

Sanierungsgebiet Moosach

- A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Moosach
- B) Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger
- C) Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Moosach
- D) Sanierungsziele und Projekte für das Sanierungsgebiet
- E) Projekte zu Beginn der Sanierung
- F) Organisatorische Erfordernisse zur Programmumsetzung
- G) Photovoltaikanlagen in Sanierungsgebieten
- H) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung

Stadtbezirk 10 Moosach

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V 00782

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin	1
Anlass	2
A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Moosach	2
1 Städtebau und Stadtgestalt.....	3
2 Öffentlicher Freiraum.....	4
3 Verkehr / Mobilität.....	5
4 Wohnen und Wohnumfeld.....	5
5 Soziales, Bildung, Kultur, Gesundheit und Sport.....	6
6 Lokale Ökonomie und Beschäftigung.....	7
7 Identität und Image.....	8
8 Energie und klimagerechter Stadtumbau.....	8
9 Umweltgerechtigkeit, Zukunftstrends und Vielfalt.....	9
B) Beteiligung der Betroffenen und der Behörden	9
1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	9
2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	10
3 Strukturkonzepte.....	16
4 Beteiligung des Bezirksausschusses.....	17
5 Erforderlichkeit der Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.....	17
C) Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Moosach“	18

1 Nachweis von städtebaulichen Missständen.....	18
2 Zügige Durchführbarkeit /Laufzeit der Sanierung.....	19
3 Gewährung und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.....	19
4 Einsatz des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“.....	20
5 Abgrenzungsvorschlag für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet.....	20
6 Untersuchungsumgriff als Programmgebiet.....	23
7 Sanierungsverfahren.....	23
8 Genehmigungspflicht.....	23
D) Sanierungsziele und Projekte für das Sanierungsgebiet.....	24
1 Leitbild	24
2 Integrierte Sanierungsziele und Rahmenplan.....	25
E) Projekte zu Beginn der Sanierung.....	27
1 Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße.....	28
2 Lebendiges Zentrum – Stadt und Dorf.....	30
3 Grünes Netz.....	32
4 Westfriedhof – ein „entschleunigter“ Ort für die Naherholung.....	34
5 Übergreifende Maßnahmen.....	35
6 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	36
F) Organisatorische Erfordernisse der Städtebauförderung zur Quartiersentwicklung.....	36
1 Lenkungsgruppe Stadtsanierung.....	36
2 Stadtteilmanagement und Projektgruppe.....	37
3 Zuständigkeiten der städtischen Referate gemäß Aufgabengliederungsplan.....	37
4 Sanierungsträgerin und Treuhänderin MGS.....	37
G) Photovoltaikanlagen in Sanierungsgebieten.....	38
H) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung.....	39
1 Städtebaufördermitteleinsatz in den Jahren 2016-2019.....	40
2 Kosten- und Finanzierungsübersichten.....	40
II. Antrag der Referentin.....	52
III. Beschluss.....	59

Sanierungsgebiet Moosach

- A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Moosach**
- B) Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger**
- C) Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Moosach**
- D) Sanierungsziele und Projekte für das Sanierungsgebiet**
- E) Projekte zu Beginn der Sanierung**
- F) Organisatorische Erfordernisse zur Programmumsetzung**
- G) Photovoltaikanlagen in Sanierungsgebieten**
- H) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung**

Stadtbezirk 10 Moosach

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00782

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Umgriff des Untersuchungsgebietes Moosach
3. Umgriff des Sanierungsgebietes Moosach
4. Kurzfassung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK)
5. Sanierungsziele mit Unterzielen
6. Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Moosach“ mit Anlagen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 - Moosach vom 25.11.2020
9. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 24.11.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 14 sowie § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Anlass

In Moosach besteht aufgrund einer Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen, einer überdurchschnittlichen Armutsdichte und weiteren soziodemographischen und städtebaulichen Herausforderungen dringender Handlungsbedarf. Die Stadtsanierung ist dabei ein wichtiges Instrument zur Bewahrung einer solidarischen und engagierten Stadtgesellschaft und kann benachteiligte Quartiere in ihrer Entwicklung voranbringen. Investitionen der Städtebauförderung des Bundes, des Freistaates Bayern und der Landeshauptstadt München in den Gebäudebestand, in das Wohnumfeld und in die Infrastrukturausstattung sorgen bereits in den bestehenden Sanierungsgebieten in der Landeshauptstadt München für mehr Generationengerechtigkeit, Klimaschutz und Integration.

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen (im Folgenden VU genannt) im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gemäß §§ 140, 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk 10 - Moosach durchzuführen.

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt. Aufbauend auf den vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, mit dem Ziel, Teile des Untersuchungsgebietes in Moosach als förmliches Sanierungsgebiet festzusetzen. Hierauf aufbauend wird eine Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Moosach vorgeschlagen.

A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Moosach

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet von der Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung (MGS) hinsichtlich vorhandener Mängel und möglicher Konflikte sowie bestehender Qualitäten und möglicher Potentiale in acht Handlungsfeldern und drei Querschnittsthemen untersucht. Daraus entstand, unter Berücksichtigung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Perspektive München und der damit einhergehenden Fachkonzepte, ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (Kurzfassung des ISEK siehe Anlage 4). Die wichtigsten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in diesem Kapitel dargestellt.

In Moosach liegt auch einer der 9 Handlungsräume der Perspektive München. Das sind integrierte Schwerpunkträume der Münchner Stadtentwicklung, deren Ziel es ist, die weit auseinanderliegenden Ebenen der übergeordneten strategischen Planung und der konkreten Projekt- und Maßnahmenebene vor Ort mit einem diese Ebenen verzahnenden Planungsinstrument zu verbinden. Hier gilt es aber, die Ergebnisse der Vorbereitenden

Untersuchung abzuwarten, um mit dem Handlungsraumansatz optimal die bestehenden Planungen aufzugreifen und in ein Handlungsraumkonzept zu integrieren.



Der Untersuchungsumgriff, Quelle: LHM

1 Städtebau und Stadtgestalt

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Mischung aus Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Diese unterschiedlichen Bebauungstypologien entstanden überwiegend Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts und geben diesem Teil Moosachs sein charakteristisches Bild.

Ein Schwerpunktthema der Stadtsanierung stellt in Moosach die integrierte Entwicklung der Siedlungen der 1940er-1960er Jahre unter sozialen, demographischen, integrativen und energetischen Aspekten dar (siehe ISEK Anlage 4 Kapitel 3). So sollen vorhandene Potenziale für eine Aktivierung von Bau- und Freiflächen im Rahmen einer Innenentwicklung genutzt werden, mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soziokulturelle Einrichtungen zu entwickeln und öffentliche Räume aufzuwerten. Die beiden Siedlungen der GWG Städtischen Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) an der Nanga-Parbat-, Welzenbach-, Karlinger- und Gubestraße sind stark sanierungsbedürftig und bieten Potenzial zur Erweiterung. Neben diesen sollen auch die im Gebiet vorhandenen Wohngebäude der Stadtparkasse näher betrachtet werden, da auch hier Erneuerungsbedarf besteht. Charakteristisch für die Wohnsiedlungen

westlich der Dachauer Straße sind eine offene Zeilenstruktur mit großzügigen privaten Grünanlagen und einem wertvollen Baumbestand, ein veralteter, teils baufälliger Gebäudebestand und eine geringe bauliche Dichte. Dies stellt einen erheblichen Sanierungsbedarf im Rahmen einer städtebaulich qualitätvollen Weiterentwicklung dar (siehe dazu auch Punkt 4 „Wohnen und Wohnumfeld“).

Auch das Moosacher Zentrum mit seinem identitätsstiftenden alten Dorfkern soll städtebaulich, gestalterisch und in seiner Funktion gestärkt werden. Das denkmalgeschützte Ensemble birgt mit seiner kleinteiligen, gemischten Struktur Entwicklungspotenzial für ein lebendiges und buntes Quartierszentrum. So liegt neben der St.-Martins-Kirche und dem Pelkovenschlössl eine unbebaute Fläche mit hohem Nutzungsdruck, jedoch ohne Aufenthaltsqualität, die Raum für dringend benötigte kulturelle oder soziale Einrichtungen bieten kann. Charakteristisch und gleichzeitig problematisch sind die großen Verkehrsachsen, die die Wohnsiedlungsbereiche im Untersuchungsumgriff umgeben (Allacher Straße, Georg-Brauchle-/Wintrichring, Hanauer Straße, Bahnlinie) sowie durchschneiden (Dachauer Straße).

2 Öffentlicher Freiraum

Das Untersuchungsgebiet ist mit öffentlichen Frei- und Spielflächen unterdurchschnittlich versorgt, insbesondere nordöstlich der Dachauer Straße. Dem gegenüber steht ein hoher Bedarf an öffentlichen Grünflächen aufgrund der Einwohnerdichte und der sozialen Bevölkerungsstruktur. Die vielfältige Bevölkerungsstruktur mit unterschiedlichen Bedürfnissen, die meist mit beengten Wohnverhältnissen einhergeht, die Altersstruktur (viele Ältere und Familien mit Kindern, die kurze Wege brauchen) machen es erforderlich, dass für einen Großteil der Bevölkerung im direktem Umfeld vielfältig nutzbare Freiräume zur Erholung und Gesundheitsförderung angeboten werden müssen.

Vorhandene Freiräume sind durch die Barrierewirkung größerer Straßen schlecht erreichbar und in Teilen ist die Erholungsfunktion darüber hinaus durch Lärm- und Luftbelastungen beeinträchtigt. Eine wichtige öffentliche Freifläche stellt der Moosacher St.-Martins-Platz dar, auf dem das Maifest, der Weihnachtsmarkt und das Volksfest stattfindet. Als bedeutende bestehende öffentliche Grünflächen für die Freiraumentwicklung im Untersuchungsgebiet sind der Amphionpark, der unter Denkmalschutz stehende Westfriedhof und die Kleingartenanlage Nord-West 12 e.V. sowie die direkt daran anschließende Kleingartenanlage Nord-West 19 e.V. zu nennen. Der zentrale Bereich im Amphionpark wurde 2018 vom Baureferat mit Mitteln der Städtebauförderung (Programm Soziale Stadt) in Höhe von 1.000.000 Euro grundlegend aufgewertet. Dies entspricht Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 600.000,00 Euro (60%).

Fast alle weiteren öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet sind kleiner als ein Hektar, gleichartig gestaltet und bieten wenig differenzierte Freiraumangebote für die Bevölkerung. Von zentraler Bedeutung ist es, diese Flächen zu erhalten und qualitativ aufzuwerten.

3 Verkehr und Mobilität

Das Untersuchungsgebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch den Öffentlichen Nahverkehr durch U- und S-Bahn sowie Tram und Busverbindungen gut erschlossen. Aus verkehrlicher Sicht sind der Wintrichring, die westliche Verlängerung des Georg-Brauchle-Rings sowie die Dachauer Straße für die überörtliche Anbindung von maßgebender Bedeutung. Die Dachauer Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße mit wichtiger Verbindungsfunktion des Sekundärnetzes ausgewiesen. Diese unterteilt das Untersuchungsgebiet von Nord-Osten nach Süd-Westen in zwei große Schwerpunktbereiche. Zum einen in den nordöstlichen Teil mit dem alten Dorfkern Moosach und in einen südwestlichen Teil, in dem sich die charakteristischen Bebauungsstrukturen der 1950er und 1960er Jahre der GWG- und Sparkassensiedlungen sowie das kommerzielle Zentrum südlich des Bahnhofs Moosach befinden. Der öffentliche Straßenraum im Planungsgebiet ist durch ruhenden Verkehr geprägt. Einige Wohnstraßen-Kreuzungen sind durch überdimensionierte Verkehrsflächen gekennzeichnet. Dies schränkt die Sicherheit für den Fußverkehr und die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes ein.

Alternative Mobilitätsangebote, wie z. B. Sharing-Angebote, sowie Infrastruktur für Fahrzeuge mit alternativen und emissionsfreien Antrieben, z. B. Ladeinfrastruktur, sind im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße vorhanden.

Die wenigen baulich getrennten Radwege sind aufgrund der Platzverhältnisse schmal ausgeführt und entsprechen weder den geltenden Richtlinien noch den Forderungen des Fahrrad-Bürgerbegehrens vom 04.07.2019 (Übernahme durch den Stadtrat am 24.07.2020 mit Beschluss Nr. 14-20 / V 15572), das eine Mindestbreite von 2,30 Metern bei allen Radwegen fordert. Das Untersuchungsgebiet wird jeweils von zwei stadtteilübergreifenden Hauptrouten und zwei Nebenrouten gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) durchquert bzw. tangiert.

Im Weiteren gibt es eine Vielzahl an öffentlich zugänglichen Wegen auf den Freiflächen der Wohnanlagen, die einerseits zur Erschließung der Wohngebäude dienen und andererseits zur internen Durchwegung und Vernetzung des Stadtquartiers genutzt werden können.

4 Wohnen und Wohnumfeld

Ein erheblicher Anteil des Wohnungsbaus aus den 1940er bis 1960er Jahren im Untersuchungsgebiet ist energetisch, baulich und funktional noch nicht saniert und

entspricht damit keinem zeitgemäßen Standard. Dies betrifft besonders den gesamten Bereich der GWG-Siedlungen, aber auch andere Bereiche mit Geschosswohnungsbau. Auch besteht großteils keine Barrierefreiheit. Darüber hinaus sind Teile des Areals großen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Die quantitative Versorgung mit privaten Freiflächen im Wohnumfeld ist im Untersuchungsgebiet aufgrund der geringen baulichen Dichte verhältnismäßig gut. Die teilweise großzügigen, privaten Freiräume, die in dem Bereich mit Geschosswohnungsbau auch stellenweise für die Öffentlichkeit zugänglich sind, weisen eine hohe Bedeutung als wohnungsnaher Erholungsraum auf, die den Erholungsdruck auf die wenigen öffentlichen Grünanlagen puffern. Die Möglichkeiten zur Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel sind jedoch aufgrund der Qualität des Angebots gering und haben daher ein hohes Aufwertungspotenzial auch im Hinblick auf die Anpassung an ein sich erwärmendes Klima. Darüber hinaus bilden die gut durchgrüneten Räume mit erhaltenswertem Baumbestand einen wichtigen Vernetzungsbereich für Flora und Fauna und bilden die Grundlage für ein angenehmes Mikroklima.

5 Soziales, Bildung, Kultur, Gesundheit und Sport

In Moosach bestehen im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche soziodemografische Herausforderungen. Der im stadtweiten Vergleich hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund, insbesondere auch der Schulkinder, macht die Integration zu einem wichtigen Thema in Moosach. Auch im Themenfeld der schulischen und vorschulischen Bildung konnten in weiten Teilen Moosachs größere Herausforderungen festgestellt werden. So haben an den Grundschulen im Untersuchungsgebiet 50% bis über 70% der Kinder eine nicht-deutsche Familiensprache. Auch ist die Übertrittsquote auf das Gymnasium geringer als im städtischen Vergleich (Grundschule Amphionpark unter 50% und Dieselschule, die den nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes abdeckt, sogar bei unter 40%; der städtische Vergleichswert bei der Übertrittsquote liegt bei 54 %).

Des Weiteren besteht eine deutliche Unterversorgung mit Kindertageseinrichtungen und Sportflächen. Die Versorgungsgrade in Moosach für Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen liegen aktuell und prognostisch unter den Versorgungszielen. Aktuell fehlen in Moosach rund 700 Kinderbetreuungsplätze. Sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich lässt sich eine starke Unterversorgung konstatieren.

Im Grundschulsprenkel Amphionpark/Welzenbachstraße sind die Nachverdichtungsgebiete Karlinger-/Gubestraße (GWG M), Nanga-Parbat-Str./Alfred-Drexel-Straße (Stadtsparkasse München) und Nanga-Parbat-Str. (GWG München) in der aktuellen Schüler- und Klassenzahlprognose berücksichtigt. Hierfür muss nach heutigem Stand Schulraum geschaffen werden, da die Bestandsgrundschule Amphionpark/Welzenbachstraße die Mehrbedarfe nicht abdecken kann. Für die neu

entstehenden Schulbedarfe wird ein neuer Schulstandort erforderlich, da diese am Grundschulstandort Amphionpark nicht mehr unterzubringen sind.

Das Platzangebot für die nachmittägliche Betreuung der Grundschüler*innen liegt in Moosach etwas über dem stadtweiten Durchschnitt. Durch die geplante Ausweitung des schulischen Ganztagsangebotes wird der Bedarf an Betreuungsplätzen für Grundschüler*innen in den kommenden Jahren voraussichtlich gedeckt werden können.

Das kulturelle Zentrum bildet der Moosacher St.-Martins-Platz mit dem Pelkovenschlössl und dem Hacklhaus. Hier finden zahlreiche etablierte Darbietungen statt und bieten Raum für die Vielzahl an kulturellen Vereinen. Ein Saal für größere Veranstaltungen fehlt jedoch und wird dringend benötigt. Ergänzt wird das Kulturangebot durch Veranstaltungen der Volkshochschule, der Stadtbibliothek (Hanauer Str. 61a) sowie ein reges Vereinsleben und Veranstaltungen sozialer und religiöser Einrichtungen. Abgesehen von Moscheevereinen sind keine Vereine bekannt, die sich hauptsächlich an Moosacher*innen mit Migrationshintergrund wenden.

Die medizinische Versorgung wird im Stadtbezirk 10 vor allem durch niedergelassene Ärzt*innen und ein medizinisches Versorgungszentrum sichergestellt. Krankenhäuser gibt es im Stadtteil nicht. Mit Blick auf Daten der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns und des Bezirksverbands München des Bayerischen Apothekerverbandes e.V. liegt der Versorgungsgrad der Moosacher Bevölkerung für fast alle medizinischen Fachbereiche teilweise deutlich unter dem Münchner Durchschnitt.

Im Rahmen des Programms „München - gesund vor Ort“ des städtischen Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) und der AOK Bayern wurden in Moosach als Hauptzielgruppe für gesundheitliche Projekte Migrant*innen, Jugendliche, Frauen in Erziehungsjahren, alleinstehende Männer ab 45, die staatliche Unterstützung erhalten und Senior*innen erkannt. In einem ersten Schritt sollen in Moosach Gesundheitskompetenzen für Migrant*innen mittleren Alters vermittelt und gestärkt werden.

Gesunde Wohnverhältnisse werden durch eine hohe Belastung Lärmbelastung an den großen Verkehrsachsen erschwert. So leben im Untersuchungsgebiet eine hohe Zahl an Personen in Wohngebäuden mit hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr (65 dB(A) tagsüber und mehr).

6 Lokale Ökonomie und Beschäftigung

Östlich der S-Bahntrasse liegt das Quartierszentrum Moosach. Erweitert wird das Zentrum durch die im Jahr 2015 entstandene „Meile Moosach“: ein großflächiges Einkaufszentrum im Umfeld des Bunzlauer Platzes mit weiteren kleineren Läden, Bankfilialen, Apotheken, Cafés, Restaurants und einem Discounter in der Breslauer

Straße. Der Wochenmarkt findet seit 2015 ebenfalls am Bunzlauer Platz statt, da der alte Standort an der Nanga-Parbat-Straße aufgrund fehlender Laufkundschaft unrentabel geworden ist.

Ergänzend befinden sich im Schwerpunktbereich Moosach das Nahbereichszentrum entlang der Feldmochinger Straße sowie der integrierte Nahversorgungsstandort entlang der Pelkovenstraße. Ziel des Zentrenkonzepts ist es, das Nahbereichszentrum sowie den integrierten Nahversorgungsstandort in seiner Funktion zu erhalten und das Quartierszentrum Moosach zu stärken. Das Stadtteilzentrum OEZ in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsumgriffs übernimmt Versorgungsfunktionen für die mittel- bis langfristigen Bedarfe.

7 Identität und Image

Eine Analyse der Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung, die im Sommer 2019 auf verschiedenen Veranstaltungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt wurde, sowie eine im Oktober 2019 durchgeführte Online-Befragung über www.stadtsanierung-moosach.de ergaben, dass bei den Bürger*innen eine große Zufriedenheit und auch Verbundenheit mit dem Wohnstandort Moosach besteht. Die lebendige Vielfalt, die gute Durchgrünung im Bereich der Wohnsiedlungen und ein „dörfliches Stadtleben“ werden als positiv und spannend empfunden.

Das Quartierszentrum mit dem „Moosacher Stachus“ und der alte Ortskern von Moosach rund um den Moosacher St.-Martins-Platz gelten für Moosach als stark identitätsstiftend. Auch die Siedlungen westlich der Dachauer Straße besitzen aufgrund ihrer Struktur und ihrer Geschichte eine tiefe und lange Verwurzelung in der Bewohnerschaft. Von außen wird die Siedlung als ein in sich geschlossener Bereich wahrgenommen. Für die Moosacher haben insbesondere auch die Traditionsgaststätten „Alter Wirt“ und „Spiegel“ an der Pelkovenstraße eine hohe Bedeutung. Letzterer hat im vorigen Jahr geschlossen, wird jedoch mit der Augustiner-Stiftung aktuell neu geplant und somit wiederbelebt, was vor Ort sehr positiv bewertet wird.

8 Energie und klimagerechter Stadtumbau

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen auf Basis des gesamtstädtischen Energienutzungsplans erstellt: Diese zeigen, dass der Bestand im Untersuchungsgebiet Moosach ca. 1.924 Gebäude umfasst, wobei ca. 82% der Gesamtnutzfläche davon dem Wohnen zuzuordnen sind. Etwa 68% des Gebäudebestandes sind vor 1978 errichtet und damit vor Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung. Trotz vereinzelter bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle ergeben sich bei diesen Baualtersklassen doch erhebliche Sanierungspotentiale. Die Flächen innerhalb des Untersuchungsumgriffs sind nicht an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen. Dagegen

existiert ein annähernd flächendeckendes Gas-Versorgungsnetz, das aktuell etwa 95% des Gebäudebestandes versorgt. Der verbleibende Anteil des Gebäudeabstandes wird über Heizöl oder vereinzelt Biomasse (Holzpellets) bzw. Einzelöfen (Holz und Kohle) beheizt.

Bei Beibehaltung der derzeitigen geringen Sanierungsrate und Sanierungsqualität ohne zusätzliche Maßnahmen würde voraussichtlich die Zielvorstellung zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion der Landeshauptstadt München und insbesondere in Moosach bis 2035 bzw. des Bundes bis 2050, deutlich verfehlt. Die Thematik der energetischen Stadterneuerung im Rahmen der Städtebauförderung gewinnt vor diesem Hintergrund zunehmend an Bedeutung.

9 Umweltgerechtigkeit, Zukunftstrends und Vielfalt

Entsprechend den Zielen der Perspektive München wurden die Querschnittsthemen Umweltgerechtigkeit, Zukunftstrends und Vielfalt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in den einzelnen Handlungsfeldern integriert berücksichtigt und haben wesentlichen Einfluss auf die Sanierungsziele und -maßnahmen. Bei der Umweltgerechtigkeit spielen insbesondere die Immissionsbelastungen, die Freiflächenversorgung und die Klimaanpassung eine Rolle. Bei den Zukunftstrends besteht die Herausforderung darin, dynamische Entwicklungen und Wandlungsprozesse zu begleiten.

Und schließlich sind beim Querschnittsthema Vielfalt insbesondere die Inklusion und die Integration sowie der Erhalt und der lebendigen Vielfalt der Bevölkerungsstruktur von Bedeutung.

B) Beteiligung der Betroffenen und der Behörden

1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Für den Einsatz von Städtebauförderungsprogrammen ist die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen eine wesentliche Voraussetzung. Um die aktive Einbindung der lokalen Öffentlichkeit zu gewährleisten, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB durchgeführt.

Der Beteiligungsprozess umfasste fünf Aktionen angedockt an örtliche Veranstaltungen zwischen Mai und September 2019 (Infostand Kulturdult, Aktionstag im Stadteilladen und Senior*innenspaziergang zur Stadtteilwoche, Familienfest Karl-Lipp-Park sowie Fest in der Meile Moosach). Ferner ging eine Postwurfsendung (Ende Juli) an alle Haushalte mit Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen und mit der Angabe, welche Möglichkeiten es gibt, Anregungen abzugeben. Insgesamt konnten mit diesen Aktionen über 150 Einzelanregungen von verschiedenen Zielgruppen eingeholt und eine breite

Bürgerschaft über die Sanierung informiert werden. Des Weiteren konnten über den Internetauftritt www.stadtsanierung-moosach.de die Bürger*innen Anregungen über einen elektronischen Briefkasten mitteilen.

Wichtiges Thema bei der Bürgerbeteiligung war der Erhalt und die Verbesserung der Begrünung im Stadtteil. Die größten Ängste und Befürchtungen bestanden in Bezug auf den dynamischen Wandel und das Bevölkerungswachstum. Auch sind die Wohnungsnot und Mietpreissteigerungen / Verdrängungstendenzen Themen, die die Menschen in Moosach beunruhigen. Bezüglich des Quartierszentrums und der Nahversorgung werden teilweise hochwertige, „urbane“ Angebote insbesondere in der Gastronomie vermisst. Als weitere wesentliche Kritikpunkte wurden u.a. der hohe Sanierungsbedarf von Gebäuden bzw. Entwicklungsbedarf von Gebäudebeständen genannt. Des Weiteren wurden die Aufwertung und Wiederbelebung des identitätsstiftenden Ortes rund um den St.-Martins-Platz, die starke Belastung der Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm entlang der Hauptverkehrsachsen, eine Aufwertung des öffentlichen Raumes der Dachauer Straße und die überdimensionierte Kreuzung Hugo-Troendle-/Nanga-Parbat-Straße thematisiert.

In Workshops mit Vertreter*innen des Bezirksausschusses 10, Facharbeitskreisvertreter*innen sowie den Fachreferaten der Landeshauptstadt München wurden ebenfalls zahlreiche Anregungen eingebracht.

Alle Ergebnisse wurden bei der weiteren Erarbeitung des ISEK berücksichtigt.

2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von Ende Juli 2020 bis Mitte September 2020 erfolgte die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (Behörden und Träger öffentlicher Belange) gemäß § 139 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Stellungnahmen der Trägerbeteiligung beinhalten im Wesentlichen Zustimmung zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Moosach (ISEK Moosach). Die maßgeblichen Anmerkungen und der Behandlungsvorschlag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung können wie folgt zusammengefasst werden:

a) Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

(Stellungnahme vom 13.08.2020)

Die Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde teilt mit, dass die geplanten Maßnahmen der Sanierung grundsätzlich den landesplanerischen Festlegungen entsprechen und den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

b) Regionaler Planungsverband München

(Stellungnahme vom 17.08.2020)

Der Regionale Planungsverband München teilt mit, dass zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet Moosach keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

c) Telekom Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 10.08.2020)

Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Sanierungsgebiet umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Einzelne Maßnahmen sind daher mit der Telekom abzustimmen. Die Telekom informiert, dass aktuell von der Telekom im Sanierungsgebiet keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet sind, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Eine weitere Beteiligung und Abstimmung der einzelnen Maßnahmen erfolgt im Zuge der Umsetzung der konkreten Sanierungs- und Baumaßnahmen.

d) Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH

(Stellungnahme vom 20.08.2020)

Die Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH erklärt ihr Einverständnis mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung im 10. Stadtbezirk Moosach.

e) Wasserwirtschaftsamt München

(Stellungnahme vom 28.08.2020)

Das Wasserwirtschaftsamt München erklärt, dass es gegen das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Moosach aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gibt.

f) Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München

(Stellungnahme vom 14.08.2020)

Das Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München informiert, dass seine Belange durch die Sanierung nicht berührt werden. Es weist vorsorglich darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien am Verfahren zu beteiligen ist.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Die Beteiligung der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien ist bereits im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB erfolgt.

g) Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH

(Stellungnahme vom 11.08.2020)

Seitens der Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH bestehen keine Einwände.

h) Erzbischöfliches Ordinariat München – FB Pastoralraumanalyse

(Stellungnahme vom 21.08.2020)

Das Erzbischöfliche Ordinariat München begrüßt das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Moosach und erklärt, dass bis auf eine Ausnahme keine Einwände bestehen. Die Ausnahme bezieht sich auf die Formulierung des Sanierungsbedarfs und der nicht-kirchlichen Nutzung des Pfarrsaals St. Mauritius (Maßnahmenbeschreibung der Entwicklung St. Mauritius).

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Die Änderung wurde entsprechend des Formulierungsvorschlags des Erzbischöflichen Ordinariats München übernommen (ISEK Moosach – Steckbrief 5.1.4).

i) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

(Stellungnahme vom 14.08.2020)

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt den Maßnahmenkatalog für Moosach (v.a. bezüglich der Aufwertung der städtebaulichen Qualität und Identitätsstiftung) aus Einzelhandelssicht.

j) Handwerkskammer für München und Oberbayern

(Stellungnahme vom 31.08.2020)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt die übergeordneten Entwicklungsziele und die damit verbundene Sicherung der Daseinsfürsorge. Sie weist darauf hin, dass durch Nachverdichtungen oder heranrückende (Wohn-)Nutzungen die bestehenden bestandskräftigen genehmigten gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen sind und ihr Betrieb und die Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. Sie weist ebenfalls darauf hin, dass die Erreichbarkeit durch eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze in zentralen Bereichen für das Fortbestehen von Nahversorgungsstrukturen, Handel und Lebensmittelhandwerk entscheidend ist.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Die Hinweise werden in der weiteren Umsetzung wie folgt berücksichtigt: Es ist Ziel der Stadtsanierung, im Sinne des Erhalts der Nutzungsvielfalt und kleinräumigen Versorgung der Bevölkerung bestehende Handwerksbetriebe und genehmigte gewerbliche Nutzungen im Sanierungsgebiet zu erhalten und die städtebaulichen Planungen entsprechend darauf abzustimmen. Eine Verdrängung im Zuge von Sanierungs- oder Wohnbaumaßnahmen soll vermieden werden. Ebenso wird die Erreichbarkeit der Betriebe im Zuge der Maßnahmenentwicklung berücksichtigt, insbesondere durch den Erhalt von ausreichend Parkplätzen z. B. im Zuge von Straßenraumaufwertungen.

k) Kreisjugendring München-Stadt

(Stellungnahme vom 11.09.2020)

Der Kreisjugendring München-Stadt (KJR) formuliert Anmerkungen zur Maßnahme Jugendtreff Mooskito, der vom KJR betrieben wird.

Standortprüfung

Der KJR spricht sich gegen eine Standortprüfung alternativer Standorte aus, da annähernd ähnliche Bedingungen nicht zu finden sein werden.

Integration weiterer Nutzungen

Von den beispielhaft genannten zusätzlichen Nutzungen im Gebäude hält der KJR eine Integration eines Horts für nicht zielführend. Die Integration zusätzlicher Nutzungen dürfe nicht mit dem pädagogischen Auftrag der Freizeitstätte konkurrieren.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Standortprüfung

Der Argumentation des KRJ kann gefolgt werden. Nach Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist der aktuelle Standort gut geeignet für einen Jugendtreff (kein Störung Wohnen durch Jugendliche; städtisches Grundstück und Baurecht vorhanden; gute Lage im Gebiet; Querung Dachauer Straße). Daher kann auf die Suche nach einem Alternativstandorten verzichtet werden. Die Standortprüfung in der Maßnahmenbeschreibung entfällt, zumal Alternativen schwer zu finden sind und es sich um eine baurechtlich für die Nutzung gesicherte städtische Fläche handelt (ISEK Moosach – Steckbrief 5.2.3: Entfall des Satzes zur Standortverlegung in Projektbeschreibung und in erstem Spiegelstrich der Umsetzungsschritte).

Integration weiterer Nutzungen

Für eine Förderung im Rahmen der Stadtsanierung ist ein größtmöglicher Allgemeinnutzen erforderlich. Daher sollen nach Möglichkeit Kooperationen von Gemeinschaftsnutzungen mit weiteren Einrichtungen erfolgen. Die Prüfung, welche Einrichtungen geeignet sein könnten, erfolgt erst in der Umsetzung durch die Landeshauptstadt München, insbesondere durch das federführende Sozialreferat, das sich mit den Träger*innen abstimmt. Um aber Missverständnisse möglicher Vorfestlegungen zu vermeiden, werden die beispielhaft genannten Einrichtungen im Text weggelassen (ISEK Moosach – Steckbrief 5.2.3: Entfall der beispielhaften Aufzählung Hort und Bildungslokal).

l) Staatliches Bauamt Freising

(Stellungnahme vom 12.08.2020)

Von Seiten des Staatlichen Bauamts Freising bestehen gegen die aus den Unterlagen ersichtlichen Planungen keine Einwände. Der Umgriff der Bauleitplanung liegt auf dem

Gebiet der Landeshauptstadt München, das Staatliche Bauamt Freising ist nicht unmittelbar von der Planung betroffen.

m) Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung München

(Stellungnahme vom 11.08.2020)

Die Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung München erklärt, dass zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Moosach keine Anregungen oder Anträge vorgebracht werden.

n) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

(Stellungnahme vom 13.08.2020)

Von Seiten des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg bestehen keine Einwände.

o) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(Stellungnahme vom 03.08.2020)

Von Seiten des Bundesamts bestehen vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage zu den Planungen keine Einwände. Es weist darauf hin, dass sich der Stadtbezirk Moosach im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Freising liegt.

p) Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) v.d.d. GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München)

(Stellungnahme vom 31.08.2020)

Die MGS v.d.d. GWG München unterbreitet einen Formulierungsvorschlag für einen Hinweis in der Kostenliste auf Kosten Dritter, und gibt den Hinweis, im Steckbrief 5.1.5 die Gesamtkosten zu überprüfen und in den Steckbriefen 5.7 und 5.7.3 einen Hinweis und eine Begründung der Sanierungsträgerfähigkeit mit ihren Aufgaben aufzunehmen.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Die Änderungen im ISEK Moosach wurden aufgenommen.

q) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Stellungnahme vom 20.08.2020)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf die denkmalpflegerischen Belange und Anforderungen hin und gibt den allgemeinen Hinweis auf die Beteiligung der Denkmalbehörden bei Verfahren und auf das Erfordernis der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Bereich von Bodendenkmälern. Das Landesamt weist im Besonderen auf die Bodendenkmäler im alten Ortskern Moosach und deren Belange sowie auf ggf. das Vorliegen weiterer unbekannter Bodendenkmäler hin.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Die Anforderungen der denkmalpflegerischen Belange werden im Zuge der Umsetzung der Sanierung berücksichtigt. Die Hinweise zu den Bodendenkmälern und ihrem Schutz bzw. notwendigen Beteiligungen und Genehmigungen wurden an den entsprechenden Textstellen ergänzt sowie als Hinweise in der Potenzialkarte und im Rahmenplan aufgenommen [ISEK Moosach – Ergänzung Bodendenkmalbereich in Potenzialkarte und Rahmenplan; in Maßnahme 5.2.1: Hinweis auf Berücksichtigung Denkmalschutz (Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble) in Projektbeschreibung; Anlage Sanierungsziele Z-02-203: Ergänzung Formulierung zum Schutz Bodendenkmäler]. In der Umsetzung der Sanierung kann eine Abstimmung mit dem Landesamt erfolgen, wie die nicht sichtbaren historischen Strukturen für die Bevölkerung bekannt und erlebbar gemacht werden können, um die hohe Identität des alten Dorfkerns Moosach weiter zu stärken.

r) Landratsamt München

(Stellungnahme vom 27.07.2020)

Das Landratsamt erklärt, dass zur vorliegenden Planung keine Äußerung veranlasst ist.

s) Landratsamt Fürstfeldbruck

(Stellungnahme vom 28.08.2020)

Das Landratsamt erklärt, dass die Belange des Landkreises Fürstfeldbruck durch das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Moosach nicht betroffen sind.

t) Landratsamt Dachau

(Stellungnahme vom 27.08.2020)

Das Landratsamt erklärt, dass keine Bedenken bestehen und keine Anregungen eingebracht werden.

u) Staatliches Bauamt München 1

(Stellungnahme vom 19.08.2020)

Das Staatliche Bauamt München 1 erklärt, dass zur städtebaulichen Sanierung keine Einwände bestehen. Es weist auf die Planungen zum zweiten Bauabschnitt Gemeinschaftsunterkunft Franz-Mader-Straße an der Grenze zum Untersuchungsgebiet hin.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Dies wird in der Umsetzung der Sanierung, insbesondere in der Arbeit des Stadtteilmanagement berücksichtigt im Sinne der Förderung der Integration und Nachbarschaften.

v) Staatliches Bauamt München 2

(Stellungnahme vom 21.08.2020)

Das Staatliche Bauamt München 2 sieht sich in seinen Belangen nicht berührt.

w) Bezirk Oberbayern

(Stellungnahme vom 03.09.2020)

Für den Bezirk Oberbayern bestehen bezüglich der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, der Handlungsempfehlungen im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Moosach und des Sanierungsumgriffs keine Bedenken. In seiner Stellungnahme bekräftigt der Bezirk die Bedeutung der Inklusion. Er weist auf die Notwendigkeit von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Behinderung hin und sieht Chancen im Sanierungsgebiet geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Der Bezirk weist ferner auf die Notwendigkeit hin, Barrierefreiheit für verschiedene Beeinträchtigungen zu schaffen. Der Bezirk bietet einen Wissensaustausch und Kooperation im Themenbereich Inklusion/Teilhabe/Beteiligung an.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Inklusive Wohnformen werden im Bereich GWG-Siedlung und Quedlinburger Straße angestrebt. Die genannten Hinweise des Bezirkes werden in der Umsetzung der Sanierung berücksichtigt. Das Angebot für einen Austausch wird von Seiten der Stadtsanierung wahrgenommen.“

3 Strukturkonzepte

Eine Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Städtebau und Stadtgestalt stellt die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitete Untersuchung von Verdichtungsflächen (sog. Potenzialuntersuchung) dar. Mit dem Ersten Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung 2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06054) erging der Auftrag, zur Beurteilung von Verdichtungspotenzialen im bebauten Raum und unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehr, soziale Infrastruktur, Grünversorgung, Stadtökologie und Freiflächenentwicklung sukzessive für das gesamte Stadtgebiet Strukturkonzepte zu entwickeln. In einer ersten Stufe sollten noch unentdeckte Potenziale in Moosach untersucht und, diese, wenn möglich, aktiviert werden.

Mit Hilfe des Instrumentariums der Potenzialanalyse wurden in einer Art Vorsondierung möglichst viele der auf dieser noch groben Maßstabsebene relevanten Fachbelange geprüft und die jeweils betroffenen Fachstellen eingebunden. So konnten frühzeitig die wichtigsten Rahmenbedingungen und Herausforderungen einer baulichen Nutzung erkannt und mögliche Wohnbaupotenziale sowie Anforderungen an soziale,

verkehrliche, freiräumliche und anderweitige Bedarfe (Stichwort: Mobilität, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Pflegeeinrichtungen, Sportflächen, ausreichende Ausstattung mit qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen für die Erholungssuchenden und die Stadtklimafunktion etc.) in einem größeren Kontext erfasst und verortet werden. Die möglichen Nutzungspotenziale und deren Umsetzbarkeit wurden in einem kurz- und mittelfristigen Zeitraum belastbar dargestellt.

Die Ergebnisse der oben geschriebenen Potenzialuntersuchung wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung gewürdigt und mit den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts abgewogen. Die Anträge Nr. 2 im Beschluss Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung – Erster Statusbericht (Erster Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung 2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06054) und Nr. 5 im Beschluss Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung - Zweiter Statusbericht (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12595), die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragten Verdichtungspotenziale für Moosach zu untersuchen, sind somit für den Bereich Moosach erledigt.

4 Beteiligung des Bezirksausschusses

In seiner Sitzung am 14.09.2020 hat sich der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes Moosach mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Moosach (ISEK Moosach) befasst und dem ISEK Moosach einstimmig zugestimmt.

5 Erforderlichkeit der Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange hat den Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet bestätigt und weiter konkretisiert und die Erforderlichkeit der Sanierung nachgewiesen. Wesentliche sanierungsbeachtliche Hemmnisse wurden nicht vorgebracht. Die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen ist gegeben. Das große Interesse der Bevölkerung an den bisher durchgeführten Öffentlichkeitsveranstaltungen zum ISEK bestätigt dies.

C) Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Moosach

1 Nachweis von städtebaulichen Missständen

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegen insbesondere folgende städtebauliche Missstände vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes nach §§ 136 ff. BauGB erforderlich machen (siehe dazu auch Anlage 3 ISEK):

Städtebau und Stadtgestalt

- bauliche und gestalterische Mängel der ortsbildprägenden Siedlungsbebauung
- Defizite bei Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- gestalterische und bioklimatische Mängel in den Straßenräumen

Öffentlicher Freiraum

- Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen
- funktional und gestalterisch den aktuellen und zukünftigen Bedarfen nicht mehr entsprechende öffentliche Grün- und Freiflächen
- gestörte örtliche Grünverbindungen, mangelnde Erreichbarkeit von öffentlichen Frei- und Erholungsflächen
- geringe Spielflächenversorgung
- in Teilbereichen hohe Belastung durch Verkehrslärm
- in Teilbereichen hohe bioklimatische Belastung

Verkehr / Mobilität

- hohe Verkehrsbelastung mit großem Anteil von ortsfremdem Durchgangsverkehr in der Dachauer Straße
- Mängel in der Nahmobilität, z. B. unterbrochene Fuß- und Radwegeverbindungen
- Dominanz des ruhenden Verkehrs im Straßenraum

Wohnen und Wohnumfeld

- schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen
- mangelnde Barrierefreiheit
- Wohnumfeld mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- in Teilbereichen hohe Belastung durch Verkehrslärm

Soziales, Bildung, Gesundheit und Sport

- hohe soziale Herausforderungen
- Unterversorgung in den Bereichen der Grundschulversorgung und Kindertagesstätten
- Unterversorgung mit Bildungs- und soziokulturellen Einrichtungen
- Unterversorgung mit Sportflächen

Lokale Ökonomie und Beschäftigung

- mangelnde Konkurrenzfähigkeit und Stabilisierungserfordernis des kleinteiligen Einzelhandels
- hohe Arbeitslosigkeit

Energie und klimagerechter Stadtumbau

- großer Gebäudebestand mit energetischem Sanierungsbedarf und geringer Anteil an regenerativer Energieversorgung
- erhebliche Unterschreitung der allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung

2 Zügige Durchführbarkeit und Laufzeit der Sanierung

Mit dem vorliegenden ISEK ist eine zügige Umsetzung der Sanierungsziele gewährleistet. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist im Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund der energetischen Sanierung und der damit verbundenen Langfristigkeit der Umsetzungsprozesse soll die nach § 142 Abs. 3 BauGB maximal mögliche Dauer von 15 Jahren ausgeschöpft werden. Sollte der Sanierungsprozess innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen sein, kann diese durch Beschluss verlängert werden. Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, kann die Sanierungssatzung nach entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates zu einem früheren Zeitpunkt aufgehoben werden.

3 Gewährung und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

In den Städtebauförderungsprogrammen können auf der Grundlage der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2020) Fördermittel insbesondere für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, für weitere Vorbereitungen, Gutachten, Wettbewerbe, Rahmenplanungen, Beteiligungen, für Ordnungsmaßnahmen, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Umzug von Bewohner*innen und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Änderung von Erschließungsanlagen, für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, für die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen einschließlich der energetischen Erneuerung, für kommunale Förderprogramme sowie sonstige Vergütungen, wie zum Beispiel Stadtteilmanagement, Evaluation, Abschlussdokumentation usw. eingesetzt werden.

Der Projektfonds, der sich bis zu 100% aus Mitteln der Städtebauförderung finanzieren kann, ist für investive Projekte, investitionsvorbereitende und -begleitende Projekte und für nichtinvestive Aktivitäten bestimmt. Analog zur Vorgehensweise in bestehenden

Sanierungsgebieten wird eine Projektgruppe mit lokalen Akteuren unter Einbezug des Stadtteilmanagements und des Bezirksausschusses hierzu Förderkriterien erarbeiten.

Das Städtebauförderprogramm, das in Moosach bis auf Weiteres eingesetzt werden soll, ist das Programm „Sozialer Zusammenhalt“, das Nachfolgeprogramm der „Sozialen Stadt“. Jedes andere Programm der Städtebauförderung kann in Absprache mit der Regierung von Oberbayern eingesetzt werden.

4 Einsatz des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“

Das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ stellt seit der Einführung am 15.03.2015 durch die Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02230) einen wichtigen Baustein für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt München dar.

Das Förderprogramm dient

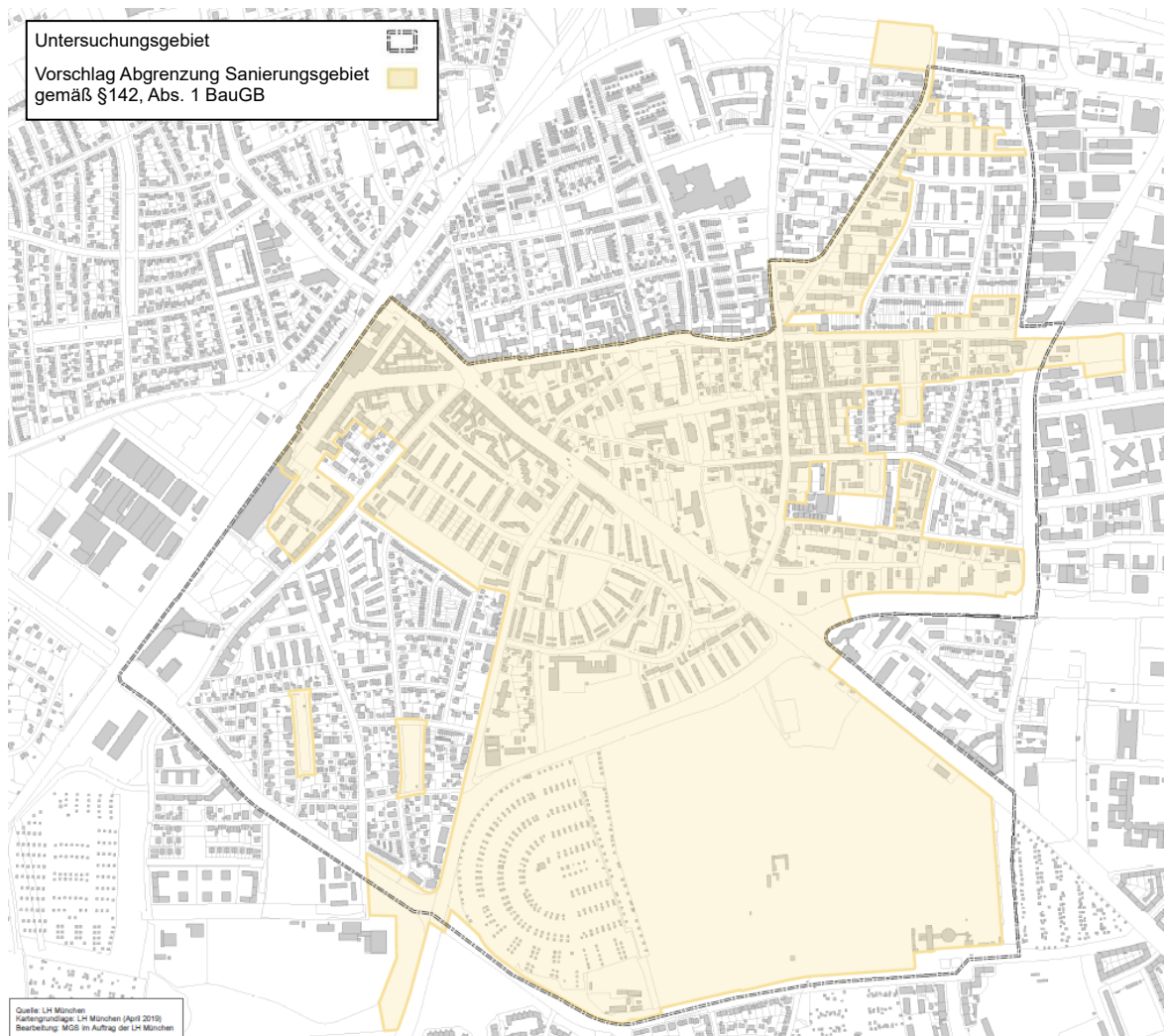
- der Aufwertung des Wohnumfeldes auf privaten Freiflächen und
- der Aufwertung von Fassaden und Vorbereichen an stadtteilbedeutsamen öffentlichen (Straßen-) Räumen.

Des Weiteren können in Einzelfällen private Freiflächen im Gewerbeumfeld mit Maßnahmen, die für die Allgemeinheit nutzbar sind, aufgewertet werden. Das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ dient als Anreiz, um gerade bei Privaten die Investitionsbereitschaft in den Sanierungsgebieten zu fördern. Ziel der Stadtsanierung ist unter anderem, eine Mittelbündelung zur ganzheitlichen Aufwertung eines Stadtteils zu erreichen.

Die Regierung von Oberbayern fördert pauschal bei der Verbesserung der Freiflächenausstattung, insbesondere bei gemeinschaftlich genutzten Freiflächen maximal bis zu 50% der Gesamtkosten. Die Aufwertung der stadtteilprägenden Fassaden werden pauschal bis zu 30% Gesamtkosten gefördert. Pro Anwesen / Wirtschaftseinheit werden maximal 100.000 Euro (100%) gewährt.

5 Abgrenzungsvorschlag für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet Moosach im Stadtbezirk 10 soll, wie mit nachfolgendem Umgriff definiert, gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegt werden. Auf Basis der ermittelten Handlungsbedarfe erfolgt ein Vorschlag zur Abgrenzung eines künftigen Sanierungsgebietes.



Der Sanierungsumgriff

Quelle: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Aus den vorbereitenden Untersuchungen zeichnen sich mehrere Schwerpunktbereiche für die Stadtsanierung ab, die schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion aufweisen.

In einem Teilbereich des Sanierungsumgriffes befindet sich ein Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12200 wurde das Gebiet am 04.10.2018 vom Stadtrat beschlossen. Die Erhaltungssatzung trat am 31.10.2018 in Kraft und gilt bis zum Ablauf des 31.10.2023.

Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße

Der erste Schwerpunktbereich ist vorrangig durch den offenen Wohnsiedlungsbau in Zeilenbauweise der 1940er-1960er Jahre mit hohem Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Große Teile befinden sich im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG und der Stadtparkasse. Sie sind durch eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere durch eine schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, durch eine eingeschränkte Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen und durch eine Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet.

Lebendiges Zentrum Moosach – Stadt und Dorf

Dieser Schwerpunktbereich umfasst das ursprüngliche Zentrum von Moosach mit der Gegensätzlichkeit von „Stadt“ im Bereich des Quartierszentrums und „Dorf“ rund um den alten Ortskern am Moosacher St. Martins-Platz. Am „Moosacher Stachus“ befinden sich vorrangig Versorgungsfunktionen. Hier zeigen sich städtebauliche Missstände, welche insbesondere die architektonisch-gestalterische, die städtebauliche Qualität und den energetisch mangelhaften Zustand des Gebäudebestandes betreffen. Der Mangel an Attraktivität im öffentlichen Raum und bei der Gestaltung der Gebäude entwertet die identitätsstiftende Funktion und Funktionalität dieser Bereiche. Bestehende Flächen für kulturelle Nutzungen sind zu klein oder nicht in einem zeitgemäßen Zustand und es fehlen Räume für sozio-kulturelle Nutzungen und innovative Wohnformen.

Grünes Netz

Das Grüne Netz umfasst die öffentlichen Freiräume innerhalb und im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes. Das Gebiet ist mit öffentlichen Grün-, Sport- und Spielflächen erheblich unterversorgt. Die Ausstattung der öffentlichen Freiräume für die vielfältigen Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung entspricht nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Nachverdichtung und Klimaanpassung.

Geschosswohnungsbau östlich der Feldmochinger Straße

Von den Geschosswohnungssiedlungen östlich der Feldmochinger Straße wurde der Gebäudebestand mit erheblichen Missständen bezüglich der Wohnverhältnisse in den Schwerpunktbereich aufgenommen. Das Gebäude, in dem die bedeutsame Stadtbibliothek untergebracht ist, liegt ebenfalls in diesem Schwerpunktbereich an der Kreuzung Pelkoven-/Hanauer Straße.

Westfriedhof

Die vorbereitenden Untersuchungen sowie ein aktuell laufendes Zukunftskonzept Westfriedhof, Federführung Referat für Gesundheit und Umwelt, vergeben an Büro bauchplan).(– Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, zeigen Möglichkeiten auf, den Friedhof im Sinne des Konzeptes Freiraum 2030 behutsam für eine ruhige Naherholung

aufzuwerten und somit das Freiraumnetz mit dem derzeit geringen Anteil an öffentlichem Grün zu stärken.

Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage bietet in noch größerem Maße als der Friedhof die Möglichkeit, für die Naherholung Wirkung zu entfalten und das Freiraumnetz zu stärken. Angesichts dieser funktionalen Verflechtungen soll die Kleingartenanlage als (auch ökologisch wichtige) Grünfläche erhalten und zum Nutzen des Sanierungsgebietes als Freiraum entwickelt werden.

6 Untersuchungsumgriff als Programmgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Moosach“, das mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) gemäß § 141 BauGB beschlossen worden ist, soll als Programmgebiet der Städtebauförderung beibehalten werden. Im Bereich außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes wurden nur vereinzelt städtebauliche Mängel mit eingeschränkter Bedeutung identifiziert. Daher ist eine Einbeziehung dieser Flächen in den Umgriff des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes aus heutiger Sicht entbehrlich. Allerdings sollte in der weiteren Programmumsetzung bei Bedarf die Möglichkeit bestehen, auch hier Maßnahmen, die in direkter Verknüpfung mit dem Sanierungsgebiet stehen, umzusetzen.

7 Sanierungsverfahren

Im Sanierungsgebiet Moosach wird das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB auszuschließen, wenn davon auszugehen ist, dass diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und die Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen sind im Gebiet „Moosach“ gegeben. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfolgt hier vor dem Hintergrund, dass voraussichtlich keine Bebauungsplanverfahren erforderlich sein werden, die zu erheblichen Baurechtsmehrungen führen würden, so dass es nach momentanem Kenntnisstand zu keinen Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet kommen wird. Eine Erschwerung der Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nicht ersichtlich.

8 Genehmigungspflicht / sanierungsrechtliche Genehmigung

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB soll die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hingegen ausgeschlossen werden. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB stellt sicher, dass sämtliche Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, befristete Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterliegen. Somit können Genehmigungen versagt werden,

wenn Vorhaben oder Miet-/Pachtverträge die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden (§145 Abs. 2 BauGB). Die den Grundstücksverkehr betreffende Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 2 BauGB ist für die Durchführung der Sanierung hingegen nicht erforderlich, da die Sanierungsmaßnahmen zu großen Teilen auf städtischen Flächen durchgeführt werden. Aufgrund des Ausschlusses der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB, ist gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB kein Sanierungsvermerk im Grundbuch erforderlich. Dies dient der besseren Akzeptanz der betroffenen Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet.

D) Sanierungsziele und Rahmenplan für das Sanierungsgebiet

1 Leitbild

Als Grundlage für die Entwicklung eines Leitbilds für das Sanierungsgebiet wurde neben der Analyse des Bestandes und der Rückmeldungen aus den Beteiligungen das übergeordnete Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt München, die Perspektive München, herangezogen. Dementsprechend war die Hervorhebung der Heterogenität und Integrationskraft des Gebietes als zu erhaltende spezifische Qualität Ausgangspunkt für die Leitbildentwicklung. Die Moosacher*innen schätzen diese in den vermeintlichen Gegensätzen bzw. Symbiose von Stadt und Dorf: lebendig und ruhig, innovativ und traditionell, zukunftsgegenwärtig und geschichtsbewusst sowie Gebautes und Grünflächen.

Zudem sollte die soziodemografische Vielfalt erhalten, die Wohnqualität verbessert und das dynamische Wachstum gesteuert werden. Aufgrund der Beteiligungsworkshops wurden die Aspekte der Nachhaltigkeit explizit in das Leitbild hinzugefügt. In Moosach soll unter der Prämisse des Erhalts und der Aufwertung des städtebaulichen Charakters eine Perspektive für die Stadtteilentwicklung in den kommenden 15 Jahren formuliert werden. Das prognostizierte dynamische Wachstum soll positiv gestaltet werden. Durch Innenentwicklung und Aktivierung von Potenzialflächen können resiliente urbane Strukturen zu einer nachhaltigen Stadt entwickelt werden:

- Moosach vereint Gegensätze
- Moosach bleibt sozial
- Moosach wird nachhaltig
- Moosach gestaltet sein Wachstum
- Moosach gestaltet seinen Wandel

Aus diesen Komponenten wurde das Leitbild: „Moosach: bunt-sozial-nachhaltig-zukunftsgerecht“ formuliert.

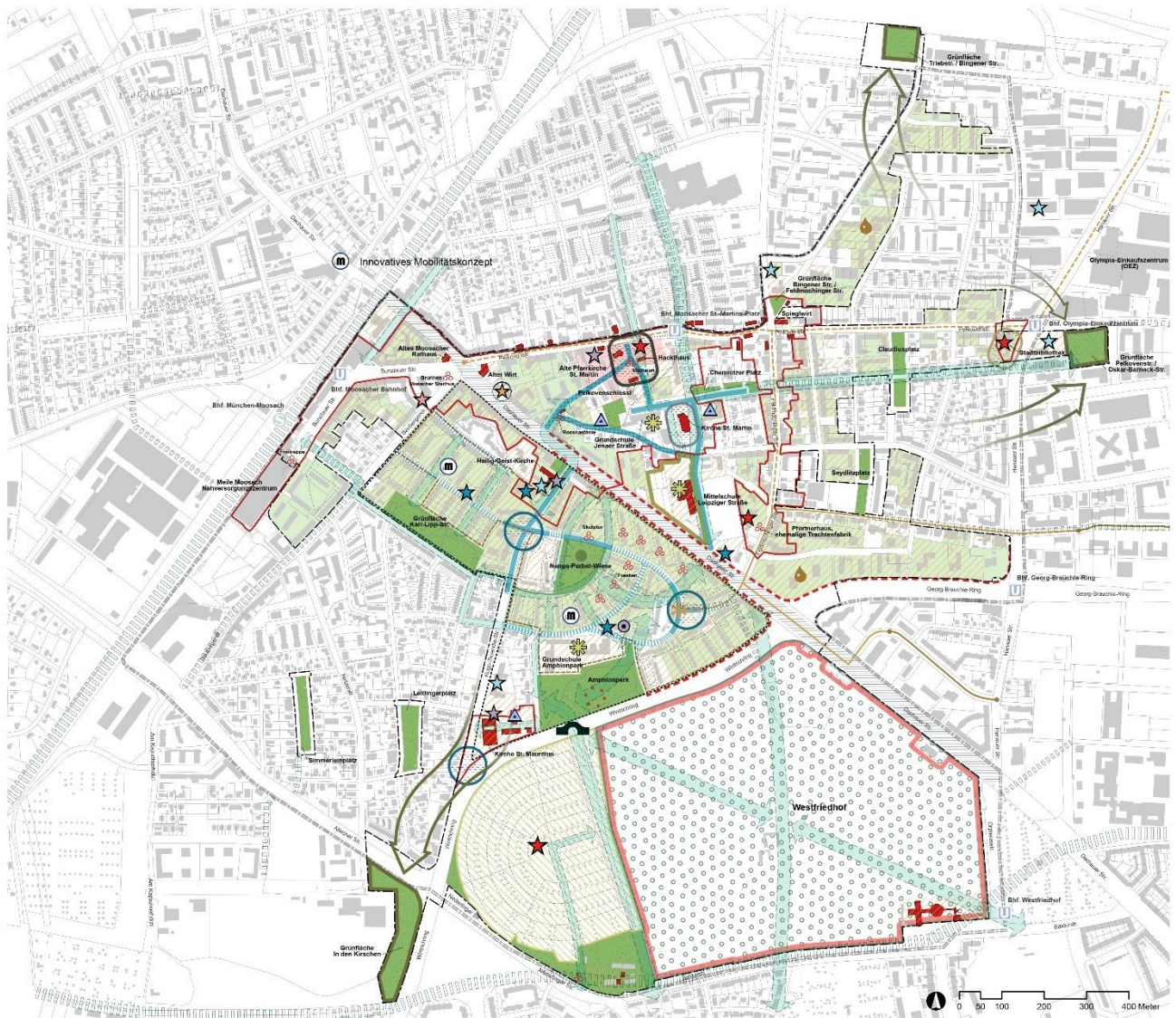
2 Integrierte Sanierungsziele und Rahmenplan

Aus dem Leitbild für das Sanierungsgebiet „Moosach“ wurden die integrierten Sanierungsziele entwickelt. Die Sanierungsziele werden in der ISEK Kurzfassung (siehe Anlagen 4 und 5) detailliert dargestellt.

- Weiterentwicklung der architektonischen und städtebaulichen Strukturen
- Verbesserung der Wohnungsqualitäten einschließlich der Qualität des Wohnumfeldes
- Erhalt und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Aufwertung der privaten und öffentlichen Räume hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Erlebbarkeit, Nutzung, Grünstrukturen, Klimaanpassung und Artenvielfalt
- Ausbau der Schul- und Bildungsinfrastruktur, der Kinderbetreuungsplätze, der Sportinfrastruktur sowie der sozialen und kulturellen Einrichtungen und Infrastruktur
- Erhalt und Aufwertung der Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten
- Verbesserung der Nahmobilität und Ausbau innovativer Mobilitätsangebote
- Umbau zum klimaneutralen und klimaresilienten Stadtquartier
- Umsetzung der Inklusion in allen Handlungsfeldern

Legende zum Rahmenplan (siehe Seite 26):

Bestand	Abgrenzung	Sozialer und gemeinschaftlicher Zusammenhalt
Gebäude	Untersuchungsumgriff - VU	Entwicklung Kirchengrundstücke: Heilig Geist, St. Mauritius, ehem. Pfarrhaus
Grün- und Freiflächen	Sanierungsumgriff	in Kombination mit einer baulichen Sanierung (Mooskito, AWO, Nachbarschaftstreff, Streetwork)
Inneres Wegenetz	Identität, öffentl. (Straßen-) Raum und Stadtgestalt	ohne bauliche Sanierung
Flurstücksgrenzen	Rahmenplanung Wohnsiedlung mit Vorbildcharakter (innovative Konzepte u.a. für Wohnformen, Energie, Grün und Mobilität)	Erhalt Stärkung und Erweiterung kultureller und außerschulischer Bildungseinrichtungen
Infrastruktur Fernwärme	Erhalt und Stärkung identitätsstiftender Gebäude und Denkmäler	in Kombination mit einer baulichen Sanierung (Hacklhaus, Stadtbibliothek, ehem. Trachtenfabrik, Gasthaus Kleingartenanlage)
ÖPNV: S-Bahn	Integration identitätsstiftender Elemente	ohne bauliche Sanierung
ÖPNV: U-Bahn	Erhalt u. Stärkung Ensemble Ortskern Moosach	Erweiterung soziokult. Angebote (noch nicht verortet):
Freiraum und Wegebeziehungen	Stärkung und Aufwertung stadtteilbedeutsamer öffentlicher Räume und Gebäude	Bildungslokal, Gesundheitszentrum RGU, Standort ambulante Erziehungshilfen und -beratungsstelle SozRef., Nachbarschaftstreff Bereich Welzenbachstraße, Heilpädagogische Tagesstätte Diakonie
übergeordnete/ örtliche Grünverbindung gem. Flächennutzungsplan [FNP] (int. Zielsetzung)	Erhalt und Stärkung Denkmal Friedhof inkl. identitätsstiftender baul. Anlagen u. Denkmäler	Erhalt und Schaffung attraktiver und preisgünstiger Gewerberäume
Stärkung u. Schaffung v. Wegebeziehungen u. Erhalt Durchlässigkeit v. Erschließungswegen	Rahmenplanung Neubau Kultursaal mit Aufwertung Umfeld u. Moosacher St. Martins Platz	Teilöffnung von Schulhöfen als ergänzende Spiel- und Erholungsflächen
Wohnumfeldverbesserung (u.a. Nutzungsvielfalt) u. Erhalt Qualität d. guten Grünausstattung im Bereich Rahmenplanung Wohnsiedlung	Erhalt und Stärkung Umfeld Kirche St. Martin	Erweiterung Leipziger Schule und Schaffung einer Jugendspielfläche
Erhalt offene Weite Nanga-Parbat-Wiese	Aufwertung Gebäude Stadtbibliothek mit Vorbereich	innovatives Wohnen (Einzelobjekte)
Verbesserung Angebot und Erreichbarkeit öffentliche Grünflächen (Grünes Netz)	Umgestaltung und Aufwertung Kreuzungsbereiche	Stadtteilladen
Erweiterung d. Spielplatzangebotes für Jugendliche (außerhalb. d. Untersuchungsgebietes)	Aufwertung historischer Straßenräume	
Schaffung und Erweiterung des ruhigen Freiraumangebots (Westfriedhof)	Aufwertung Straßenräume (abschnittsweise/ punktuell)	
Erweiterung des Freiraumangebots mit gärtnerischem Schwerpunkt ("Kleingartenpark")	Barrierefreier Neubau Brücke Wintrichring einschließlich zuführender Rampenbauwerke	
Begrünung Dachauer Straße und Verringerung Barrierewirkung für Rad- und Fußverkehr		



Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Moosach, Quelle: MGS mbH

E) Projekte zu Beginn der Sanierung

Finanzierung von „Startermaßnahmen“ für den Zeitraum 2020-2021

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden Projekte für den Beginn der Sanierung ausgewählt und in gesonderten Beschlüssen behandelt.

Diese Startermaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses, da sie vorgezogen begonnen und maßgeblich in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt werden. Sie stehen jedoch inhaltlich in engem Zusammenhang:

- Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb im Bereich der Wohnsiedlungen (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14 20 / V 14654)

- Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzepts im Bereich der Wohnsiedlungen (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 28.09.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024)

- Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb im Bereich Moosacher St.-Martins-Platz, Neubau eines Kultursaals, Neubau Auszubildenden-Wohnen (siehe Beschluss der Vollversammlung mit der Vorlagen Nr. 14-20 / V 15359 vom 24.07.2019)

Finanzierung der Maßnahmen für den Zeitraum 2022-2024

Für die Vorbereitung und Durchführung erster Maßnahmen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets ab dem Jahr 2021, sind für den Zeitraum 2022 bis 2024 Maßnahmen mit Kosten in Höhe von 7.045.000 Euro vorgesehen.

Die dafür benötigten Finanzmittel werden erst ab 2022 für den städtischen Haushalt wirksam.

	Geschätzte Gesamtkosten	Geschätzte Städtebau- förderungsmittel (förderfähige Kosten)	Geschätzte Sonstige Fördermittel
Konsumtive Summen, 2021 -2024 für Kosten und Finanzierung	700.000 €	540.000 €	97.000 €
Investive Summen für 2021 -2024 für Kosten und Finanzierung	6.345.000 €	1.933.000€	0 €
Summen für Maßnahmen 2021 -2024 für Kosten und Finanzierung, die gemäß Antrag der Referentin III.3. Gegenstand des vorliegenden Beschlusses sind	7.045.000 €	2.473.000 €	97.000 €

Die Sanierungsprojekte werden nach Schwerpunktbereichen sortiert dargestellt. Eine ausführliche Darstellung der Maßnahmen findet sich in der ISEK Kurzfassung (siehe Anlage 4) und in der zugehörigen Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Anlage 7).

Nachfolgend werden insbesondere die Maßnahmen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die nächsten 4 Jahre dargestellt.

1 Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße



Die Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße

Quelle: LHM, eigene Darstellung

Die GWG und die Stadtsparkasse planen, ihre Wohnsiedlungen an der Karlinger-/ Gubestraße und an der Nanga-Parbat-Wiese zu sanieren und weiterzuentwickeln. Für eine qualitätvolle Neuordnung der Wohnsiedlungen und deren Umfeld wird ein städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb im Jahr 2020 beginnen (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 14654).

Es sollen Konzepte entwickelt werden, wie die privaten Freiräume und die öffentlichen Straßen- und Grünflächen aufgewertet, die Bewohnerstruktur stabilisiert, Räume für innovative Wohnformen und soziale Einrichtungen und ein qualitätvolles Wohnumfeld geschaffen werden können.

Bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung soll ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier mit Vorbildcharakter entstehen. Parallel zu den Ergebnissen aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wird ein integriertes energetisches Quartierskonzept entwickelt. Die daraus folgenden Projekte werden durch eine*n Sanierungsmanager*in betreut. Die Aufgabe des Sanierungsmanagements ist die Unterstützung, Vorbereitung, Umsetzung und Vernetzung im Quartier sowie Öffentlichkeitsarbeit. Für das Quartierskonzept und das Sanierungsmanagement wird ein Förderantrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über das Programm 432 „energetische Stadtsanierung“ gestellt.

Bezüglich der Gebäudestandards strebt die Landeshauptstadt München in Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion an, den städteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergie-Standards (d. h. insbesondere Passivhausstandard bzw. KfW Effizienzhaus 40-Standard (EH 40)), der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Weitere Projekte in diesem Schwerpunktbereich sind die Modernisierung der Arbeiterwohlfahrt, der barrierefreie Ausbau im öffentlichen Raum sowie Maßnahmen zur innovativen Mobilität und regenerativen Energieversorgung.

Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2021-2024

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Schwerpunktbereich „Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße“ in den nächsten vier Jahren, bei denen die Vorfinanzierung der Städtebauförderungsmittel über das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt, werden Kosten von 5.300.000 Euro (investiv) eingeplant. Wichtigste Maßnahmen sind dabei Klimaschutzmaßnahmen sowie der Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden.

Die hier eingesetzten Finanzmittel werden gemäß vorliegendem Beschluss erst ab dem Jahr 2022 im städtischen Haushalt relevant.

Von den Gesamtkosten in Höhe von 5.300.000 Euro werden voraussichtlich 1.400.000 Euro als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 840.000 Euro (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Weiterhin ist mit Zuschüssen durch sonstige Fördermittel zu rechnen, so dass insgesamt von einem Rückfluss von Finanzmitteln des Bundes und des Landes in Höhe von 2.240.000 Euro auszugehen ist.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 3.060.000 Euro.

Sanierungsmaßnahmen ab 2025

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

Der Standort für die Querung Wintrichring findet sich nicht in der stadtweiten Priorisierung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (Barrierefreie Querungen im Fuß- und Radverkehr, Priorisierung bestehender und geplanter Querungsbauwerke im Fuß- und Radverkehr, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01203). Deswegen soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, bzw. ab dem 01.01.2021 das Mobilitätsreferat, den Standort zunächst nach dem Bewertungsverfahren der Verkehrsplanung in einer stadtweiten Sicht priorisieren und im Anschluss daran eine Machbarkeitsstudie durchführen, bei der insbesondere konzeptionelle Fragen bezüglich Funktion, Lage und Geometrie sowie Anbindung an das weiterführende Wegenetz geklärt werden. Dabei wäre zu beachten, dass die Abmessungen des Brückenbauwerkes mit den Abmessungen der zu- und abführenden Wege gemäß ihrer geplanten Bedeutung (Hauptroute, Nebenroute) korrespondieren.

2 Lebendiges Zentrum Moosach – Stadt und Dorf



Das lebendige Zentrum
Quelle: LHM, eigene
Darstellung

Im alten Ortskern lassen sich die über 1000-jährige Geschichte und der Dorfcharakter Moosachs weiterhin erleben. Ziel der Stadtsanierung ist es, dieses lebendige Quartierszentrum zu erhalten und zu stärken und dabei den ursprünglichen Charakter des Gebiets und die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen die öffentlichen Freiflächen im Ortskern im Hinblick auf Aufenthaltsqualität, Erholung und Spiel außerhalb von Veranstaltungszeiten umgestaltet werden und es soll der besonders wertvolle und prägnante Baumbestand erhalten bleiben.

Dazu soll der Moosacher St.-Martins-Platz mit dem Bau eines neuen Kulturhauses neu geordnet werden. Kernstück des neuen Kulturhauses bildet ein Veranstaltungssaal für 200-250 Personen. Auch die Sanierung des Hacklhauses mit den zugehörigen Freiflächen wird Teil der Planungsaufgabe. Im südlichen Teil der städtischen Grundstücke sollen Wohnungen für städtische Auszubildende geschaffen werden. Geprüft wird die Integration einer gewerblichen Einheit deren Angebot zur Aufenthaltsqualität und Belebung der Erdgeschosszone beiträgt.

Die Vernetzung der Fußwege vom St.-Martins-Platz zu Pelkovenschlössl und Neuer Kirche St.-Martin soll verbessert werden. Dazu soll ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt werden (siehe Beschluss der Vollversammlung mit der Vorlagen Nr. 14-20 / V 15359 vom 24.07.2019). Im Umgriff dieses städtebaulich- freiraumplanerischen Wettbewerbs liegen für den Stadtteil Moosach wichtige Freiräume, die wesentlich zur Identifikation der Bürger*innen Moosachs mit Ihrem Stadtteil beitragen.

Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2021-2024

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Schwerpunktbereich „Lebendiges Zentrum“, für die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Vorfinanzierung der Städtebauförderung übernimmt, werden in den nächsten vier Jahren unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Kosten von 500.000 Euro (konsumtiv) eingeplant.

Die hier eingesetzten Finanzmittel werden gemäß vorliegendem Beschluss erst ab dem Jahr 2022 im städtischen Haushalt relevant.

Von den Gesamtkosten in Höhe von 500.000 Euro werden voraussichtlich 500.000 Euro als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 300.000 Euro (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) beträgt für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 200.000 Euro.

Sanierungsmaßnahmen ab 2025

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

Ein weiteres wichtiges Projekt sind die notwendigen Baumaßnahmen für den Kinder- und Jugendtreff Mooskito und die Aufwertung der zugehörigen Freiflächen. Bereits im Jahr 2012 wurde durch das Kommunalreferat eine Voruntersuchung des Bauzustandes veranlasst, die die Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes feststellte. Ob aufgrund der prognostizierten Zunahme der Anzahl an Kindern und Jugendlichen im Einzugsgebiet

eine Sanierung und Erweiterung des Gebäudes ausreicht oder ob ein Abriss und Neubau des Gebäudes erforderlich ist, muss geprüft werden. In Abhängigkeit von den Prüfergebnissen und im Zusammenspiel mit den lokalen Akteur*innen kann hier im weiteren Schritt ein umfassendes Konzept für die notwendigen baulichen Maßnahmen entwickelt werden, die ggf. auch die Möglichkeit zur Integration zusätzlicher Nutzungen umfassen.

3 Grünes Netz



Die Grünfläche an der Triebstraße

Quelle: MGS

Ziel ist es, mit einem zu entwickelnden Freiraumquartierskonzept bei stetig wachsender Bevölkerung und hohem Bedarf an Siedlungsflächen für eine qualifizierte Nachverdichtung in Moosach den vorhandenen und zukünftigen Bürger*innen öffentlich zugängliche und nutzbare Freiräume durch Qualifizierung bestehender und durch Schaffung neuer Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Bei der Entwicklung aller öffentlichen Freiräume im Untersuchungsgebiet sind dabei insbesondere auch die Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen.

Im künftigen Sanierungsgebiet liegen drei bestehende öffentliche Grünflächen, Triebstraße/Bingener Straße, Pelkovenstraße/Oskar-Barnack-Straße und In den Kirschen, mit erheblichem Potential für Aufwertungen im Hinblick auf eine Intensivierung von Freiraumnutzungen und eine qualitätvolle Gestaltung für alle Bewohner*innen im Sanierungsgebiet, insbesondere für Schulkinder und Jugendliche. Ziel ist es, in diesen Grünflächen abwechslungsreiche, identitätsstiftende Räume und vielfältig nutzbare Grünflächen zu schaffen.

Das Baureferat wird gebeten,

a) die Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen entsprechend dem Freiraumquartierskonzept und

b) als erstes Grünprojekt für die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen der Triebstraße/ Bingener Straße unabhängig von einem Freiraumquartierskonzept unter Beteiligung der Nutzer*innen die Planungen zu erarbeiten und die Realisierung gemäß den städtischen Richtlinien durchzuführen, mit dem Ziel, das Angebot an vielfältigen Freiraumnutzungen für alle Bewohner*innen im Sanierungsgebiet, insbesondere für Schulkinder und Jugendliche, zu erhöhen.

Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2021-2024

Für den Zeitraum 2021- 2024 werden 300.000 Euro (investiv) für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche an der Triebstraße/Bingener Straße im städtischen Haushalt angemeldet.

Die hier eingesetzten Finanzmittel werden gemäß vorliegendem Beschluss erst ab dem Jahr 2022 im städtischen Haushalt relevant.

Von den Gesamtkosten in Höhe von 300.000 Euro werden voraussichtlich 240.000 Euro als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 144.000 Euro (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 156.000 Euro.

Sanierungsmaßnahmen ab 2025

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

Für den Zeitraum der Sanierung von 15 Jahren ist anzudenken, dass Aufwertungen für alle drei Anlagen Triebstraße, Bingener Straße, Pelkovenstraße, Ecke Oskar-Barnack-Straße und In den Kirschen langfristig umgesetzt werden können.

4 Westfriedhof – ein „entschleunigter Ort“ für die Naherholung



Haupteingang Westfriedhof

Quelle: Aironautics GbR / LHM

Das Referat für Gesundheit und Umwelt wird in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage des Zukunftskonzeptes für ruhige Erholungsnutzungen unter dem Leitbild „Bewusst Sein im Westfriedhof“ entwickeln.

Sanierungsmaßnahmen ab 2021

Vorgesehen sind im Zeitraum von 2021 bis 2024 eine Qualifizierung und Erweiterung von Sitzmöglichkeiten und die Durchführung einer Versuchsphase, den Radverkehr in der Nord-Süd gerichteten Hauptachse für maximal 12 Monate zu erlauben. Auf Grundlage des Zukunftskonzeptes werden sodann für die funktionale und qualitätvolle Aufwertung der Eingangsbereiche, für eine ruhige und achtsame Erholungsnutzung entlang der Hauptachse und für das Anlegen von Rundwegen Planungen entwickelt. Begleitet wird die Entwicklung des Westfriedhofes mit einem Angebot von turnusmäßigen Veranstaltungen für die Öffentlichkeit zur Beteiligung der Moosacher Bevölkerung.

Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2021-2024

Für erste Maßnahmen im Westfriedhof werden 345.000 Euro (investiv) im städtischen Haushalt angemeldet. Die hier eingesetzten Finanzmittel werden gemäß vorliegendem Beschluss erst ab dem Jahr 2022 im städtischen Haushalt wirksam.

Von den Gesamtkosten in Höhe von 345.000 Euro werden voraussichtlich 173.000 Euro als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 104.000 Euro (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 241.000 Euro.

Sanierungsmaßnahmen ab 2025

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt wird gebeten, das Baureferat mit der Planung und Realisierung der genannten Projekte gemäß den städtischen Richtlinien für Gartenbauprojekte zu beauftragen.

5 Übergreifende Maßnahmen

Die übergreifenden Maßnahmen betreffen Maßnahmen zur Aufwertung von Schulen und Kindertagesstätten sowie eine Beratungsoffensive für heizölversorgte Gebäude. Bei den Maßnahmen zur Aufwertung der Schulen soll es beispielsweise um eine Optimierung der Dachflächennutzung, um eine naturnahe Freiflächengestaltung oder um Lärmschutzmaßnahmen gehen. Die Beratungsoffensive für heizölversorgte Gebäude stellt eine gezielte Beratung mit begleitender Förderkulisse dar und kann den Wechsel auf eine regenerative Energieversorgung vorantreiben und so einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten.

Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2021-2024

Für die Umsetzung erster übergreifender Maßnahmen in den nächsten vier Jahren unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden Kosten von 600.000 Euro (konsumtiv und investiv) eingeplant.

Die hier eingesetzten Finanzmittel werden gemäß vorliegendem Beschluss erst ab dem Jahr 2022 im städtischen Haushalt relevant.

Von den Gesamtkosten in Höhe von 600.000 Euro werden voraussichtlich 160.000 Euro als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 96.000 Euro (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Weiterhin ist mit Zuschüssen durch sonstige Fördermittel zu rechnen, so dass insgesamt von einem Rückfluss von Finanzmitteln des Bundes und des Landes in Höhe von 265.000 Euro auszugehen ist.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 407.000 Euro

Sanierungsmaßnahmen ab 2025

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2025 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um eine Abschätzung des Kostenrahmens und der Finanzierung nach § 149 BauGB. Sie wird vom Gesetzgeber zu Beginn eines Sanierungsgebietes gefordert und stellt die geschätzten Kosten, Finanzierungs- und Fördermittel über die gesamte Laufzeit von voraussichtlich 15 Jahren dar. Sie entspricht dem aktuellen Kenntnisstand und kann sich im weiteren Verlauf der Sanierung noch ändern. Die finanzielle Durchführbarkeit und Zügigkeit der Sanierung sollen nachvollziehbar prognostiziert werden können. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 7 beigefügt.

Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abgestimmt und wird der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt.

In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die geschätzten Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

Insbesondere zu den Förderungen können erst genauere Angaben gemacht werden, sobald die Förderanträge vorliegen.

F) Organisatorische Erfordernisse der Städtebauförderung zur Quartiersentwicklung

1 Lenkungsgruppe Stadtsanierung

Mit Beschluss der Vollversammlung am 19.02.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12683) wurde durch Zusammenfassung der Gremien „Lenkungsgruppe Soziale Stadt“ und „Aktive Zentren Begleitgruppe“ eine referatsübergreifende Lenkungsgruppe Stadtsanierung unter Federführung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschaffen, um Synergien zu nutzen und weiterhin flexibel und unabhängig von sich stets ändernden programmatischen Nuancierungen agieren zu können. Die Lenkungsgruppe Stadtsanierung soll die Steuerung des Sanierungsgebietes „Moosach“ übernehmen.

2 Stadtteilmanagement und Projektgruppe

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen in Moosach wurde die MGS gemäß § 3 Abs. 1 des Treuhändervertrages vom 11.01.2018 mit dem Aufbau eines Stadtteilmanagements beauftragt. Zur weiteren Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet soll das Stadtteilmanagement vorbehaltlich der förmlichen Festlegung fortgeführt werden sowie eine Projektgruppe durch die MGS eingerichtet werden. Zu den Aufgaben der Projektgruppe gehören unter anderem die Begleitung und Entwicklung von Maßnahmen des Verfügungsfonds sowie der Informationsaustausch. Geplant ist auch die Bildung von themenbezogenen Arbeitsgruppen wie z.B. „Arbeitsgruppe klimaneutrales Moosach“ in Ergänzung der übergeordneten Projektgruppe.

3 Zuständigkeiten der städtischen Referate gemäß Aufgabengliederungsplan

Alle Maßnahmen werden gemäß Aufgabengliederungsplan von den jeweiligen Fachreferaten durchgeführt. Die Zuständigkeiten der jeweiligen Fachreferate bleiben gewahrt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sind erste Grundlagen zur Bedarfsableitung für die jeweils zuständigen Referate. Die Beauftragung und Durchführung von Wettbewerben und Plangutachten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie die Objektplanung und Realisierung obliegen dem Baureferat und werden nach den städtischen Projektierungsrichtlinien abgewickelt.

4 Sanierungsträgerin und Treuhänderin MGS

Gemäß Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen in dem Stadtteil Moosach vom 11.01.2018 wurde die MGS als Sanierungsträgerin und Treuhänderin für die vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Mit einem weiteren Vertrag vom 31.05.2019 wurde die MGS beauftragt, das Stadtteilmanagement im Untersuchungsgebiet durchzuführen. Soweit die Landeshauptstadt München Maßnahmen nicht selbst durchführt, wird die MGS auch im Sanierungsgebiet mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel und funktionaler Defizite sowie mit der Durchführung des Stadtteilmanagements beauftragt.

So soll die MGS Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit wie Bürgerinformationsveranstaltungen, Bürgerbroschüren, Beteiligungen, Aktivierungen und Zwischennutzungen, vertiefende Untersuchungen und Konzepte sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen mit privaten Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden, wie das kommunale Förderprogramm aktiv.gestalten oder das Werbe- und Gestaltungskonzept durchführen. Auch die energetische Sanierung ist eine weitere Tätigkeit der MGS im Sanierungsgebiet einschließlich einem Quartierskonzept und Sanierungsmanagement im Bereich der Wohnsiedlungen sowie die Fortschreibung des Konzepts des Gebäude-

Modernisierungs-Checks (GMC). Die Wahrnehmung der Aufgaben für den Zeitraum der Sanierung erfolgt auf Grundlage des zu schließenden Treuhändervertrags und des Vertrags über die Durchführung eines Stadtteilmanagements. Das energetische Sanierungsmanagement soll in einem GmbH-Vertrag mit der MGS geregelt werden.

G) Photovoltaikanlagen in Sanierungsgebieten

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in der Sitzung vom 01.07.2020 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zu prüfen, inwieweit Fördermittel von EU, Bund und Land im Rahmen der Stadtsanierung für den Bau von Photovoltaikanlagen auf Dächern der städtischen Wohnungsgesellschaften verwendet werden können.

In den Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebieten der Stadtsanierung werden die Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen im Handlungsfeld Energie und klimagerechter Stadtumbau in darauf aufbauenden integrierten energetischen Quartierskonzepten aufgegriffen, konkretisiert und weiterentwickelt. Dabei ist geplant, die verschiedenen Fördermöglichkeiten, insbesondere die Bundesförderung (KfW) hier das Programm 432 „energetische Stadtsanierung“, zu berücksichtigen. Innerhalb der integrierten energetischen Quartierskonzepte wird auch der Ausbau der erneuerbaren Energien im Strombereich (Photovoltaik) synergetisch betrachtet. Ziel ist der ganzheitliche Umbau zu klimaneutralen Stadtquartieren. Mit Hilfe des ebenfalls geförderten Sanierungsmanagements besteht anschließend die Möglichkeit private und öffentliche Akteur*innen im Quartier einzubinden und die entwickelten Projekte umzusetzen. Im zukünftigen Sanierungsgebiet Moosach ist im Bereich der Wohnsiedlungen zusammen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) die Durchführung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes als Maßnahme geplant.

Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Finanzierungs- und Fördermittel aus der Städtebauförderung von Bund und Ländern eingesetzt. Die Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln setzt voraus, dass die Finanzierung zunächst in vollem Umfang, also zu 100%, durch die Landeshauptstadt München nachweislich gesichert ist und zu 10% von der Landeshauptstadt München vorfinanziert wird. Der gemeindliche Pflichtanteil beträgt 40%. Entsprechend fließen gerundet 60% der förderfähigen Kosten als Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Basis der Schlussabrechnung in den kommunalen Haushalt zurück.

In den aktuellen Richtlinien zur Städtebauförderung sind die Berücksichtigung von Klimaschutz,- und Klimaanpassungsmaßnahmen Fördervoraussetzung. Neben der „betrieblichen“ Förderung von Photovoltaikanlagen in Form der Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und der investiven Fördermöglichkeit z.B. über

die KfW in Form von zinsgünstigen Darlehen bzw. Zuschüssen für Batteriespeicher, besteht auch die Möglichkeit projektbezogen zu prüfen inwieweit Fördermittel aus der Städtebauförderung von Bund und Ländern eingesetzt werden können, um z.B. Mehrkosten für die Integration von Photovoltaikmodulen in die Gebäudehülle innerhalb eines übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu finanzieren.

Die Städtebauförderungsmittel unterliegen dem Grundsatz der Subsidiarität. Regelmäßig muss der Nachweis erbracht werden, dass sogenannte „Erstmittel“ zum Beispiel der KfW nicht oder nicht ausreichend verfügbar sind.

H) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung

Der vorliegende Beschluss behandelt neben der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und dem Beginn der Sanierungsphase ab dem Jahr 2021 auch die Finanzierung und Durchführung von Einzelmaßnahmen in den Jahren 2022-2024.

Die zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der Vorbereitung und weiteren Vertiefung erster Projekte zu Beginn der Sanierung. Hierbei werden insbesondere übergeordnete städtische Schwerpunktthemen unter sozialen, demographischen, integrativen und energetischen Aspekten integriert entwickelt.

Es sollen die Aktivierung von Bau- und Freiflächen im Rahmen einer Innenentwicklung genutzt werden, mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soziokulturelle Einrichtungen zu entwickeln, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, die soziale Infrastruktur zu erweitern und öffentliche Räume aufzuwerten. Es ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme diese Prozesse u.a. auch durch den Einsatz von Förderprogrammen beschleunigt werden können.

Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf Maßnahmen, die ohne Beteiligung der MGS und in den Jahren 2022-2024 durchgeführt werden. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen unter der Federführung der MGS sowie die Durchführung eines Stadtteilmanagements im Sanierungsgebiet Moosach werden die Kosten in die Budgetplanung der MGS eingestellt und die Finanzierung über den jährlichen Finanzierungsbeschluss MGS; Sanierungstätigkeit; Finanzbedarf sichergestellt.

1 Bisheriger Städtebaufördermitteleinsatz in den Jahren 2016-2019

Für das Untersuchungsgebiet wurden der Landeshauptstadt München von der Regierung von Oberbayern für die Jahre 2016-2020 in dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen „Soziale Stadt“ (2016-2019) und „Sozialer

Zusammenhalt“ (2020) folgende Rahmenbewilligungen (Kontingente) unter Berücksichtigung nachträglicher Zuweisungen zugewiesen (Stand 13.10.2020):

Jahr	Bewilligungen (100%) in €	Finanzhilfen Bund/Land (~60%) in €	Anteil Stadt (~40%) in €
2016	660.200,00	396.000,00	264.200,00
2017	236.000,00	141.600,00	94.400,00
2018	74.800,00	44.800,00	30.000,00
2019	1.100.000,00	660.000,00	440.000,00
2020	750.000,00	450.000,00	300.000,00
Summe	2.821.000,00	1.692.400,00	1.128.600,00

Tabelle Rahmenbewilligungen 2016 bis 2020

In den Jahren 2016 bis 2020 wurden somit rund 2,8 Mio. (100%) Euro Städtebauförderungsmittel zugewiesen, der Eigenanteil der Landeshauptstadt München beträgt derzeit rund 1.1 Mio. (40%) Euro. Dies entspricht Finanzhilfen von Bund und Land von rund 1,7 Mio. (60%) Euro. In der Bedarfsmitteilung an die Regierung von Oberbayern für 2021 wurden bereits Maßnahmen für den Beginn der Sanierung ab Jahr 2021 für das Sanierungsgebiet Moosach in Höhe von rund 0,56 Mio. (100%) Euro bei der Regierung von Oberbayern angemeldet. Diese Maßnahmen wurden begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen begonnen und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses.

2 Kosten- und Finanzierungsübersichten

2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Regierung von Oberbayern ihren Förderbedarf für die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet Moosach bereits abgestimmt. Nach Prüfung der Gesamtkosten der Maßnahmen bewilligt die Regierung von Oberbayern die förderfähigen Kosten. Der Anteil von Bund und Land entspricht 60% und der Eigenanteil der Landeshauptstadt München 40% dieser Kosten. Die endgültige Förderung für jede Maßnahme steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheid fest. Die genannten Zahlen sind somit vorläufige Zahlen, die dem momentanen Sachstand entsprechen.

Konsumtive Maßnahmen	Haushaltswirksame Kosten (Kosten, die in den Haushalt ein-gestellt werden müs-sen)	Städtebauförderung (förderfähige Kosten, die durch die Städte-bau-förderung geför-der werden)	Rückfluss Bund/Land (i. d. R. 60 %)	Eigenanteil Landeshauptstadt München (an der Förderung (i. d. R. 40 %) + nicht förderfähige Kosten)
Lebendiges Zentrum (Gesamtkosten 2022-2024)	500.000 €	500.000 €	300.000 €	200.000 €
VgV-Verfahren Realisie-rung Kultursaal; ggf. vertiefende Untersu-chungen	500.000 €	500.000 €	300.000 €	200.000 €
Übergreifend (Gesamtkosten 2022-2024)	200.000 €	40.000 €	121.000 €	79.000 €
Energetisches Quar-tierskonzept	150.000 €	0 €	97.000 € (Refinanzie-rung KfW)	53.000 €
Untersuchungen für Schulen und Kita	50.000 €	40.000 €	24.000 €	26.000 €
Gesamtkosten 2022-2024 konsumtive Maßnahmen	700.000 €	540.000 €	421.000 €	279.000 €

Tabelle konsumtive Kosten und Finanzierung der Maßnahmen für 2022-2024

Zusammenfassung

	einmalig in 2021	einmalig in 2022	einmalig in 2023	einmalig in 2024
Summe zahlungswirksame Kosten *	0 €	130.000 €	230.000 €	340.000 €
davon:				
Personalauszahlungen (Zeile 9) *				
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	0 €	130.000 €	230.000 €	340.000 €
Transferauszahlungen (Zeile 12)				
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)				
Zinsen und sonstige Finanz- auszahlungen (Zeile 14)				

Tabelle Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Gesamtkosten der in den Tabellen aufgeführten Maßnahmen belaufen sich im Zeitraum 2022-2024 auf insgesamt 700.000 Euro.

2.2 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Der finanzielle Nutzen ergibt sich durch die Erstattung von 60% der geförderten Kosten durch die Städtebauförderung. Die geförderten Kosten einer Maßnahme entsprechen jedoch nicht den Gesamtkosten; oft können nur Teile einer Maßnahme gefördert werden. Die Kostenerstattungen gelten nur vorbehaltlich der Zustimmung der ROB. Erfahrungsgemäß werden diese Zuschüsse erst vollumfänglich im Folgejahr refinanziert und damit für den städtischen Haushalt relevant.

	einmalig in 2023	einmalig in 2024	einmalig in 2025
Erlöse	81.000 €	136.000 €	204.000 €
Summe der zahlungswirksamen Erlöse	81.000 €	136.000 €	204.000 €
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	81.000 €	136.000 €	204.000 €
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)			
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)			
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)			
Sonstige Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)			
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)			

Tabelle Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Städtebauförderungsmittel und Mittel weiterer Förderprogramme werden im Zeitraum 2022 bis 2024 in Höhe von voraussichtlich 637.000 Euro angewiesen werden. Dies entspricht einer Finanzhilfe von Bund und Land von rund 421.000 Euro.

2.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit ergeben sich durch die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet Moosach.

Die Kosten basieren auf den Kostenrahmen für die einzelnen Maßnahmen für die Jahre 2022 bis 2024. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Regierung von Oberbayern den Förderbedarf für die geplanten Maßnahmen bereits abgestimmt. Die endgültige Förderung für jede Maßnahme steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheiden fest, für die noch Vorplanungen erforderlich sind. Die Zahlen sind somit vorläufig.

Investive Maßnahmen	Haushaltswirksame Kosten (Kosten, die ab 2022 in den Haushalt eingestellt werden müssen)	Städtebauförderung (förderfähige Kosten, die ab 2022 durch die Städtebauförderung gefördert werden)	Rückfluss Bund / Land (i. d. R. 60 %)	Eigenanteil LHM (an der Förderung (i. d. R. 40 %) + nicht förderfähige Kosten)
Wohnsiedlungen westlich Dachauer Straße (Gesamtkosten 2022-2024)	5.300.000 €	1.400.000 €	2.240.000 €	3.060.000 €
Abbruch, Herrichten und Erschließen	300.000 €	0 €	0 €	300.000 €
Umsetzung der Maßnahmen aus dem energetischen Quartierskonzept wie z.B. Aus- und Umbau der Infrastruktur	1.000.000 €	0 €	500.000 € (sonstige Fördermittel)	500.000 €
Neubau und Sanierung Wohngebäude und Gebäude sozialer Infrastruktur	3.000.000 €	900.000 €	540.000 € StBauF 900.000 € KfW	1.560.000 €
Modernisierung AWO-Moosach	1.000.000 €	500.000 €	300.000 €	700.000 €
Grünes Netz (Gesamtkosten 2022-2024)	300.000 €	240.000 €	144.000 €	156.000 €
Aufwertung öffentliche Grünfläche	300.000 €	240.000 €	144.000 €	156.000 €
Westfriedhof (Gesamtkosten 2022-2024)	345.000 €	173.000 €	104.000 €	241.000 €
Umsetzung der Maßnahmen gemäß Gesamtkonzept Westfriedhof	345.000 €	173.000 €	104.000 €	241.000 €
Übergreifend (Gesamtkosten 2022-2024)	400.000 €	120.000 €	72.000 €	328.000 €

Investive Maßnahmen	Haushaltswirksame Kosten (Kosten, die ab 2022 in den Haushalt eingestellt werden müssen)	Städtebauförderung (förderfähige Kosten, die ab 2022 durch die Städtebau-förderung gefördert werden)	Rückfluss Bund / Land (i. d. R. 60 %)	Eigenanteil LHM (an der Förderung (i. d. R. 40 %) + nicht förderfähige Kosten)
Sanierungsmaßnahmen für Schulen und Kindertagesstätten	400.000 €	120.000 €	72.000 €	328.000 €
Gesamtkosten 2022-2024 investive Maßnahmen	6.345.000 €	1.933.000 €	2.560.000 €	3.785.000 €

Tabelle investive Kosten und Finanzierung der Maßnahmen für 2022-2024

2.3.1 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020-2024:

Die Maßnahme Aufwendungen nach BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal) ist mit 21,396 Mio. Euro Gesamtkosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020-2024, Maßnahmennummer 9000 enthalten.

Die Maßnahme Aufwendungen nach BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal) löst Gesamtkosten in Höhe von 26,035 Mio. Euro im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020-2024 aus.

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2020-2024 wird wie folgt angepasst:

MIP alt:

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Ge- samt- kosten	Fi- nanz. bis 2019	Programmjahr 2020 bis 2024						nachrichtlich	
			Summe	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Fi- nanz. 2026 ff.
B (940)	21.396	0	18.990	738	4.401	5.225	4.155	4.471	2.406	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	21.396	0	18.990	738	4.401	5.225	4.155	4.471	2.406	0
Z (360)	7.003	0	6.943	1.467	1.320	1.568	1.247	1.341	60	0
Z (361)	7.003	0	6.943	1.467	1.320	1.568	1.247	1.341	60	0
Summe	14.006	0	13.886	2.934	2.640	3.136	2.494	2.682	120	0
St.A.	7.390	0	5.104	-2.196	1.761	2.089	1.661	1.789	2.286	0

MIP neu:

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Ge- samt- kosten	Fi- nanz. bis 2019	Programmjahr 2020 bis 2024						nachrichtlich	
			Summe	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Fi- nanz. 2026 ff.
B (940)	27.741	0	25.335	738	4.401	5.470	5.555	9.171	2.406	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	27.741	0	25.335	738	4.401	5.470	5.555	9.171	2.406	0
Z (360)	8.283	0	8.223	1.467	1.320	1.657	1.502	2.277	60	0
Z (361)	8.283	0	8.223	1.467	1.320	1.657	1.502	2.277	60	0
Summe	16.566	0	16.446	2.934	2.640	3.314	3.004	4.554	120	0
St.A.	11.175	0	8.899	-2.196	1.761	2.156	2.551	4.617	2.286	0

Abkürzungen

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr 100, 613 gem. DIN 276/08

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

2.3.2 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	einmalig in 2021	einmalig in 2022	einmalig in 2023	einmalig in 2024
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrech- nungsschemas)	0 €	245.000 €	1.400.000 €	4.700.000 €
davon:				
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)				
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	0 €	245.000 €	1.400.000 €	4.700.000 €
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)				
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)				
Auszahlungen für Investitionsförde- rungs- maßnahmen (Zeile 24)				
Auszahlungen für sonstige Investiti- onstätigkeit (Zeile 25)				

2.4 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Der finanzielle Nutzen ergibt sich durch die Erstattung von 60 % der geförderten Kosten durch die Städtebauförderung. Die geförderten Kosten einer Maßnahme entsprechen jedoch nicht den Gesamtkosten; oft können nur Teile einer Maßnahme gefördert werden. Die Kostenerstattungen gelten nur vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern.

	einmalig in 2021	einmalig in 2022	einmalig in 2023	einmalig in 2024
Summe zahlungswirksame (entspr. Zeile S4 des Finanzrech- nungsschemas)	0 €	178.000 €	510.000 €	1.872.000 €
davon:				
Einzahlungen aus Investitionszuwen- dungen (Zeile 15)	0 €	178.000 €	510.000 €	1.872.000 €

	einmalig in 2021	einmalig in 2022	einmalig in 2023	einmalig in 2024
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)				
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)				
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)				
Einzahlungen für sonstige Investitions- tätigkeit (Zeile 19)				

2.5 Finanzierung

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

Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden die Grundlage für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und ermöglichen es, den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln mit anderen Förderbereichen zu koordinieren. Auf Grund von Nachrangigkeit (Grundsatz Subsidiarität) entfällt eine Förderung grundsätzlich dann, wenn die Maßnahme durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden könnte. Insgesamt darf die Höhe der Förderung maximal 50% der Gesamtkosten der Sanierung betragen (Nr. 6, Satz 2 StBauFR) Nach den Vorgaben der Regierung von Oberbayern (ROB) müssen die Investitionen (I) im richtigen Verhältnis (80/20 oder 90/10) zu den Aufwendungen (K) (konsumtive Kosten) der Gesamtkosten der Sanierung liegen.

Für die Förderung gelten die Städtebauförderungsrichtlinien, die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO) sowie die Grundsätze des Besonderen Städtebaurechts des BauGB. Die Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln setzt voraus, dass die Finanzierung zunächst in vollem Umfang, also zu 100%, durch die Landeshauptstadt München nachweislich gesichert ist und zu 100% von der Landeshauptstadt München vorfinanziert wird. Der gemeindliche Pflichtanteil beträgt 40%. Entsprechend fließen gerundet 60% der förderfähigen Kosten als Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Basis der Schlussabrechnung in den kommunalen Haushalt zurück.

Eine Auszahlung der Bundes- und Landesfinanzhilfen (60%) erfolgt erst nach Vorlage der Rechnungen. Werden diese Mittel nicht in der Haushaltsplanung der Landeshauptstadt München berücksichtigt, können die Zuwendungen nicht in Anspruch genommen werden und wichtige Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele in dem Sanierungsgebiet Moosach müssten ohne die Zuwendungen des Freistaates Bayern umgesetzt bzw. könnten nicht umgesetzt werden.

Die Maßnahmen werden jeweils zum Jahresende mit der Fördermittelgeberin, der ROB, im Rahmen der jährlichen Bedarfsmittelteilung abgestimmt (d.h. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird der Regierung von Oberbayern den Förderbedarf der Landeshauptstadt München mit einer entsprechenden Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen (Bedarfsmittelteilung) mitteilen.

Abweichungen hinsichtlich der Maßnahmen und Kosten sind möglich, weil sich gegenüber der Anmeldung und Durchführung noch Änderungen ergeben können. Darüber hinaus müssen die nicht förderfähigen Kosten, z. B. alle eigenen Personal- und Sachmittel der Gemeinde, Kosten für die Entsorgung von kontaminiertem Material und der überwiegende Teil der Architekten- und Ingenieurleistungen etc. durch die Maßnahmenträger bzw. durch die Landeshauptstadt München getragen werden.

Überwiegend können die Bewilligungsanträge erst auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses gestellt werden. Den Ratenabruf bei der Regierung von Oberbayern wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachfolgend sukzessive in Höhe der jeweils vorliegenden Rechnungen gestellt. Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Bewilligung der beantragten Mittel durch die Regierung von Oberbayern getroffen werden.

Eine Förderung von Baunebenkosten erfolgt generell nur bis zu einer Höhe von 18% der förderfähigen Baukosten. Darüberhinausgehende Baunebenkosten müssen durch die Landeshauptstadt München finanziert werden, ebenso wie die „nicht-förderfähigen“ Kosten.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Rahmenplanungen (I), Feinuntersuchungen (I), Beteiligungen (I) die Kosten fast voll umfänglich, bei Wettbewerben (I) bis zu 50% bzw. in Höhe des städtebaulichen Anteils und bei Ordnungsmaßnahmen (I) bis zu 80%, der Kosten als förderfähige Kosten anerkannt werden. Die Miet- und Mietnebenkosten (K), Kosten der Verfügungsfonds (K) sowie der Öffentlichkeitsarbeit (K) werden fast vollständig als förderfähige Kosten anerkannt. Modernisierungen (I) werden in der Regel wirtschaftlich betrachtet. Der nicht rentierliche Kostenanteil wird grundsätzlich pauschal als förderfähigen Kosten anerkannt. Die Kosten

des Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagements (K) der MGS werden pauschal bis zu 80% als förderfähigen Kosten anerkannt

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in die Haushaltspläne 2022-2024 aufgenommen.

Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und den Fachstellen

Die Vorlage ist hinsichtlich der inhaltlichen Ausführungen zur grundsätzlichen Förderfähigkeit der im Vortrag genannten Maßnahmen mit der Regierung von Oberbayern im Vorgriff auf den Stadtratsbeschluss abgestimmt.

Die Vorlage ist mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH abgestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Baureferat, das Kommunalreferat, das Referat für Gesundheit und Umwelt, das Kreisverwaltungsreferat, das Kulturreferat, das Sozialreferat sowie das Referat für Bildung und Sport haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Beschlussvorlage und die in Anlage 6 vorgestellte Sanierungssatzung ist mit dem Direktorium-Rechtsabteilung hinsichtlich der dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 – Moosach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München in Verbindung mit der Ziffer 13 des Katalogs der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 - Moosach hat in seiner Sitzung am 23.11.2020 der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt. Der Bezirksausschuss hat einen Abdruck dieser Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeirat*innen, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Verkürzung der Vorlagefrist

Eine rechtzeitige und fristgerechte Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen, umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen. Insbesondere ist eine Beschlussfassung des Stadtrates über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im Dezember 2020 erforderlich, um Fördermittel von Bund und Land zu sichern.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den dargestellten Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen als „Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Moosach“ und den dargestellten Ergebnissen der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wird Kenntnis genommen. Mit der vorgenommenen Behandlung der Anregungen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger besteht Einverständnis. Den Sanierungszielen gemäß den Ausführungen des Vortrags D.2, der Kurzfassung ISEK Moosach und Anlage 5 wird zugestimmt.
2. Für das im Lageplan zur Satzung gekennzeichnete Gebiet wird die förmliche Festlegung gemäß § 142 Abs. 1 BauGB als Sanierungsgebiet Moosach und die anliegende Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Moosach gemäß § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen (Anlage 6). Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB bleibt bestehen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 2 BauGB wird ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zu veranlassen. Auch im Untersuchungsgebiet sollen zukünftig Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt die Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 2021-2024 mit den Gesamtkosten von 7,045 Mio. Euro federführend durchzuführen. Bezüglich der Mittelbereitstellungen für die weiteren einzelnen Maßnahmen gemäß Antragsziffer 4 in den folgenden Jahren wird bis Ende des Jahres 2024 der Stadtrat erneut befasst (Kosten- und Finanzierungsübersicht als Schätzung über die gesamte Sanierungslaufzeit von voraussichtlich 15 Jahren in Anlage 7).
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Sanierungsgebiet Moosach im Rahmen eines Städtebauförderprogramms gemäß den Ausführungen im Vortrag zu entwickeln. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Projektmanagement für die Umsetzung der Programme wahrzunehmen und dabei im Benehmen mit den zuständigen Fachreferaten und der Sanierungsträgerin und Treuhänderin, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), nachfolgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet weiterzuentwickeln, umzusetzen und zu fördern. Die weiterführende Finanzierung wird in den nächsten Jahren über gesonderte Beschlüsse dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Das Projektmanagement für die einzelnen Maßnahmen und Projekte obliegt den jeweils zuständigen Fachreferaten. Die Projektabwicklung erfolgt nach den städtischen Projektierungsrichtlinien:

- Vorbereitungen
 - Entwicklungskonzept Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße
 - Energetisches Quartierskonzept Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße
 - Städtebauliche Beratungen
 - Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb zur Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes mit Umfeld
 - Konkurrierendes Verfahren und Gutachten für den Kultursaal Moosacher St.-Martins-Platz
 - Nutzerbedarfsprogramm, Prüfung und Konzeptentwicklung für die notwendigen Baumaßnahmen, konkurrierendes Verfahren Kinder- und Jugendtreff Mooskito
 - Werbe- und Gestaltungskonzept „Lebendiges Zentrum“
 - 1-3 Integrierte energetische Quartierskonzepte im Bereich „Lebendiges Zentrum“ (Sachkosten)
 - Vorbereitungen für Entwicklung städtisches Grundstück Quedlinburger Straße für innovative Wohnformen
 - Freiraumquartierskonzept für das Grüne Netz
 - 1-3 Integrierte energetische Quartierskonzepte im Bereich der Geschosswohnungsbauten östlich der Feldmochinger Straße
 - Konzept Kleingartenanlage unter Einbezug Kleingartenverein
 - Sozialplanmaßnahmen
 - Weitere Projekte zur Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
 - Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes für das Sanierungsgebiet zur Verbesserung der Nahmobilität
- Grunderwerb
 - Grunderwerb, vorrangig im Bereich „Lebendiges Zentrum“
- Ordnungsmaßnahmen
 - Abbruch und Baufeldfreimachung im Bereich Wohnsiedlung westlich der Dachauer Straße)
 - Umsetzung Wohnumfeldverbesserung im Bereich der Wohnsiedlungen
 - Neugestaltung von Straßen, Wegen, und öffentlichen Raum im Bereich der Wohnsiedlungen
 - Errichtung von Wärme- / Kältenetzen
 - Barrierefreie Querung Wintrichring inkl. Rampenbauwerk und Anschluss an die Grünflächen nach Maßgabe der Machbarkeitsstudie der Verkehrsplanung mit

- positivem Ergebnis und Priorisierung des Standortes durch das Bewertungsverfahren der Verkehrsplanung im stadtweiten Vergleich
- Gestaltung der öffentlichen Flächen des Moosacher St.-Martins-Platzes mit Neubau Kultursaal und Hacklhaus
 - Gestaltung Wegeachsen im alten Moosacher Ortskern
 - Gestaltung Grün- / Platzflächen Umfeld der Neuen Pfarrkirche St. Martin
 - Entwicklung öffentlich nutzbares Grün Quedlinburger Straße
 - Zweiter Bauabschnitt Amphionpark – Ausbau der Beleuchtung (vorbehaltlich Grundsatzentscheidung im Stadtrat)
 - Aufwertung Jugendspielfläche Triebstraße
 - Aufwertungsmaßnahmen der Grünflächen „Grünes Netz“ gemäß Freiraumquartierskonzept
 - Westfriedhof, Umsetzung der Maßnahmen aus dem Zukunftskonzept
 - Kleingartenpark, Umsetzung von Maßnahmen entsprechend Konzept
 - Entwicklung öffentlich nutzbares Grün Quedlinburger Straße
 - Gestaltung von Wegeachsen im alten Moosacher Ortskern unter Einbeziehung von SWM/MVG bezüglich ÖPNV-Routen
 - Umsetzung des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“
- Baumaßnahmen
 - Neubau- und Sanierungsmaßnahmen Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße
 - Mobilitätsstationen in Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße
 - Ausbau der Solarenergienutzung
 - Modernisierung des Zentrums der Arbeiterwohlfahrt in der Gubestraße
 - Entwicklung Kirchengrundstück St. Mauritius
 - Neubau Kultursaal am Moosacher St.-Martins-Platz einschließlich kleiner belebender Gastronomie und Azubi-Wohnen
 - Sanierung Hacklhaus am Moosacher St.-Martins-Platz
 - Entwicklung Kinder- und Jugendtreff Mooskito inkl. Außenanlagen
 - Sanierung und Entwicklung identitätsstiftender Orte mit sozio-kultureller Nutzung
 - Entwicklung städtisches Grundstück Quedlinburger Straße für innovative soziale Wohnformen
 - Sanierung / Modernisierung Stadtbibliothek einschließlich angrenzendem Wohnhaus im Eigentum der GEWOFAG und Freiflächen, z.B. neue Form Lesegarten, attraktive Gestaltung Entréesituation
 - Sanierung Gaststätte innerhalb der Kleingartenanlage Nord West 12 e.V. für eine Erweiterung der Nutzung als Umweltbildungsort
 - Sanierungs- und Neubaumaßnahmen Schulen und Kindertageseinrichtungen einschließlich Untersuchungen im Zuge der Schul- und KITA-Bauprogramme

- Sonstiges
 - Konzept für innovative und nachhaltige Mobilitätsmaßnahmen und Verkehrssysteme
 - Konzept für die ehemalige Trachtenfabrik an der Feldmochinger Straße, Unterstützung Stiftungsziel Kultur und Bildung
 - Energetisches Sanierungsmanagement
 - Vertiefende energetische Untersuchungen
 - Gebäudemodernisierungs- und Energiechecks
 - Beratungsoffensive für heizölversorgte Gebäude
 - Zwischennutzungen, Aktivierungsmaßnahmen, gemeinschaftliche Aktivitäten
 - Zwischenevaluation
 - Evaluation
 - Abschlussdokumentation
 - Verfügungsfonds

- 5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Städtebaufördermittel für die einzelnen Projekte, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicher zu stellen. Die Maßnahmen werden nur durchgeführt, wenn ausreichend Fördermittel durch Bund, Länder und die Europäische Union bereitgestellt werden (Vorbehalt der Förderung).

- 6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die weitere Vorbereitung der Sanierung und für sonstige Maßnahmen im Sanierungsgebiet Moosach erforderlichen Mittel in Höhe von 130.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022, die erforderlichen Mittel in Höhe von 230.000 Euro und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 81.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023, die erforderlichen Mittel in Höhe von 340.000 Euro und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 136.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2024 sowie die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 204.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget beim Produkt 38512200, Stadterneuerung erhöht sich um 130.000 Euro im Jahr 2022, um 230.000 Euro im Jahr 2023 und um 340.000 Euro im Jahr 2024. Davon sind 130.000 Euro im Jahr 2022, 230.000 Euro im Jahr 2023 und 340.000 Euro im Jahr 2024 zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

- 7. Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2020 - 2024 wird wie folgt angepasst:

MIP alt:

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Fi- nanz. bis 2019	Programmjahr 2020 bis 2024						nachricht- lich	
			Summe	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Fi- nanz. 2026 ff.
B (940)	21.396	0	18.990	738	4.401	5.225	4.155	4.471	2.406	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	21.396	0	18.990	738	4.401	5.225	4.155	4.471	2.406	0
Z (360)	7.003	0	6.943	1.467	1.320	1.568	1.247	1.341	60	0
Z (361)	7.003	0	6.943	1.467	1.320	1.568	1.247	1.341	60	0
Summe	14.006	0	13.886	2.934	2.640	3.136	2.494	2.682	120	0
St.A.	7.390	0	5.104	-2.196	1.761	2.089	1.661	1.789	2.286	0

MIP neu:

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Fi- nanz. bis 2019	Programmjahr 2020 bis 2024						nachrichtlich	
			Summe	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Fi- nanz. 2026 ff.
B (940)	27.741	0	25.335	738	4.401	5.470	5.555	9.171	2.406	0
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	27.741	0	25.335	738	4.401	5.470	5.555	9.171	2.406	0
Z (360)	8.283	0	8.223	1.467	1.320	1.657	1.502	2.277	60	0
Z (361)	8.283	0	8.223	1.467	1.320	1.657	1.502	2.277	60	0
Summe	16.566	0	16.446	2.934	2.640	3.314	3.004	4.554	120	0
St.A.	11.175	0	8.899	-2.196	1.761	2.156	2.551	4.617	2.286	0

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für Ordnungs- und Baumaßnahmen erforderlichen einmaligen Mittel für das Jahr 2022 in Höhe von 245.000 Euro, für das Jahr 2023 in Höhe von 1.400.000 Euro, für das Jahr 2024 in Höhe von 4.700.000 Euro auf der Finanzposition 6150.940.9000.3 Stadtsanierung - Pauschal sowie die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2022 in Höhe von 178.000 Euro, für das Jahr 2023 in Höhe von 510.000 Euro, für das Jahr 2024 in Höhe von 1.872.000 Euro auf der Finanzposition 6150.361.9000.2, Zuweisungen vom Land - Pauschal, im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens bei der Stadtkämmerei anzumelden.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) in dem unter Ziffer 2 des Antrages genannten Sanierungsgebiet „Moosach“ als Sanierungsträgerin einschließlich des Bereichs energetische Stadtsanierung (einschließlich einem Quartierskonzept und Sanierungsmanagement im Bereich der Wohnsiedlungen) gemäß § 157ff BauGB zu beauftragen.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die MGS mit der Fortführung des Stadtteilmanagements für die Jahre 2021 bis 2024 und bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu beauftragen und den Vertrag über die Durchführung eines Stadtteilmanagements (Quartiers-, Geschäftsstraßen-, Leerstands- und Flächenmanagement) mit der MGS dementsprechend zu verlängern
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kreisverwaltungsreferat, Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, die MVG/SWM, das künftige Mobilitätsreferat und die referatsübergreifende Arbeitsgruppe AG Shared Mobility werden gebeten, die Umsetzung des energetischen Quartierskonzepts auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses und nachfolgender Vertiefungen im Bereich Wohnsiedlungen westlich der Dachauer Straße zu unterstützen.
12. Das Baureferat wird gebeten,
 - a) Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen nach Vorliegen des Freiraumquartierskonzepts und
 - b) als erstes Grünprojekt für die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen an der Triebstraße/Bingener Straße unabhängig von einem Freiraumquartierskonzept unter Beteiligung der Nutzer*innen die Planungen zu erarbeiten und die Realisierung gemäß den städtischen Richtlinien durchzuführen mit dem Ziel, das Angebot an vielfältigen Freiraumnutzungen für alle Bewohner*innen im Sanierungsgebiet, insbesondere für Schulkinder und Jugendliche, zu erhöhen.

13. Das Referat für Gesundheit und Umwelt wird gebeten, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgende Sanierungsmaßnahmen im Westfriedhof durchzuführen:

1. Qualifizierung und Erweiterung der Sitzmöglichkeiten zur Förderung des ruhigen Aufenthalts im Westfriedhof
2. Durchführung einer Versuchsphase, den Radverkehr in der Nord-Süd gerichteten Hauptachse für maximal 12 Monate zu erlauben
3. Entwicklung von Maßnahmen für ruhige Erholungsnutzungen im Westfriedhof, Erarbeitung der dafür notwendigen Planungen unter Beteiligung der Bevölkerung Moosachs und Umsetzung der Maßnahmen gemäß den städtischen Richtlinien
4. Angebot von turnusmäßigen Veranstaltungen für die Öffentlichkeit im Zeitraum von 2021-2024, um das Potential des Westfriedhofs als entschleunigten Erholungsort nutzen zu können, um eine „emotionale Verknüpfung“ der Bevölkerung in Moosach mit dem Ort zu fördern.

14. 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium-Rechtsabteilung (3x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA
3. An das Direktorium HA II / V1
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 – Moosach
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An das Baureferat
7. An das Sozialreferat
8. An das Kommunalreferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Kulturreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
16. An die Regierung von Oberbayern
17. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, II/4, II/5
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, III/12, III/02, III/03, III/01
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, IV/43
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
25. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/32

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3