

Telefon: 233 – 24538
233 – 23226
233 – 24941
Telefax: 233 – 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
HA II/62P
HA II/56
HA II/60V

Münchner Nordosten Projektorganisation und externe Steuerungsunterstützung

A) Anlass und weiteres Vorgehen

B) Finanz- und Personalbedarf - Darstellung der Kosten und der Finanzierung

C) Anträge

- 1. MRG mit der Projektsteuerung der Entwicklung im Münchner Nordosten betrauen
Antrag Nr. 14-20 / A 04698 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Jens Röver vom 28.11.2018**
- 2. Dauerhaft bezahlbare Wohnungen im Münchner Nordosten
Antrag Nr. 14-20 / A 05194 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019**
- 3. Kosten für beabsichtigte Infrastruktur im Nordosten darstellen
Antrag Nr. 14-20 / A 05195 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019**
- 4. Biodiversität im Münchner Nordosten fördern
Antrag Nr. 14-20 / A 05196 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019**

5. **Beratungsstelle für GrundeigentümerInnen**
Antrag Nr. 14-20 / A 05197 von Frau StRin
Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger,
Herrn StR Christian Müller, Frau StRin
Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver,
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin
Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier,
Frau StRin Simone Burger
vom 05.04.2019

6. **Lebensqualität und Infrastruktur im**
Münchner Nordosten schon heute verbessern
Antrag Nr. 14-20 / A 05199 von Frau StRin
Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke,
Herrn StR Christian Müller, Frau StRin
Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver,
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin
Bettina Messinger, Herrn StR Dr. Ingo
Mittermaier, Frau StRin Simone Burger
vom 05.04.2019

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16547

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04698
2. Antrag Nr. 14-20 / A 05194
3. Antrag Nr. 14-20 / A 05195
4. Antrag Nr. 14-20 / A 05196
5. Antrag Nr. 14-20 / A 05197
6. Antrag Nr. 14-20 / A 05199
7. Detailplan Bereich Münchner Nordosten
8. Übersichtsplan Bereich Münchner Nordosten (M 1:25.000)
9. Stellungnahme des Kommunalreferates
10. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates
11. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 a und b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung. Die Vorgaben aus dem Eckdatenbeschluss zur Finanzierung sind eingehalten. Vergleiche Buchstabe B Ziffer 3 Finanzbedarf im Vortrag der Referentin.

A) Anlass und weiteres Vorgehen

1. Anlass

Mit der vorliegenden Stadtratsvorlage sollen Aufgaben, die für das Planungsgebiet des Münchner Nordosten in den kommenden Jahren 2020 bis 2023 anstehen, dargestellt und finanziell sowie personell hinterlegt werden. Dabei werden die Vorgaben des Eckdatenbeschlusses 2020 vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15310) eingehalten. Die anstehenden Aufgaben ergeben sich aus Anträgen aus dem Stadtrat sowie aus den bisherigen Beteiligungsprozessen der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit. Die Erfüllung dieser Aufgaben ist wesentlich, damit die weitere Entwicklung im Münchner Nordosten gut und erfolgreich gelingen kann.

Gegenstand dieser Stadtratsvorlage ist zudem die Ermächtigung für die Durchführung einer Inhouse-Vergabe der Projektsteuerung an die MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH - künftig: MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend: MRG) - sowie die Beantragung der aus dieser Aufgabe resultierenden Haushaltsmittel.

Die vorliegende Stadtratsvorlage bereitet damit die nächsten Schritte vor, macht aber noch keine inhaltlichen Vorgaben und trifft keine inhaltlichen Entscheidungen für den weiteren Planungsprozess. Hierüber wird zu gegebener Zeit der Stadtrat nach Anhörung der betroffenen Bezirksausschüsse 13 Bogenhausen und 15 Trudering-Riem, aufbauend auf dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs sowie der öffentlichen Diskussion der Wettbewerbsergebnisse, entscheiden.

1.1. Beschlusslage

Das Stadterweiterungsgebiet Münchner Nordosten zählt neben Freiham zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Mit einem Planungsumgriff von über 600 ha hat der Münchner Nordosten das Potenzial, mittelfristig einen bedeutenden Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfes sowie der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur zu leisten.

Mit den Einleitungsbeschlüssen für vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00552 (2008), Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07597 (2011), Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13044 (2013) und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07772 (2017) hat sich die Vollversammlung des Stadtrates dazu entschlossen, das Gebiet des Münchner Nordostens für diesen Zweck untersuchen zu lassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13044) beauftragt, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Gutachten zu beauftragen (u. a. Siedlungsentwicklung, Landschaftsentwicklung, Verkehrsplanung, ÖPNV und MIV sowie Immissionen) und ein integriertes Strukturkonzept für den Münchner Nordosten zu entwickeln.

Am 25.01.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07915) wurde durch die Vollversammlung eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht - Vorkaufssatzung - beschlossen. Das Vorkaufsrecht eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die Durchführung der späteren städtebaulichen Maßnahme zu sichern und zu erleichtern, indem sie den städtischen Flächenanteil durch eine mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts erhöhen kann.

Im Frühjahr 2017 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 25.01.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07772) eine öffentliche Diskussion der Planungen durchgeführt.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09400) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb zur Öffnung des Ideenfächers als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gesamtgebiets durchzuführen. Die planerischen Eckdaten und Planungsziele für die Auslobung des Ideenwettbewerbs wurden am 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780) von der Vollversammlung beschlossen. Eine wesentliche Festlegung war hierbei die Untersuchung unterschiedlicher Nutzungsdichten von 10.000, 20.000 und 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Ergänzend wird auf die Beschlüsse vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12642) und 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14680) hingewiesen, welche die o. g. Beschlüsse in Bezug auf Personal und finanzielle Bedarfe ergänzen.

Gemäß den Beschlüssen des Stadtrates (siehe Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03945 vom 24.03.2010 „Ertüchtigung des Bahnknotens München: 2. S-Bahn-Stammstrecke“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08238 vom 29.02.2012 „Flughafenanbindung auf der S8-Trasse... Sachstandsbericht“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10857 vom 02.05.2013 „Flughafenanbindung auf der S8-Trasse... Machbarkeitsuntersuchung“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05474 vom 15.06.2016 „Anbindung des Flughafens über die S8 Trasse im Münchner Nordosten...“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11729 vom 25.07.2018 „Flughafenanbindung – viergleisiger Ausbau der Strecke Daglfing-Johanneskirchen...“) setzt sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung von Anfang an in den Verhandlungen mit der Deutschen Bahn und dem Bund für einen Ausbau der Bahntrasse zwischen Daglfing und Johanneskirchen für den Güterverkehr und die S-Bahn (S8) in Tunnellage ein.

Zur Erschließung des Planungsgebietes von Süden wird Ende 2019/ Anfang 2020 in einer Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15609) im Rahmen der Planungen der Deutschen Bahn zu den Schienengüterverkehrsprojekten Daglfinger Kurve, Truderinger Kurve sowie Truderinger Spange Vorschläge dargestellt.

1.2. Sachstand

Mit einem Planungsumgriff von 600 ha hat das Stadterweiterungsgebiet Münchner Nordosten das Potenzial, mittelfristig einen bedeutenden Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes zu leisten. Je nach zukünftiger Nutzungsdichte (10.000, 20.000, 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner) werden voraussichtlich nur bis zu 300 ha einer Neuentwicklung zugeführt, so dass ausreichend Raum für heute bestehende Nutzungen, wie bspw. Landwirtschaft und Pferdesport, bleiben. Hierbei wird durch die Errichtung neuer sozialer, grüner und technischer Infrastrukturen nicht nur die Lebensqualität der Menschen vor Ort erhöht, sondern es können zudem bereits heute bestehende Bedarfe erstmalig gedeckt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat gemäß der oben genannten Stadtratsbeschlüsse Anfang April 2019 einen EU-weiten offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb ausgelobt. Mitte Juli 2019 hat das Preisgericht in einem ersten Schritt neun Arbeiten ausgewählt, die in der 2. Stufe des Wettbewerbs überarbeitet werden. Das Wettbewerbsverfahren wird Anfang 2020 abgeschlossen sein und die Preisträgerinnen bzw. Preisträger des Wettbewerbs werden prämiert.

Mit dem Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für den Münchner Nordosten wird ein wichtiger Meilenstein im Planungsprozess erreicht. Das Ergebnis bietet eine wertvolle Grundlage für eine noch zu führende gesamtgesellschaftliche Diskussion, u. a. in Bezug auf die zu erzielende Nutzungsdichte von 10.000 bis 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie planungsrechtliche und wirtschaftliche Modelle, auf deren Grundlage die Umsetzung erfolgen soll.

Die Konkretisierung der planerischen Zielvorstellungen bildet eine wichtige Grundlage dafür, da damit relevante planerische Eckdaten feststehen werden. Eine wesentliche Aufgabe wird darauf aufbauend darin liegen, konkrete Vertragsmodelle zu entwickeln, um die Planungen gemeinsam mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern umzusetzen. Hierfür müssen valide wirtschaftliche Modelle entwickelt und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern diskutiert werden, so dass sie ein tragfähiges Gerüst für die Umsetzung der planerischen Zielvorstellungen bilden.

Wesentlicher Aspekt des Wettbewerbsverfahrens ist entsprechend die Beteiligung der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit. So fanden im Vorgriff zur Auslobung des Wettbewerbs im März 2019 Workshops und Veranstaltungen für die Eigentümerschaft und die Öffentlichkeit statt. Die Ergebnisse sind den teilnehmenden Büros als Teil der Auslobung mit auf den Weg gegeben worden und über den projektbezogenen Internetauftritt abrufbar (www.muenchen.de/nord-osten). Im Juli 2019 wurden die Zwischenergebnisse der 1. Stufe des Wettbewerbs der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit präsentiert. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen im Jahr 2020 mit der Eigentümerschaft und der Öffent-

lichkeit diskutiert und auf die jeweiligen Bedürfnisse gespiegelt werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden dem Stadtrat voraussichtlich im Jahr 2020 zur Entscheidung der nächsten Schritte vorgelegt.

Als stadt eigene Maßnahme obliegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die konsequente Verfolgung der Bereitstellung der Grundstücke und der Baurechtsschaffung als auch ein hoher organisatorischer Aufwand. Dieser umfasst u. a. die Vergabe und Abrechnung von Leistungen an Dritte, die Verfolgung der Kosten und die Erarbeitung von konkreten vertraglichen Kooperationsmodellen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern.

2. Weiteres Vorgehen

Mit dem Wettbewerbsergebnis wird ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung des Münchner Nordostens erreicht werden. Der anschließende Prozess und die folgende Schritte müssen bereits jetzt vorbereitet und finanziell hinterlegt werden. Gemäß Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15310) wurden hierfür finanzielle und personelle Mittel beschlossen.

Insbesondere gilt es, die folgenden Schritte und Maßnahmen vorzubereiten:

1. Ausbau der Kommunikation, insbesondere mit der Eigentümerschaft sowie mit der Öffentlichkeit; Prüfung einer externen Beratungsstelle für die Eigentümerschaft sowie von Kauf- und Trägerschaftsmodellen
2. externe Erstellung eines Datenbankinstruments zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme: u. a. Ermittlung der Infrastrukturkosten und Darstellung von wirtschaftlichen Varianten hinsichtlich des Anteils an bezahlbarem Wohnraum
3. Unterstützung des weiteren Verfahrens durch eine externe Projektsteuerung: Inhouse-Vergabe an die MRG
4. Entwicklung und Prüfung von Möglichkeiten der Zwischennutzung und von vorgezogenen Maßnahmen auf städtischen Grundstücken für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Wie bereits im Stadtratsbeschluss vom 13.02.2019 unter Buchstabe C des Vortrags (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 11780) angekündigt, sind zusätzlich zu den oben genannten Punkten weitere inhaltliche Gutachten und Konzepte erforderlich, zum Beispiel zu den Themen Verkehr, Natur- und Artenschutz, Biodiversität. Da erst mit Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses der Umfang dieser Gutachten benannt werden kann, wird für die Finanzierung dieser Gutachten und Konzepte eine gesonderte Stadtratsvorlage eingebracht werden, voraussichtlich im Jahr 2020.

2.1. Ausbau der Kommunikation und Beratungsstelle für die Eigentümerschaft

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf 600 ha mit ca. 500 Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern. Der Erfolg der Entwicklung des Münchner Nordostens hängt damit insbesondere von einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ab.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wünschen sich hierbei Antworten auf folgende Fragen:

- Wann wird mein Grundstück entwickelt?
- Wie sieht die Zusammenarbeit mit der Stadt aus (rechtlich und finanziell)?
- Sind meine Flächen betroffen? Und hat dies Auswirkungen auf die aktuelle Nutzung?

Die bisher angebotenen Beteiligungsformate haben gezeigt, dass es erforderlich ist, den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern neue Perspektiven zu bieten. Dies betrifft einerseits den Prozess (Ausgestaltung und Dauer) und andererseits inhaltliche Punkte.

Zukünftig könnte der Dialog mit der Eigentümerschaft über eine externe Beratungsstelle erfolgen, als Schnittstelle und neutrale Partnerin zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern und der Verwaltung. Um den Ansprüchen, die an eine solche Beratungsstelle gestellt werden, gerecht zu werden, ist es jedoch zunächst erforderlich, dass entsprechende Stadtratsbeschlüsse als Grundlage gefasst werden:

- Beschluss des Stadtrates zum Ergebnis des Ideenwettbewerbs mit einer zu erwartenden Nutzungsdichte (10.000, 20.000, 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner)
- Beschluss des Stadtrates über das wirtschaftliche und rechtliche Modell.

Darauf aufbauend können belastbar die jeweilige wirtschaftliche Situation betrachtet und vertragliche Vereinbarungen, stets mit dem Anspruch der Gleichbehandlung, diskutiert werden. Damit wird es auch erforderlich sein, Antworten auf die spezifischen Fragen der landwirtschaftlichen Betriebe herauszuarbeiten.

Zu Beratungen in steuerrechtlichen Fragestellungen sind nach dem Steuerberatungsgesetz Steuerberater/Steuerberaterinnen, Rechtsanwälte/Rechtsanwältinnen und Wirtschaftsprüfer/-prüferinnen befugt. Eine Beratung durch Kommunen ist nicht vorgesehen. Auch für Fragen des Erbrechts sind nach der Bundesrechtsanwaltsordnung die Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen die berufenen unabhängigen Berater/Beraterinnen und Vertreter/Vertreterinnen. Entscheidend ist, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer in diesen Rechtsfragen persönlich, individuell und vor allem unabhängig beraten werden. Dies kann durch die Landeshauptstadt München nicht durchgeführt werden. Daher ist eine Beratung zu diesen Themen durch eine städtische Beratungsstelle dem Grunde nach auch vor dem Hintergrund möglicher im Raum stehender Schadensersatzforderungen nicht möglich.

Zur Einrichtung der externen Beratungsstelle soll mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in einem ersten Schritt erörtert werden, in welcher Form die weitere Einbindung und die gemeinsame Gestaltung des Dialog- und Planungsprozesses erfolgen könnte. Darüber hinaus soll mit den betroffenen Referaten die Einrich-

tung der Beratungsstelle abgestimmt und überprüft werden, bevor diese extern vergeben werden kann.

Für die Vorabstimmung zu dieser neuen Aufgabe wird im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine zusätzliche Personalstelle erforderlich: Die neue Stelle koordiniert die Abstimmung und Prüfung der Beratungsstelle und bereitet die Inhalte gegebenenfalls vor (siehe Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 2).

Neben der Eigentümerschaft wird aber auch die Kommunikation mit den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern, Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der stadtweiten Öffentlichkeit eine wesentliche Rolle spielen.

Für die oben genannten Aufgaben sowie die unter 2.2 genannten Punkte soll ab dem Jahr 2020 bis zum Jahr 2023 ein Budget von 1.550.000 € (brutto) aufgewendet werden (siehe Buchstabe B).

Wie bereits ausgeführt, soll die Beratungsstelle für Eigentümerinnen und Eigentümer zunächst geprüft und mögliche Aufgaben ermittelt werden. Erst mit Definition des Aufgabenspektrums wird auch der genaue Finanzbedarf feststehen. Der in dieser Beschlussvorlage genannte Finanzbedarf von 1.550.000 € (brutto) ist eine grobe Kostenschätzung für die Jahre 2021 bis 2023. Die Kostenschätzung enthält neben Mitteln für die Beratungsstelle und die Entwicklung eines Kauf- und Trägerschaftsmodells auch Mittel für die unter 2.2. beschriebenen Leistungen sowie allgemeine Mittel für Öffentlichkeitsarbeit. Die Kostenschätzung beruht u. a. auf Erfahrungswerten der städtischen Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen.

2.2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und bezahlbarer Wohnraum

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine wesentliche Grundlage für die Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind unabdingbar für die Entwicklung neuer oder geänderter bestehender Vertragsformen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umfassen sowohl die Kosten und Lasten (bspw. Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur wie Schulen und Erschließung, Anteil bezahlbarer Wohnraum), aber auch die aus der Entwicklung resultierenden Erlöse der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen und deren Verteilung zwischen den Akteurinnen und Akteuren.

Ein Stadtratsbeschluss zum Ergebnis des Ideenwettbewerbs mit Festlegung der zukünftigen Nutzungsdichte wird wesentliche Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sein. Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis können Kosten- und Ertragskennwerte in eine finanzielle Aufstellung einfließen und anschließend unterschiedliche rechtliche und wirtschaftliche Modelle diskutiert werden. Mit einer weiteren Konkretisierung der Planung sind die Kennwerte zu überprüfen und fortzuschreiben.

Anders als bei privaten Entwicklungen nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), für die es Berechnungsgrundlagen gibt, sind die hier erforderlichen Grundlagen neu zu entwickeln.

Da es aktuell noch viele Variablen gibt, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen, soll ein dynamisches Datenbankinstrument entwickelt werden. Die unterschiedlichen Inhalte werden in diesem Instrument mit bereits heute bekannten Indikatoren in Bezug gesetzt und die jeweiligen Effekte anschaulich über Grafiken dargestellt werden. Das Instrument bildet ab, welche Kosten, Lasten und Erlöse bestehen, welche Einflussgrößen das Gesamtergebnis wesentlich bestimmen und wo mögliche Kostenrisiken und Stellschrauben liegen.

Ein bestimmender Faktor für die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme sind die Kosten für die erforderliche Infrastruktur. Diese hängen maßgeblich von den zu erwartenden Einwohnerzahlen ab. Da der Ideenwettbewerb hierzu keine abschließende Aussage trifft, sondern auftragsgemäß drei Nutzungsdichten von 10.000, 20.000 und 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüberstellt, muss die Datenbank so aufgebaut sein, dass sie die drei Nutzungsdichten berücksichtigt und fortgeschrieben werden kann.

Ein weiterer Faktor, der in die Datenbank einfließen wird, ist der Anteil des „bezahlbaren Wohnraums“. Neben den Infrastrukturkosten soll über das Datenbankinstrument transparent abgebildet werden, wie die angesetzten Förderquoten das wirtschaftliche Gesamtergebnis beeinflussen. Dabei sollen sowohl die Auswirkungen für die Landeshauptstadt München als auch für die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer dargestellt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht den Mehrwert des Datenbankinstruments in einer größtmöglichen Transparenz für alle Beteiligten:

- Gegenüberstellung der wirtschaftlichen Ergebnisse für alle Akteure, d. h. Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Landeshauptstadt München
- Darstellung von finanziellen Auswirkungen durch die Modifikation einzelner Variablen (bspw. Anteil „bezahlbarer Wohnraum“)
- Schaffung einer Verhandlungsgrundlage mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, um das explizite Ziel einer vertraglichen Zusammenarbeit umsetzen zu können.

Für die Erstellung eines Datenbankinstruments ist es erforderlich, einen externen Dienstleister zu beauftragen. In den Folgejahren wird die Datenbank zu betreiben und ggf. weiterzuentwickeln sein. Für die Beauftragung dieser Leistungen wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen gesonderten Vergabeabschluss einbringen.

Hierfür sollen in den Jahren 2020 bis 2023 gemeinsam mit den unter Ziffer 2.1 genannten Leistungen ein Budget von insgesamt 1.550.000 € (brutto) aufgewendet werden (siehe auch Buchstabe B).

Ein Auftrag zur Bekanntgabe des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde in den Antrag der Referentin aufgenommen.

Für die Vorbereitung der Vergabe des Datenbankinstruments ist die bereits unter Ziffer 2.1 genannte Stellenzuschaltung gemäß Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 erforderlich.

2.3. Projektsteuerung - Inhouse-Vergabe an die MRG

Wie bereits im Stadtratsbeschluss vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780, Buchstabe D) ausgeführt, ist die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung des Münchner Nordostens eine Aufgabe mit hoher Komplexität und großem Steuerungsbedarf. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht es daher als erforderlich an, dass zukünftig eine Projektsteuerung die Planungen zum Münchner Nordosten professionell begleitet. Die externe Projektsteuerung soll eine effektive Projektabwicklung, insbesondere hinsichtlich Zeit und Kosten gewährleisten und Risiken minimieren. Mit Konkretisierung der Planungen und wirtschaftlichen Betrachtungen ist die Kommunikation mit der Grundstückseigentümerschaft zu intensivieren. Auch die begleitende Öffentlichkeitsarbeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gilt es im Hinblick auf die verschiedenen planerischen Themen zu koordinieren.

Bereits 2013 hat die Stadt den Auftrag erhalten, den ersten Planungsprozess durch eine externe Projektsteuerung begleiten zu lassen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 13044 vom 27.11.2013). Nach dem Ausschöpfen der Finanzmittel wurde der Auftrag des bisherigen Auftragnehmers im Jahr 2017 beendet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt nun vor, die Aufgaben der Projektsteuerung für den Münchner Nordosten im Rahmen einer Inhouse-Vergabe direkt an die MRG für die Dauer von drei Jahren zu vergeben. Weiter wird vorgeschlagen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wird, den erforderlichen Vertrag mit der MRG im Detail zu verhandeln und abzuschließen, bei Bedarf zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Der Vertrag soll größtmögliche Flexibilität gewährleisten, damit auf Veränderungen im Verfahren reagiert werden kann und Projektsteuerungs- und Koordinierungsleistungen nach Bedarf abgerufen werden können.

Mit dem Abschluss des Ideenwettbewerbs im Jahr 2020 stehen die nächsten planerischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Schritte an. Eine Beauftragung der MRG ist deshalb nach Abstimmung der organisatorischen und vertraglichen Rahmenbedingungen möglich. Die dann anstehenden Aufgaben werden umfangreicher, komplexer und vielschichtiger sein und eine intensive fachliche und zeitliche Abstimmung und Koordination der ineinandergreifenden Maßnahmen erfordern. Damit kann gewährleistet werden, dass die MRG kurz nach dem Wettbewerbsverfahren beauftragt wird und die Steuerungsunterstützung zeitnah mit Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses beginnen kann.

Die MRG soll die Projektleitung, die intern im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelt ist, unterstützen und entlasten. Dadurch können innerhalb des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wieder verstärkt die Kernkompetenzen hinsichtlich hoheitlicher Planungsverfahren wahrgenommen werden.

Zu Beginn wird der Schwerpunkt der Projektsteuerung in der Projektorganisation, im Aufbau einer belastbaren Organisationsstruktur und Begleitung der Gremienstruktur liegen. Als weitere Aufgaben folgen insbesondere die Festlegung von Prozessabläufen, die Terminplanung und Vergaben, z. B. für Öffentlichkeitsarbeit und die Kommunikation mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

Zum jetzigen Zeitpunkt zeichnen sich die folgenden Aufgaben für die Projektsteuerung ab (in Anlehnung an die Aufstellungen des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung):

- Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (z. B. Protokollführung, Terminkoordinierung, Entscheidungsmanagement)
- Kosten und Finanzierung (z. B. Kostenverfolgung des Budgets des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und der externen Vergaben, Prüfen der Rechnungen und Vergaben)
- Termine, Kapazitäten (z. B. Erstellung und Fortschreibung des Rahmenterminplans)
- Verträge (z. B. Erarbeiten der Leistungsbeschreibungen und Begleiten der Vergabeverfahren).

Da das Betätigungsfeld der MRG bislang auf die Maßnahmeträgerschaft Riem und die Baudienstleistungen für die München Kliniken begrenzt ist, ist für die Übernahme der Projektsteuerung im Münchner Nordosten der Gegenstand des Unternehmens im Gesellschaftsvertrag entsprechend zu erweitern. Die MRG kann dann nach Änderung des Vertrags umfassende Dienstleistungen für die Landeshauptstadt München im Münchner Nordosten übernehmen.

Seitens der Stadtkämmerei als Betreuungsreferat der MRG wurde dem Finanzausschuss vom 22.10.2019 und anschließend der Vollversammlung vom 23.10.2019 eine eigene Sitzungsvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 16389) zur Anpassung des Gesellschaftsvertrages mit der MRG zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Betätigungsfeld der MRG wird damit generell auf die gesamte Stadt und ihre Beteiligungsgesellschaften ausgeweitet.

Des Weiteren wurde die Umbenennung der MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH in MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH beschlossen.

Die MRG ist nach aktueller Sach- und Rechtslage (§108 GWB) inhousefähig, da sie ihre Tätigkeit im Wesentlichen für die Landeshauptstadt München verrichtet. Die Abrechnung soll nach dem Kostenerstattungsmodell erfolgen, d. h. Sach- und Personalkosten werden entsprechend dem Umfang der tatsächlich im Projekt notwendigen und erbrachten Dienstleistungen abgerechnet. Durch die MRG wird ein Gewinnaufschlag von 3 % angesetzt.

Mit diesem Beschluss werden die Haushaltsmittel für die Jahre 2021 bis 2023 beantragt, die für die Projektsteuerung erforderlich werden. Veranschlagt sind 150.000 € (brutto) pro Jahr.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch nach dem Jahr 2023 eine Projektsteuerung erforderlich sein wird. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Beschlussfassung erfolgen.

2.4. Zwischennutzungen und erste Maßnahmen

Bis zur mittel- bis langfristigen Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen, inklusive der erforderlichen technischen, grünen und sozialen Infrastrukturen, wird die Akzeptanz der Entwicklung des Münchner Nordostens davon abhängen, ob durch vorgezogene Maßnahmen bereits heute eine Verbesserung der Lebensqualität der jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner erreicht werden kann. Trotz des mittel- bis langfristigen Planungshorizonts ist es wichtig, bereits heute Antworten für die bestehenden Handlungserfordernisse zu geben. Dieser Wunsch wurde auch durch die Öffentlichkeit in den verschiedenen Veranstaltungen vorgetragen.

Inhaltlich sind Zwischennutzungen (u. a. temporäre Events und Flächenbespielungen), aber auch vorgezogene bauliche Maßnahmen (Ausbau der verkehrlichen Infrastrukturen, Sicherung und Entwicklung ökologisch wertvoller Flächen), vorstellbar. Diese können damit erste Anker für eine gesteigerte Akzeptanz der Gesamtmaßnahme sein. Dies eröffnet auch für die noch anstehende Diskussion des Wettbewerbsergebnisses eine neue Perspektive. Es wird ein konkreter Zusammenhang zwischen einem Gesamtkonzept und kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen hergestellt. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern können hierbei Schwerpunkte definiert werden.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Vorschläge für erste Maßnahmen und Zwischennutzungen mit den Bezirksausschüssen unter Einbeziehung der betroffenen Referate abstimmen und einen Vorschlag zur Umsetzung in den Stadtrat einbringen. Erst dann kann der finanzielle Rahmen genauer definiert werden und in zukünftigen Eckdaten- und Finanzierungsbeschlüssen aufgegriffen werden.

B) Darstellung der Kosten und der Finanzierung (Personal- und Sachkosten; einschl. Personalbedarf)

1. Benötigte Sachmittel - Zusammenfassung des Finanzbedarfs

Für die unter der Buchstabe A Ziffer 2 beschriebenen Leistungen sind entsprechende Finanzmittel bereitzustellen. Die Finanzmittel dienen sowohl der Beauftragung externer Leistungen als auch der Inhouse-Vergabe der Projektsteuerung an die MRG.

Für das Jahr 2020 wurden mit dem Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 Finanzmittel für den Münchner Nordosten in Höhe von 100.000 € (brutto) genehmigt. Diese sollen für die unter Buchstabe A Ziffer 2.1 und 2.2 beschriebenen Leistung eingesetzt werden.

Ab dem Jahr 2021 werden zur Erfüllung der unter Buchstabe A Ziffer 2 beschriebenen Aufgaben weitere Haushaltsmittel in Höhe von 1.900.000 € (brutto) beantragt. Diese wurden mit dem Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 in Aussicht gestellt. Diese Haushaltsmittel umfassen dabei noch nicht die weiteren erforderlichen, planerischen Gutachten und Konzepte (s. auch Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780 unter Buchstabe C Weiteres Vorgehen 2.4. Weitere Gutachten).

Die Finanzmittel, die für die Beauftragung der MRG mit der Projektsteuerung erforderlich sind, wurden in der Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.05.2019 „Geplante Beschlüsse für das 2. Halbjahr mit finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt 2020 ff.“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14831, nicht explizit aufgeführt, waren aber Teil des genannten Budgets für Kommunikation und Beratung. Die Finanzmittel für die MRG sind damit im Gesamtbudget von 2.000.000 € (brutto) nachgewiesen.

Die Verteilung der Haushaltsmittel (Kassenwirksamkeit) gemäß Eckdatenbeschluss auf die einzelnen Maßnahmen ist für die Jahre 2020 bis 2023 wie folgt vorgesehen:

Finanzierung gemäß Eckdatenbeschluss, siehe Buchst. A	2020	2021	2022	2023	Gesamt 2021-23
Datenbankinstrument, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Infrastrukturkosten und bezahlbarer Wohnraum, Beratungsstelle Eigentümer, Kauf-/Trägerschaftsmodelle; Öffentlichkeitsbeteiligung, Ausbau der Kommunikation (Ziffer 2.1. und 2.2)	100.000€	450.000€	500.000€	500.000€	1.550.000€
Projektsteuerung MRG (Ziffer 2.3)	-	150.000€	150.000€	150.000€	450.000€

Finanzierung gemäß Eckdatenbeschluss, siehe Buchst. A	2020	2021	2022	2023	Gesamt 2021-23
Zwischennutzungen, kurzfristige Maßnahmen (Ziffer 2.4)	Noch nicht enthalten				-
Weitere inhaltliche Gutachten und Konzepte	Noch nicht enthalten				-
Summe	100.000€	600.000€	650.000€	650.000€	2.000.000€

Alle Angaben der Tabelle sind einschließlich Mehrwertsteuer.

2. Stellenbedarf

Mit Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 wurde für das Jahr 2020 bereits die Stel- lenzuschaltung von einer Stelle (1,0 VZÄ) von den vier angemeldeten Stellen für den Münchner Nordosten genehmigt.

Die unter Buchstabe A Ziffer 2 beschriebenen Aufgaben und Arbeitsprozesse können mit dieser einen Stelle in der Abteilung „Sonderplanungen und Projekt- entwicklung“ nur angestoßen werden. Für die konkrete Bearbeitung und Umset- zung sind für die Jahre 2021 bis 2023 weitere Kapazitäten einzuplanen.

2.1. Kurzbeschreibung der Aufgabe

Die Personalzuschaltung im Verwaltungsteam der Abteilung „Sonderplanungen und Projektentwicklung“ (A 12) dient der Vorbereitung der unter Buchstabe A Ziffer 2 genannten Schritte, insbesondere der Vorbereitung der Vergabe wichtiger externer Dienstleistungen:

Die Beauftragung und der Vertrag mit der MRG für die Projektsteuerung sind auszuarbeiten, die Zusammenarbeit ist zu begleiten und anschließend sind die Leistungen mit der MRG abzurechnen.

In den zukünftigen Aufgabenbereich der neuen Stelle fallen auch die Vergabe und Beauftragung des Datenbankinstruments für die Wirtschaftlichkeitsbe- trachtung sowie die Begleitung des Auftragnehmenden. Aber auch andere, bereits beauftragte und zukünftige Haushaltsmittel sind abzurechnen, zu verwalten und so aufzubereiten, dass eine zukünftige Projektsteuerung auf dieser Grundlage umgehend weiterarbeiten kann.

Darüber hinaus ist die Beratungsstelle für die Eigentümerschaft hinsichtlich möglicher Aufgaben, Besetzung, Organisationsformen etc. zu prüfen, mit den Referaten abzustimmen und inhaltlich vorzubereiten sowie im Weiteren nach der unter 2. angekündigten Personalzuschaltung verwaltungstechnisch zu betreuen.

Die Kapazitäten der Planung (planerische Projektleitung und technische Sachbe- arbeitung) sollen vorrangig für die auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauenden Planungsschritte konzentriert werden. Verfahrensrechtliche Themen, wie die

Begleitung durch eine Projektsteuerung, die Entwicklung von vertraglichen Modellen und die Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sollen zukünftig stärker in den Aufgabenbereich des Verwaltungsteams PLAN HA II/60V fallen.

2.2. Neue Aufgaben und inhaltliche/qualitative Aufgabenausweitung

Es resultieren insbesondere die folgenden neue Aufgaben:

- Prüfung und Vorbereitung der Einrichtung der Beratungsstelle für Eigentümerinnen und Eigentümer
- Schnittstelle zur Projektsteuerung: Vorbereitung der Inhouse-Vergabe und Vertragsanpassungen, Abstimmung der Aufgaben zwischen der MRG und den Referaten
- Vorbereitung der Vergabe eines Datenbankinstruments für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Abstimmung mit der juristischen Stelle im Verwaltungsteam PLAN HAII/60V, die die rechtlichen Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ausarbeitet.

Die qualitative Aufgabenmehrung betrifft insbesondere folgende Tätigkeiten:

- Finalisierung der vorbereitenden Untersuchungen
- Intensivierung des Dialogs mit den Eigentümerinnen und Eigentümern
- Pflege und Aufbereitung der Eigentümerdatenbank (rund 500 Eigentümerinnen und Eigentümer) sowie Prüfung von Funktionserweiterungen und Ausweitung zu einer geoinformationsbasierten Datenbank
- Kommunikation innerhalb der Verwaltung sowie mit allen Außenstehenden, insbesondere den externen Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern
- Mitwirkung an der Erstellung von Beschlussvorlagen.

2.2.1. Geltend gemachter und zugestander Mehrbedarf

Gegenüber dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung angemeldeten Bedarf von vier Stellen ergibt sich gemäß dem Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15310) folgender zugestander Mehrbedarf einer befristeten Stelle in der Hauptabteilung II:

- 1 Stelle **Sachbearbeitung Verwaltung**,
1,0 VZÄ, A 12 Verwaltungsdienst, 3. Qualifikationsebene.

Gemäß Eckdatenbeschluss ist die Stelle zunächst befristet auf vier Jahre ab Stellenbesetzung einzurichten. Eine Entfristung wird angestrebt und zu gegebenem Zeitpunkt durch die Verwaltung eingebracht.

Mit den durch den Eckdatenbeschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15310) zur Verfügung gestellten Mitteln kann vorerst nur eine der vier vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom

29.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14831) beantragten Stellen geschaffen werden.

So stellen beispielsweise die Betreuung der Eigentümerschaft, die Begleitung der externen Beratungsstelle für die Eigentümerschaft, der Ausbau der Kommunikation und der Öffentlichkeitsarbeit, die Ausarbeitung von planerischen Zwischennutzungskonzepten und die Sicherung und vorgezogene Qualifizierung von ökologisch wertvollen Flächen umfangreiche Aufgaben dar, die über den klassischen Aufgabenbereich des Referats für Stadtplanung und Bauordnung hinausgehen und durch die aktuelle Personalsituation nicht abgedeckt werden können. Ein zusätzlicher Personalbedarf wurde bereits im Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 mit drei weiteren Personalstellen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angekündigt. Diese Stellen sind in dem nunmehr vorliegenden Beschluss noch nicht enthalten.

Dies hat zur Folge, dass Teilaufgaben ggf. nur verzögert bearbeitet werden können, soweit deren Erfüllung nicht durch Externe bzw. die MRG als externe Projektsteuerung übernommen werden können. Daher werden im Rahmen der Eckdatenbeschlüsse 2021 ff. weitere Personalzuschaltungen insbesondere für die Aufgaben unter Buchstabe A Ziffer 2.1 und Ziffer 2.4 zu beantragen sein.

2.2.2. Personalkosten

Die Personalkosten für die Stelle stellen sich wie folgt dar:

Stelleneinwertung	Mittelbedarf jährlich (Mittelbedarf 4 Jahre)	Produkt/ Kostenstelle
Sachbearbeitung Verwaltung Stadtplanung A 12 (Verwaltungsdienst)	63.590 € (254.360 €)	38511200 Stadtplanung/ 18260000

Die Sachkosten stellen sich wie folgt dar:

Arbeitsplatzkosten (ab 2020, befristet auf vier Jahre ab Stellenbesetzung)	800 €/ jährlich
Arbeitsplatz-Ersteinrichtung (einmalig, in 2020)	2.000 €

Der Mittelbedarf wird mit dem vorliegenden Beschluss beantragt.

2.2.3. Bemessungsgrundlage

Die Aufgaben liegen insbesondere in der Vorbereitung der Vergabeverfahren zur Beauftragung des Datenbankinstruments zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie in der Begleitung der Vertragserstellung mit der MRG. Nach Beauftragung soll die Ausarbeitung des Datenbankinstruments zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung begleitet werden. Das Instrument wird als Grundlage für den weiteren

Prozess und zur Ausarbeitung von Verträgen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern dienen.

2.3. Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestätigt, dass vor der Geltendmachung der genannten zusätzlichen Kapazitätsbedarfe die internen Geschäftsprozesse modelliert und optimiert wurden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf den am 16.03.2016 gefassten Beschluss zur „Optimierung der Bebauungsplanverfahren...“ verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459), der eine umfangreiche Reformierung der Arbeitsprozesse innerhalb der Hauptabteilung II - Stadtplanung zur Folge hatte. Mit der Mitte 2017 neu entstandenen Abteilung HA II/6 ging auch eine interne Neustrukturierung von Arbeitsabläufen und internen Zuständigkeitsverschiebungen zur Optimierung der laufenden Geschäftsprozesse einher.

Im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind derzeit keine personellen Kapazitäten zur Koordinierung und Durchführung dieser spezifischen Tätigkeiten vorhanden und es können aufgrund der dringlichen Aufgaben insbesondere in Bezug auf eine sinnvolle und zielgerichtete Kommunikation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern auch keine personellen Ressourcen frei gemacht werden. Der erhöhte Bearbeitungs- und Koordinationsaufwand mit zahlreichen internen und externen Akteuren erfordert eine personelle Aufstockung.

Im Falle einer Priorisierung des Projekts würde eine Bearbeitung zwangsläufig zu Lasten anderer Sonderprojekte, die insbesondere die zügige Schaffung von Wohnraum bzw. Schulen zum Ziel haben (z. B. ehemalige Bayernkaserne, Schulbauoffensive, Münchner Norden), stattfinden.

Bei Verzicht auf die Stellenzuschaltung ergäben sich erhebliche zeitliche Verzögerungen bei der Schaffung der Planungs- und Realisierungsvoraussetzungen für die Siedlungsentwicklung im Münchner Nordosten.

2.4. Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von 1,0 VZÄ im Bereich der Hauptabteilung II - Stadtplanung soll ab 2020 zunächst befristet auf vier Jahre im Verwaltungsgebäude des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am Standort Blumenstraße 28b untergebracht werden.

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf für voraussichtlich einen Arbeitsplatz ausgelöst. Der Arbeitsplatz kann aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nur durch vorübergehende Nachverdichtung in der Blumenstraße 28b untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

Da dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Laufe des Jahres 2020 neue Räume zugewiesen werden, die derzeit vom Kommunalreferat belegt sind, kann das zusätzlich beantragte Personal (eine Personalstelle) aus Sicht des

Referates für Stadtplanung und Bauordnung langfristig aufgrund der zusätzlich zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Bis zur Freisetzung der Flächen des Kommunalreferates erfolgt die Unterbringung durch temporäre Nachverdichtung.

3. Finanzbedarf (Personal- und Sachkosten)

3.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Für die Vergabe der unter Buchstabe A Ziffer 2 aufgeführten Leistungen ist ein Sachmittelbedarf von 2.000.000 € (brutto) für die Jahre 2020 bis 2023 erforderlich.

Für Personalauszahlungen entsteht ein von 2020 bis 2023 (bzw. vier Jahre ab Stellenbesetzung) befristeter Finanzbedarf in Höhe von insgesamt 254.360 € (jährlich 63.590 €).

Die dem Personal zuzuordnenden Sachkosten stellen sich wie folgt dar:
Für 1,0 Vollzeitäquivalente (VZÄ) entstehen auf zunächst vier Jahre befristete Arbeitsplatzkosten von 800 €/Arbeitsplatz jährlich (insg. 3.200 € für vier Jahre). Darüber hinaus werden einmalig in 2020 Sachmittel in Höhe von 2.000 €/Arbeitsplatz anfallen. Insgesamt ergeben sich dem Personal zugeordnete Sachkosten in Höhe von 5.200 €.

Die **Sach- und Personalkosten** stellen sich wie folgt dar:

	dauerhaft ab 2020	einmalig 2020	befristet 2020 - 2023
Summe zahlungswirksame Kosten davon:		2.000 €	2.257.560 € von 2020 bis 2023
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			insg. 254.360 € befristet auf vier Jahre ab Stellenbesetzung (jährlich 63.590 €)
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		2.000 €	100.000 € in 2020 600.000 € in 2021 650.000 € in 2022 650.000 € in 2023
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			3.200 € (für vier Jahre) (800 € jährlich)
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,0 (befristet auf vier Jahre ab Stellenbesetzung)

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.
Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

3.2. Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Ein monetär messbarer Nutzen lässt sich zum heutigen Stand der Planung noch nicht durch Kennzahlen oder Indikatoren beziffern. Die Entwicklung des Münchner Nordostens soll maßgeblich dazu beitragen, Wohnbaurecht in bedeutendem Umfang zu schaffen und parallel die hierfür benötigten Infrastrukturen und Freiräume bereitzustellen. Durch eine Intensivierung des Austauschs mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Ausarbeitung eines transparenten wirtschaftlichen Modells ist eine deutliche Verfahrensoptimierung zu erwarten. Aufbauend auf dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs sowie der Festlegung auf eine der aktuell untersuchten Nutzungsdichten von 10.000, 20.000 und 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wird es möglich, die Verhandlung mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zu vertiefen und konkrete Modelle zu entwickeln, die auf einer verlässlichen wirtschaftlichen Grundlage basieren.

3.3. Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Eine Feststellung der Wirtschaftlichkeit zu den nächsten organisatorischen Schritten kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Die Schritte dienen der Vorbereitung konkreter Maßnahmen, wie dem Bau von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum.

3.4. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung von 100.000 € (brutto) für das Haushaltsjahr 2020 und in Höhe von insgesamt 1.900.000 € von 2021 bis 2023 sowie die beantragte befristete Personalauszahlung (1 VZÄ) entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15310), siehe Nr. 48 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

C) Anträge

1. MRG mit der Projektsteuerung der Entwicklung im Münchner Nordosten betrauen (Antrag Nr. 14-20 / A 04698)

Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Christian Müller und Herr StR Jens Röver haben am 28.11.2018 den in Anlage 1 beigefügten Antrag Nr. 14-20 / A 04698 gestellt. Darin wird gefordert, dass aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der für die Entwicklung des Münchner Nordostens anstehenden Arbeiten sowie zur Erleichterung der fachlichen Abstimmung und Koordination der Vielzahl ineinandergreifender Maßnahmen die MRG aufgrund der positiven Erfahrungen in der Zusammenarbeit bei der Entwicklung der Messestadt Riem mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklung im Münchner Nordosten zu betrauen. Neben einer Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit soll damit auch eine stärkere Kommunikation mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort erreicht werden. Der MRG soll insofern eine Vermittlerrolle einnehmen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11780) wurde der Antrag aufgegriffen.

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Wie unter Buchstabe A Ziffer 2.3. ausgeführt, ist für die städtebauliche Entwicklung des Münchner Nordostens zur Unterstützung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine externe Projektsteuerung erforderlich. Die Projektsteuerung für den Münchner Nordosten soll im Rahmen einer Inhouse-Vergabe und damit ohne Ausschreibung an die MRG für die Dauer von drei Jahren von 2021 bis einschließlich 2023 vergeben werden. Mit dem Übergang der Planungen in die Umsetzung wird zu prüfen sein, inwiefern die städtebauliche Entwicklung des Münchner Nordostens durch einen Maßnahmeträger zielführend sein kann.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04698 der Stadtratsfraktion der SPD vom 28.11.2019 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

2. Dauerhaft bezahlbare Wohnungen im Münchner Nordosten (Antrag Nr. 14-20 / A 05194)

Am 05.04.2019 haben Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Jens Röver, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger beantragt, die Stadtverwaltung zu beauftragen, in einer vergleichenden Darstellung aufzuzeigen, in welcher Art und Menge im Rahmen von Bebauungsplänen mit SoBoN-Verpflichtungen und andererseits im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau entstehen und dieser auch dauerhaft gesichert werden könne sowie die Frage, wie im Münchner Nordosten dauerhaft bezahlbares Wohnen realisiert werden kann (vgl. Anlage 2).

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bei einer Baurechtsschaffung nach den SoBoN-Regularien in Verbindung mit dem städtischen Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, auf seinen Flächen 30 % geförderten Wohnungsbau und 10 % preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. 60 % des Wohnbaurechts kann ohne Restriktionen freifinanziert als Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen realisiert werden. Die gleichen Quoten würden im Münchner Nordosten für die privaten Grundstücke gelten, würde man bei einer Entwicklung die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) von 2017 anwenden.

Die Stadt hat sich für ihre eigenen Grundstücksflächen basierend auf dem dem Beschluss „Wohnen in München VI“ vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07756) mit einer Fortschreibung im Oktober 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241, jeweils Vollversammlung vom 02.10.2019) zu einer höheren Förderquote verpflichtet: 60 % geförderter Wohnungsbau plus 40 % konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB, mit einer Eingangsmiete von max. 13,50 €/m²).

Die folgende Tabelle zeigt auf, dass bei einer Entwicklung über Bebauungsplanverfahren und den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung der Anteil an bezahlbarem und geförderten Wohnraum auf städtischen Grundstücksflächen wesentlich höher ist als auf privaten Grundstücken:

Gegenüberstellung SoBoN und stadt eigene Maßnahmen nach Wohnbauarten inkl. Angaben zu den Eingangsmieten pro m² Wohnfläche		
Wohnbauart (Eingangsmiete/ m² Wfl.)	nach SoBoN (2017)	bei stadt eigenen Maßnahmen (Stand: WiM VI)
Einkommensorientierte Förderung (EOF) (9,60 €/m ² *)	20 %	30 %
München Modell (9,50-11,50 €/m ²) (bzw. SoBoN Eigenwohnraum)	10 %	30,00 %
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) preisgedämpft – mit Bindung (max. 13,50 €/m ²)	--	40 %
preisgedämpfter Wohnungsbau (PMB) (13,90 €/m ²)	10 %	--
freifinanzierter Wohnungsbau	60 %	--

* zzgl. erhält die bzw. der MieterIn einen einkommensorientierten Zuschuss auf die Miete von bis zu 3,75 €/m²

Freiham ist ein aktuelles Beispiel für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei stadt eigenen Maßnahmen. Die Ansetzung der städtischen Förderquoten hat monetär jedoch auch deutliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt: „In Freiham wird die Landeshauptstadt München nach Schätzungen [...] insgesamt mindestens 1 Milliarde Euro mehr an Grundstückswertverzicht leisten, als dies bei einem privaten Planungsbegünstigten im Rahmen der SoBoN der Fall wäre. Dies ist einerseits ein enormer finanzpolitischer Kraftakt. Es ist andererseits aber auch ein gutes Beispiel für die praktische Umsetzung der wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ und ihrer Folgebeschlüsse und es macht eindrucksvoll deutlich, welchen hohen Stellenwert es für die Landeshauptstadt München hat, jetzt und auch in Zukunft bezahlbarem Wohnraum für ein breites Spektrum der Münchner Bevölkerung zu schaffen.“ (siehe Rathausumschau vom 27.08.2019, Antworten auf Stadtratsanfragen „München Freiham – Wie hoch sind die Infrastrukturkosten?“ Anfrage von Herrn Stadtrat Tobias Ruff (ÖDP) vom 20.05.2019, S. 10-12).

Im Bereich einer Entwicklungssatzung soll die Stadt Grundstücke erwerben bzw. entsprechende Abwendungsvereinbarungen mit Eigentümerinnen bzw. Eigentümern schließen. Deshalb würden im Rahmen einer SEM vergleichbare Festlegungen von Quoten an bezahlbarem Mietwohnungsbau, wie in WiM VI (bzw. dessen Fortschreibung) möglich sein.

Wiederholt hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, die Umsetzung kooperativ auf vertraglicher Basis mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern umzusetzen. Zu dieser Prüfung ist die Landeshauptstadt München gemäß § 165 des Baugesetzbuches (BauGB) ohnehin verpflichtet.

Der Anteil an bezahlbarem Wohnraum im Münchner Nordosten wird u. a. davon abhängen,

- wie hoch der städtische Flächenanteil ist
- wie viele der städtischen Flächen bereits mit Gemeinbedarfseinrichtungen belegt sein werden und
- wie die Form der vertraglichen Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ausgestaltet sein wird.

Über die vorbereitenden Untersuchungen besteht im Nordosten keine Bindung an die SoBoN, d. h. die Stadt ist grundsätzlich frei, andere Bindungsquoten anzusetzen. Bei vertraglichen Gestaltungen ist der Grundsatz der Angemessenheit zu berücksichtigen. Maßgeblich hierfür sind die entstehenden Bodenwertsteigerungen. Je höher diese sind, desto mehr Spielraum bleibt für anzusetzende Kosten und Lasten, wie auch Quoten an gefördertem Wohnungsbau.

Für die Entscheidungsfindung, wo und wie eine Quote für bezahlbaren Wohnraum festgelegt werden kann, wird das unter Buchstabe A Ziffer 2.2 dargestellte wirtschaftliche Datenbankinstrument eine wichtige Grundlage sein, da es transparent darstellen kann, wie sich bestimmte Festlegungen auswirken – auf Seiten der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, aber auch für den städtischen Haushalt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 05194 kann nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag entsprochen werden.

3. Kosten für beabsichtigte Infrastruktur im Nordosten darstellen (Antrag Nr. 14-20 / A 05195)

Am 05.04.2019 haben Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Jens Röver, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger beantragt, die Stadtverwaltung zu beauftragen, eine Übersicht über die aus heutiger Sicht zu erwartenden Infrastrukturkosten für die Entwicklung des Münchner Nordostens zu erstellen, die im weiteren Prozess fortgeschrieben werden können. Grundlage dafür seien die im Eckdatenbeschluss vorgesehenen Maßnahmen. Berücksichtigt werden sollen aus Sicht der Antragstellerinnen und Antragsteller dabei auch die nach heutigem Stand zu erwartenden Einnahmen durch Bundes- oder Landeszuschüsse. Nachrichtlich sei darzustellen, welche der Kosten im Rahmen einer SoBoN-Abrechnung berücksichtigt werden können (vgl. Anlage 3).

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Aktuell liegt noch kein verbindliches Ergebnis vor, in welchem Umfang und mit welchen Infrastrukturbedarf die Entwicklung im Nordosten erfolgen soll.

Vorab können vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nur grobe Kosten auf Grundlage der derzeit gemeldeten Bedarfe für den Ideenwettbewerb veranschlagt werden. Die Kosten hängen maßgeblich von einer Festlegung der zu erzielenden Nutzungsdichte ab:

Aktuell reicht die grobe Kostenschätzung für die Infrastruktureinrichtungen im Münchner Nordosten von rund 1,3 Mrd. € (brutto) bei 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis circa 2,4 Mrd. € (brutto) bei 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Bei der Übertragung dieser Werte auf eine einzelne Einwohnerin bzw. einen einzelnen Einwohner sinkt der Wert von circa 130.000 €/EW bei der Nutzungsdichte 10.000 EW auf circa 80.000 €/EW bei der Nutzungsdichte 30.000 EW.

Diese grobe Kostenschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (Stand 2020; nicht indiziert auf den Ausführungszeitpunkt) umfasst dabei u. a. umfangreiche soziale und kulturelle Einrichtungen (z. B. Pflegeeinrichtungen, weiterführende Schulen, jugendkulturelles Zentrum) sowie übergeordnete Erschließungskosten. Enthalten sind auch Bedarfe, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen und potenzielle zukünftige Bedarfe aus den angrenzenden Stadtbezirken 13 und 15. Nicht enthalten sind hingegen die Kosten für einen ÖPNV-Ausbau und mögliche Grunderwerbskosten. Potenzielle Landes- und Bundeszuschüsse sind ebenfalls nicht kostenmindernd eingestellt.

Im Vergleich dazu werden nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung nur ursächliche Kosten und Lasten für geförderten Wohnungsbau, anteilig Grundschulen und Kindertagesstätten, Freiflächen, Ausgleichsflächen und Erschließung erfasst. Weiterführende Schulen, kulturelle und soziale Einrichtungen und ein höherer Anteil an gefördertem Wohnraum gemäß WiM VI werden beispielsweise von den aktuellen SoBoN-Regularien nicht erfasst.

Für eine transparente Darstellung der Kosten, u. a. auch für die Infrastruktureinrichtungen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, wie unter Buchstabe A Ziffer 2.2 dargestellt, ein Datenbankinstrument zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit beauftragen. Das Datenbankinstrument wird auch die Ermittlung der Infrastrukturkosten beinhalten. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollen nach Vorliegen der Ergebnisse über eine gesonderte Beschlussvorlage dem Stadtrat vorgelegt werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 05195 kann nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag entsprochen werden.

4. Biodiversität im Münchner Nordosten fördern (Antrag Nr. 14-20 / A 05196)

Am 05.04.2019 haben Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Jens Röver, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger beantragt, die Stadtverwaltung zu beauftragen darzustellen, welche Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im Entwicklungsgebiet im Münchner Nordosten bereits laufend durchgeführt werden. Außerdem sei ein Konzept zu erarbeiten, wie möglichst frühzeitig parallel zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Natur- und Landschaftsschutz weiter gestärkt werden könnten (vgl. Anlage 4).

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Wie bereits im Eckdatenbeschluss vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11780) ausgeführt, liegt die heutige und zukünftige Qualität des Münchner Nordostens u. a. in einem Zusammenspiel einer Bandbreite von Nutzungen, wie Landwirtschaft und Pferdesport, die den Münchner Nordosten prägen. Daneben sind große Bereiche für viele Personen ein wichtiger Erholungsraum, in dem sich trotz dieser vielfältigen Nutzungsüberlagerungen wertvolle Landschaftsstrukturen, Biotope und artenschutzrechtlich wertvolle Flächen entwickeln konnten.

Diese wurden durch mehrere Fachgutachten identifiziert und in ihrer Bedeutung klassifiziert. Dabei handelt es sich um Gutachten, die durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wurden und Gutachten, die durch den Landesbund für Vogelschutz e.V. (LBV) und Bund Naturschutz beauftragt wurden.

Bereits heute werden im und angrenzend an das Planungsgebiet verschiedene Pflege- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt: Neben der Pflege von Ausgleichsflächen, die auf Privatflächen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer und auf städtischen Flächen durch das Baureferat Gartenbau entsprechend den Zielen und Vorgaben der Pflege- und Entwicklungspläne durchgeführt wird, werden durch den LBV und die Untere Naturschutzbehörde die Biotope Bahndamm im Moosgrund und Am Eicherhof gepflegt. Der Bahndamm im Moosgrund und die Feldgehölze an der Galopprennbahn sind zudem als Landschaftsbestandteile geschützt. Darüber hinaus wurde nördlich des Planungsgebiets das Landschaftsschutzgebiet Im Moosgrund im Sommer 2016 einstweilig unter Schutz gestellt und einmalig um zwei Jahre bis 19.08.2020 verlängert. Die Untere Naturschutzbehörde betreibt derzeit die endgültige Unterschutzstellung weiter.

Darüber hinaus ist es Ziel des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, dass frühzeitig konkrete Maßnahmen zur Sicherung und Qualifizierung gutachterlich nachgewiesener naturschutzfachlich wertvoller Flächen angestoßen werden. Diese Maßnahmen müssen auf den mittel- bis langfristigen Planungsprozess abgestimmt sein. Erst mit dem Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und der Festlegung auf eine zu erzielende Nutzungsdichte wird der Umfang und Bedarf von fachlichen Konzepten und Gutachten genauer beziffert werden können und eine verlässliche Grundlage vorliegen. Daher werden die erforderlichen planerischen und gutachterlichen Konzepte mit den entsprechenden zukünftigen Finanzbedarfen und den Vergabeermächtigungen Inhalt einer gesonderten Stadtratsvorlage sein. Teil dieser Vorlage wird voraussichtlich auch der in diesem Zusammenhang stehende Personalbedarf sein.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 05196 kann nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag entsprochen werden.

5. Beratungsstelle für GrundeigentümerInnen (Antrag Nr. 14-20 / A 05197)

Am 05.04.2019 haben Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Jens Röver, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger beantragt, die Stadtverwaltung zu beauftragen, eine externe Beratungsstelle für an der städtebaulichen Entwicklung im Münchner Nordosten interessierte Grundeigentümerinnen und -eigentümer einzurichten. Dort sollten Expertinnen und Experten persönlich und vertraulich für Auskünfte zur Verfügung stehen und zu Lösungsmöglichkeiten der verschiedenen Interessenslagen beraten (vgl. Anlage 5).

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Erfolg der städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung des Münchner Nordosten hängt wesentlich von der Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ab. Die letzten Veranstaltungen begleitend zum Ideenwettbewerb haben gezeigt, dass der Dialog in seiner Form und inhaltlichen Ausgestaltung eine neue Ebene erreichen muss. Auf die Ausführungen unter Buchstabe A Ziffer 2.1 wird verwiesen.

Gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern müssen zunächst die Anforderungen an eine solche Beratungsstelle geprüft und erarbeitet werden. Nur dann kann davon ausgegangen werden, dass sie auch tatsächlich als neutrale Beratungsstelle angenommen wird.

Der bisherige Dialog mit der Eigentümerschaft hat gezeigt, dass eine transparente Darstellung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehr wichtig ist. Hier

kann das unter Buchstabe A Ziffer 2.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und bezahlbarer Wohnraum beschriebene wirtschaftliche Datenbankinstrument eine wichtige Grundlage bilden.

Die Einrichtung einer Beratungsstelle für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer hat Aussicht auf Erfolg, wenn sie schlüssig in den weiteren Prozess eingebettet ist und durch die erforderlichen Entscheidungen des Stadtrats entsprechende Beratungsgrundlagen vorhanden sind. Für die Vorbereitung und Erarbeitung der notwendigen Grundlagen wird auf die neu zu besetzende Stelle und den erforderlichen Finanzbedarf (siehe Buchstabe B Ziffern 2 und 3) verwiesen.

Im Jahr 2020 werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der erforderliche Umfang ermittelt sowie die rechtlichen Möglichkeiten der Beauftragung einer externen Beratungsstelle geprüft. Die Inhalte sollen mit den betroffenen Referaten (z. B. Kommunalreferat) abgestimmt werden. Das Ergebnis der Überprüfung sowie ein Vorschlag für die Ausgestaltung der externen Beratungsstelle mit Festlegungen über die organisatorische und inhaltliche Form sollen dem Stadtrat möglichst in 2020, spätestens bis 2021, in einer Beschlussvorlage vorgelegt werden, so dass mit der Bereitstellung der wirtschaftlichen Mittel im Jahr 2021 eine Beauftragung zeitnah erfolgen kann.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 05197 bleibt daher aufgegriffen. Hierzu wird bis spätestens 2021 dem Stadtrat erneut berichtet.

6. Lebensqualität und Infrastruktur im Münchner Nordosten schon heute verbessern (Antrag Nr. 14-20 / A 05199)

Am 05.04.2019 haben Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Jens Röver, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger beantragt, die Stadtverwaltung zu beauftragen, zeitnah Vorschläge zu unterbreiten, wie noch vor Beginn der geplanten Stadtentwicklungsmaßnahme für die dort lebenden Menschen Verbesserungen im Hinblick auf Infrastruktur und Lebensqualität ermöglicht werden könnten.

Dabei sei insbesondere auf folgende Punkte einzugehen:

- Busverbindungen
- Fuß- und Radwegenetz
- Aufwertung der Ortskerne
- Spielplätze und Parkflächen (vgl. Anlage 6).

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Eckdatenbeschluss für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb (Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 11780 vom 13.02.2019) wurde dem Ausbau der Infrastrukturen eine große Bedeutung beigemessen. Der im Antrag vorgebrachte Aspekt ist, bereits zeitnah eine Verbesserung der Lebensqualität für die Bevölkerung vor Ort zu erreichen. Dies soll über die oben genannten Maßnahmen erfolgen, ohne sich dabei spätere Entwicklungsoptionen zu verbauen. Auf die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter Buchstabe A Ziffer 2 wird verwiesen.

In der Landeshauptstadt München gibt es gute Beispiele für begleitende, vorgezogene, aber auch temporäre Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen vor Ort und damit auch Aktivierung von Räumen. Diese erstrecken sich von baulichen Maßnahmen, wie bspw. der Aufwertung des Ortskerns in Aubing im Zusammenhang mit der Entwicklung von Freiham, vorgezogener Umsetzung von Parkflächen bis zu temporären Flächenbespielungen wie dem Freiluftsupermarkt in Freiham oder dem interdisziplinäre Zwischennutzprojekt „Z common ground“ in der Zschokkestraße. Diese werden teilweise durch die Verwaltung initiiert, haben jedoch meist eine größere Reichweite, wenn sie von privaten Akteuren, Vereinen und Initiativen angestoßen und durchgeführt werden.

Wie unter Buchstabe A Ziffer 2.4 ausgeführt, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses Vorschläge für erste Maßnahmen und Zwischennutzungen mit den Bezirksausschüssen unter Einbeziehung betroffener Referate abstimmen und einen Vorschlag zur Umsetzung in den Stadtrat einbringen. Erst dann kann der finanzielle Rahmen genauer definiert werden und in zukünftigen Eckdaten- und Finanzierungsbeschlüssen aufgegriffen werden.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ab dem Jahr 2020 untersucht werden, wie die Lebensqualität und Infrastruktur für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner verbessert werden kann. Diese Untersuchung erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit den betroffenen Referaten (z. B. Baureferat, Kommunalreferat, Kulturreferat und Referat für Bildung und Sport). Das Ergebnis der Untersuchung sowie Vorschläge für erste Maßnahmen und Zwischennutzungen werden nach Beteiligung der Bezirksausschüsse 13 und 15 dem Stadtrat bis spätestens 2021 in einer Beschlussvorlage vorgelegt werden.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 05199 bleibt daher aufgegriffen. Hierzu wird bis spätestens 2021 dem Stadtrat erneut berichtet.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat (vgl. Anlage 9) und dem Personal- und Organisationsreferat (vgl. Anlage 10) abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat die als Anlage 11 beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung veranschlagt für die Jahre 2021 bis 2023 für die Leistungen "Beratungsstelle für Eigentümer", "Entwicklung eines Kauf- und Trägerschaftsmodells", "Datenbankinstrument für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung" und "Öffentlichkeitsarbeit" insgesamt 1,45 Mio €. In dieser Gesamtsumme ist auch ein Finanzbedarf für Öffentlichkeitsarbeit von ca. 300.000 € brutto enthalten. Entgegen der Stellungnahme der Stadtkämmerei soll die Öffentlichkeitsarbeit für den Münchner Nordosten ab dem Jahr 2021 nicht aus dem Budget der Hauptabteilung II aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 04459) "Optimierung der Bebauungsplanverfahren..." finanziert werden, da dieses Budget ausschließlich für die laufenden (Bebauungsplan-) Verfahren der Hauptabteilung II kalkuliert ist. Die Öffentlichkeitsarbeit im Münchner Nordosten ist davon getrennt zu betrachten, da im Nordosten noch keine Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Zudem wird die Öffentlichkeitsarbeit im Münchner Nordosten zukünftig weit über das übliche Maß der Bebauungsplanverfahren hinaus gehen, so sind z. B. 500 Eigentümerinnen und Eigentümer zu begleiten (in der Regel üblicherweise 1 bis 5 Eigentümerinnen und Eigentümer). Einzelne Teilleistungen der Öffentlichkeitsarbeit können gegebenenfalls auch von der Beratungsstelle für Eigentümer übernommen werden, so dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Gesamtsumme für die oben genannten Leistungen von 1,45 Mio € veranschlagt.

Die von der Stadtkämmerei bemängelte Mietkostenschätzung von 50 €/m² für die Beratungsstelle sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als fehlerhaft interpretiert an und ist deshalb nicht als zu hoch angesetzt. In der Kostenschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung von 50.000 € brutto pro Jahr für Sach- und Bürokosten sind neben der Büromiete auch Erstinvestitionen, laufende Kosten und allgemeine Sachkosten (Werbeauftritt, Internet, Flyer, regelmäßige Anschreiben der 500 Eigentümerinnen und Eigentümer) enthalten.

Die MRG hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den notwendigen Finanz- und Personalbedarf fristgerecht anmelden zu können.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 13 Bogenhausen und 15 Trudering-Riem haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten und wurden im Vorfeld über die Inhalte informiert.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen unter Buchstabe A des Vortrags zu den im Münchner Nordosten anstehenden Aufgaben ab dem Jahr 2020 werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von einer Stelle (1,00 VZÄ) bei der Hauptabteilung II - Stadtplanung, die auf vier Jahre ab Stellenbesetzung befristet ist, zu beantragen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2020 erforderlichen Haushaltsmittel für die Personalauszahlungen in Höhe von insgesamt 254.360 € (jährlich 63.590 €) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei anzumelden.
Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung der Stelle mit einer Beamten/einem Beamten zusätzlich jährlich ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 25.436 € (dies entspricht 40% des JMB).
Das Produktkostenbudget erhöht sich hierfür beim Produkt 38511200 Stadtplanung befristet von 2020 bis 2023 um insgesamt 356.104 €, davon sind 254.360 € zahlungswirksam. Die Mittel fallen ab Stellenbesetzung an.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2020 jährlich, befristet auf vier Jahre ab Stellenbesetzung, erforderlichen konsumtiven Sachmittel für die Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € (insgesamt 3.200 €) jeweils im Rahmen der Haushaltsaufstellungsverfahren, sowie die 2020 erforderlichen einmaligen Sachkosten für die Ersteinrichtung des Arbeitsplatzes in Höhe von 2.000 € im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2020 anzumelden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die unter Buchstabe B Ziffer 2.4 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.
6. Darüber hinaus wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung gemäß dem Leitfaden zur Stellenbemessung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht. Nach Feststellung des Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 100.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020, 600.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021, 650.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 und 650.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 anzumelden.
Das Produktkostenbudget bei Produkt 38511200 Stadtplanung erhöht sich hierfür 2020 einmalig um 100.000 €, 2021 einmalig um 600.000 €, 2022 einmalig um 650.000 € und 2023 einmalig um 650.000 €, die in der Höhe auch zahlungswirksam sind.
8. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16389) das Betätigungsfeld der MRG im Gesellschaftsvertrag so zu erweitern, dass im Münchner Nordosten die Projektsteuerung gemäß Buchstabe A Ziffer 2.3 des Vortrags und Ziffer 9 des Antrags der Referentin mit umfassenden Dienstleistungen bei Planungsmaßnahmen für die Landeshauptstadt München übernommen werden können.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Projektsteuerungsleistung für den Münchner Nordosten gemäß den Ausführungen unter Buchstabe A Ziffer 2.3 des Vortrags im Rahmen einer Inhouse-Vergabe und damit ohne Ausschreibung an die MRG nach erfolgter Anpassung des Gesellschaftsvertrages gemäß Ziffer 8 des Antrages der Referentin auf die Dauer von drei Jahren mit einem Wert von 150.000 € (brutto) pro Jahr zu vergeben.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den erforderlichen Vertrag mit der MRG in Abstimmung mit der Stadtkämmerei gemäß den Ausführungen unter Buchstabe A Ziffer 2.3 des Vortrags zu verhandeln und abzuschließen, bei Bedarf zu ändern und zu ergänzen oder aufzuheben.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse des Datenbankinstruments zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entsprechend den Ausführungen unter Buchstabe A Ziffer 2.2 des Vortrags dem Stadtrat vorzulegen.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04698 Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Christian Müller und Herrn StR Jens Röver vom 28.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05194 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05195 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

15. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05196 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
16. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05197 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Anne Hübner, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019 bleibt aufgegriffen. Dem Stadtrat wird bis spätestens 2021 eine Beschlussvorlage, unter anderem mit dem Ergebnis der Überprüfung des Umfangs einer externen Beratungsstelle sowie mit Festlegungen über die organisatorische und inhaltliche Form der Beratungsstelle, vorgelegt.
17. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05199 von Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Simone Burger vom 05.04.2019 bleibt aufgegriffen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird bis spätestens 2021 nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses Vorschläge für erste Maßnahmen und Zwischennutzungen in den Stadtrat einbringen.
18. 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 I/3
an die Stadtkämmerei HA II/31
an die Stadtkämmerei HA II/12
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 den Bezirksausschuss 13
3. An den Bezirksausschuss 15
4. An das Direktorium HA II/V1 (6x)
5. An das Direktorium HA I/CS
6. An das Baureferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Kulturreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An die MVG
16. An die MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH
(künftig: MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH)
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/31-K
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/34
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12 (Vergabestelle)
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/62P
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
27. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3