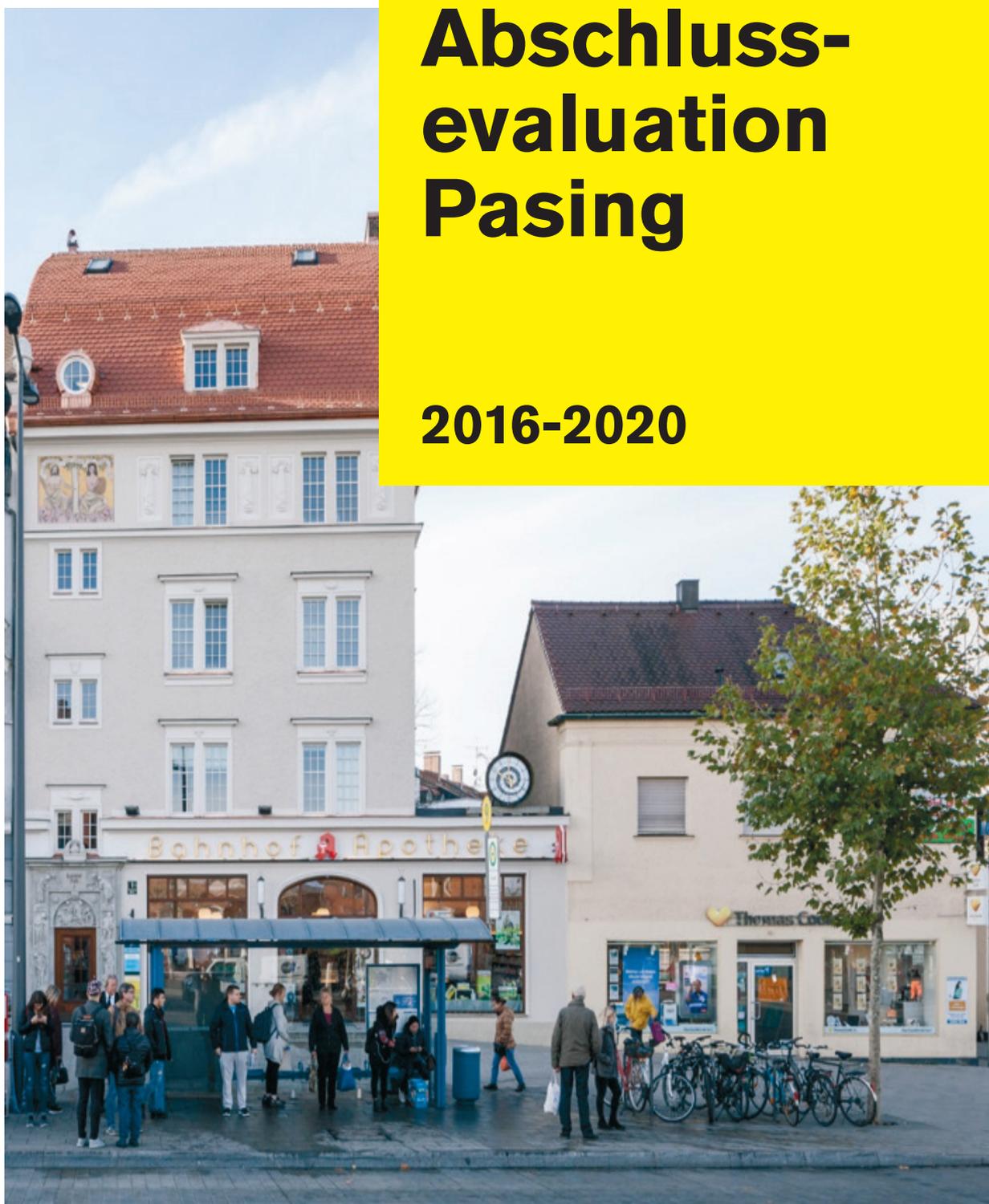


aktive
zentren
pasing

Bericht Abschluss- evaluation Pasing

2016-2020



Impressum

Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Programmgebiet Pasing
Abschlussevaluation
April 2020

Auftraggeberin

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS)
Haager Straße 5
81671 München
Telefon: 089.55 114 823
Telefax: 089.55 114 846
E-Mail: u.lierow@mgs-muenchen.de

im Auftrag der Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Stadtsanierung und Wohnungsbau HA III/3
Blumenstraße 31
80331 München
Telefon: 089.233 239 10
Telefax: 089.233 280 78
E-Mail: plan.ha3-3@muenchen.de

Verfasser

CIMA Beratung + Management GmbH
Briennerstraße 45
80333 München
Telefon: 089.551 181 54
Fax: 089.551 182 50

Stand: August 2020

MGS
Tochtergesellschaft
der GWG München



Landeshauptstadt
München

Baureferat
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

cima.





Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Rahmenbedingungen und Besonderheiten der Programmumsetzung in Pasing | 9 |
| 3. Monitoring der Erdgeschossnutzungen | 10 |
| 4. Bausteine der Programmumsetzung in Pasing | 11 |
| 4.1 Querschnittsmaßnahmen | 15 |
| 4.2 Schlüsselbereiche | 21 |
| 4.3 Stadtteilmanagement und Stadtteilladen | 25 |
| 4.4 Projektgruppe Pasing | 27 |
| 4.5 Verfügungsfonds | 29 |
| 4.6 Mitwirkung privater Akteure und private Investitionen | 33 |
| 4.7 Beteiligung lokaler Akteure und Öffentlichkeitsarbeit | 35 |
| 5. Stand der Umsetzung | 37 |
| 6. Resümee | 42 |
| Geführte Expertengespräche | 46 |
| Zitierte Quellen | 46 |
| Abkürzungsverzeichnis | 46 |

Hinweis zur Schreibweise

Die Schreibweise des Evaluationsberichts versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden. Männliche, weibliche und diversgeschlechtliche Personen mögen sich von den Inhalten in gleicher Weise angesprochen fühlen.



Bahnhofsvorplatz Pasing

1 Einleitung

Anlass

Die vorliegende Abschlussevaluation dient der Überprüfung des Zielerreichungsgrades der Umsetzung des Pasinger Aktive Zentren-Programms in der Zeit der Programmverlängerung zwischen 2016 und 2019. Angeknüpft wird dabei an die Ergebnisse der Zwischenevaluation aus dem Jahr 2016. Die übergeordneten Programmziele der Städtebauförderung dienen als Orientierung für die Erarbeitung der Evaluation. Die Ergebnisse der Abschlussevaluation bilden eine Grundlage zur förmlichen Aufhebung des bestehenden Sanierungsgebietes und können darüber hinaus empfehlenden Charakter für aktuelle und künftige Sanierungsgebiete in München haben.

Im Fokus des vorliegenden Berichtes stehen insbesondere die bislang umgesetzten Maßnahmen, die Mitwirkung der Akteure und der Einsatz der zur Verfügung stehenden Programminstrumente. Konkret dienen folgende Fragestellungen als Leitlinien für die Abschlussevaluation:

- Welche Maßnahmen konnten mit welcher Wirkung in dem Aktive Zentren-Programmgebiet Pasing umgesetzt werden?
- Sind die Bausteine der Programmumsetzung der Aktiven Zentren Pasing passgenau konzipiert?
- Lassen sich aus der Programmumsetzung in Pasing ggf. Erkenntnisse für künftige Sanierungsgebiete ableiten?

Ausgangslage

Im Münchener Stadtteil Pasing zeichneten sich vor ca. 15 Jahren deutliche nutzungsstrukturelle Veränderungen im städtebaulichen Gefüge ab. Ausgelöst wurden diese unter anderem durch die Aktivierung von Flächen entlang der Bahnlinie, die neben der Schaffung von Wohnraum auch die Entwicklung der Pasing Arcaden I + II mit einer Verkaufsfläche von rund 39.000 m² vorsahen. Ergänzend dazu wurde die sog. Nordumgehung Pasing mit einem Investitionsvolumen von 74 Mio. Euro eingerichtet. Im Zuge der Aufwertung des zentralen Geschäftsbereichs zwischen Bahnhof und Landsbergerstraße, Gleichmann- und Bäckerstraße wurden die Bus- und Trambahnlinien verlegt (Investitionsvolumen 26 Mio. Euro). Diese Maßnahme veränderte den Passantenfluss essenziell. Mit Blick auf die anstehenden Transformationsprozesse bewarb sich die Landeshauptstadt München im Jahr 2009 erfolgreich um die Aufnahme des Stadtteils Pasing in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Mit Hilfe des Förderprogramms sollte das Quartier gemäß den Programmzielen „bei der laufenden Anpassung an den wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und demografischen Wandel mit dem Ziel der Sicherung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden“ unterstützt werden (BMUB, 2015: S.10). Für den Stadtteil wurden die Stärkung des gewachsenen, kleinteiligen Einzelhandels, das Schaffen attraktiver Wegeverbindungen und die Aufwertung identitätsstiftender Bereiche und Freiflächen als Ziele definiert. In Folge dessen wurden im Rahmen der Förderkulisse in öffentlich-privater

Kooperation zahlreiche Maßnahmen durchgeführt bzw. umgesetzt.

Vorgehen Evaluierung

Diesem Abschlussbericht ist ein Evaluationsdesign zu Grunde gelegt, welches sich an der Zwischenevaluation aus dem Jahr 2016 orientiert. Die Umsetzung der dort gegebenen Handlungsempfehlungen wird ebenso wie die erfolgten Tätigkeiten und Maßnahmen der letzten vier Jahre in den verschiedenen Schlüsselbereichen analysiert. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse aus 11 leitfadengestützten Interviews, Ortsbegehungen, sowie die fachgutachterliche Aus- bzw. Bewertung vorliegender Projektinformationen.

Abbildung
Zeitstrahl der Programmumsetzung
 Darstellung: cima 2020 nach Salm & Stegen 2016

Projektmeilensteine







| | | | | |
|---|---|----------------------------------|--|--|
| | | | | 2020 aktiv.gestalten: Fertigstellung Sanierungsarbeiten vsl. an vier weiteren Objekten |
| | aktiv.gestalten: Abschluss Sanierungsarbeiten Spiegelstraße 7, Pasinger Bahnhofplatz 1 | | | Aufwertung Planegger Straße |
| | Eröffnung neugestalteter Würmgrünzug am Tag der Städtebauförderung | | | Leuchtforum |
| | Übernahme des Stadtteilmanagements durch MGS | | aktiv.gestalten: Abschluss Sanierungsarbeiten Spiegelstraße 11 | Fertigstellung Ambientebeleuchtung |
| Fertigstellung Bauabschnitt I Würmgrünzug | | | | Letzte Maßnahme Werbe- und Gestaltungskonzept |
| Feinuntersuchung Planegger Straße | Beginn Testphase Verkehrsberuhigung Nördlicher Schererplatz und Aufwertung der Freiflächen am Nördlichen Schererplatz | Abschluss Testphase Schererplatz | Marienplatz Vergabe Marketingkonzept | Fertigstellung letzter Baumaßnahmen aktiv.gestalten |
| Stadtratsbeschluss zur Programmverlängerung | | Projektstart Ambientebeleuchtung | Verabschiedung Stadtteilmanagement und Aufgabe Stadteilladen | 2021 Aufwertung Freiraum zwischen Grundschule Schererplatz und Kirche Maria Schutz (Fertigstellung 2022) |
| 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020/ 2021 |

2

Rahmenbedingungen und Besonderheiten der Programmumsetzung in Pasing

Der Stadtteil Pasing wird von den Bewohnern häufig als „Dorf in der Stadt“ beschrieben. Der Ursprung als ehemals eigenständiges Dorf führt bei den Bewohnern noch heute zu einem eigenen Identitätsbewusstsein.

Die Immobilienstruktur ist vornehmlich durch eine insgesamt kleinteilige, im Ortskern gründerzeitliche Blockrandbebauung mit nachkriegszeitlichen Ergänzungen geprägt. Entsprechend ist auch die Unternehmensstruktur vor Ort primär kleinteilig und vielfach inhabergeführt.

Auf Grund der bereits beschriebenen städtebaulichen Entwicklungen und deren abzusehenden Auswirkungen auf den Pasinger Ortskern bestand in Folge die Notwendigkeit, die neueren, tendenziell größer dimensionierten Nutzungen, wie beispielsweise die Arcaden, in das Gesamtgefüge des Stadtteils zu integrieren.

Auf Basis vorbereitender Untersuchungen (VU) konnte der zentrale Geschäftsbereich in Pasing als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Dieses erstreckt sich südlich des Fernbahnhofs Pasing von der Ernsbergerstraße im Westen über die zentralen Geschäftsstraßen Bäcker- und Gleichmannstraße bis zur Offenbachstraße im Osten. Im Süden umfasst das Sanierungsgebiet die Planegger Straße bis zur Gräfstraße. Weiterhin dehnt sich das Sanierungsgebiet im nördlichen Ausgangsbereich des Bahnhofes bis zum Wensauer Platz aus.

Im Sinne der angestrebten öffentlich-privaten Kooperation bestand für die Projektverantwortlichen gerade zu Beginn der Förderung die Heraus-

forderung, die Auswirkungen des Strukturwandels und hier insbesondere die Auswirkungen der laufenden Baumaßnahmen im öffentlichen Raum (u.a. negative Auswirkungen auf das private „Investitionsklima“ - vgl. S.37 Zwischenbericht) zu moderieren.

Mit der Gründung des Gewerbevereins „Aktives Pasing e.V.“ im Jahr 2009 sollte vor Ort eine geeignete private Organisation etabliert werden, die das private Engagement insbesondere von Seiten der Unternehmerschaft bündelt und ertüchtigt.

Kurzzusammenfassung Zwischenbericht

Die Zwischenevaluation aus dem Jahr 2016 diente der Überprüfung der Verlängerung des Programms der Aktiven Zentren Pasing. Die Zwischenevaluation erfolgte auf Grundlage von 10 Expertengesprächen und einer umfangreichen Dokumentenanalyse. Ergänzend wurden ein Auftaktworkshop und ein Validierungsworkshop durchgeführt.

Im Bericht konnte dargelegt werden, dass für die begonnene Sanierung des zentralen Geschäftsbereichs und für die Umsetzung weiterer Projekte und Maßnahmen aus dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) eine Verlängerung erforderlich ist. Insbesondere die Begleitung der Baustelle für eine Schlüsselimmobilie am Marienplatz und die Fortführung der beiden kommunalen Förderprogramme aktiv gestalten und Werbe- und Gestaltungskonzept wurden als zentrale Bausteine für die weitere Umsetzung identifiziert.

Die im ISEK definierte Maßnahmen-

agenda sowie die Marketingstrategie wurden fortgeschrieben. Die hier aufgeführten Maßnahmen werden in den folgenden Kapiteln evaluiert.

Als wesentliche Stärken werden im Zwischenbericht die Ausbildung professioneller Strukturen vor Ort durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die MGS und das Stadtteilmanagement, die ergänzenden Förderprogramme sowie die intensive begleitende Öffentlichkeitsarbeit benannt. Darüber hinaus wurden private Investitionen angestoßen, deren Umsetzung für die zweite Programmlaufzeit erwartet wurde.

Als Schwächen wurden das bisher verhaltene privatwirtschaftliche Engagement (und damit einhergehend private Investitionen), ausschließlich projektabhängige Kofinanzierungen des Verfügungsfonds und eine zu geringe Einbindung privater Akteure in der Projektgruppe identifiziert.

Der Zwischenbericht wurde am 14.12.2016 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und die Programmlaufzeit um weitere vier Jahre verlängert.

3

Monitoring der Erdgeschossnutzungen

Im Zwischenbericht 2016 zeichnete sich gemäß damaliger Analyse ein deutlicher „Rückzug des Einzelhandels im gewachsenen Geschäftsbereich“ ab. Dieser führte zu einer Verlagerung des Handelsschwerpunktes in Richtung Bahnhof und Pasing Arcaden I + II.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Nutzungseinheiten in der Erdgeschosszone nach ihrer Art dargestellt. Dabei werden - der Analysemethodik des Zwischenberichts folgend - unter dem Begriff der Dienstleistung auch gastronomische Betriebe einbezogen. Die Darstellung nach den Analysejahren in der Zeitreihe ermöglicht eine Auswertung der Veränderungen.

Über die gesamte Programmlaufzeit hinweg lässt sich bilanzieren, dass sich die Anzahl der vorhandenen Nutzungen im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung inkl. Gastronomie im Sanierungsgebiet positiv entwickelt hat. Die Anzahl der Leerstände konnte zudem insgesamt halbiert werden.

Es lassen sich bezüglich der Entwicklung des Nutzungsmixes allerdings deutliche Veränderungen in der konzeptionellen Ausrichtung der ansäs-

sigen Unternehmen ablesen. Viele vormals stark auf die Versorgung im Stadtteil fokussierte inhabergeführte Konzepte sind durch spezialisierte Konzepte ersetzt worden, die eine deutlich standortübergreifende Zielgruppenausrichtung aufweisen. Eine Entwicklung, die sich heutzutage vielerorts ablesen lässt. Auslöser hierfür sind der allgemeine Wandel des Handels sowie lokale Veränderungen durch die neuen Angebote in den Arcaden ab 2011 (Arcaden I) und 2013 (Arcaden II).

Durch die Eröffnung der Arcaden konnte insgesamt eine Stabilisierung und Verbreiterung des Angebotsportfolios, eine größere Markenkompetenz sowie ein ergänzendes Verkaufsflächenangebot für Konzepte, die sonst voraussichtlich nicht in Pasing ansässig wären (z.B. H&M, Zara, Strellson), erreicht werden. Im Ergebnis konnte die Kaufkraftbindung aus den umliegenden Stadtbezirken sowie dem Würmtal erhöht und das Einzugsgebiet des Stadtteils sukzessive vergrößert werden. Durch den Fernbahnhof sind zudem auch umliegende Kommunen wie Augsburg angeschlossen.

Entgegen der vielfach zu beobachtenden allgemeinen Entwicklungen

in Innenstädten und Stadtteilzentren konnte die Anzahl der Leerstände über den gesamten Projektzeitraum hinweg um die Hälfte reduziert werden. Die neue Handelsimmobilie zwischen Bodensee-, Instituts- und Planegger Straße am Pasinger Marienplatz befindet sich unmittelbar vor ihrer Fertigstellung. Dadurch kann im Rahmen der Programmlaufzeit auch in diesem Bereich eine Maßnahme umgesetzt werden, die bereits im ISEK mit höchster Priorität versehen war. Die künftigen Nutzungen mit zwei Lebensmittelbetrieben, Gastronomiebetrieben sowie einem Hotel können aus gutachterlicher Sicht, aber auch nach Meinung der eingebundenen Experten, einen Gegenpol zum Bahnhofsareal erzeugen und insgesamt zur weiteren Stabilisierung der Frequenzen in der Pasinger Ortsmitte beitragen.

| | 2012 | 2016 | 2019 |
|------------------|------|------|------|
| ■ Einzelhandel | 170 | 144 | 177 |
| ■ Dienstleistung | 127 | 156 | 135 |
| ■ Leerstände | 16 | 5 | 8 |

Tabelle
Anzahl der Nutzungen in der Erdgeschosszone nach Art
Darstellung: cima 2020

Quelle: MGS und <https://www.pasing-arcaden.de/>

4 Bausteine der Programmumsetzung in Pasing



Feierlichkeiten zum Tag der Städtebauförderung

Neben den im Beschluss zur förmlichen Festlegung des Pasinger Sanierungsgebietes definierten Querschnitts- und Schlüsselmaßnahmen, sollen in der vorliegenden Abschlussevaluation die maßgeblichen Bausteine zur Programmumsetzung betrachtet werden. Durch den Beschluss des Stadtrates zur Programmverlängerung wurden die bisherigen Sanierungsziele teilweise konkretisiert und fortgeschrieben.

Umsetzung der Maßnahmenagenda

Bausteine der Programmumsetzung:

- Stadtteilmanagement und Stadtteilläden
- Projektgruppe Pasing
- Verfügungsfonds
- Mitwirkung privater Akteure und privater Investitionen
- Beteiligung lokaler Akteure und Öffentlichkeitsarbeit

Querschnittsmaßnahmen:

- Maßnahmen zur Umsetzung der Marketingstrategie
- Mitwirkung und Kooperation
- Wohnen und kulturelle Einrichtungen
- Pasinger Rundwege / Passagensystem
- Maßnahmen Kommunales Förderprogramm ‚aktiv.gestalten‘
- Maßnahmen Werbe- und Gestaltungskonzept (Verfügungsfonds)

Schlüsselbereiche:

- Marienplatz und angrenzende Bebauung
- Viktualienmarkt / Rathausblock
- Rindle-Block
- Würmgrünzug von der Kafferstraße bis zur Bodenseestraße
- Kirchplatz Maria Schutz und südliche Bäckerstraße
- Bahnhofplatz Nord
- Planegger Straße und angrenzende Bebauung

Neben der grundsätzlichen Erfüllung der Programmierfordernisse ist der kooperativen Umsetzung zielführender Maßnahmen im Quartier eine maßgebliche Bedeutung beizumessen.

In Pasing wurden im Zuge der Programmumsetzung binnen kurzer Zeit in verschiedenen Handlungsfeldern Maßnahmen geplant, vorbereitet, angestoßen und umgesetzt. Die hohe Umsetzungsorientierung im Projekt hat dazu beigetragen, die umfassenden Veränderungsprozesse in Pasing positiv zu gestalten.

Die vorliegende Abschlussevaluation orientiert sich in diesem Sinne an der Vorgehensweise und Einteilung des Zwischenberichts und baut auf diesem auf.

Im Stadtratsbeschluss zum Programm vom 14.12.2016 werden für den Zeitraum 2016-2020 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit folgenden Maßnahmen beauftragt:

- Aufwertung des Umfelds der Kir-

che Maria Schutz (inkl. einjährige Testsperrung)

- Inwertsetzung des Pasinger Viktualienmarktes
- Umsetzung Pasinger Rundwege
- Aktivierung des Bereichs Pasinger Marienplatz sowie Durchwegung des Blockinnenbereichs der Neubebauung
- Punktuelle Aufwertung der Planegger Straße gemäß den Ergebnissen der städtebaulichen Feinuntersuchung
- Aufwertung und Öffnung der Freifläche um den Perlschneiderhof
- Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für die Neubebauung des heutigen Hotels zur Post an der Bodenseestraße

- Umgestaltung des Bereichs Bahnhof-Pasing-Nordausgang

- Herstellung der Freifläche Bodenseestraße 3 und Realisierung der Durchwegung des Innenhofs Bodenseestraße 1 und 3 zur Stärkung des Zentrums

- Weitere Umsetzung Werbe- und Gestaltungskonzept

- Verhinderung des sogenannten Trading-Down-Effekts und Ablehnung von Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen und Wettbüros

- Durchführung des seit 2010 beauftragten Stadtteilmanagements für die Jahre 2017-2019 (im dritten Jahr Reduzierung um 50 %)

- Verlängerung des Betriebs eines Stadteilladens 2017-2019

Insbesondere die managementorientierten Programmbestandteile sind naturgemäß nur bedingt operationalisierbar. Sie werden daher nach ihrer Bedeutung eingeordnet, in der Umsetzung beschrieben und aus Sicht der geführten Expertengespräche und aus gutachterlicher Sicht bewertet.

| Bausteine der Programmumsetzung | Leitfragen und -kriterien der Evaluation |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteilmanagement und Stadtteilladen | <ul style="list-style-type: none"> · Mittel- und Personaleinsatz · Aufgabenspektrum · Fortschreibung und Umsetzung Marketingkonzept · Vernetzung und Akzeptanz im Stadtteil · Nutzung des Stadtteilladens · Standort des Stadtteilladens |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Projektgruppe | <ul style="list-style-type: none"> · Zusammensetzung · Aufgaben und Arbeitsweise · Aktivitäten zur Verstetigung |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Verfügungsfonds | <ul style="list-style-type: none"> · Höhe der akquirierten privaten Mittel · Vergabep Praxis und -richtlinien · umgesetzte Maßnahmen · Passgenauigkeit der Förderrichtlinien · Aktivitäten zur Verstetigung |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Mitwirkung privater Akteure/ private Investitionen | <ul style="list-style-type: none"> · Grad der Mitwirkung und Finanzierungsbereitschaft · Rolle und Bedeutung von Aktives Pasing e.V. |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Beteiligung lokaler Akteure und Öffentlichkeitsarbeit | <ul style="list-style-type: none"> · Bewertung der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit |

Tabelle
 Zu evaluierende Programmbestandteile
 Darstellung: cima 2020 nach Salm & Stegen 2016

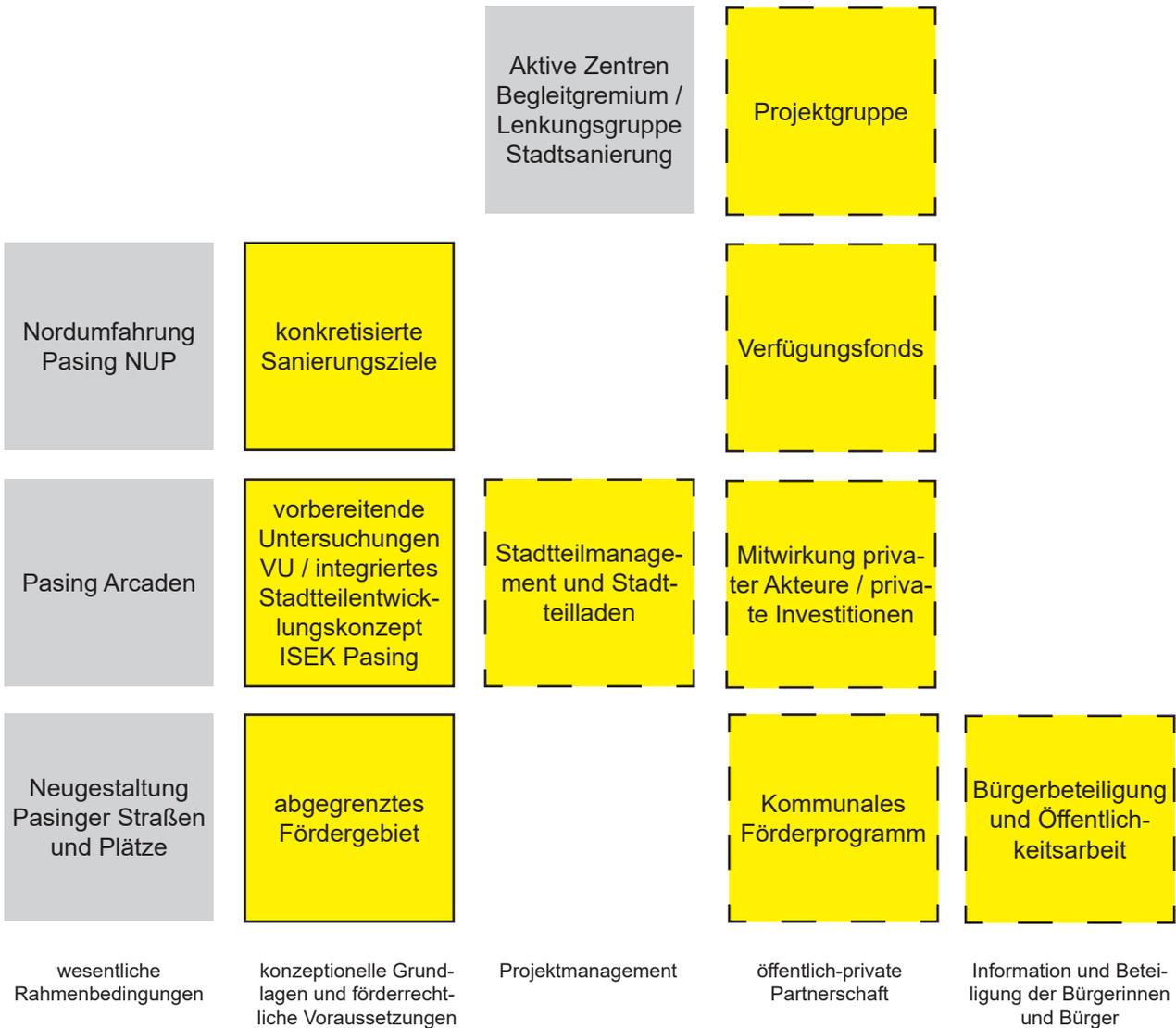


Abbildung
 Schematische Darstellung der Programmstruktur
 Darstellung: cima 2020
 nach Salm & Stegen 2016

4.1 Querschnittsmaßnahmen

Neben den einzelnen Programmbausteinen des Aktive Zentren Programms sollen die im Rahmen des ISEK entwickelten Maßnahmenpakete hinsichtlich der Zielkonformität bewertet und ihr Umsetzungsstand dokumentiert werden (vgl. Kapitel 5). Die Aufwertung des Quartiers begann formell mit der Vorlage des ISEK Pasing im April 2012 und dessen Kenntnisnahme durch den Stadtrat am 23. Mai 2012. Auf Grundlage des § 141 BauGB wurde mit dem ISEK bereits die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und die Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften vorbereitet.

Im Rahmen des ISEK wurden vier Querschnittsmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebiets definiert. Unter

- „Maßnahmen zur Umsetzung der Marketingstrategie“
- „Mitwirkung und Kooperation“
- „Wohnen und kulturelle Einrichtungen“ sowie
- „Pasinger Rundwege / Passagensystem“

wurden einzelne Maßnahmen subsumiert, die sich nicht an einer Stelle im Programmgebiet verorten lassen. Daneben wurden sieben räumliche Schlüsselbereiche identifiziert, deren gezielte Aufwertung zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Programmgebiets beitragen sollen.

Im Zuge der Programmverlängerung und -fortschreibung wurden vom Stadtrat am 14.12.2016 zwei weitere Punkte zur Konkretisierung der Sanierungsziele beschlossen:

- Ergebnisse der Feinuntersuchung Planegger Straße
- Verhinderung des Trading-Down-Effekts

4.1.1 Maßnahmen zur Umsetzung der Marketingstrategie

Bereits im ISEK wurde eine sog. Marketingstrategie mit ergänzender Agenda formuliert. Diese umfasste eine Vielzahl kleinerer Impulsprojekte und Marketingmaßnahmen, primär in den Bereichen Kundenbindungs-, Baustellen- und Erreichbarkeitsmarketing. In der ersten Programmlaufzeit wurde das Gros der Maßnahmen durch das Stadtteilmanagement bereits umgesetzt (s. Zwischenevaluierung S. 33). Für die zweite Programmlaufzeit wurde die Fortschreibung der Marketingstrategie empfohlen und in diesem Sinne für den Marienplatz seitens der MGS ausgeschrieben. Als Gewinner ging das Marketingkonzept TAM TAM hervor. Dieses soll in 2020 durch eine künstlerische Bespielung des Platzes umgesetzt werden. Durch eine Zusatzförderung des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing wurde die ursprünglich geplante Veranstaltungsdauer von vier auf zehn Tage ausgeweitet. Auch wurde das Stadtteilmanagement mit dem Ziel beauftragt, Pasing als Gesundheitsstandort zu positionieren. Die bereits etablierten Pasinger Gesundheitstage fanden in den Jahren 2016 und 2018 statt und wurden vom Stadtteilmanagement tatkräftig unterstützt. Ein Gesamtkonzept zum Gesundheitsstandort Pasing wurde nicht beauftragt.

Bewertung

Im Zuge der Sanierung konnten gemeinsam mit verschiedenen Partnern die wesentlichen Bestandteile des empfohlenen Marketingkonzeptes umgesetzt werden. Neben dem Baustellenmarketing, Shopping-flyer, der Bespielung des Pasinger Marienplatzes durch verschiedene Kultur- und Kunstprojekte sowie dem Werbe- und Gestaltungskonzept sind hier auch die verschiedenen Marketingprojekte v.a. mit dem Gewerbeverein Aktives Pasing e.V. zu zählen. Hierzu gehören beispielsweise der Pasinger Gesundheitstag, saisonale Aktionen zur Adventszeit und Ostern oder das in der Umsetzung befindliche investive Projekt Ambientebeleuchtung. Die erfolgreiche Durchführung einzelner Maßnahmen in aufeinanderfolgenden Jahren (z.B. Blumengruß, Nikolausaktion) zeigt eine Etablierung einzelner Maßnahmen im Sinne des ISEK, die auch von der lokalen Ökonomie wertgeschätzt und monetär unterstützt wurden. Kleinräumige Kooperationen schufen ein Bewusstsein für Standort und Identität.

Empfehlung

Das im ISEK vorgeschlagene Marketingkonzept orientiert sich stark an den unmittelbaren Erfordernissen, die die umfassenden Umstrukturierungsprozesse in Pasing mit sich gebracht haben. Die einzelnen Bestandteile konnten sehr gut umgesetzt werden. Wünschenswert wäre aus gutachterlicher Sicht jedoch eine längerfristig angelegte Strategie zur Standortentwicklung, die über den Sanierungszeitraum hinaus reicht. So lassen sich, ausgehend von einer klaren Profilierungs-

strategie (z.B. „Dorf in der Stadt“), flankierende Maßnahmen ableiten. Für die Vermarktung der vorhandenen Handelsstrukturen könnte so z.B. das noch gut ausgeprägte Angebot an inhabergeführten (Traditions-) Unternehmen zielgruppengerecht dargestellt und gleichzeitig gezielte Angebote zur Förderung von Qualität und Service dieser Unternehmen etabliert werden.

Kleinräumige Aktivitäten sind dabei ggf. leichter umsetzbar (z.B. Straßenzugsweise), dennoch sollten diese im Stadtteil übergeordnet gebündelt werden (z.B. Gewerbeverein).

4.1.2 Mitwirkung und Kooperation

In diesem Bereich konnten, bis auf die Gründung des Arbeitskreises der Immobilieneigentümer, sämtliche im ISEK entwickelten Maßnahmen umgesetzt werden. Diese umfassen

u.a. das Leerstands- und Flächenmanagement.

Bewertung

Die unter diesem Querschnittsthema zusammengefassten Einzelmaßnahmen lagen maßgeblich in der Verantwortung des Stadtteilmanagements und wurden von diesem erfüllt (s. auch Kapitel 4.3). Insbesondere mit Vertretern der lokalen Ökonomie und privaten Immobilieneigentümern wurde eine Vielzahl von Gesprächen geführt, Kontakte und Beratungsangebote vermittelt, die Beteiligung an Projekten akquiriert, Informationen weitergegeben und Zukunftsaussichten für den Standort erörtert.

Empfehlung

Die zahlreichen positiven Aktivitäten zur Verbesserung der Mitwirkung

und Kooperation im Pasinger Projektgebiet verdeutlichen die Notwendigkeit eines Stadtteilmanagements. Hierfür muss jedoch auch eine entsprechende Motivation und Bereitschaft der lokalen Akteure vorliegen. Um einen Professionalisierungsgrad auch auf privater Seite zu erlangen, gilt es, bestehende lokale Organisationen bestmöglich hinsichtlich der Etablierung stabiler Strukturen zu ertüchtigen und zu unterstützen.

4.1.3 Wohnen und kulturelle Einrichtungen

Im ISEK wurden verschiedene Maßnahmen formuliert, die die Attraktivität und Lebendigkeit des Stadtteils Pasing unterstützen und fördern sollen. Pasing soll für die Bewohner zum multifunktionalen Lebensmittelpunkt werden. Neben der Aufwertung privater Freiflächen und der Unterstüt-



Fassadenaufwertung; vorher - nachher mit dem Programm aktiv.gestalten

zung lokaler Initiativen wurde insbesondere eine kulturelle Nutzung des Kopfbaus der ehemaligen Stückguthalle an der Offenbachstraße als besonders wichtig bewertet. Bereits zum Zeitpunkt der Zwischenevaluierung war aus Kostengründen der Abriss des Gebäudes beschlossen. Auf dem Gelände soll eine kulturelle Anschlussnutzung mit einem Veranstaltungssaal und zwei Gruppenräumen realisiert werden. Der Wettbewerb zum Neubau wurde mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Die Grundstückseigentümerin GWG ist mit der schrittweisen Umsetzung beauftragt und realisiert an dieser Stelle einen Nachbarschaftstreff.

Mit der Auflage des kommunalen Förderprogramms aktiv.gestalten ist zudem ein konkretes Angebot zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität etabliert worden.

Darüber hinaus konnten zahlreiche künstlerische Nutzungen (z.B. leerstehende „Pappschachtel“ - Gebäudeensemble am Marienplatz) dazu beitragen, den kulturell lebendigen Standort Pasing weiter bekannt zu machen. Für weitere Ausstellungen und Veranstaltungen standen darüber hinaus die Räumlichkeiten des Stadteilladens zur Verfügung. Die aus dem Verfügungsfonds geförderte Ausstellung zur Novemberrevolution fand u.a. im Pasinger Rathaus, Stadteilladen und am Pasinger Marienplatz statt.

Bewertung

Mit Blick auf die empfohlenen ISEK-Maßnahmen in diesem Handlungsfeld kann festgehalten werden, dass mit großem Engagement der eingebundenen Stellen gearbeitet wurde. Die Maßnahmen konnten weitestge-

hend umgesetzt werden, bzw. befinden sich in Umsetzungsreife.

Empfehlung

Aufbauend auf den Erfahrungen aus dem Programmgebiet in Pasing empfiehlt es sich, auch künftig öffentliche Räume mittels kultureller Nutzungen zu bespielen.

4.1.4 Pasinger Rundwege / Passagensystem

Die Pasinger Rundwege sind seit Start der Programmumsetzung zu den zentralen Maßnahmenempfehlungen zu zählen. Ziel ist die Herstellung, Aufwertung und Sicherung schneller und attraktiver Durchwegungen für den nicht motorisierten Individualverkehr im Pasinger Geschäftsbereich. Bis 2015 wurde eine umfassende Rahmenplanung mit teilräumlichen Feinuntersuchungen erarbeitet. In zahlreichen anschließenden Informations- und Aktivierungsgesprächen mit den Eigentümern aller betroffenen Blöcke konnte jedoch keine Mitwirkungsbereitschaft zur Umsetzung erzielt werden.

Trotz großer Anreize (hoher Einsatz von Städtebauförderungsmitteln) und des grundsätzlichen Tatbestands der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach §7 h bzw. einer Steuerbegünstigung nach §10 f des Einkommenssteuergesetzes, zeigte sich die Umsetzung gerade in Eigentümergemeinschaften als kaum realisierbar. Nach zunächst sehr positiven Signalen zur Mitwirkungsbereitschaft der Immobilienbesitzer, die auch der Auslöser für die weitergehenden Beratungen und Planungen waren, sind insbesondere das Desinteresse



Kulturbürgerhaus auf ehemaligem Stückgutgelände

an zusätzlichem Publikumsverkehr sowie eine geringe Investitionsbereitschaft Gründe für die nicht erfolgte Umsetzung. Das Passagensystem der Pasinger Rundwege konnte entsprechend nicht realisiert werden.

Bei der Neubebauung des Handelsmagneten am Pasinger Marienplatz wurde eine attraktive Durchwegung des Geländes Richtung Würm im Rahmen des Wettbewerbs gefordert und aktuell realisiert.

Bewertung

Das Projekt Pasinger Rundwege verfolgte mit der Aufwertung und Frequentierung privaten Grunds ein höchst ansprechendes, aber ebenso ambitioniertes Ziel mit intensiver Akquise- und Beratungstätigkeit.

Die angestrebte Umsetzung des

Projektes hat dementsprechend in der Planungs- wie auch in der Beteiligungsphase sowohl personelle, als auch zeitliche Ressourcen gebunden.

Empfehlung

Die Erfahrungen aus Pasing zeigen, zur Sicherung der Umsetzung sollten frühzeitig verbindliche Positionierungen der jeweiligen Akteure und der damit verbundenen Zeitschiene eingeholt werden.

Durch eine Beteiligung eingebrachter Projektideen, wie die Pasinger Rundwege, sind noch stärker auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen.

4.1.5 Maßnahmen Kommunales Förderprogramm ‚aktiv.gestalten‘

Das kommunale Förderprogramm

aktiv.gestalten wurde im Jahr 2016 seitens der Landeshauptstadt München (LHM) ins Leben gerufen. Ziel ist es, Immobilieneigentümer in Sanierungsgebieten zu Investitionen am eigenen Objekt zu motivieren. Das Gesamtbudget betrug 3,7 Mio. Euro für alle Einsatzgebiete in München. In Pasing wurde zunächst ein Mittelbedarf von rund 400.000 Euro geschätzt. Dieser wurde nach dem erfolgreichen Programmauftakt im Gebiet auf 900.000 Euro angehoben. Durch das aus Städtebauförderungsmitteln gespeiste Programm können Vorplanungen für Aufwertungsmaßnahmen u.a. für Fassaden und Freibereiche bis zu 100% finanziert und Baumaßnahmen bis zu 30% bzw. 45% bezuschusst werden. Umgesetzt wurden vorrangig Arbeiten an der Fassade und im Bereich der Erdgeschosszone. Bis Anfang 2020 konnten drei Maßnahmen mit positi-



Fassadengestaltung am Bahnhofsvorplatz mit dem Programm aktiv.gestalten ; vorher - nachher

ver Signalwirkung auf weitere Eigentümer abgeschlossen werden. Weitere drei Maßnahmen befinden sich noch in der Umsetzung. Durch den Einsatz von ca. 750.000 € Städtebauförderungsmittel im Rahmen des kommunalen Förderprogramms aktiv.gestalten wurden mindestens dreimal so hohe Investitionen von privater Seite in Fassadenaufwertungen getätigt. Die Antragsteller wurden bereits in der Phase der grundsätzlichen Interessenbekundung durch die MGS und das Stadtteilmanagement unterstützt.

Bewertung

Das Förderprogramm aktiv.gestalten ist zu den Top-Maßnahmen im Zuge der Aktiven Zentren-Programmumsetzung in Pasing zu zählen. Es konnten beträchtliche private Investitionen mobilisiert werden, die eine große Wirkung auf den öffentlichen Raum haben. Mit der Umsetzung in den Immobilien in der Spiegelstraße 7 und 11 sowie am Bahnhofplatz konnten Leuchtturmprojekte etabliert werden, die durch ihre zentralen Lagen einen hohen städtebaulichen Effekt und eine positive Signalwirkung auf weitere Eigentümer haben. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass der Umsetzungserfolg maßgeblich von der intensiven Akquise, dem finanziellen Spielraum der Immobilieneigentümer und ihrer Interessenslage abhängig ist. In den Fällen, in denen die Ziele der Eigentümer mit denen des Programms nicht deckungsgleich waren (z.B. bei Eigentümergemeinschaften), konnte das Förderprogramm nur bedingt greifen und kam über die städtebauliche Beratung durch die MGS nicht hinaus (ca. neun Objekte).

Empfehlung

Das Programm aktiv.gestalten und die damit geschaffenen Anreize für private Immobilieneigentümer sollten nach Möglichkeit und zugeschnitten auf die Eigentümerstrukturen auch in künftigen Programmgebieten der Städtebauförderung angeboten werden. Es gilt dabei wie in Pasing zu beachten, dass derartige Förderprogramme für private Akteure oftmals schwierig zu erfassen sind und mitunter komplex erscheinen. Deshalb bedarf es entsprechender Handreichungen, bestenfalls durch ein standardisiertes Verfahren und ein ausreichendes Zeitbudgets derjenigen Stellen, die operativ in die Beratungs- und Vergabeprozesse eingebunden sind. Weiterhin erfolgte eine Aktivierung nach dem Schneeballsystem; die Nachfrage nahm mit fortschreitender Programmlaufzeit zu. Daher gilt es, den Umsetzungszeitraum entsprechend zu berücksichtigen. Eine Kombinierbarkeit mit dem Werbe- und Gestaltungskonzept zeigte sich in einer ganzheitlichen Fassadenaufwertung als sehr zielführend.

4.1.6 Maßnahmen Werbe- und Gestaltungskonzept (Verfügungsfonds)

Ziele dieser Maßnahme sind die Aufwertung der zentralen Geschäftsstraßen durch die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten, die Stärkung der Vielfalt attraktiver Geschäfte, die bessere Wahrnehmung des gewachsenen Zentrums als städtebauliche Einheit und nicht zuletzt die Stärkung der Stadtteilidentität.

Für diese Zielsetzung wurde in Abstimmung mit Gewerbetreibenden

im Jahr 2014 ein sog. Werbe- und Gestaltungskonzept entwickelt. Dies kann u.a. auf die Verbesserung der Ausstattung und Warenpräsentation angewendet werden. Die Fördermöglichkeiten betragen max. 50% der Anschaffungskosten; die maximale Zuschusshöhe beläuft sich auf 12.000 Euro pro Maßnahme. Insgesamt wurden pro Jahr 30.000 Euro zur Verfügung gestellt und über den Verfügungsfonds abgerechnet.

In der zweiten Programmlaufzeit wurden acht Maßnahmen mit Gesamtkosten von gut 60.000 Euro umgesetzt. Der Anteil der Fördermittel beträgt 29.700 Euro, der private Anteil liegt bei 30.690 Euro. Das Förderspektrum umfasste Markisen, Werbeanlagen, Pflanzenelemente, Lichtgestaltung, Ausleger und Bestuhlung. Weitere sieben Maßnahmen befinden sich derzeit noch in der Umsetzung.

Bewertung

Das Programm erzielte durch seinen hohen Praxisbezug und die leichte Anwendbarkeit eine unmittelbare Wirkung und Qualitätssteigerung im öffentlichen Raum und half dabei, das Zentrenprogramm im Stadtteil stärker bekannt zu machen. Die Umsetzung im Rahmen des Verfügungsfonds erwies sich als sehr effektiv.

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist sehr positiv zu bewerten und auch die Kontaktaufnahme mit Immobilieneigentümern und die Arbeit mit den Gewerbetreibenden wird durch ein solches Programm erleichtert. Das Werbe- und Gestaltungskonzept trug den Nutzen des Zentrenprogramms vielerorts in die Öffentlich-

keit. Es fungierte somit auch als Türöffner für weitere Maßnahmen.

Empfehlung

Werbe- und Gestaltungskonzepte sind für Programmgebiete der Städtebauförderung mit inhabergeführtem Handel gewinnbringend. Auch hier gilt es, die Aktivierung nach dem Schneeballsystem einzukalkulieren und den Umsetzungszeitraum von vornherein entsprechend zu berücksichtigen.

Ebenso wird empfohlen, zu prüfen, ob Programme wie das Werbe- und Gestaltungskonzept nur Bereiche der Ladenlokale befördern sollen, welche von außen einsichtig sind, oder ob sie auf die Ladenfläche ausgeweitet werden sollten.

4.1.7 Verhinderung des sog. Trading-Down-Effekts

Die Verhinderung des sogenannten Trading-Down-Effekts wurde

im Rahmen des Stadtratsbeschlusses zur Programmverlängerung als ergänzendes Ziel aufgenommen. Hierdurch sollte insbesondere die weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Sanierungsgebiet verhindert werden. Zum Zeitpunkt des Beschlusses waren 6 dieser Vergnügungsstätten im zentralen Geschäftsbereich verortet. Es fanden regelmäßig proaktive und intensive Beratungen des Stadtteilmanagements für Eigentümer von leerstehenden Objekten hinsichtlich wertiger und gewünschter Nutzungsoptionen statt. Bis dato bestehende Vergnügungsstätten sind auf Grund langfristiger Mietverträge weiterhin ansässig. Neue derartige Nutzungen sind indes nicht hinzugekommen.

Bewertung

Der Einsatz des Werbe- und Gestaltungskonzepts, sowie des Programms aktiv gestalten und der kontinuierliche Dialog des Stadtteilmanagements mit vielen Immo-

lieneigentümern konnten Trading-Down-Tendenzen im Stadtteil entgegenwirken. Die Möglichkeit der Verhinderung einer Neuansiedlung auf Basis des Sanierungsrechts nach §144 BauGB fand für das Sanierungsgebiet Pasing keine Anwendung.

Empfehlung

In künftigen Sanierungsgebieten könnten Trading-Down-Tendenzen, insbesondere im Bereich der Erdgeschossnutzungen, durch den frühzeitigen Dialog mit den Eigentümern entgegengewirkt werden. Die Verantwortung für die eigene Immobilie und die Umfeldnutzungen sollten dabei stets in den Fokus gerückt werden, ebenso wie der langfristig eigene Nutzen durch Werterhalt der Immobilie. Darüber hinaus ist die Prüfung rechtlicher Mittel als steuerndes Instrument in diesem Zusammenhang stets zu erwägen.



Gestaltung Eiscafé Portofino mit dem Werbe- und Gestaltungskonzept ; vorher - nachher

4.2 Schlüsselbereiche

4.2.1. Marienplatz und angrenzende Bebauung

Gemäß ISEK soll der Pasinger Marienplatz als zentraler Identifikationsraum gestärkt, besser erlebbar und gezielt weiterentwickelt werden. Der Stärkung der Versorgungsfunktion kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. So soll ein attraktiver Gegenpol zum Bereich Bahnhof/Arcaden geschaffen und somit die Achsen Gleichmann- und Bäckerstraße nachhaltig gestärkt werden. Neben der erfolgten gestalterischen Aufwertung des Bereiches und den vorgenommenen verkehrsplanerischen Maßnahmen war die Projektentwicklung auf dem Areal zwischen Bodensee-, Instituts- und Planegger Straße ein maßgebliches Ziel zur Programmverlängerung. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant. Im Zuge dessen wird eine öffentliche Durchwegung vom Marienplatz zum Schmiedewegerl Richtung Würmgrünzug geschaffen.

Darüber hinaus wurde die alte Immobilie (Pappschachtel) vor ihrem Abriss temporär erfolgreich künstlerisch genutzt. Während der Baustellenphase wurden zudem mit der Grundschule an der Oselstraße Bauzaunbanner gestaltet, welche mit von den Schülern und Schülerinnen gestalteten Bildern bedruckt waren.

Der Stadtratsbeschluss zur Zwischenevaluation sah ebenfalls vor: Soweit für das Gebäude Bodenseestraße 4, Hotel zur Post, seitens der Eigentümerin eine Neubebauung angestrebt wird, soll für die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln angestrebt werden. Unter anderem

mit der Zielsetzung den Blockinnenraum gemäß der Rahmenplanung Pasinger Rundwege erlebbar zu machen und den Freiraum aufzuwerten. Dabei soll in einer Variante der Erhalt des Postsaals untersucht werden. Dieses Ziel konnte nicht erfüllt werden. Das Alten- und Servicezentrum der Stadt München wird jedoch im Erdgeschoss eingerichtet.

Bewertung

Insgesamt gesehen konnten im Bereich des Pasinger Marienplatzes verschiedenste Elemente des Aktive Zentren-Programms durch eine integrierte Herangehensweise ihre Wirkung entfalten. Neben der bereits genannten Projektentwicklung im südwestlichen Bereich des Platzes wurde durch aktiv.gestalten die Fassade eines anliegenden Bau-

denkmals gefördert (ehem. Confetti). Das Werbe- und Gestaltungskonzept wurde zur Förderung von Möblierungselementen eines Biomarktes und bei einem türkischen Imbiss eingesetzt. Mit ansässigen Händlern wurden auf dem Platz Marketingmaßnahmen und Events durchgeführt. Die künstlerische Aktivierung der sog. Pappschachtel und die Bauzaunbanneraktion stärkten den Identifikationsraum nachhaltig. Rund um den Marienplatz wurden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die MGS und das Stadtteilmanagement vielfach Gespräche mit den Eigentümern zentraler Immobilien geführt. Diese haben im Einzelfall zum Erfolg geführt, so dass Projekte mit Signalwirkung, wie der Neubau an der Westseite, umgesetzt werden konnten.



Der neu gestaltete Pasinger Marienplatz

Die künftigen Nutzungen des neuen Geschäftshauses am Marienplatz mit zwei Lebensmittelbetrieben, gastronomischen Einrichtungen sowie einer Hotelnutzung können positiv zur Stärkung der Attraktivität des zentralen Geschäftsbereiches beitragen.

Durch fehlende Mitwirkungsbereitschaft weiterer Eigentümer von Bestandsimmobilien rund um den Marienplatz konnten diese keine gestalterische Aufwertung erfahren.

4.2.2 Viktualienmarkt / Rathausblock

Das ISEK sieht zur Gestaltung des Viktualienmarktes und seines Umfeldes die Verbesserung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität durch eine räumliche Erweiterung einhergehend mit einer Ergänzung des Warenangebotes vor. Weiterhin werden u.a. eine Optimierung der Erreichbarkeit, der rückwärtigen Bereiche und der Zugänge bzw. eine bessere Durchgängigkeit des Marktes angestrebt. In der ersten Programmphase wurden dahingehend sog. Runde Tische mit dem Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing, den Markthallen München und weiteren Akteuren durchgeführt.

Im Zuge der Ertüchtigung der Märkte in München wird seitens der Markthallen München auch der Pasinger Viktualienmarkt saniert werden. Die Ergebnisse des ISEK sowie des Konzepts „Pasinger Rundwege“ wurden in das „Zukunftskonzept Lebensmittelmärkte“ eingebracht. Zum Hochzeitshof hin soll ein gastronomischer Betrieb das Angebot des Viktualienmarktes ergänzen. Darüber hinaus soll der Schriftzug „Pasinger Viktua-

lienmarkt“ wieder über dem Eingang an der Bäckerstraße angebracht sowie die Einrichtung öffentlicher Toiletten vorgesehen werden.

Bewertung

Der Pasinger Viktualienmarkt gehört zu den maßgeblichen Identifikationsräumen im Stadtteil und bildet mit seinem Warenangebot einen Anziehungspunkt über Pasing hinaus. Die Stärkung und Weiterentwicklung des Marktes hinsichtlich Angebotsvielfalt (u.a. im gastronomischen Bereich) und Aufenthaltsqualität ist somit als wichtiges Ziel zu bewerten. Positiv ist, dass bereits maßgebliche Vorbereitungen zur Umsetzung getroffen wurden.

4.2.3 Rindle-Block

Gelegen zwischen Gleichmannstraße und Bäckerstraße wurde für den Rindle-Block im ISEK das Ziel der Festigung des Angebotsbesatzes der angrenzenden Geschäftsstraßen und die Stärkung der Austauschbeziehungen definiert. In der zweiten Programmlaufzeit wurde insbesondere das Ziel der städtebaulichen Aufwertung, der Durchwegung der Innenhöfe sowie eine Attraktivierung der Rindle-Passage verfolgt. Hier wurde seitens der MGS intensiv akquiriert und beraten, sowie zahlreiche Gespräche geführt.

Bewertung

Mit dem Programm aktiv gestaltet wurde in diesem Bereich ein Gebäude in die bauliche Aufwertung gebracht. Für eine gestalterische Verbesserung der Durchwegung fehlte die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

4.2.4 Würmgrünzug von der Kafflerstraße bis zur Bodenseestraße

Ausgehend von den Zielformulierungen des ISEK soll der Würmgrünzug als „Grüne Mitte“ entwickelt werden. Der Bereich soll als Treffpunkt zur Kommunikation und Naherholung ertüchtigt werden. Die Aufwertung des Bereichs des Würmgrünzugs am Manzinger Weg wurde durch das Baureferat bereits in der ersten Programmphase erfolgreich angestoßen. Im Jahr 2017 konnten diese umfangreich aufgewerteten Frei- und Spielflächen feierlich am Tag der Städtebauförderung der Öffentlichkeit übergeben werden (förderfähige Kosten 425.500 Euro (60 % der Mittel von Bund und Land, 40 % städtischer Eigenanteil), insgesamt genehmigte Projektkosten 514.000 Euro.) Der vollständige Erwerb des Perlschneiderhofes konnte bislang trotz intensiver Bemühungen des Kommunalreferates nicht erreicht werden.

Bewertung

Der Würmgrünzug wird seit seiner Umgestaltung intensiver frequentiert und als Freizeit- und Erholungsort genutzt. Die Aufwertung des Würmgrünzuges hat neben den beabsichtigten positiven Effekten auf das Naherholungsangebot im Quartier auch für das Aktive Zentren-Programm eine positive Wirkung erzielt. Die Umsetzung des Projektes gehört zu denjenigen Maßnahmen, die im Rahmen der Expertengespräche einvernehmlich als Meilenstein für die Programmumsetzung benannt werden.

4.2.5 Kirchplatz Maria Schutz und südliche Bäckerstraße

Definiertes Ziel des ISEK ist die Stärkung des Bereichs rund um die Kirche Maria Schutz und die Förderung der Nutzungsergänzungen zum zentralen Geschäftsbereich. Im Laufe des Prozesses wurden die Projektziele konkretisiert: Kirche und Grundschule sollen als Ensemble stärker zusammen wachsen und zudem die Verkehrssicherheit für Schülerinnen und Schüler erhöht werden. Hierfür soll der Bereich Bodenstedtstraße / nördlicher Schererplatz verkehrsberuhigt und der so gewonnene Straßenraum für Schule und Kirche nutzbar gemacht werden. Um die beengte Freiraumsituation der Schule weiterhin zu verbessern, soll die Freifläche östlich der Kirche aufgewertet und gestalterisch sowie funktional mit dem Eingangsbereich der Schule verbunden werden.

In einer einjährigen Testsperrung, welche durch eine gute Zusammenarbeit aller Akteure geprägt war und medial begleitet wurde, konnten die Vorteile für den Fuß- und Radverkehr überzeugen. Nach einer anschließenden Evaluation wurde der Bereich nun dauerhaft für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Die Attraktivierung der Spiel- und Freifläche östl. der Kirche und des Vorfeldes der Schule befinden sich derzeit in Planung des Baureferates. Im Vorfeld fanden hierzu Bürgerbeteiligungen, Workshops sowie ein Modellbau mit Schülerinnen und Schülern statt.

Bewertung

Das Projekt „Verkehrsberuhigung Nördlicher Schererplatz und Aufwertung der Freifläche am Nördlichen Schererplatz“ hat insgesamt positiven Anklang gefunden. In maßgeblichen Projektbestandteilen wird den Projektbeteiligten ein sehr gutes Zusammenwirken attestiert. Die gewählte schrittweise Herangehensweise mit einer zunächst einjährigen Testsperrung ist vollauf gelungen. Der Ensemblebereich Kirche und Schule konnte als historischer Ort gestärkt werden. Dies steigerte zudem die Verkehrssicherheit für die Schüler und Schülerinnen.

Die beteiligten privaten Akteure sehen der aktuell anstehenden Umsetzung entgegen, die nach Abschluss der Vorplanung voraussichtlich 2022 erfolgen wird.

4.2.6 Bahnhofplatz Nord

Die Ziele des ISEK für diesen Bereich sind die Aufwertung des Bahnhofplatzes Nord gemäß seiner Bedeutung als zentraler Ankunftsort, eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Steigerung der Attraktivität sowie eine deutliche Verbesserung der Situation für den ÖPNV und den Radverkehr. Dies soll einhergehen mit einer Neuordnung der Verkehrsfunktionen mit Priorität nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer in Verbindung mit einer Geschwindigkeitsreduzierung, Vermeidung verkehrstechnischer Bauten, einer Reduzierung des ruhenden Verkehrs und des Parksuchverkehrs.

Im Zuge des Beschlusses zur Programmverlängerung 2016 wurden das Referat für Stadtplanung und

Bauordnung und das Baureferat beauftragt, einen städtebaulich-verkehrlichen Wettbewerb durchzuführen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung Pasings sind noch ergänzende Verkehrsuntersuchungen nötig, so dass im Sanierungszeitraum keine Realisierung erfolgen konnte; die Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Klärung der verkehrlichen Fragestellungen ist noch im Zeitraum der Sanierungslaufzeit vorgesehen.

Bewertung

Diese Maßnahme ist Bestandteil des Gesamtkonstruktes des Pasinger Fernbahnhofs und hat damit einhergehend eine große überregionale Bedeutung und Symbolwirkung. Eine Weiterverfolgung des Projektes in diesem Schlüsselbereich unter Beteiligung der Öffentlichkeit wird daher als sehr wichtig eingeordnet. Darüber hinaus könnte der Bahnhof als attraktives verbindendes Element zwischen der Villenkolonie und dem Stadtteilzentrum fungieren.

4.2.7 Planegger Straße und angrenzende Bebauung

Der Maßnahmenbereich „Planegger Straße“ liegt in dem Abschnitt der Straße, der als Nebenlage zum Hauptgeschäftsbereich einzuordnen ist und sich somit überwiegend im Teil mit abnehmender Besucherfrequenz befindet. Neben ökonomischen wurden hier auch gestalterische und verkehrliche Ziele im ISEK definiert. Im Sommer 2016 wurde eine städtebauliche und landschaftsplanerische Feinuntersuchung für diesen Bereich fertiggestellt und die Ergebnisse als Konkretisierung der Sanierungsziele



beschlossen (Rahmenkonzept Planegger Straße). Die für den öffentlichen Raum vorgeschlagenen Maßnahmen zielen auf eine punktuelle Stärkung des Fuß- und Radverkehrs (förderfähige Gesamtkosten in Höhe von ca. 735.000 € wurden bereitgestellt) und des ÖPNV sowie eine Verbesserung der Gestaltung und Wirkung des öffentlichen Raums. Die für die privaten Flächen vorgeschlagenen Maßnahmen dienen als Grundlage für Bauberatungen und den Einsatz des kommunalen Förderprogramms aktiv.gestalten.

Auf dieser Grundlage wurden im Zuge des kommunalen Förderprogramms zahlreiche Freiraum- und Fassadenprojekte beraten und darauf aufbauend Vorplanungen erstellt. Aus verschiedenen Gründen kam es in der Planegger Straße zu keiner Umsetzung im Rahmen von aktiv.gestalten. Mit dem Programm des Werbe- und Gestaltungskonzeptes konnten indes in dem Bereich Geschäftsinhaber unterstützt werden (u.a. Biomarkt). Es wurden Bestuhlungselemente und Pflanzen gefördert. Darüber hinaus fanden stets Leerstandsberatungen statt.

Bewertung

Mit punktuellen Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum und den umfangreichen Beratungsleistungen und Umsetzungsangeboten für private Immobilieneigentümer konnten auch im Bereich der Planegger Straße neue Qualitäten geschaffen werden. Die nur zögerlich erfolgte Realisierung auf privatem Grundeigentum hatte unterschiedliche Ursachen.

Empfehlungen

In sämtlichen Schlüsselbereichen, vom Marienplatz, über den Viktualienmarkt, den Kirchplatz Maria Schutz und seinem Umfeld, bis hin zum Würmgrünzug und dem Bahnhofplatz Nord, sollten aus gutachterlicher Sicht die begonnenen Weichenstellungen weiter verfolgt und bearbeitet werden.

Der Schwerpunkt der künftigen Entwicklung des Marienplatzes muss insbesondere das weiterhin konsequente Hinwirken auf eine angemessenere Erdgeschossnutzung der Immobilien an der Nordseite des Platzes sein. Die Etablierung z.B. gastronomischer Betriebe kann eine weitere Belebung des Platzes fördern.

Der Platzbereich rund um die Mariensäule sollte aus gutachterlicher Sicht hinsichtlich seiner Nutzungs- und Bespielungsmöglichkeiten weiterentwickelt werden. Die anstehende Bespielung des Platzes durch das TAM TAM-Projekt ist eine gute Fortführung der bislang getätigten Bespielungen wie Pasing by, der Pappschachtel, dem Schäfflertanz und den Ausstellungen zur Novemberrevolution. Ähnliche Beiträge sollten künftig durch weitere Organisationen etabliert werden.

Im Bereich des Viktualienmarktes und des Rathausblocks wird eine baldmögliche Umsetzung des Vitalisierungskonzepts von Seiten der Markthallen München begrüßt. Wochen- bzw. Grüne Märkte zählen heute zu den wichtigsten Qualitätsmerkmalen von Versorgungsstandorten.

4.3 Stadtteilmanagement und Stadtteilladen

Im Programmgebiet wurde das Stadtteilmanagement bereits während der vorbereitenden Untersuchungen im März 2010 für die Aktiven Zentren Pasing implementiert.

Durch den frühen Einsatz konnte das Stadtteilmanagement bereits bei der Erstellung des ISEK eingebunden werden und den Prozess so von Beginn an begleiten.

Das Stadtteilmanagement wurde im Laufe der Jahre von zwei Trägern übernommen:

- 2009-2017: isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement
- 2017-2019: MGS - Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung

Das Stadtteilmanagement gewährleistete über die Programmlaufzeit hinweg eine Öffnung des Stadtteilladens an durchschnittlich 20h pro Woche. Der Stadtteilladen lag zentral und war gut erreichbar. Hier konnten die Ziele und Projekte der Aktiven Zentren Pasing vermittelt und Anregungen eingeholt werden.

In einem zunächst halbjährlichen und später jährlichen Bericht wurden die Aktivitäten und Projekte des Stadtteilmanagements aufgeführt und nachgewiesen.

Bewertung

Das Stadtteilmanagement erfüllte seine Aufgaben mit dem Aufgreifen und Einbringen von Projektideen im Bereich (Standort-)Marketing, dem Leerstands- und Flächenmanagement, der ständigen Aktivierung zur Beteiligung sowie der professionellen Unterstützung der Maßnahmen

mit großem Engagement. Es gelang eine vielfältige Vernetzung unter den Akteuren zu erzeugen. Mit dieser Arbeit etablierte sich das Stadtteilmanagement als Ansprechpartner im Quartier. Es erreichte eine hohe Akzeptanz und eine gute Vertrauensposition bei den Projektpartnern.

Im Vergleich zu den ersten vier Programmjahren haben sich im Programmzeitraum 2016-2020 die Aufgabenschwerpunkte des Stadtteilmanagements verändert. Nach der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die LHM sind vermehrt private Projekte mit investivem Charakter im Rahmen der Aktiven Zentren zum Tragen gekommen. Diese wurden seitens des Stadtteilmanagements maßgeblich unterstützt (vgl. Werbe- und Gestaltungskonzept).

Die Einrichtung und die Arbeit des

Stadtteilmanagements können eindeutig als wesentliche Stärke der Programmumsetzung hervorgehoben werden.

Der Stadtteilladen wurde als Raum für Engagierte im Stadtteil bereitgestellt und vielfach durch Dritte genutzt. Somit konnte eine Erhöhung der Reichweite für die Aktiven Zentren Pasing erzeugt werden. Die Gestaltung des Stadtteilladens im corporate design des Aktive Zentren-Programms sorgte für einen hohen Wiedererkennungswert.

Empfehlung

Die positive Resonanz auf das in Pasing installierte Stadtteilmanagement resultiert auch aus seinem umfassenden Leistungsspektrum. Voraussetzung waren eine ausreichende personelle Ressourcenausstattung und ein breit gefächertes



Stadtteilladen und Stadtteilmanagement

Kompetenzspektrum. Zudem hat sich in Pasing gezeigt, dass ein jederzeit ausreichend informiertes und sprechfähiges Stadtteilmanagement die notwendige Vertrauensposition im Quartier einnehmen kann.

Der Mehrwert des Stadtteilmanagements in Pasing führt im Quartier seitens der Unternehmer zu dem Wunsch, die angestoßenen positiven Entwicklungen im Programmgebiet mit Hilfe der erprobten Managementleistungen auch ohne Städtebauförderung weiter zu verstetigen. Hierfür wären referatsübergreifend weitere Unterstützungsmöglichkeiten zu eruieren und ggf. zu implementieren.

Die Nutzung des Stadteilladens als Raum für Pasinger Gruppen und Vereine wird sehr positiv bewertet, eine entsprechende Räumlichkeit (z.B. in Kooperation mit Dritten), auch als Kommunikationsplattform, sollte nach Wunsch einiger lokaler Experten weiterhin zur Verfügung stehen.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Bündelung aller Themen durch ein zentrales, koordinierendes Management wird als wichtig eingeschätzt und wäre auch über das Programmende hinaus wünschenswert.
- Das Stadtteilmanagement in Pasing wird als sehr hilfreich und nutzenstiftend bewertet. Es ist ein maßgeblicher Erfolgsfaktor der Programmumsetzung in Pasing.
- Das besondere Engagement des Stadtteilmanagements wird in den Gesprächen hervorgehoben.



Nikolausaktion 2018

4.4 Projektgruppe Pasing

Seit dem 30. März 2010 besteht in Pasing eine Projektgruppe als öffentlich-privates Begleit- und Vergabegremium. Dieses unterstützt die Tätigkeiten des Stadtteilmanagements und wird von demselben durch regelmäßige Sitzungen geleitet. Während der zweiten Programmlaufzeit haben 13 Treffen der Projektgruppe stattgefunden. Im Verfügungsrahmen der Projektgruppe liegt - bis zu einer Höhe von 5.000 Euro öffentlichem Anteil - der öffentlich-private Verfügungsfonds. Bei Beträgen darüber hinaus spricht sie eine Empfehlung an die Lenkungsgruppe Stadtanierung zur Mittelvergabe aus.

Zusammensetzung der Projektgruppe (Anzahl der Stimmrechte in Klammern):

- Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (1)
- Vertreter des Baureferates (1)
- Vertreter des Sozialreferates (1)
- Vertreter des Referates für Arbeit und Wirtschaft (1)
- Vertreter des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing (4)
- Vertreter der MGS (1)
- bis zu vier Vertreter aus dem Stadtteil (zwei Stimmen hat der Verein Aktives Pasing e.V.) (4)

Die Zwischenevaluation sagt aus: „Die Mitwirkung privater Akteure in der Arbeit der Projektgruppe als Gremium der öffentlich-privaten Partnerschaft ist ausbaufähig“. Daraufhin konnten weitere private Partner in der zweiten Projektlaufzeit für die Mitarbeit in diesem Gremium gewonnen werden.

Die Sitzungen fanden regelmäßig statt und wiesen insgesamt eine sta-

bile Teilnehmerstruktur auf.

Für die eigenständige Fortführung der Projektgruppe ab Anfang 2020 gilt folgende Zusammensetzung:

- Vier Vertreter des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing
- Vier lokale Akteure

Die Aufgabe des Sprechers sowie die Geschäftsführung obliegen nun Vertretern des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing. Der finanzielle Entscheidungsrahmen wurde beibehalten. Die Verwaltung ist in die Arbeit der Projektgruppe nicht mehr involviert.

Bewertung

Mit der Projektgruppe Pasing konnte ein stabiles Gremium entwickelt werden, das kaum Fluktuation aufwies.

Die angestrebte Erweiterung und die damit einhergehenden Bemühungen, die Projektgruppe um weitere Teilnehmer zu ergänzen, ist positiv zu bewerten. Mit der Gewinnung zweier weiterer lokaler Einzelhändler für die Mitarbeit im Gremium konnte ein noch stärkerer Pasing-Bezug erreicht werden. Eine gezielte Verstärkung durch den Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing ist erfolgt.

Die Zusammenarbeit in der Projektgruppe durch die öffentlich-privaten Akteure wird positiv hervorgehoben. Es wurde ein großes individuelles Engagement festgestellt. Dies bestätigt sich auch im Rahmen der Expertengespräche.

Durch die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit konnte ein hohes Maß an Abstimmung und Aktivität erreicht werden. Die Projektgruppe



Sitzung der Projektgruppe

leistete eine intensive Unterstützung der Projektarbeit mit maßgeschneiderten Konzepten, der Aktivierung Dritter und der Vermittlung von Kontakten. Die Regelmäßigkeit der Zusammenkünfte wird als gut erachtet.

Entgegen der Empfehlung aus der Zwischenevaluation wurde keine Erhöhung des Entscheidungsrahmens vorgenommen. Die Abschluss-evaluation zeigt jedoch, dass alle Projekt-Empfehlungen aus der Projektgruppe an die Lenkungsgruppe Stadt-sanierung durch diese auch bewilligt wurden.

Empfehlung

Bei der Projektgruppenbesetzung wurde in Pasing auf ein ausgewogenes, den Sanierungszielen entsprechendes Verhältnis der Mitglieder geachtet. Dies hat sich bewährt.

Ebenso wichtig ist die Ausstattung mit Entscheidungsbefugnissen. Die Arbeit in der Projektgruppe Pasing zeigt, dass die lokalen Akteure sehr sorgfältig und verantwortungsbewusst mit „ihrem“ Budget umgehen und gewissenhaft über Projekte entscheiden. Ein entsprechend ausgestatteter Verfügungsrahmen erhöht wiederum die Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere auf privater Seite.

Projektgruppen sollten idealerweise neben Vereinbarungen zu Funktion und Arbeitsweise auch eindeutige Vereinbarungen zur Kommunikation nach innen und außen treffen. Der gemeinsamen verantwortungsbewussten Wahrnehmung der Rolle als Multiplikator im Quartier kam in Pasing eine wichtige Bedeutung zu.

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit von Städten und Stadtquartieren gehört heute zu den zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Der Stadt-sanierung kommt hier eine zentrale Rolle mit interdisziplinärem Charakter zu. Aus kommunaler Sicht ist dies eine elementare Gemeinschaftsaufgabe verschiedener Referate. Die bestehende Lenkungsgruppe Stadt-sanierung ist dabei aus Gutachter-sicht positiv zu bewerten.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Die Arbeit der Projektgruppe wird von allen Beteiligten insgesamt positiv bewertet. Insbesondere das individuelle Engagement der eingebundenen Partner wird dabei als gewinnbringend für den Gesamtprozess hervorgehoben.
- Die Projektgruppe soll auch weiterhin als steuerndes Element für den Verfügungsfonds und die verbleibenden Projekte beibehalten werden.
- Das Engagement der lokalen Unternehmer war insbesondere im Bereich des Marketings sehr hoch.
- Die referatsübergreifende Arbeit wird als ein gewinnbringendes Element im Prozess bewertet.



Sitzung der Projektgruppe

4.5 Verfügungsfonds

Das Verfahren der Kofinanzierung privater Mittel mit öffentlichen Geldern ist das Herzstück eines Verfügungsfonds. Dieser wurde bereits in der ersten Programmlaufzeit in Pasing implementiert. In der zweiten Programmhälfte wurden investive Maßnahmen, kulturelle Aktivitäten und zehn Projekte für Marketing angestoßen und umgesetzt. Ein hervorzuhebendes Projekt ist dabei die Ambientebeleuchtung, deren Umsetzung für 2020 vorgesehen ist (ein bewilligter Antrag liegt vor). Inklusiv der Ambientebeleuchtung und der noch ausstehenden Projekte im Werbe- und Gestaltungskonzept wurden in der zweiten Programmlaufzeit ca. 252.000 Euro in Projekten umgesetzt. Der Anteil privater Mittel von rund 164.000 Euro gesamt bzw. ca. 33.000 Euro pro Jahr entspricht gegenüber der ersten Programmhälfte fast dem 2,5fachen Wert. Es kam weiterhin ausschließlich die projektbezogene Kofinanzierung zum Tragen. Ein Großteil der Projektförderungen wurde durch das Stadtbudget des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing übernommen. Gefördert wurden investive/investitionsvorbereitende Maßnahmen wie beispielsweise die Ambientebeleuchtung, die Trinkwasserversorgung für den Pasinger Christkindlmarkt oder ein öffentlicher Bücherschrank; mit dem Pasinger Kräuterfrühling und dem Schäfflertanz jedoch auch nicht investive Aktivitäten wie Feste und Marketingveranstaltungen. Antragsteller für Verfügungsfondsmittel in der zweiten Programmlaufzeit waren neben Aktives Pasing e.V. und dem Kulturforum München-West e.V., der Verein Pasinger Mariensäule e.V., die Pfarrei Maria Schutz sowie die Qualitätsinitiative Pasing und weiterhin Gewerbetreibende über das

Werbe- und Gestaltungskonzept. Der Kreis der privaten Antragsteller konnte gegenüber der ersten Programmhälfte deutlich erweitert werden. Für die Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzepts wurden im Rahmen des Verfügungsfonds jährlich 30.000 Euro zur Verfügung gestellt und von lokalen Gewerbetreibenden abgerufen (vgl. Kapitel 4.1.6).

Bewertung

Die Vergabep Praxis über die Projektgruppe und ggf. die Lenkungsgruppe StadtSanierung wird als angemessen bewertet; die Passgenauigkeit der Förderrichtlinien war gegeben. Der Anteil investiver Projekte liegt in der zweiten Programmlaufzeit mit 89 % deutlich über dem geforderten Mindestanteil von 50% und somit auch höher als in der ersten Programmhälfte. Dies ist ein sehr beachtliches Ergebnis. Beim derzeit in Umsetzung befindlichen Projekt Ambientebeleuchtung ist insbesondere der private Kofinanzierungsanteil aus dem Bezirksausschuss-Budget hervorzuheben. Dieser vervierfacht die Verfügungsfondsmittel von 30.000 Euro auf insg. rund 125.000 Euro. Insgesamt wurde das reguläre Mittelverhältnis (1:1) in Pasing mit (1:1,3) übertroffen. Die Diversität der Antragsteller verdeutlicht, dass der Verfügungsfonds gut angenommen und von verschiedenen Institutionen für die Standortaufwertung genutzt wurde.

Der Verfügungsfonds und die hier umgesetzten Projekte können nicht als Selbstläufer bewertet werden, sie wurden vom Stadtteilmanagement angeschoben und in der Umsetzung intensiv betreut. Auch in der zweiten

Programmhälfte gab es keine nicht zweckgebundenen Einlagen privater Mittel; es konnte kein Verfügungsfonds im Sinne eines projektunabhängigen Budgettopfs angelegt werden. Dies entspricht allerdings der gängigen Umsetzungspraxis und ist aus gutachterlicher Sicht nicht kritisch zu bewerten. Die Verstetigung des Fonds sowie die zugehörigen Beratungs- und Vergabemodalitäten sind durch ein BA-Mitglied und die Projektgruppe bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung sichergestellt.

Empfehlung

Die Arbeit mit dem Verfügungsfonds in Pasing hat gezeigt, dass im Abgleich mit dem gesamten Förder volumen der Verfügungsfonds mit seiner vergleichsweise überschaubaren Ausstattung in künftigen Sanierungsgebieten möglichst selbstständig durch die lokalen Akteure eingesetzt werden sollte (im Rahmen der jeweiligen Vergaberichtlinien). Eine entsprechende Ausgestaltung der Entscheidungsbefugnisse über das „eigene“ Verfügungsfondsbudget kann auch die Attraktivität der Mitarbeit im Vergabegremium/ der Projektgruppe steigern.



■ nicht investiv
■ investiv

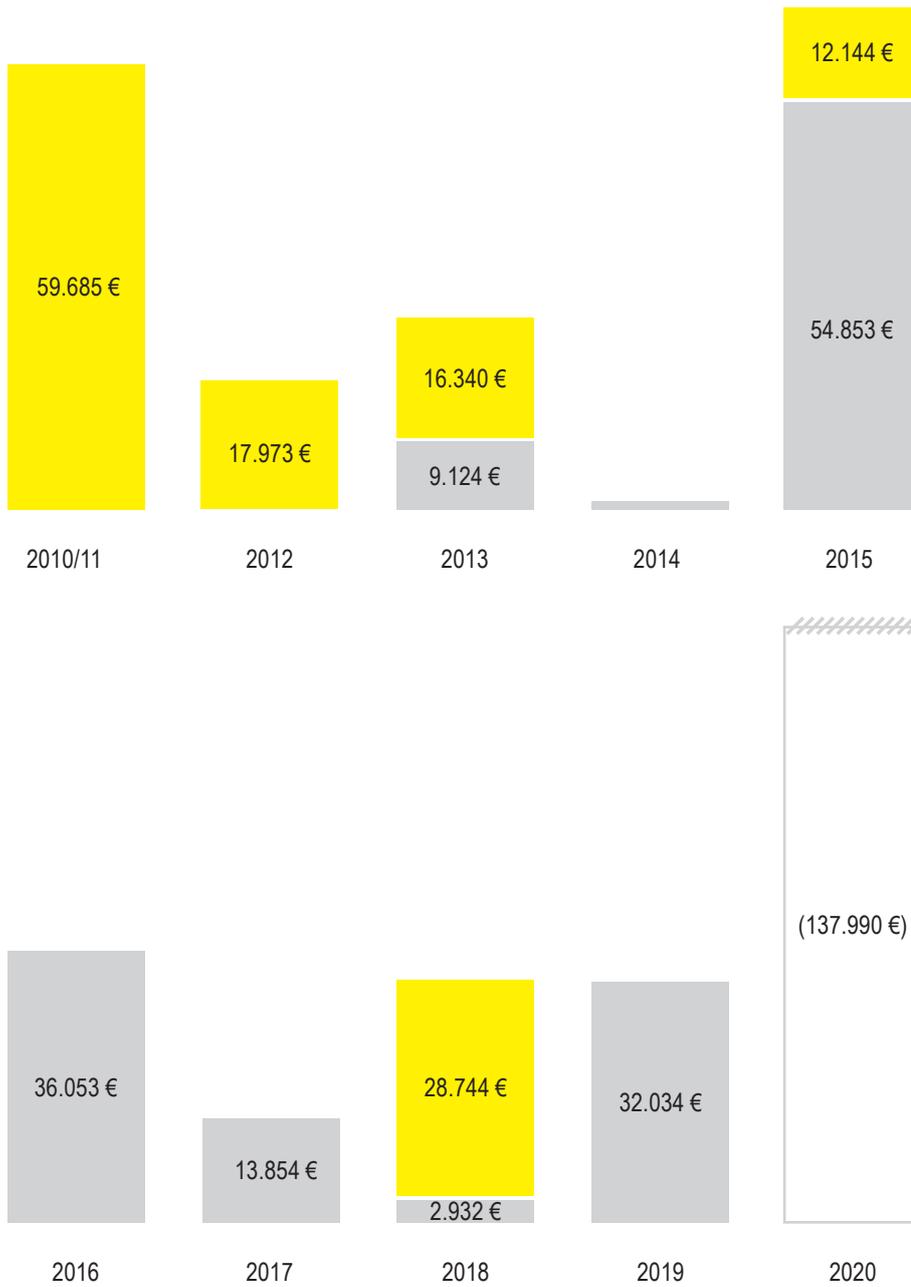


Abbildung
Miteinsatz des Verfügungsfonds 2010 bis 2020
inkl. Projekte Werbe- und Gestaltungskonzept
Quelle: MGS 2020
Darstellung: cima 2020 nach Salm & Stegen 2016

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Mithilfe des Verfügungsfonds konnten neue Projekte wie z.B. ein Bücherschrank und Festivitäten wie der Schäfflertanz sowie die Ambientebeleuchtung in Pasing etabliert werden.
- Die Motivation der lokalen Gewerbetreibenden eine Kofinanzierung für ein Projekt zu übernehmen, stellte sich als sehr gering dar.
- Mit dem Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing handelt es sich um einen zuverlässigen und engagierten Projektpartner für verschiedenste Projekte.



Visualisierung des Projektes Ambientebeleuchtung

- Öffentliche Mittel des Verfügungsfonds
- Private Mittel

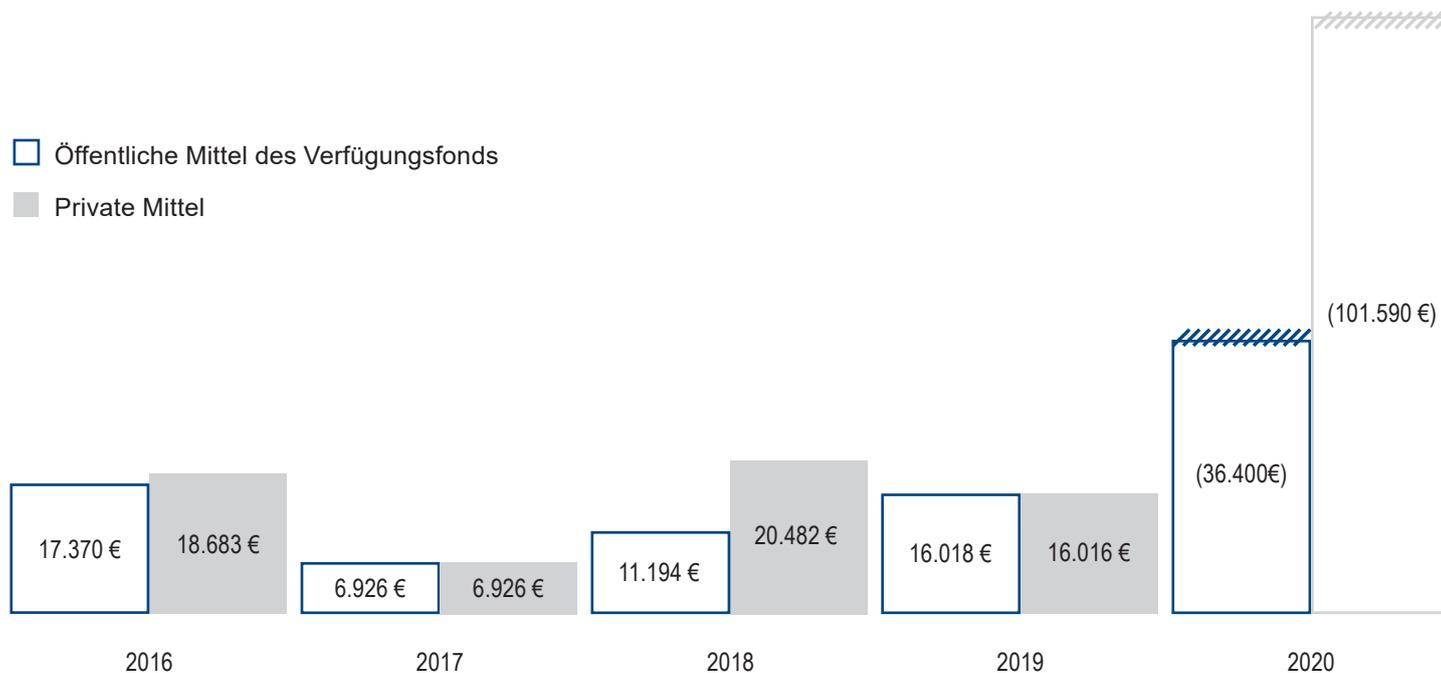


Abbildung
Anteil der privaten Mittel im Verfügungsfonds 2016 - 2020
Quelle: MGS 2020
Darstellung: cima 2020

| Jahr | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Verfügungsfondsfinanzierte Maßnahmen | Anschaffung Bücherschrank | Trinkwasserversorgung Pasinger Christkindlmarkt | Revolution und Räte Republik 1918/1919 | Anschaffung zweier Falztelte | Ambientebeleuchtung |
| | Anschaffung Fernrohr | Werbe- und Gestaltungskonzept | 100 Jahre Schererplatz Maria Schutz Kirche | Werbe- und Gestaltungskonzept | Werbe- und Gestaltungskonzept |
| | Werbe- und Gestaltungskonzept | | Pasinger Kräuterfrühling | | |
| | | | Schäfflertanz | | |
| | | | Werbe- und Gestaltungskonzept | | |

Tabelle
Übersicht der umgesetzten Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds nach Jahren
 Quelle: MGS 2020
 Darstellung: cima 2020 nach Salm & Stegen 2016



Schäfflertanz auf dem Marienplatz in Pasing



Kräuterfrühling in Pasing

4.6 Mitwirkung privater Akteure und private Investitionen

PRIVATE AKTEURE

Im Rahmen der Programmumsetzung in Pasing wurden verschiedenste Partner eingebunden. In der zweiten Programmhälfte erfolgte die Einbindung verstärkt projekt- bzw. anlassbezogen (z.B. Werbe- und Gestaltungskonzept, Ambientebeleuchtung, aktiv.gestalten).

Hinzu kam der institutionalisierte Austausch mit dem Verein Aktives Pasing e.V.; dieser war maßgeblich in den Stadterneuerungsprozess sowie die Umsetzung einzelner Maßnahmen eingebunden. Die Mitgliederanzahl war in den letzten Jahren jedoch rückläufig; heute sind 10 Betriebe vor Ort als Mitglieder verzeichnet. Das größte Engagement ist bei den Vereinsvorständen zu verorten.

PRIVATE INVESTITIONEN

In den Aktiven Zentren Pasing kamen zwei Instrumente zur Förderung privater Investitionen zur Anwendung: zum einen das kommunale Förderprogramm aktiv.gestalten, zum anderen das Werbe- und Gestaltungskonzept. Hierdurch konnten private Eigentümer und Unternehmer für Investitionen zur Aufwertung des Stadtbildes gewonnen werden.

Zusätzlich erfolgten von privater Seite maßgebliche Investitionen in neue Immobilienprojekte, die zu einer Aufwertung des Stadtbildes beigetragen haben. Zu verweisen ist hier beispielsweise auf den Neubau einer Handelsimmobilie an der Westseite des Marienplatzes.

Ein weiteres Beispiel stellt die Umsetzung der Ambientebeleuchtung dar. Mit Unterstützung von Mitteln aus dem Verfügungsfonds soll die Maßnahme durch eine weitere Steige-

rung der Attraktivität des öffentlichen Raumes dazu dienen, den Frequenzaustausch zwischen den Pasing Arcaden und dem Bahnhofsvorplatz hin zum Marienplatz zu forcieren.

ERHÖHTE STEUERLICHE ABSETZUNGSMÖGLICHKEITEN PRIVATER INVESTITIONEN

Nach §7 h und einer Steuerbegünstigung gemäß §10 f des Einkommenssteuergesetzes besteht die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung privater Investitionen in Sanierungsgebieten. Voraussetzung dafür ist, dass die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen und eine dahingehende Vereinbarung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung über die durchzuführenden Maßnahmen vor Beginn der Arbeiten geschlossen wurde.

Bewertung

PRIVATE AKTEURE

Die Einbindung der privaten Akteure in den Stadterneuerungsprozess erfolgte mit verschiedenen zielgruppenspezifischen Formaten und passgenauen (monetären) Anreizen. Mit zunehmender Dauer der Programmlaufzeit ist eine Änderung der erforderlichen Beteiligungsformate zu beobachten. So ist auch in Pasing nach dem Einsatz von umfassenden und breit gefächerten Beteiligungsangeboten die Fokussierung auf eine projektbezogene Einbindung relevanter Akteure zu verzeichnen.

Im Verein Aktives Pasing e.V. zeigte sich der Vorstand besonders engagiert. Es ist jedoch nicht gelungen, langfristig eine substantielle Anzahl an Mitgliedern zu gewinnen. Mit Blick auf die gewünschte Verstärkung

der vorhandenen Programmstrukturen ist die geringe Mitgliederzahl zunächst kein günstiger Ausgangspunkt. Der Abschluss des Stadtteilmanagements und der Aktiven Zentren in Pasing könnte für den Verein jedoch einen Neuanfang darstellen. Auch künftig werden eine möglichst gute Vernetzung der privaten Partner sowie gezielte Gemeinschaftsprojekte zur Förderung des Wirtschaftsstandortes ein wichtiges Element der Quartiersentwicklung in Pasing darstellen. Dazu bedarf es ggf. einer Neujustierung der bisherigen Vereinsstrukturen. Ein weiteres positives Indiz für privates Engagement im Quartier sind zudem einzelne erfolgversprechende Ansätze mit einem kleineren räumlichen Bezug (z.B. Straßenzug Spiegelstraße). Hier lassen sich leichter gemeinsame Interessenslagen identifizieren und in flankierende Projekte übersetzen. Eine Förderung und Bündelung dieser Aktivitäten fand mit Unterstützung des Stadtteilmanagements statt und sollte weiterhin erfolgen.

PRIVATE INVESTITIONEN

Die bereits initiierte Umsetzung der Ambientebeleuchtung kann als ein weiterer Erfolg in der Aktivierung privater Investitionen im öffentlichen Raum gewertet werden.

In der Zwischenevaluation wurde für die zweite Programmlaufzeit eine verstärkte private Investitionsbereitschaft prognostiziert. Dies hat sich mit Blick auf die vergangenen vier Programmjahre bewahrheitet. Die Aufwertungen sind im öffentlichen Raum deutlich sichtbar. Die befragten Experten bewerteten die Ausgestaltung der kommunalen Förderprogramme insgesamt sehr positiv hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Ver-

hältnisses, des bürokratischen Aufwands und der gewünschten Wirkung.

Die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer stellte sich zu Beginn der Sanierung aufgrund der zahlreichen Veränderungen im Stadtteil und den damit verbundenen Baustellen als gering dar. Aus der Städtebauförderung finanzierte Projekte sowie intensive Einzelberatungen konnten jedoch Impulse zur Investition in das eigene Objekt auslösen.

Die integrierte Aufwertung des Schlüsselbereiches Pasinger Marienplatz zeigt, dass der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln das Investitionsklima verbessert hat. Hier ist die Förderung des Wettbewerbs für die neue Handelsimmobilie inklusive der Umsetzung der öffentlichen Durchwegung genauso zu nennen, wie die Verbesserung von Geschäftsauftritten oder Investitionen zur Bespielung des Pasinger Marienplatzes.

Dem gegenüber stehen jedoch Objekte, bei denen trotz zahlreicher Gespräche der Programm-Verantwortlichen mit den Eigentümern kein Wille zur Veränderung im Sinne der Programmziele erwirkt werden konnte.

Empfehlung

PRIVATE AKTEURE

Gewerbevereine dürfen nicht ausschließlich auf Basis von Förderkulisen etabliert werden. Es braucht Einsicht und eigene Motivation der privaten Akteure, zur Beteiligung und zum nachhaltigen Engagement für das eigene Quartier. Diese war mit Blick auf Aktives Pasing e.V.

ansatzweise vorhanden. Aus der Erfahrung in Pasing könnte eher eine kleinräumige Aktivierung und Zuordnung (z.B. Sprecher einer Geschäftsstraße) innerhalb einer großen Organisation (z.B. Gewerbeverein) festigend wirken. Eine strategische Unterstützung neuer, kleinteiliger Organisationsstrukturen auf privater Seite außerhalb der Städtebauförderung wird deshalb als wünschenswert erachtet.

PRIVATE INVESTITIONEN

Die Erfahrung nicht nur aus Pasing zeigt: Förderstrukturen und -optionen für Private müssen ausreichend vermittelt und eingeübt werden. Dazu braucht es, wie in Pasing erfolgt, eine niedrigschwellige Information auf Augenhöhe, gute Projektbeispiele und ein starkes Umsetzungsmanagement. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf ist bei der Programmumsetzung einzuplanen.

Zentral ist zudem die Weitergabe und möglichst umfassende Ausschöpfung der möglichen Förderbestände über kommunale Förderprogramme, den Verfügungsfonds bis hin zu steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Die Kombinierbarkeit von Fördermöglichkeiten ist dabei als gewinnbringend zu bewerten. So kann die Förderkulisse auf möglichst vielen Ebenen greifen und die gewünschte Wirkung bestmöglich entfalten.

ERGEBNISSE EXPERTENINTERVIEWS

- Der Gewerbeverein Aktives Pasing e.V. wurde, auch namentlich, sehr nah am Programm ausgerichtet. Außenstehende konnten hier nur bedingt zwischen Stadtteilmanagement und Gewerbeverein mit seinen sich ergänzenden Aufgaben und Rollen unterscheiden. Vielleicht kann mit Auslaufen des Programms ein Neuanfang des Vereins mit neuem Namen und Struktur gelingen.
- In einem Zusammenschluss als Verein konnten die Bedürfnisse der beteiligten Unternehmer gebündelt kommuniziert werden.
- In der Spiegelstraße hat sich eine eigene kleine Vereinigung gebildet. Vielleicht wäre es ein Ansatz, Teilbereiche zu bündeln und die Sprecher der einzelnen Gruppen zu organisieren.
- Die Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzeptes gestaltete sich unkompliziert und hat sowohl bei den Kunden als auch auf die Stadtgestalt eine positive Wirkung erzielt.

4.7 Beteiligung lokaler Akteure und Öffentlichkeitsarbeit

Auch in der zweiten Programm-
laufzeit kamen der Information der
Öffentlichkeit über Möglichkeiten
und Maßnahmen des Aktive Zent-
ren-Programms sowie der geziel-
ten Einbindung von Bürgern eine
zentrale Bedeutung zu. Durch das
fortgeführte Stadtteilmanagement
mit festen Präsenzzeiten im Stadt-
teilladen gab es einen verlässlichen
Ansprechpartner vor Ort. (vgl. Kapi-
tel 4.3). Zudem wurde das Aufga-
benfeld Öffentlichkeitsarbeit von der
gleichnamigen Stabsstelle der MGS
unterstützt.

Anknüpfend an die erste Programm-
laufzeit, in der die verschiedenen
Zielgruppen der Aktiven Zentren
über breit angelegte Informations-
veranstaltungen beteiligt und zur
Mitarbeit motiviert wurden, wurde
im Laufe des Verfahrens vorrangig
projektbezogen beteiligt (Bsp. Maria
Schutz, Bespielung Pappschachtel
Marienplatz). Auch wurden bspw.
Geschäftsleute gemeinsam mit Ver-
tretern des Bezirksausschusses 21
Pasing-Obermenzing besucht bzw.
am neuen Standort begrüßt, über
das Programm informiert und sich
der Anliegen der Einzelhändler ange-
nommen. Hier fand teilweise auch
eine mediale Begleitung statt. Regel-
mäßig erscheinende Presseartikel
informierten die Öffentlichkeit über
die aktuellen Tätigkeiten des Stadt-
teilmanagements und den Fortgang
der Projekte. Die Berichterstattung
durch die lokalen Medien (insb. hallo
München, Münchner Merkur, Münch-
ner Wochenanzeiger, Pasinger Wer-
bespiegel, Süddeutsche Zeitung,
Tageszeitung München) wird dabei
als „wohlwollend kritisch“ eingestuft.
Insbesondere Kunst-Projekte wie
z.B. „Pasing by“ generierten ein brei-
tes Medienecho.

Die von der MGS betriebene Home-
page www.aktive-zentren-pasing.de
vermittelt sehr anschaulich alle
maßgeblichen Elemente des Pro-
gramms in Pasing. Die Seite wurde
zum Frühjahr 2016 hin überarbei-
tet. Besonders die implementierten
Vorher-Nachher-Slider zeigen die
erreichten positiven Veränderungen
im Quartier. Neben den vorgehal-
tenen Kerninformationen wurden unter
der Rubrik „Neuigkeiten“ jeweils
aktuelle Meldungen zum Projekt
platziert. Die Website bleibt auch
nach Verabschiedung des Stadtteil-
managements bis zum Abschluss
des Sanierungsgebietes als digitale
Dokumentation bestehen. Langfristig
relevante Inhalte sollen in die Platt-
form www.muenchen.de integriert
werden. Soziale Medien wurden in
der Programmumsetzung vor Ort
punktuell eingesetzt, z.B. Facebook
beim Kunstfestival Pasing by.

Der Verein Aktives Pasing e.V. ver-
fügt über eine eigene Website ([www.](http://www.aktives-pasing.de)

[aktives-pasing.de](http://www.aktives-pasing.de)). Informiert wird
über den Verein, seine Aktionen,
kommende Veranstaltungen und die
Vorteile einer Mitgliedschaft im Ver-
ein.

Bewertung

Neben den aufgeführten Beteili-
gungs- und Informationsformaten
konnten durch die Verknüpfung der
Arbeit des Stadtteilmanagements
mit einzelnen kooperativen Marke-
tingmaßnahmen weitere positive
Impulse gesetzt werden. Zu nennen
sind hier beispielsweise das Vertei-
len von Blumen zum Weltfrauentag
oder von Süßigkeiten an Nikolaus.
So fand nicht nur eine Bewerbung
des Einkaufsstandortes, sondern
gleichzeitig eine Öffentlichkeitsarbeit
für das Programm statt. Die intensive
aufsuchende Arbeit wird als zentra-
les Element und Erfolgsfaktor für die
Beteiligung erachtet. Der Zwischen-
bericht 2016 empfahl insbesondere
auch über die „Umsetzung baulicher



Informationsstand der MGS am Tag der Städtebauförderung

Maßnahmen, auch von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im privaten Bereich“ zu berichten. Dem wurde unter anderem 2019 mittels einer Ausstellung zu den o.g. Projekten im Stadteylladen sowie dem bereits beschriebenen „Vorher-Nachher-Slider“ auf www.aktive-zentren-pasing.de Rechnung getragen.

Im Zwischenbericht 2016 wurde festgehalten „Die Internetseiten sind einladend und übersichtlich, enthalten alle wesentlichen Informationen und sind stets auf dem aktuellen Stand“. Auch aus heutiger Sicht ist die positive Ausgestaltung der Webpräsenz www.aktive-zentren-pasing.de zu unterstreichen. Interessant sind in diesem Zusammenhang die häufigsten Suchbegriffe, über die die Homepage gefunden wurde:

- Pasinger Marienplatz
- Pasinger Viktualienmarkt

Dies zeigt, dass diese Orte für die Seitennutzer von hoher Bedeutung sind und www.aktive-zentren-pasing.de als Informationsplattform zu den diesbezüglichen Entwicklungen im Quartier genutzt wird.

Die Homepage des Vereins Aktives Pasing e.V. (www.aktives-pasing.de) wurde im Zwischenbericht als „unübersichtlich und veraltet“ bewertet. Diese wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Grundaufbau und Layout sind entsprechend attraktiv. Jedoch ist bereits aufgrund unregelmäßiger Pflege erneut Optimierungsbedarf vorhanden.

Empfehlung

Neben der als sehr gut zu bewertenden Webpräsenz www.aktive-zentren-pasing.de sollte künftig verstärkt auf weitere Elemente zur Verbesserung der digitalen Sichtbarkeit Wert gelegt werden. Besonders hervorzuheben wäre hier die Beanspruchung des Google My Business Eintrages des Stadteylladens. Neben einer verbesserten Erkennbarkeit und Reichweite kann so gleichzeitig eine positive Benchmark für die Unternehmer vor Ort gesetzt werden.



Kunstfestival Pasing by 2015

5

Stand der Umsetzung

5.1 Umsetzung der Maßnahmenagenda

Die Ziele der Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing operationalisieren sich in der Maßnahmenübersicht des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes. Im Stand der Umsetzung kommt so auch der Grad der Zielerreichung zum Ausdruck.

In der Umsetzungskontrolle wird unterschieden:

- Maßnahme vollständig umgesetzt und abgeschlossen
- Maßnahme noch nicht umgesetzt
- Maßnahme verworfen/ Umsetzung eingestellt
-  Umsetzung befindet sich planerisch in Vorbereitung, hat aber noch nicht begonnen
-  Umsetzung hat begonnen, ist aber noch nicht abgeschlossen bzw. ist dauerhafter Prozess



Bäckerei Gürtner nach der Umgestaltung mit dem Werbe- und Gestaltungskonzept

| Nr. | Kürzel | Maßnahmenbeschreibung | Priorität laut ISEK | Stand der Umsetzung | Bemerkungen |
|-----|-----------------------------|---|---------------------|---------------------|---|
| 1 | MK1 | Flächenmanagement | 1 | ● | Regelmäßiges Monitoring, es wurden zahlreiche Gespräche mit Flächensuchenden und -eigentümern geführt |
| 2 | MK2 | Sanierungsberatung | 1 | ● | Gespräche wurden im Rahmen von aktiv.gestalten intensiviert |
| 3 | MK3 | Unterstützung Verein Aktives Pasing | 1 | ● | Kontinuierliche Unterstützung des Vereins durch das Stadtteilmanagement, intensive Beratung des Vorstandes z.B. Ambientebeleuchtung |
| 6 | MK6 | Kommunikation mit Eigentümerinnen und Eigentümern bzgl. Sanierungsmaßnahmen | 1 | ● | Siehe MK2 |
| 7 | MK7 | Einbindung der Schulen | 2 | ● | z.B. Umfeldgestaltung Schererplatz, Gestaltung Bauzaunbanner Pasinger Marienplatz |
| 8 | MK8 | Referate in MVHS, Sozialverbänden, und politischen Organisationen | 2 | ● | Aktivitäten des Stadtteilmanagements/ MGS |
| 9 | WK1 | Aufwertung privater Freiflächen von Wohn- und Geschäftshäusern | 2 | ● | aktiv.gestalten, verschiedene Eigentümer haben sich bisher für eine Umsetzung entschieden |
| 10 | WK4 | Unterstützung kultureller Projekte | 2 | ● | Umsetzung Verfügungsfonds z.B. Bespielung Pasinger Marienplatz durch Kunstprojekt TAM TAM, Wettbewerb Kopfbau Stückgutgelände |
| 11 | M2 | Förderung der Kooperation der Geschäftsleute rund um den Marienplatz | 1 | ➡ | Aktivitäten Stadtteilmanagement/ MGS |
| 12 | M3, G5-G9, V2-V5, R3-R5, W2 | Pasinger Rundwege (Ruf-Block, Rindle-Block, Rathaus-Block, Pavillion-Block, Landsberger-Block, Spiegel-Block, Viktualien-Block) | 1-3 | ⊗ | Rahmenplanung Pasinger Rundwege (März 2015), Gespräche mit Eigentümern aller Teilbereiche geführt, grundsätzlich wurde weitreichend Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, intensive Beratung und Unterstützung durch MGS erfolgt, schließlich konnten die einzelnen Maßnahmen aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt werden: kein Einvernehmen der Wohnungseigentümergeinschaften, kein Interesse an zusätzlichem Publikumsverkehr im Blockinneren, keine Investitionsbereitschaft V5: ggf. Umsetzung im Rahmen der Aufwertung Pasinger Viktualienmarkt |
| 13 | G3 | Unterstützung von Gastronomiekonzepten mit Außenraumbewirtschaftung | 1 | ➡ | Umsetzung im Rahmen Werbe- und Gestaltungskonzept und im Rahmen Aufwertung Pasinger Viktualienmarkt |
| 14 | G4 | Verstärkte Citymarketingmaßnahmen, Events auf Gleichmannstraße | 1 | ● | Bsp. Pasing by, Kräuterfrühling |
| 15 | V1 | Ergebnisse ISEK bei der Weiterentwicklung des Viktualienmarktes berücksichtigen | 1 | ● | Ertüchtigung des Marktes im Rahmen der Neubaumaßnahme der Markthallen nach Sanierungszeitraum, auch Aufwertung der Marktrückseite vorgesehen (Eingang und Gastronomie) |
| 16 | WG1 | Öffnung und Sanierung Perlschneiderhof | 3 | ○ | Gebäude derzeit nicht verfügbar |
| 17 | WG2 | Verbesserung Fuß- und Radwege im nördlichen Bereich Würmgrünzug | 3 | ● | Fertigstellung im Frühjahr 2017 |
| 18 | WG3 | Konzept Würmgrünzug | 2 | ● | Fertigstellung im Frühjahr 2017 |
| 19 | K1 | Aufwertung Kirchplatz / Schererplatz (Maria Schutz) | 2 | ➡ | Probeweise Sperrung in dauerhafte Sperrung überführt, Beteiligungsworkshop, Vorplanung zur Gestaltung / Aufwertung wird durch Baureferat durchgeführt |

| Nr. | Kürzel | Maßnahmenbeschreibung | Priorität laut ISEK | Stand der Umsetzung | Bemerkungen |
|-----|--------|--|---------------------|---------------------|--|
| 20 | K2 | Steigerung Attraktivität südliche Bäckerstraße für Fuß- und Radverkehr | 3 | | Abstimmung mit Maßnahme K1 erforderlich |
| 21 | B1, B2 | Neugestaltung Bahnhofplatz Nord / Wensauer Platz | 2 | | Aufwertung konnte aufgrund verkehrsplanerischer Fragestellungen noch nicht begonnen werden, Machbarkeitsstudie inkl. verkehrliche Fragestellungen im Zeitraum der Sanierung vorgesehen |
| 22 | P1 | Gestalterische Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit vom Marienplatz bis Gräfstraße | 2 | | Punktuelle Aufwertung Planegger Str. erfolgt |

Tabelle
Umsetzungskontrolle der ISEK-Maßnahmenagenda
 Darstellung: cima 2020 nach Salm & Stegen 2016

Auch in der zweiten Programmlaufzeit konnte die Umsetzung der Maßnahmenagenda des ISEK voran getrieben werden.

Insbesondere von privater Seite wurden verstärkt investive Maßnahmen angegangen. Zu nennen sind hier u.a. die Ambientebeleuchtung, die Nutzung der bestehenden Förderprogramme sowie die Projektentwicklungen auf bestehenden Potenzialflächen (Schererplatz, Süd-Westseite Marienplatz).

Die abzusehende Beendigung des Programms brachte ab Mitte 2018 noch einmal starke Impulse in Richtung der Umsetzung offener Maßnahmen.

Dieses sind die Maßnahmen, die im Jahr 2020/2021 noch umgesetzt werden sollen:

- Aufwertung Kirchplatz / Schererplatz (Maria Schutz); Fertigstellung in 2022
- Ambientebeleuchtung
- Werbe- und Gestaltungskonzept
- aktiv.gestalten
- Marketingkonzept Marienplatz TAM TAM
- Durchwegung Bodenseestraße 1

13

Maßnahme vollständig umgesetzt und abgeschlossen

1

Maßnahme noch nicht umgesetzt

2 (mit 14 Teilprojekten)

Maßnahme verworfen / Umsetzung eingestellt

1

Umsetzung befindet sich planerisch in Vorbereitung, hat aber noch nicht begonnen

3

Umsetzung hat begonnen, ist aber noch nicht abgeschlossen bzw. ist dauerhafter Prozess

Abbildung
Übersicht zum Stand der Umsetzung
ISEK Maßnahmenagenda
 Darstellung: cima 2020
 nach Salm & Stegen 2016

5.2 Mitteleinsatz

Zur Evaluation des Mitteleinsatzes im Zuge der bisherigen Programmumsetzung Aktive Zentren Pasing seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2009 wurden im Februar 2020 alle vorliegenden Bewilligungsanträge und Verwendungsnachweise ausgewertet. Die ermittelten Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen wurden gemäß der Systematik der Städtebauförderungsrichtlinien gegliedert.

Die Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen betragen rund 5,7 Mio. Euro.

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Schwerpunkte der Programmumsetzung spiegeln sich auch im Mitteleinsatz wieder:

- Als größter Posten fallen die Ordnungsmaßnahmen unter anderem mit der punktuellen Stärkung des Fuß- und Radverkehrs in der Planegger Str. an.

- Der Bereich sonstige Vergütungen nimmt mit rund 1,3 Mio. Euro einen maßgeblichen Anteil ein. Hier sind das Stadtteilmanagement und der Stadteilladen zusammengefasst.
- Im Zuge des Förderprogramms aktiv.gestalten wurden 500.000 Euro und im Zuge des Verfügungsfonds 120.000 Euro an öffentlichen Mitteln bereit gestellt. Die gut 1,4 Mio. Euro Gesamtkosten, die für die Umsetzung von Maßnahmen durch kommunale Förderprogramme und Fonds aufgewendet wurden, verdeutlichen die sehr gute Aktivierung von privatem Kapital durch diese Instrumente.

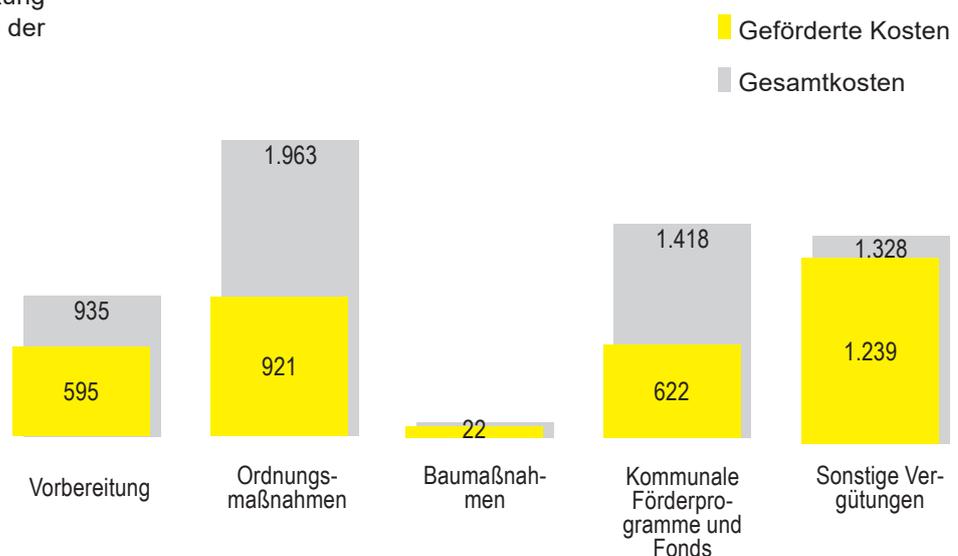
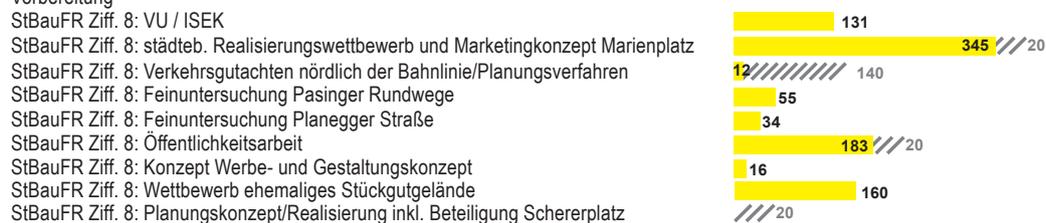
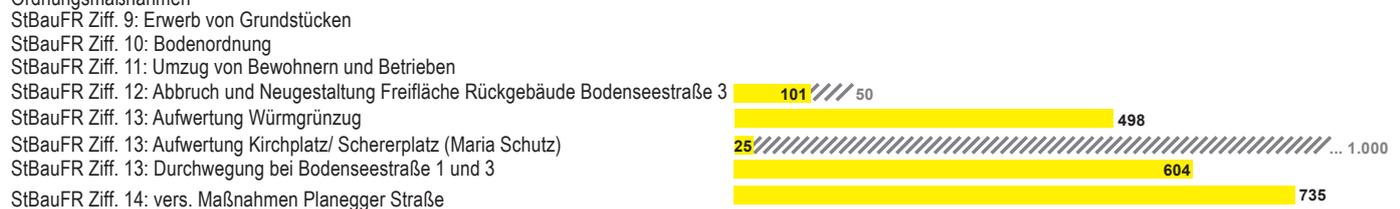


Abbildung
Gesamtkosten sowie geförderte Kosten der bewilligten Maßnahmen zum Stand November 2019 (in TSDE)
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2020
Darstellung: cima 2020

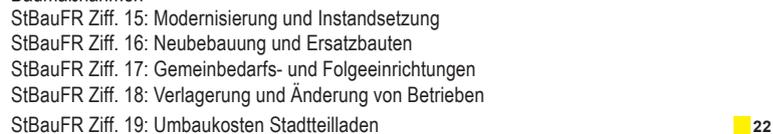
Vorbereitung



Ordnungsmaßnahmen



Baumaßnahmen



Kommunale Förderprogramme und Fonds



Sonstige Vergütungen



Abbildung

Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen zum Stand November 2019 (in TSDE) aufgliedert gemäß der Systematik der StBauFR und Angabe der für 2020/21 weiteren beantragten Städtebauförderungsmittel zur Realisierung
Quelle: MGS/Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2020

Darstellung: circa 2020 nach Salm & Stegen 2016

* Die Kostenschätzungen basieren auf der Mittelanmeldung für die Städtebauförderung aus dem Herbst 2019 und weisen nur den Anteil der Fördermittel aus; die tatsächlichen Gesamtkosten der Maßnahmen werden demnach teilweise höher liegen, da nicht alle Kosten als förderfähig eingestuft werden. Dem gegenüber wird bei der Kostenschätzung häufig jedoch ein etwas höherer Wert zugrunde gelegt, um eine Nachförderung zu vermeiden.

6

Resümee

Das Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ wurde im Rahmen der Aktiven Zentren gemäß den Zielsetzungen des ISEK sowie des Stadtratsbeschlusses zur Programmverlängerung 2016 sichtbar aufgewertet. Ausgehend von den Vorleistungen der LHM - dem Umbau des Pasinger Zentrums und den damit einhergehenden städtebaulichen, verkehrlichen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen - ist es durch das gezielte Zusammenwirken der eingebundenen Partner erfolgreich gelungen, sich den Herausforderungen der Transformationsprozesse im Quartier zu stellen und diese aktiv zu gestalten. Dabei fanden die geltenden Programmvorgaben des Städtebauförderungsprogramms Aktive Zentren stets Berücksichtigung.

Folgende Aspekte der Programmumsetzung sind herauszustellen:

■ Solide Planung und Umsetzung von Maßnahmen

BAULICHE INVESTITIONEN - Auf Basis des ISEK und ergänzender Planungskonzepte wurde eine Reihe investiver Maßnahmen initiiert bzw. umgesetzt. Zu nennen sind beispielhaft die Aufwertung des Würmgrünzugs, sowie die Verkehrsberuhigung Nördlicher Schererplatz und die geplante Aufwertung der Freifläche am Nördlichen Schererplatz durch das Baureferat oder Maßnahmen in öffentlich-privater Partnerschaft wie der Neubau am Pasinger Marienplatz oder die Ambientebeleuchtung in den zentralen Geschäftsstraßen.

STÄRKUNG DER ZENTRUMSFUNKTION
Das formulierte Ziel, den gewachsenen, kleinteiligen Einzelhandel zu stärken, erforderte eine bedarfsorientierte Planung sowie stets proaktive Begleitung. Trotz der anfänglichen Baustellenmüdigkeit der lokalen Akteure sowie vor dem Hintergrund der aktuellen bundesweiten Entwicklungen wie dem zunehmenden Onlinehandel und der steigenden Filialisierung konnten durch das engagierte und verantwortungsbewusste Handeln verschiedener Pro-

jektpartner neue Impulse gesetzt und Perspektiven für den Standort geschaffen werden. Dies zeigt sich u.a. in der verstärkten Kooperation mit dem Stadtteilmanagement sowie der Nutzung des Verfügungsfonds. Insgesamt kann festgehalten werden, dass im Zuge der Programmumsetzung eine Verbesserung der Versorgungskompetenz im Quartier erreicht werden konnte. Mit der Eröffnung der Pasing Arcaden wurde in Summe eine Stabilisierung und Verbreiterung des Angebotsportfolios, eine größere Markenkompetenz sowie ein ergänzendes Verkaufsflächenangebot für Konzepte, die sonst voraussichtlich nicht in Pasing ansässig wären, erreicht. Im Ergebnis konnte die Kaufkraftbindung aus den umliegenden Stadtbezirken sowie dem Würmtal erhöht und das Einzugsgebiet des Stadtteils sukzessive vergrößert werden. Der Standort hat somit an Attraktivität gewinnen können. Davon profitiert auch der gewachsene Einzelhandel im Pasinger Zentrum. Durch eine eindeutigere Profilierung in einzelnen Straßenabschnitten (z.B. Spiegelstraße) konn-

ten so teils qualitativ hochwertige Geschäfte weiterhin existent sein bzw. angesiedelt werden. Im Ergebnis lässt sich konstatieren, dass dem befürchteten Trading-Down-Prozess in der Pasinger Ortsmitte entgegen gewirkt werden konnte.

■ Zielgerichteter Einsatz von Fördermitteln

WETTBEWERBE - In Pasing zeigte sich die Förderung von Wettbewerbsverfahren als gelungenes Instrument, um städtebauliche Qualität zu sichern und zusätzliche Impulse zu setzen. Als Beispiel sei hier der Neubau des Handelsmagneten im Schlüsselbereich Pasinger Marienplatz genannt. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs konnte zusätzlich eine fußläufige Wegeverbindung durch den Komplex in Richtung Würm geschaffen und somit das Ziel kurzer fußläufiger Wegeverbindungen erreicht werden. Auch mit der Förderung des Wettbewerbs für das Kulturbürgerhaus Pasing konnte architektonische Qualität geschaffen werden, die dem umstrittenen Abriss des Kopfbaus auf dem ehemaligen Stückgutgelände Rechnung trägt.

AKTIV.GESTALTEN UND WERBE- UND GESTALTUNGSKONZEPT - Durch die beiden Förderprogramme konnten

Anreize für wichtige private Investitionen geschaffen werden. Nach einer anfänglich eher zögerlichen Investitionsbereitschaft konnten in der zweiten Programmhälfte Fassaden, Ladengeschäfte und gastronomische Betriebe als Ergänzung zu den umfangreichen Investitionen der öffentlichen Hand aufgewertet werden. In der Analyse zeigte sich, dass entsprechende Förderstrukturen von den Privaten erst eingeübt werden müssen und umgesetzte Leuchtturmprojekte wie die Baudenkmäler am Pasinger Bahnhofplatz oder in der Spiegel- / Ecke Gleichmannstraße eine Art Schneeballeffekt auslösten. Die Kombinierbarkeit der einzelnen Fördertatbestände stellte sich dabei als gewinnbringend heraus, da so im Rahmen von Gesamtkonzepten saniert werden konnte. Die vollumfängliche Förderung der Leistungsphasen 1 und 2 bildet dabei ein wichtiges Instrument, um breites Interesse bei den betroffenen Eigentümern zu generieren.

VERFÜGUNGSFONDS - Der pragmatische Einsatz des Verfügungsfonds ermöglichte zum einen vielfältige Maßnahmen zur kleinräumigen Aufwertung des Sanierungsgebietes und förderte zum anderen die Aktivierung und Einbindung unterschiedlicher Zielgruppen in das Sanierungsprojekt. Die lokale Verankerung der fördermittelbezogenen Budget- und Umsetzungsverantwortung in der Projektgruppe stellt eine Stärke der Richtlinien zum Fonds dar. Die Erfahrung auch in anderen Sanierungsgebieten zeigt, dass die lokalen Akteure äußerst verantwortungsvoll mit dem Mitteleinsatz umgehen und die Projektgestaltung im Sinne der Sanierungsziele beratend schärfen. Es ist zu diskutieren, ob in künftigen Sanierungsgebieten die komplette Budgetverantwortung in die Hand der lokalen Steuerungsgremien gelegt werden sollte.

■ Aktivierung durch sichtbare Maßnahmen

AKTIVIERUNG DURCH SCHNELLE, SICHTBARE MASSNAHMEN - Die sichtbare gestalterische und funktionale Aufwertung von identitätsstiftenden Bereichen, wie dem Pasinger Marienplatz oder dem Würmgrünzug, ist nicht nur als Erfolg der Programmumsetzung zu werten, sondern auch als Vehikel für die Mobilisierung weiteren Engagements. So haben sich mit dem Neubau sowie der Aufwertung von Fassaden und Ladengeschäften am Pasinger Marienplatz ansässige Einzelhändler leichter für diverse Marketingaktivitäten wie das

Kunsthauptfestival von TAMTAM oder die Organisation von Events auf dem Platz gewinnen lassen.

AKTIVIERUNG LEERSTEHENDER FLÄCHEN UND GEBÄUDE - Als zielführend können Projekte zur Aktivierung leer stehender Gebäude oder fehlgenutzter Flächen eingeordnet werden. Hierzu gehört die hoch geschätzte Bespielung der so genannten ehemaligen Pappschachtel am Pasinger Marienplatz. Vor seinem Abriss wurde das Gebäude durch verschiedene (lokale) Künstler umfassend

und interaktiv mit der Bevölkerung bespielt, öffentlichkeitswirksam medial begleitet und schuf somit einen zusätzlichen Fokus auf und Akzeptanz für die folgende Neubebauung dieses Ortes. Auch die teilweise einjährige Verkehrsberuhigung Nördlicher Schererplatz und Aufwertung der Freifläche am Nördlichen Schererplatz konnte durch ein begleitendes Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit mit einem breiten Konsens der Bevölkerung in eine dauerhafte Sperrung überführt und die hinzugewonnene Fläche vorerst temporär neu

gestaltet werden. In beiden Fällen konnten ehemals minder- oder fehlgenutzte Orte im Stadtbild eine neue, positive Belebung erfahren.

ALLGEMEINHEIT PROFITIERT - Maßgeblich für die positive Wirkung der Quartiersentwicklung war auch, dass von den Einzelmaßnahmen viele Menschen profitieren. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen

mit intensiver Bürgerbeteiligung wie die Aufwertung des Würmgrünzugs oder die Umgestaltung des Areals rundum Maria Schutz und benachbarte Grundschule Schererplatz.

■ Weitere Hinweise für künftige Sanierungsgebiete

FLÄCHENZUGRIFFE BEDENKEN - Die in Pasing angestrebte Schaffung von attraktiven Wegebeziehungen konnte zu einem Großteil durch die Verkehrsberuhigung des gewachsenen Zentrums gekoppelt mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes, d.h. der Straßen und Plätze, geschaffen werden. Die Umsetzung eines sekundären Wegenetzes auf privatem Grund stellte sich dagegen als nicht realisierbar heraus. Auch wenn in allen Blöcken zunächst positive Umsetzungssignale von Eigentümern gegeben wurden, hätte in der Retrospektive die aus dem Quartier eingebrachte Zielsetzung der Pasinger Rundwege parallel zur Konzepterstellung stärker auf ihre Realisierbarkeit geprüft werden können. Vor allem mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse galt es in Pasing zu berücksichtigen, dass in der Mehrzahl der Blöcke Eigentümergemeinschaften bestehen und Entscheidungsfindungen im Abgleich mit deren Zielsetzungen erfolgen müssen. Ein einheitliches Interesse an erhöhtem Publikumsverkehr in den Blockinnenbereichen bestand nicht, insbesondere wenn keine Adressaten wie

Geschäfte oder Dienstleister an den Wegebeziehungen existierten. In zukünftigen Sanierungsgebieten sollte während der vorbereitenden Untersuchungen und Erstellung des ISEK der Flächenzugriff noch stärker bedacht werden.

ÜBERSCHAUBARE MASSNAHMENPAKETE DEFINIEREN - Dienlich scheint, komplexe Projekte in überschaubare Umsetzungspakete zu gliedern. So wurde der Schlüsselbereich Kirchplatz Maria Schutz und südliche Bäckerstraße nach einer gemeinsamen Kick-Off-Veranstaltung mit allen Beteiligten in Maßnahmenpakete untergliedert und vorerst die Verkehrsberuhigung und temporäre Möblierung des Schererplatzes umgesetzt, gefolgt von der geplanten Aufwertung der Spielfläche östlich der Kirche Maria Schutz. Die Aufwertung des Parkplatzes im Westen der Kirche wurde aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft nicht weiterverfolgt.

INTEGRIERTES HANDELN - Im Pasinger Programmgebiet zeigt der integrierte Planungsansatz der Städtebauförderung seine positive Wirkung, so beispielsweise am Areal Pasinger Marienplatz. Die Umsetzung investiver Maßnahmen wie eine attraktive öffentliche Durchwegung des neuen Geschäftshauses, die Aufwertung traditionsreicher Fassaden wie die des ehemaligen Café Confetti, die Verbesserung von Geschäftsauftritten rund um den Platz sowie die Aktivierung örtlicher Einzelhändler für die Durchführung von Marketingmaßnahmen (z.B. Kunstprojekte, Events) lässt den Marienplatz ein Stück weit wieder zur alten / neuen Mitte werden.

■ Stadtteilmanagement und Stadtteilladen

FRÜHZEITIGER EINSATZ STADTTEILMANAGEMENT - Positiv zu bewerten ist der frühzeitige Einsatz des Stadtteilmanagements als zentrale Schnittstelle vor Ort und zur Moderation und Koordination von Interessen. Bereits während der Baustellenphase im Zentrum konnte ab dem Jahr 2009 das Stadtteilmanagement vor Ort umfassend informieren sowie den Handlungsbedarf aus dem Quartier aufgreifen, bündeln und Maßnahmen entwickeln. Das personell gut ausgestattete Stadtteilmanagement war stets zu allen Maßnahmen sprechfähig und konnte so die notwendige Vertrauensposition im Quartier einnehmen; dies führte gleichsam zu einer Entlastung der Projektträger

(insbesondere der städtischen Referate). Durch die kontinuierliche aufsuchende Arbeit ist es dem Stadtteilmanagement über 10 Jahre hinweg gelungen, stetig Marketingaktivitäten zu akquirieren.

UMFASSENDE NUTZUNG DES STADTTEILLADENS - Im Stadtteilladen konnten die Ziele und Projekte der Aktiven Zentren Pasing vermittelt und Anregungen aus dem Stadtteil eingeholt werden. Gleichzeitig diente diese multifunktionale Anlaufstelle im Quartier als Ort für lokale Gruppen, Veranstaltungen und Ausstellungen und konnte somit auch außerhalb der Öffnungszeiten des Stadtteil-

managements umfassend genutzt werden. Über diese Zusatzfunktionen konnten ferner die Programminhalte der Aktiven Zentren multipliziert und weiteren Besuchern vermittelt werden. Förderlich war hierbei der Umzug des Stadtteilladens vom rückwärtigen Bereich Spiegelstraße in die zentrale Geschäftslage Gleichmannstraße. Die frei gewordene Ladeneinheit wurde angemietet und durch die höhere Passantenfrequenz die Reichweite der aktiven Zentren weiter verbessert.

■ Ausblick

Das Pasinger Zentrum wird auch weiterhin einer hohen Dynamik unterliegen. Die wachsende Zahl der Bevölkerung durch Neubauprojekte nördlich der Bahnlinie bzw. im unmittelbaren Umfeld Pasings, die daraus resultierenden Anforderungen an die städtische Infrastruktur sowie die weiter anhaltenden Transformationsprozesse im stationären Einzelhandel (Digitalisierung, neue Shop- und Vertriebskonzepte, veränderte Flächenanforderungen, ...) werden das Erscheinungsbild und die Nutzungsstrukturen im zentralen Geschäftsbereich weiter beeinflussen.

So gilt es für die Pasinger Akteure, die Erfahrungen und das Gelernte aus den vergangenen elf Jahren Programmumsetzung eigenverantwortlich in die weitere Entwicklung

des Zentrums einzubringen und den eingeschlagenen Weg der gemeinschaftlichen Sicherung des Standortes auf pragmatische Art und Weise weiterzugehen. Der Wegfall der Fördermittel wird sicherlich Auswirkungen auf die private Investitionstätigkeit haben. Die weitere Stabilisierung des gewachsenen Zentrums durch funktionale Vielfalt und Lebendigkeit muss jedoch weiterhin als Gemeinschaftsaufgabe vor Ort gesehen werden. Die Gestaltung von Geschäftsauftritten könnte beispielsweise gemeinsam beraten und entwickelt werden. Ein Gestaltungshandbuch, entwickelt an anderer Stelle für den inhabergeführten Handel, wurde an die Akteure weitergegeben. Mit dem Fortbestehen des Verfügungsfonds stehen bis zur förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung zudem weiterhin Fördermittel für kleinteilige

Maßnahmen bereit. Die Organisation darüber hinaus gehender Unterstützungsangebote, wie z.B. Qualifizierungsmaßnahmen für Gewerbetreibende oder Managementleistungen beim kooperativen Standortmarketing, müssen nun in die eigene Hand genommen werden. Inwieweit sich die Gewerbetreibenden untereinander organisieren werden, hängt ein Stück weit auch mit einer möglichen organisatorischen Neuausrichtung des lokalen Gewerbevereins zusammen. Mit der Verstetigung der Projektgruppe Pasing unter Federführung einzelner Mitglieder des örtlichen Bezirksausschusses konnte hier ein wichtiger Schritt gegangen werden.

Geführte Expertengespräche

- MGS, Stadtteilmanagement, 18.12.2019
- MGS, aktiv.gestalten und Werbe- und Gestaltungskonzept 16.01.2020
- PLAN-Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III / 31 Stadtsanierung, 20.01.2020
- Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing, 23.01.2020
- Immobilieneigentümer, aktiv.gestalten, 24.01.2020
- Geschäftsinhaber, Werbe- und Gestaltungskonzept, 24.01.2020
- Aktives Pasing e.V., 29.01.2020
- ROB Sachgebiet, Städtebauförderung, 29.01.2020
- BAU-Baureferat, Neugestaltung Pasing, Straßen und Plätze, 31.01.2020
- Schulleitung und Elternbeirat, Projekt Schererplatz, 31.01.2020
- Centermanagement Pasing Arcaden, 11.02.2020

Zitierte Quellen

- BMUB-Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Zwischenevaluierung des Bund-Länder-Programms, 2015, Berlin
- Homepage der Pasing Arcaden: www.pasing-arcaden.de
- Homepage des Vereins Aktives Pasing e.V.: www.aktives-pasing.de
- Homepage des Programms Aktive Zentren in Pasing: www.aktive-zentren-pasing.de
- Bericht zur Zwischenevaluierung August 2016, MGS und Büro Salm & Stegen im Auftrag der LHM, 2016, München

Abkürzungsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|---|
| BMUB | - | Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit |
| e.V. | - | eingetragener Verein |
| ISEK | - | Integriertes städtebauliches Sanierungskonzept |
| isr | - | Institut für Stadt- und Regionalmanagement |
| LHM | - | Landeshauptstadt München |
| MGS | - | Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung |
| StBauFR Ziff. | - | Städtebauförderungs-Ziffer |
| TÖB | - | Träger Öffentlicher Belange |
| VU | - | Vorbereitende Untersuchung |



