschäftsordnung der Landeshauptstadt München die Vollversammlung (VV) des Stadtrates (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), da die Festsetzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen Bestandteil des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist und die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Die Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen ist als eine der wichtigen Grundlagen für das Mehrjahresinvestitionsprogramm für den Zeitraum 2018 - 2022 fortzuschreiben. Die durch die geplante Siedlungstätigkeit notwendig werdenden städtischen Infrastrukturmaßnahmen müssen entsprechend dem voraussichtlichen Baufortschritt im Mehrjahresinvestitionsprogramm (im Folgenden: MIP 2018 - 2022) eingeplant werden.

1. Grundsätzliche Anmerkungen

1.1. Überblick

Das Programm weist insgesamt 133 Siedlungsmaßnahmen aus, für die entweder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder ein Bebauungsplan im Verfahren bzw. kurz vor Aufstellung ist.

Die Vorhaben teilen sich in folgende MIP-Listen auf:

Liste „Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept“ (siehe Anlage 1).
Die Liste enthält insgesamt 61 Siedlungsgebiete für den Wohnungsbau.

Sie weist Wohnungsbauprojekte ≥ 50 Wohneinheiten (WE) und in einer ergänzenden Liste detaillierte Angaben zum Infrastrukturversorgungskonzept aus.

Liste „Gewerbe- und Industriesiedlungen“ (siehe Anlage 2).
Die Liste enthält insgesamt 44 Gewerbe- und Industriegebiete.

Die Thematik „Gewerbe- und Industriegebiete“ wird ergänzt um einen Bericht zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen - Berichtsjahr 2017.

Liste „Nicht siedlungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige Einrichtungen“ (siehe Anlage 3).
Die Liste enthält insgesamt 28 Projekte.

Allgemein:

Für einen Teil der Siedlungsmaßnahmen ist Baurecht vorhanden, einige davon befinden sich bereits in Realisierung. Für einen weiteren Teil der Siedlungsmaßnahmen ist noch die Schaffung von Baurecht, also die Aufstellung von Bebauungsplänen, erforderlich. Hier soll im MIP-Zeitraum 2018-2022 mit der Realisierung begonnen werden. Diese Flächen gehören zu den mittelfristig nutzbaren Potenzialen. Der jeweilige Planungsstand ist aus den MIP-Listen in Anlage 1-3 ersichtlich.

Gebiete, für die noch kein Grundsatzbeschluss des Stadtrates vorliegt bzw. ein solcher nicht unmittelbar in Vorbereitung ist, und Gebiete, die sich in einem sehr frühen Planungsstadium befinden, werden nicht in den MIP-Listen geführt, da die Realisierungsmöglichkeiten im MIP-Zeitraum unwahrscheinlich oder nicht absehbar sind.

Die örtliche Lage der einzelnen Gebiete ist aus den Plandarstellungen in Anlage 4 ersichtlich.

1.2. Kosten und Finanzierung der Infrastrukturmaßnahmen

Die Festsetzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen für die Jahre 2018 bis 2022 hat Auswirkungen auf die Aufstellung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes. Die Reihenfolge großer Siedlungen enthalten alle Maßnahmen ab 50 Wohneinheiten. Auf dieser Basis sowie den städtebaulichen Eckdaten, den aktuellen Versorgungsrichtwerten für Kindertageseinrichtungen und kleinräumigen Bedarfsprognosen wurde ein Infrastrukturversorgungskonzept entwickelt. Es wird als Ergänzung der Reihenfolge der Siedlungen regelmäßig aktualisiert.

Alle relevanten Daten der geplanten Siedlungen und die entsprechenden Übersichtspläne sind aus dem Infrastrukturversorgungskonzept zu ersehen. Danach ist einschließlich des verbindlichen Planungsjahres 2023 die Realisierung von insgesamt 37.484 Wohneinheiten (davon 24.517 im MIP - Programmzeitraum 2018 – 2022) vorgesehen.

Die durch Siedlungen ausgelöst und von den Sachreferaten angemeldeten Investitio-

nen für Infrastruktur wurden hinsichtlich des Bedarfes und insbesondere ihrer finanziellen Auswirkungen überprüft und auf den investiven Haushalt abgestimmt. Durch die Vertretung der Stadtkämmerei in der Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ finden zusätzlich bei Siedlungsvorhaben, die zu Baurechtsmehrungen führen und deshalb der Arbeitsgruppe vorzustellen sind, referatsübergreifende Vorabstimmungen statt.

Einzelvorhaben, die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung durch Infrastrukturbeiträge der Bauträger mitfinanziert werden sollen, werden je nach Stand des Planungsverfahrens und der Vertragsverhandlungen in das aktuelle Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 -2022 aufgenommen.

Nach Aussagen der zuständigen Referate ist die soziale Grundversorgung dieser Siedlungsvorhaben mit Schulen, Einrichtungen zur ganztägigen Betreuung von Grundschulkindern, Kindergärten und Kinderkrippen durch Aufnahme in das Mehrjahresinvestitionsprogramm sichergestellt.

Die Infrastruktur für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen muss im Rahmen der Gesamtfinanzierung des jeweiligen Planungsgebietes sichergestellt werden. Diese Vorhaben wurden, soweit bereits angemeldet, in das Mehrjahresinvestitionsprogramm eingestellt und über die vorhandenen zweckgebundenen Finanzreserven der Entwicklungsmaßnahmen finanziert.

Die Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen 2018 bis 2022 wird im Planungszeitraum des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2018 – 2022 Auszahlungen für Infrastruktureinrichtungen in Höhe von rund 702 Mio. EUR, die sich wie folgt aufteilen, auslösen (Mio. €):

Investitionsvolumen	Gesamt 18/22	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einzelvorhaben	702	183	151	200	104	64	30

Bei der Finanzierung von konkreten Maßnahmen der Infrastruktur haben im Hinblick auf die Sicherung der dauernden Leistungsfähigkeit weiterhin die für die Grundausstattung der Siedlungen notwendigen Vorhaben (Schulen, Einrichtungen zur ganztägigen Betreuung von Grundschulkindern, Kindergärten, Kinderkrippen, Haupterschließungsstraßen, usw.) Vorrang vor lediglich wünschenswerten Einrichtungen (Büchereien, Freizeitstätten, usw.).

Dieser Grundsatz gilt auch für Baugebiete, deren Bebauungspläne nach dem Verfahren der Sozialgerechten Bodennutzung behandelt werden, da diese Einrichtungen grundsätzlich nicht zu den durch die Siedlungsmaßnahme ausgelösten ursächlichen Infrastruktureinrichtungen gerechnet werden können. In diesen Fällen finden jeweils Vorabstimmungen in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ statt.

2. Wohnungsbau

Wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele und zur Realisierung des angestrebten Neubauvolumens ist die ausreichende und zeitgerechte Bereitstellung von Baurechten für den Wohnungsbau. Daher werden die entsprechenden städtebaulichen Planungen zur Schaffung von Baurecht weiterhin kontinuierlich und mit Nachdruck fortgeführt.

2.1. Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept

Gesetzliche Vorgaben an die Rahmenbedingungen für die soziale Infrastrukturversorgung der Wohnungsbausiedlungen erfordern ein nachvollziehbares und transparentes Infrastrukturversorgungskonzept für die Siedlungsentwicklung in München, das jährlich fortgeschrieben wird. Das Infrastrukturversorgungskonzept basiert auf den städtebaulichen Eckdaten, den aktuellen Versorgungsrichtwerten für Kindertageseinrichtungen und den kleinräumigen Bedarfsprognosen und enthält eine Übersicht zur Gesamtplanung der Infrastruktureinzelmaßnahmen mit Angabe der voraussichtlichen Fertigstellung der Einrichtungen für den Zeitraum 2018 – 2022.

Die Liste „Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept“ enthält Angaben für alle Wohnungsbauprojekte ab 50 WE, da auch diese für die Infrastrukturplanung relevant sind.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aktualisiert in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und der Stadtkämmerei regelmäßig die Übersicht „Siedlungsentwicklung und Infrastrukturversorgung“ als Ergänzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen. Die aktuellen Daten sind der MIP-Liste „Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept“ zu entnehmen (siehe Anlage 1).

2.2. Veränderungen gegenüber dem MIP 2017 - 2021

Gegenüber der MIP-Liste Wohnungsbau 2017 - 2021 sind insgesamt 10 Projekte bzw. Teilgebiete entfallen, da sie fertiggestellt wurden oder ihre Realisierung außerhalb des MIP-Zeitraums liegt.

3 Projekte wurden neu in die Liste aufgenommen.

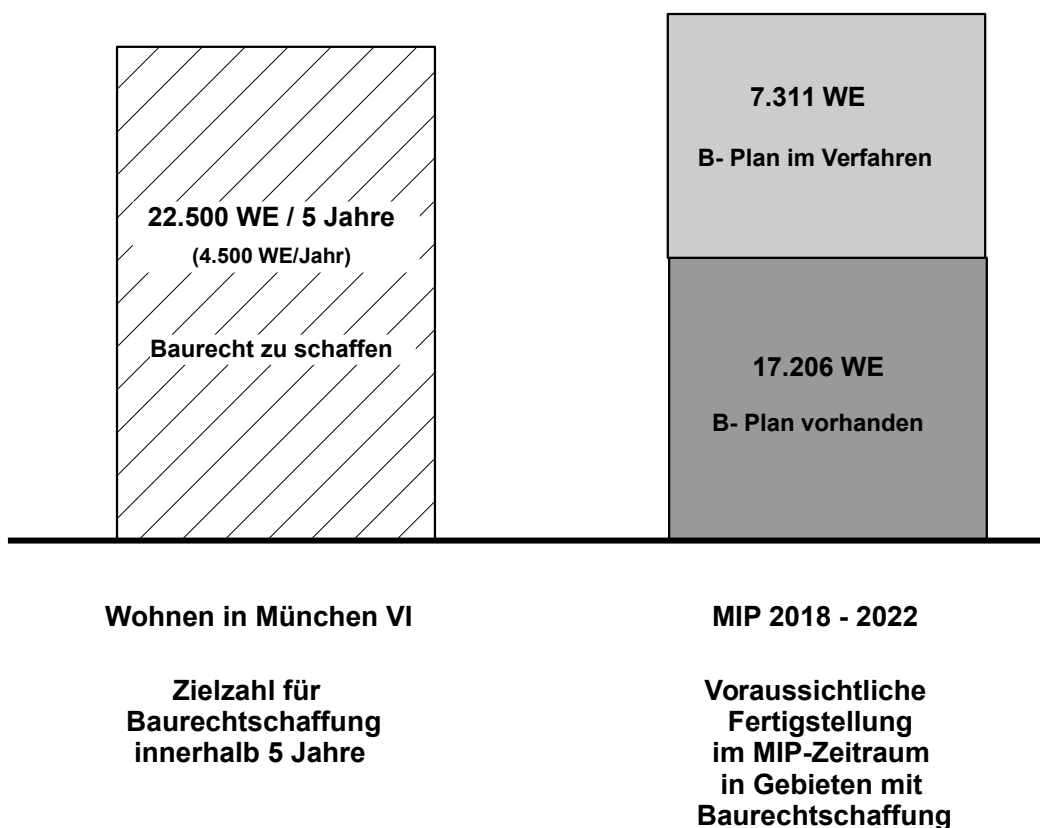
2.3. Voraussichtliche Fertigstellungsraten

Für den MIP-Zeitraum 2018 - 2022 ist die voraussichtliche Fertigstellung von 24.517 WE innerhalb der in Anlage 1 enthaltenen Bebauungsplangebiete ab 50 WE vorgesehen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fertigstellung von 4.903 WE pro Jahr.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ sieht eine Zielzahl der jährlichen Baurechtschaffung von 4.500 WE vor.

Mit dieser Zielzahl und den Wohneinheiten in Gebieten, die nach § 30 bzw. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Befreiungsweg nach § 31 BauGB realisiert werden, sollen Fertigstellungen von 8.500 WE pro Jahr in München erreicht werden, um so den erwarteten Wohnungsbedarf abzudecken.

Die folgende Grafik dient als Gegenüberstellung der voraussichtlichen Fertigstellung von Wohneinheiten im MIP-Zeitraum und der Zielzahl zur Baurechtschaffung aus „Wohnen in München VI“. Dabei ist wiederum zu beachten, dass das MIP nur Gebiete ab 50 Wohneinheiten aufführt, die Baurechtszielzahl aus „Wohnen in München VI“ bezieht sich aber auf alle Vorhaben. Des Weiteren liegen zwischen der Baurechtschaffung und der Bau fertigstellung mindestens 1-2 Jahre. Es liegt hier also keine synchrone Darstellung vor.



Baurecht vorhanden

Im MIP-Zeitraum ist für 37 Projekte mit einer voraussichtlichen Fertigstellung von 17.206 WE (70,18 % der Gesamtsumme von 24.517 WE) bereits Baurecht gemäß Festsetzung im Bebauungsplan vorhanden. Die Erfüllung des Programms ist hier von der Realisierung durch Investoren und Bauträgern abhängig.

Bebauungspläne im Verfahren

Im MIP-Zeitraum ist die Realisierung von Baurecht für 24 Projekte mit insgesamt 7.311 WE (29,82 % der Gesamtsumme von 24.517 WE) vorgesehen. Für diese Vorhaben sind die meisten Bebauungspläne im Verfahren. Hier liegen Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates vor oder die Verfahren zur Baurechtschaffung befinden sich im fortgeschrittenen Planungsstadium. Für einige Neuanmeldungen liegen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlüsse vor oder sie befinden sich in unmittelbarer Vorbereitung. Erste Fertigstellungsraten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im MIP-Zeitraum für möglich erachtet. Die Erfüllung des Programms ist hier vom Fortschritt der Baurechtschaffung und in Folge von der Realisierung durch Investoren und Bauträgern abhängig.

3. Gewerbe- und Industriesiedlungen

Die Ausweisung und Aktivierung neuer Gewerbeflächen für alle Wirtschaftsbereiche ist ein vordringliches Ziel der Wirtschaftsförderung und damit eine Grundvoraussetzung für die weitere Entwicklung des Wirtschaftslebens. Entsprechend den Leitlinien der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ sollen sowohl räumliche Möglichkeiten für die Neuansiedlung zukunftsfähiger Wirtschaftsbereiche geschaffen werden, als auch für ansässige Betriebe des klassischen Gewerbes Möglichkeiten der Sicherung, Erweiterung oder Verlagerung gegeben werden, um so der Abwanderung dieser Betriebe sowie dem Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen wirkungsvoll entgegenzutreten.

3.1 Veränderungen gegenüber dem MIP 2017 - 2021

Gegenüber der Liste Gewerbe- und Industriesiedlungen 2017 – 2021 sind 6 Projekte aufgrund Überplanung bzw. Realisierung entfallen.

Neue Baugebiete wurden dieses Jahr nicht in die Liste mit aufgenommen.

3.2 Gesamtumfang

Die MIP-Liste 2018 – 2022 enthält insgesamt 44 Projekte, einschließlich der neuen Baugebiete.

Bei den Gewerbe- und Industriegebieten basieren die Flächenangaben auf dem Flächennutzungsplan (FNP). Es wird jeweils die Hauptnutzung im Gebiet und das Jahr des voraussichtlichen Baubeginns und der voraussichtlichen Fertigstellung benannt.

Die Gesamtfläche der im MIP-Zeitraum möglichen Realisierung von Gewerbe- und Industriesiedlungen beträgt ca. 407 ha.

Baurecht vorhanden

Davon besteht für 37 Projekte mit ca. 338 ha (83 % der Gesamtfläche) bereits Baurecht.

Bebauungspläne im Verfahren

Für 7 Projekte mit ca. 69 ha (17% der Gesamtfläche) ist im MIP-Zeitraum die Schaffung von Baurecht vorgesehen.

3.3 Bericht zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Im Einzelnen wurden im Berichtsjahr 2017 durch folgende Bebauungspläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (MK und GE/GI) geschaffen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 Schwere-Reiter-Straße (südöstlich) Infanteriestraße (südwestlich) Sankt-Barbara-Kirche (nordwestlich) Verlängerung Heißstraße inkl. Verkehrsflächen Verlängerung Heißstraße - Kreativquartier Feld -	21.090 qm GF MK/MI
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 Rosenheimer Straße (nördlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfing Straße (westlich), Mühldorfstraße (südlich) und Friedenstraße (östlich), (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 939 und 1241; Änderung der Bebauungspläne Nrn. 822, 1259 und 1799) - Werksviertel -	96.400 qm GF GE/GI 288.102 qm GF MK/MI

4. Nicht siedlungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige Einrichtungen

4.1 Veränderungen gegenüber dem MIP 2017 – 2021

Gegenüber der MIP-Liste 2017 - 2021 sind keine Projekte entfallen.

Es wurden 8 Projekte neu in die Liste aufgenommen.

4.2 Gesamtumfang

Die MIP-Liste 2018 – 2022 enthält insgesamt 28 Projekte, einschließlich des neuen Projektes.

Davon haben 10 Projekte bereits Baurecht.

Ebenfalls sind für 18 Projekte Bebauungspläne im Verfahren.

5. Abschließende Anmerkungen

Die in der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen 2018 - 2022 aufgeführten Vorhaben bringen die großen Anstrengungen der Landeshauptstadt München zum Ausdruck, die ausreichende Wohnraumversorgung und Infrastrukturversorgung kontinuierlich zu sichern sowie die Voraussetzungen für die Schaffung mittel- und langfristiger räumlicher Grundlagen für die Münchner Wirtschaft, insbesondere für die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen, zu erreichen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Stützung des Wirtschaftsstandortes zu erbringen.

Die aufgeführten Ziele sind jedoch nur zu erreichen, wenn nicht aufgrund finanzieller, rechtlicher, technischer oder sonstiger Restriktionen sowie veränderter konjunktureller Rahmenbedingungen Verzögerungen entstehen. Die Umsetzung der Planungen und tatsächlichen Realisierungen sind von der Landeshauptstadt München großteils nur bedingt beeinflussbar. Sie ist zumeist von anderen Grundstückseigentümer/innen abhängig, insbesondere was Umstrukturierungsbemühungen betrifft, so dass hier mit besonders großen Unsicherheiten und geringem Spielraum für forciertes Vorgehen zu rechnen ist. Hervorzuheben ist auch ein zumeist erhöhter Zeitaufwand im Vollzug des Beschlusses „Sozialgerechte Bodennutzung“ im Hinblick auf die erforderlichen Verhandlungen über den Abschluss städtebaulicher Verträge, für die die Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern und Bauträgern Voraussetzung ist.

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 – 25 wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Planungsreferates Ziffer 1.1) Bezirksausschuss - Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Sitzungsvorlage unterrichtet. Die Bezirksausschüsse können bei der jährlichen Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms die aus ihrer stadtteilbezogenen Sicht erforderlichen Prioritäten hinsichtlich der Festsetzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen einbringen, die Entscheidungen trifft dann nach Gesamtabwägung der Stadtrat.

Der Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, Frau Stadträtin Messinger, Herrn Stadtrat Podiuk, Herrn Stadtrat Zöller und Herrn Stadtrat Pretzl, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die in den Anlagen 1 bis 4 zu diesem Beschluss aufgeführten Siedlungsmaßnahmen sind für die Aufstellung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2018 - 2022 von grundlegender Bedeutung.
2. 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 – HA II/2
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
3. An das Baureferat
4. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Personal- und Organisationsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat (3-fach)
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3