

Telefon: 233 - 22342  
Telefax: 233 - 21784

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

## **Festsetzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen für die Jahre 2019 - 2023 Infrastrukturversorgungskonzept 2019 - 2023**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15810**

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 04.12.2019 (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 2019 - 2023 fortzuschreiben. Die durch die geplante Siedlungstätigkeit notwendig werdenden städtischen Infrastrukturmaßnahmen müssen entsprechend dem voraussichtlichen Baufortschritt im Mehrjahresinvestitionsprogramm (im Folgenden: MIP 2019 - 2023) eingeplant werden.

#### **1. Grundsätzliche Anmerkungen**

##### **1.1. Überblick**

Das Programm weist insgesamt 125 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 Listen auf:

**Liste „Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept“** (siehe Anlage 1).  
Die Liste enthält insgesamt 53 Siedlungsgebiete für den Wohnungsbau.

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

**Liste „Gewerbe- und Industriesiedlungen“** (siehe Anlage 2).  
Die Liste enthält insgesamt 40 Gewerbe- und Industriegebiete.

Die Thematik „Gewerbe- und Industriegebiete“ wird ergänzt um einen Bericht zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen - Berichtsjahr 2018.

**Liste „Nicht siedlungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige Einrichtungen“** (siehe Anlage 3).  
Die Liste enthält insgesamt 32 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 2019-2023 mit der Realisierung begonnen werden. Diese Flächen gehören zu den mittelfristig nutzbaren Potenzialen. Der jeweilige Planungsstand ist aus den 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 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 2019 bis 2023 hat Auswirkungen auf die Aufstellung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes. Die Reihenfolge großer Siedlungen enthält 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 2024 die Realisierung von insgesamt 32.147 Wohneinheiten (davon 23.321 im MIP - Programmzeitraum 2019 – 2023) vorgesehen.

Die durch Siedlungen ausgelösten und von den Sachreferaten angemeldeten Investitionen 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 2019 -2023 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 2019 bis 2023 wird im Planungszeitraum des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 – 2023 Auszahlungen für Infrastruktureinrichtungen in Höhe von rund 577 Mio. EUR, die sich wie folgt aufteilen, auslösen (Mio. €):

<b>Investitionsvolumen</b>	<b>Gesamt 19/23</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Einzelvorhaben	577	167	153	108	97	46	6

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 2019 – 2023.

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 Liste „Wohnungsbau und Infrastrukturversorgungskonzept“ zu entnehmen (siehe Anlage 1).

### **2.2. Veränderungen gegenüber dem MIP 2018 - 2022**

Gegenüber der Liste Wohnungsbau 2018 - 2022 sind insgesamt 12 Projekte bzw. Teilgebiete entfallen, da sie fertiggestellt wurden oder ihre Realisierung außerhalb des MIP-Zeitraums liegt.

Es wurden 4 Projekte neu in die Liste aufgenommen.

### **2.3. Voraussichtliche Fertigstellungsraten**

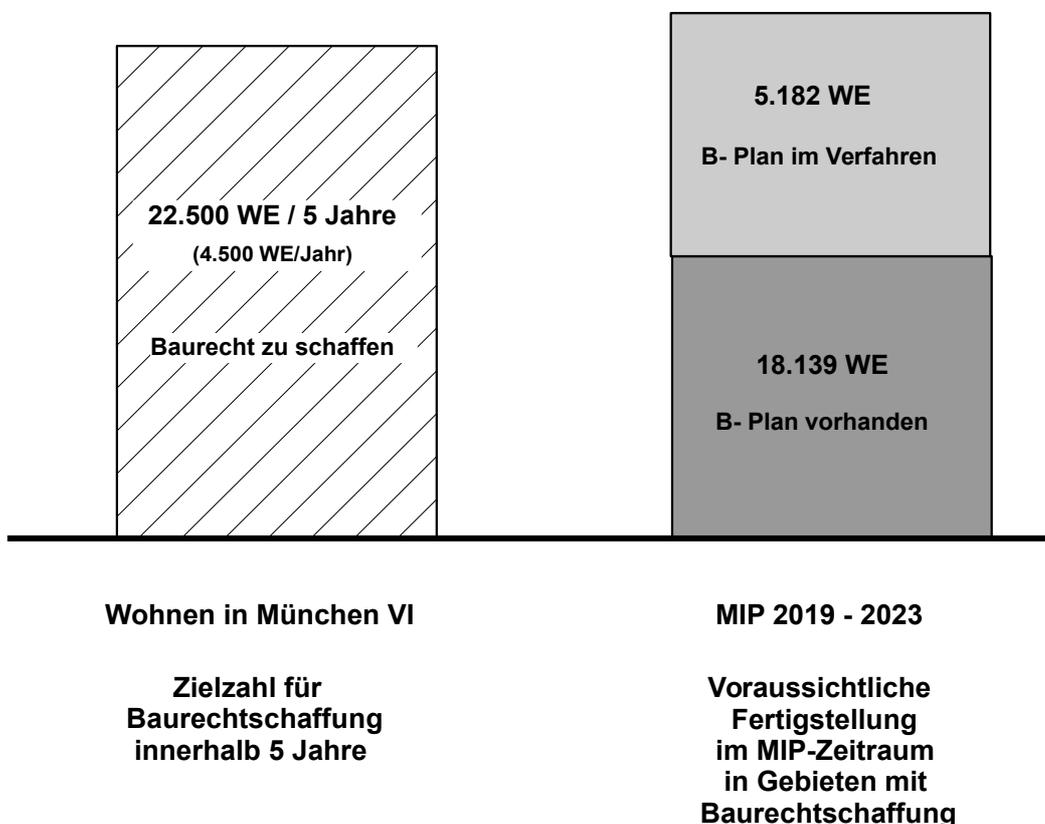
Im MIP-Zeitraum 2019 - 2023 sind, einschließlich der neuen Projekte, insgesamt 53 Maßnahmen enthalten. Die Fertigstellung von 23.321 WE innerhalb der in Anlage 1 enthaltenen Bebauungsplangebiete ab 50 WE ist für diesen Zeitraum vorgesehen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fertigstellung von etwa 4.664 WE pro Jahr.

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

Die Fertigstellung von Wohnungen basiert einerseits auf der Baurechtsschaffung gemäß dieser Zielzahl, zum anderen auf Wohneinheiten in Gebieten, die nach § 30 bzw. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Befreiungsweg nach § 31 BauGB realisiert werden. Insgesamt sollen Fertigstellungen von 8.500 WE pro Jahr in München erreicht

werden, um so dem erwarteten Wohnungsbedarf ein Angebot gegenüberzustellen.

Die folgende Grafik dient als Gegenüberstellung der Zielzahl zur Baurechtsschaffung aus „Wohnen in München VI“ und der voraussichtlichen Fertigstellung von Wohneinheiten im MIP-Zeitraum. 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 Baurechtsschaffung und der Baufertigstellung mindestens 1-2 Jahre. Es liegt hier also keine synchrone Darstellung vor.



**Baurecht vorhanden**

Im MIP-Zeitraum ist für 32 Projekte für eine voraussichtliche Fertigstellung von 18.139 WE (77,78 % der Gesamtsumme von 23.321 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**

Für weitere 21 Projekte mit insgesamt 5.182 WE (22,22 % der Gesamtsumme von 23.321 WE), deren Fertigstellung im MIP-Zeitraum vorgesehen ist, sind die meisten Bebauungspläne bereits im Verfahren. Hier liegen Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates vor oder die Verfahren zur Baurechtsschaffung 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 Baurechtsschaffung 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 „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 entgegenzutreten und den Erhalt von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen wirkungsvoll zu sichern.

#### **3.1 Veränderungen gegenüber dem MIP 2018 - 2022**

Gegenüber der Liste Gewerbe- und Industriesiedlungen 2018 – 2022 sind 5 Projekte aufgrund Überplanung bzw. Realisierung entfallen.

Es wurde 1 Baugebiet neu in die Liste aufgenommen.

#### **3.2 Gesamtumfang**

Die Liste 2019 – 2023 enthält insgesamt 40 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. 386 ha.

#### **Baurecht vorhanden**

Davon besteht für 32 Projekte mit ca. 315 ha (82 % der Gesamtfläche) bereits Baurecht.

### Bebauungspläne im Verfahren

Für 8 Projekte mit ca. 71 ha (18% der Gesamtfläche) ist im MIP-Zeitraum die Schaffung von Baurecht vorgesehen.

### 3.3 Bericht zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Im Berichtsjahr 2018 wurden durch folgende Bebauungspläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (MK, GE, GI, SO und MU) geschaffen:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 (Brauereierweiterung) Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Lochhausener Straße (nördlich), Mälzereistraße (östlich), Hanfgartenstraße (südöstlich)	<b>SO</b> Getränkelogistik GR: 20.100 m <sup>2</sup> (ohne GF-Festsetzung)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 Erweiterung Möbel Höffner	<b>SO</b> Einzelhandel GR: 10.500 m <sup>2</sup> (ohne GF-Festsetzung)
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 d Teil 2 Messestadt Riem: Bildungscampus mit Sportpark mit einem sechszügigen Gymnasium, einer fünfzügigen Realschule, einem Schulschwimmbad, zwei Dreifachsporthallen, einem Standort für die Münchener Volkshochschule, Standort für eine Polizeiinspektion und eine Rettungswache sowie Gewerbeflächen	<b>GE</b> GF: 23.000 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2087 b Gaswerksgelände Süd Georg-Brauchle-Ring (ca. 140m südlich), Emmy- Noether-Straße (westlich bzw. beidseits), Dachauer Straße (nördlich), Hanauer Straße (östlich)	<b>SO</b> Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen GF SO gesamt: 13.050 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 Bayernkaserne Heidemannstraße (südlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich); Areal der Bayernkaserne südlich der Heidemannstraße und nördlich des Euro-Parks	<b>SO</b> Stadtteilzentrum GF gesamt: 31.500 m <sup>2</sup> ; Urbanes Gebiet <b>MU</b> GF gesamt: 377.640 m <sup>2</sup> ; GF-Anteil gewerbli. Nutzungen in <b>SO</b> und <b>MU</b> : 83.400 m <sup>2</sup>

#### **4. Nicht siedlungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige Einrichtungen**

##### **4.1 Veränderungen gegenüber dem MIP 2018 – 2022**

Gegenüber der Liste 2018 - 2022 sind 2 Projekte entfallen.

Es wurden 5 Projekte neu in die Liste aufgenommen.

##### **4.2 Gesamtumfang**

Die Liste 2019 – 2023 enthält insgesamt 32 Projekte, einschließlich der neuen Projekte.

Davon haben 13 Projekte bereits Baurecht.

Für 19 Projekte sind Bebauungspläne im Verfahren.

#### **5. Abschließende Anmerkungen**

Die in der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen 2019 - 2023 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 zu Erhalt und Verbesserung des Wohn- und 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 besonderen Unwägbarkeiten 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, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Messinger, Frau Stadträtin Kainz und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, Herrn Stadtrat Podiuk, Herrn Stadtrat Zöller, 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 bilden eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 - 2023.
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