

Telefon: 233 - 28379  
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN HA III/02

**Sanierungsgebiet  
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“**

**Teilaufhebung der Sanierungssatzung über die  
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“**

Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten  
Stadtbezirk 18 – Untergiesing-Harlaching

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02530**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung zur Lage des Sanierungsgebiets „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“
3. Übersichtsplan verbleibendes Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“
4. Übersichtsplan aufzuhebender Teil des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“
5. Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“
6. Abschlussevaluation
7. Stellungnahme des Kommunalreferats
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 17 – Obergiesing-Fasangarten

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

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

**1. Anlass**

Gemäß den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.07.2005 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 06411) und vom 06.10.2005 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 06966) „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt, Chancen und Perspektiven für Berg am Laim, Ramersdorf und Giesing, Stadtsanierung in München am Mittleren Ring Südost“ wurde das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Im

Sanierungsgebiet wird das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II „Soziale Stadt“ angewendet. Das Projektmanagement und die Geschäftsführung für die Umsetzung der Städtebauförderung werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wahrgenommen. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) wurde gemäß den obengenannten Stadtratsbeschlüssen als Sanierungsträgerin und zwar als Treuhänderin gemäß §§ 157 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Durchführung von Maßnahmen beauftragt. Die MGS ist bis zum Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung als Sanierungstreuhänderin tätig. Die MGS wird jedoch intern im Rahmen der Abwicklung von Restarbeiten im aufzuhebenden Teil des Sanierungsgebietes für bereits begonnene Maßnahmen auf Grundlage des Treuhändervertrages noch im Jahr 2022 tätig sein.

Über den Stand der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ wurde dem Stadtrat mit den folgenden Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates berichtet:

„Soziale Stadt 2007“ vom 28.11.2007 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 10873), „Soziale Stadt 2009“ vom 28.10.2009 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 03010), „Soziale Stadt 2011“ vom 25.01.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08186), „Soziale Stadt 2013“ vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12683), „Soziale Stadt 2015“ vom 20.04.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04544) und „Soziale Stadt“ vom 07.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09450). Mit dem Beschluss vom 07.11.2017 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u. a. beauftragt, auf der Grundlage einer externen Evaluation, im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ den Abschluss der Sanierung in die Wege zu leiten, damit möglichst bis Ende 2020 die Satzung – erforderlichenfalls mit Ausnahme des Bereiches um das Stadtteilzentrum an der Tegernseer Landstraße – aufgehoben werden kann.

Nachdem die Ergebnisse der Evaluation (siehe Anlage 6) nun vorliegen, wird diese dem Stadtrat mit diesem Beschluss zur Kenntnis gegeben und die Aufhebung des nahezu gesamten Sanierungsgebietes entsprechend veranlasst. Durch die seit Ende 2005 bis 2020 durchgeführten Maßnahmen, welche nachstehend näher erläutert werden, sind deutlich wahrnehmbare Verbesserungen im Sinne der Sanierungsziele erreicht worden. Dies wurde in der Abschlussevaluation bestätigt. Zusammen mit den noch geplanten Maßnahmen kann die Sanierung für das Gebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“, mit Ausnahme der Neuordnung des Straßenraumes im Stadtteilzentrum an der Tegernseer Landstraße, insgesamt im Wesentlichen als durchgeführt betrachtet werden.

Die Sanierungssatzung wird mit diesem Beschluss für nahezu das gesamte Sanierungsgebiet aufgehoben, mit Ausnahme des Bereiches des öffentlichen Straßenraumes des Stadtteilzentrums an der Tegernseer Landstraße.

Das Sanierungsgebiet besteht bereits seit 2005 und damit ist die Stadtsanierung seit 15 Jahren tätig. Die Vorbereitenden Untersuchungen begannen bereits Anfang 2001. Der Stadtrat hat im Juli 2003 vom Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen Kenntnis genommen.

Trotz der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ in diesem Jahr können insbesondere folgende geplante Maßnahmen noch mit Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel erfolgen: Neugestaltung der Nebenfahrbahn am Neuschwansteinplatz zum Abbau von Barrieren, Aufwertung des Spielplatzes an der Kistlerstraße, die Anpassung des südlichen Teils „Giesinger Grünspitz“ mit Umbau des Straßenraumes und Radwegverlängerung am „Grünspitz“. Mit dem Verbleib eines Teilgebietes „Tegernseer Landstraße“ kann grundsätzlich ein Teil der entstehenden Kosten für Neuordnungsmaßnahmen im Straßenraum nördlich des Tegernseer Platzes mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden – vorbehaltlich der Zustimmung des Fördermittelgebers, der Regierung von Oberbayern. In dem verbleibenden Teilgebiet ist auch der Tegernseer Platz enthalten.

## **2. Teilaufhebung der Sanierungssatzung im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“**

### **2.1. Ausgangslage und Sanierungsziele**

Das 104 Hektar große Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ erstreckt sich entlang des Mittleren Rings und entlang des Stadtteilzentrums Giesing an der Tegernseer Landstraße bis zum Ostfriedhof über Teilbereiche des Stadtbezirks 17 (Obergiesing-Fasangarten) und über kleinere Teilbereiche des Stadtbezirks 18 (Untergiesing-Harlaching). Im Westen reicht das Sanierungsgebiet bis zur Martin-Luther-Straße, im Osten bis zur Schwannseestraße und im Süden bis zum Scharfreiter- und Hohenschwangauplatz (siehe Anlage 2). Mit Stand 2010 lebten ca. 16.700 Einwohner\*innen mit sehr unterschiedlichem sozioökonomischen Hintergrund im Sanierungsgebiet.

Das Stadtteilzentrum an der Tegernseer Landstraße zwischen städtischem Stadion an der Grünwalder Straße und Ostfriedhof ist das gewachsene Zentrum des Stadtteils Obergiesing und sozialer und kultureller Treffpunkt sowie Verkehrsknotenpunkt.

Im Sanierungsgebiet und in ganz Obergiesing besteht eine deutliche Unterversorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, die aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung einem hohen Nutzungsdruck unterliegen. Ferner stellen die Immissionsbelastungen des Mittleren Rings und weiterer Hauptverkehrsstraßen aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs eine große Belastung für die Anwohnerschaft und eine erhebliche Barriere im Stadtgefüge dar. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet bestanden darüber hinaus u. a. folgende Mängel und strukturelle

Probleme: die große Trennwirkung der elf Hektar großen abgeschlossenen Gewerbefläche des Agfa-Geländes, die qualitativ unzureichende Ausstattung der Grünflächen, Trading-Down-Tendenzen und Leerstände im Stadtteilzentrum etc. Mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung 2005 und der Gebietsabgrenzung wurden die Aufwertungspotentiale der öffentlichen Grünflächen Weißenseepark, Neuschwansteinplatz, Scharfreiterplatz, Hohenschwangauplatz sowie der Handlungsbedarf zur Aufwertung bzw. Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes Tegernseer Platz / Tegernseer Landstraße berücksichtigt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, eine Quartiersentwicklung in den einzelnen Handlungsfeldern auf der Grundlage insbesondere folgender **Sanierungsziele** einzuleiten:

#### Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, Erhöhung der Wohnqualität durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen
- Sicherung preiswerten Wohnraums und Angebote an alternativen Wohnformen
- Lärmschutz für Wohnungen und für private Freiräume

#### Öffentlicher Raum, öffentliches Grün, Stadtgestalt und Verkehr

- Ergänzung, Aufwertung, Vernetzung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen / Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Nutzungsangebote für alle Altersgruppen und des Lärmschutzes
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes / Verbesserung der Querungsmöglichkeiten am Mittleren Ring und anderen Hauptverkehrsstraßen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie sonstige verkehrliche Maßnahmen
- Neuordnung und Aufwertung des Agfa-Geländes
- Schaffung von Orientierungspunkten

#### Lokale Ökonomie, Nahversorgung, Bildung und Arbeitsmarkt / soziale und gesellschaftliche Infrastruktur

- Stärkung der lokal verankerten Ökonomie mit Erhalt und Ergänzung von kleinteiligen Einzelhandelsstandorten und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Verbesserung ihrer Erreichbarkeit
- Stärkung des Standortes „Tegernseer Landstraße / Tegernseer Platz“
- Verbesserung der Bildungseinrichtungen und -angebote insbesondere für Jugendliche sowie der Angebote im Bereich Gesundheit, Umwelt, Kultur
- Verbesserung der Betreuungssituation von Kindern
- Verbesserung der Lebenssituation von Senioren: Altersgerechtes Wohnen inkl. Beratungs- und Betreuungsangebote, Barrierefreiheit

Zusammenleben im Stadtteil, Stadtteilkultur, Bürgermitwirkung

- Stärkung von Nachbarschaften und Stabilisierung der Bewohnerstruktur
- Entwicklung und Stärkung einer Stadtteilidentität und Stadtteileben sowie Schaffung von Treffpunkten
- Verbesserung der Lebenssituation sozial, wirtschaftlich sowie auf sonstige Weise benachteiligter Menschen inkl. Verbesserung deren Beschäftigungssituation
- Qualifizierung und Verbesserung der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und -angebote
- Stärkung des Zusammenlebens unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Kulturen
- Verbesserung des Images (Außen-/ Innenwahrnehmung)
- Beteiligung der Betroffenen, Mitwirkung

Diese Sanierungsziele wurden mit dem Integrierten Handlungskonzept, das die Grundlage der ganzheitlichen, ressortübergreifenden Vorgehensweise im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ bildet, in 2-jährigem Turnus fortgeschrieben und mit den Beschlüssen zum Stand der Programmumsetzung vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

## **2.2. Stand der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme**

Nachfolgend ist der Sachstand von wichtigen Sanierungsschritten und Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Angesichts der Projektfülle werden hier nur diejenigen Maßnahmen erwähnt, die besonders bedeutsam sind. Die anliegende Abschlussevaluation enthält zudem eine Liste aller Maßnahmen.

### **a. Maßnahmen im investiv-baulichen Bereich**

Herzstück der Stadtteilsanierung ist die **Aufwertung und Erweiterung des Parks an der Weißenseestraße und am Katzenbuckel** („Weißenseepark“) in drei Bauabschnitten durch das Baureferat unter intensiver Beteiligung der Anwohner\*innen, der Akteur\*innen vor Ort sowie des Stadtteilmanagements. Der rund acht Hektar große Park bietet nach Eröffnung auch des 0,8 Hektar großen 3. Bauabschnitts auf den Flächen von vormals ungenehmigten Kleingärten und Schwarzbauten am Katzenbuckel im Frühjahr 2020 vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die unterschiedlichsten Nutzergruppen – Spielplätze, Fitness- und Ruhemöglichkeiten. Dazu zählt auch die Erweiterung der überregional genutzten Dirtbike-Anlage und ein Rodelhügel zur Tegernseer Landstraße, der als Lärmschutzelement für den Park dient und auch zum Schallschutz für den künftigen Weißenseeschulcampus beitragen kann.

Westlich angrenzend an den Weißenseepark liegt die ehemalige Gewerbefläche Agfa-Gelände. Zur **Umstrukturierung des Agfa-Geländes** wurde von der Büschl Unternehmensgruppe in Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung

ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt, der die Grundlage des anschließenden, 2011 abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens bildete. Nachfolgend entstanden ca. 950 Wohnungen für ungefähr 2.000 Personen einschließlich gefördertem Wohnraum. Mit drei neuen Kindertageseinrichtungen sowie der Verlagerung des Sozialbürgerhauses und Jobcenter Giesing-Harlaching in das Gelände entstand auch wichtige soziale Infrastruktur. Die neue Gewerbebebauung entlang des Mittleren Rings umfasst Arbeitsplätze für ca. 1.200 Menschen und schirmt das Wohngebiet und den 2015 vom Baureferat eröffneten „Agfa-Park“ vom Lärm ab. Die ca. 2,3 Hektar große, öffentliche Grünfläche „Agfa-Park“ verbindet das Areal mit dem Weißenseepark und in Richtung Westen mit dem Stadtteilzentrum Tegernseer Landstraße. Mit der Umwandlung des Geländes wurde eine große Barriere im Stadtteil abgebaut und die Durchlässigkeit des Stadtteils sowie die Vernetzung der Grünflächen ermöglicht.



Abbildung 1: ehem. Agfa-Gelände und Weißenseepark, o. M. (Quelle: LHM)

In 2020 wurde die Aufwertung und der barrierefreie Ausbau mittels Aufzügen der **Unterführung unter dem Mittleren Ring auf Höhe der Otterstraße für Fuß- und Radverkehr** durch das Baureferat fertiggestellt. Dazu wurde vom Bauausschuss am 18.09.2018 die Projektgenehmigung erteilt (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12382). Damit wird auch die Vernetzung von Fuß- und Radwegebeziehungen gestärkt und ein kurzer Weg zwischen dem neuen Wohnviertel Agfa-Gelände und der U-Bahnhaltestelle Wettersteinplatz hergestellt.

Mit dem **Neubau des Pavillons an der Pöllatstraße 15** durch die GEWOFAG Wohnen GmbH (GEWOFAG) in Kooperation mit dem Sozialreferat konnten die Nutzungen Familien- und Beratungszentrum, Nachbarschaftstreff, mobile Tageskinderbetreuung (MobiTa) und Musikübungsräume anstelle der ehemaligen Stadtteilbibliothek an einer

prägnanten Stelle am Mittleren Ring im Südosten des Sanierungsgebietes entstehen. Die wichtige soziale Anlaufstelle wurde anlässlich des Tages der Städtebauförderung am 11.05.2019 feierlich eröffnet. In Verbindung mit dem Neubau erfolgte die **Aufwertung des Neuschwansteinplatzes** durch Neugestaltung dieser öffentlich nutzbaren Grünanlage und die Errichtung einer geschwungenen, architektonisch außergewöhnlich gestalteten Lärmschutzwand zum Mittleren Ring zur Verbesserung der Nutzbarkeit der Grünfläche.



Abbildungen 2: Eingang Pöllatpavillon und Lärmschutzwand (Quelle: MGS, E. Beierle, J. Nefzger)

Die Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen **Grünanlage Scharfreiter- / Hohenschwangauplatz** konnte vom Baureferat im Frühjahr 2021 abgeschlossen werden. Die Nutzungsangebote der Grünanlage wurden damit für alle Bevölkerungsgruppen maßgeblich erweitert und Treffpunkte sowie Rückzugsmöglichkeiten für alle Altersgruppen geschaffen. Zur Unterführung unter der Chiemgaustraße zum Neuschwansteinplatz stellt eine landschaftsplanerisch gestaltete Rampenanlage den barrierefreien Zugang auf der Südseite her. Der Ausgang auf der Nordseite der **Unterführung Chiemgaustraße** wurde 2019 barrierefrei umgebaut und die Unterführung insgesamt vom Baureferat aufgewertet. Hierdurch wurde die Verbindung zwischen der neuen Gemeinbedarfseinrichtung an der Pöllatstraße und den umliegenden Wohngebieten barrierefrei und ein wichtiger Beitrag zur Vernetzung der Grünflächen geleistet.

Die Durchführung weiterer Maßnahmen wie z. B. der Einbau von Lärmschutzfenstern in Bezug auf das Ziel „Verbesserung des Lärmschutzes von Wohnungen entlang des Mittleren Ring“ gelang aufgrund mangelndem Interesse privater Eigentümer\*innen nicht.

Die **Aufwertung der Tegernseer Landstraße südlich des Tegernseer Platzes** bis Martin-Luther-Straße wurde 2016 durchgeführt. Hier wurden im Rahmen der Tramgleisverlegung der Stadtwerke München GmbH in Kooperation mit dem Baureferat Verkehrsmengen reduziert, Barrieren reduziert und Radwege angelegt. In Fahrtrichtung

Süden wurde entgegen der Einbahnstraße erstmalig eine Radverbindung ermöglicht und Richtung Norden ein Fahrradschutzstreifen angelegt.

Ein weiterer Baustein zur Aufwertung der Tegernseer Landstraße stellt das 2013 fertiggestellte **Büro- und Geschäftshaus an der Tegernseer Landstraße 64** dar, mit dem nicht nur die Wiederansiedlung von attraktivem Einzelhandel an der Stelle des ehemaligen Hertie-Kaufhauses als Kundenmagnet gelungen ist, sondern auch ein qualitätvoller Neubau gegenüber dem denkmalgeschützten Postgebäude am Tegernseer Platz.

Eine beispielhafte **Aufwertung von privaten Freiflächen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** wurde 2020 auf dem Grundstück **Weinbauernstraße 16** durch die MGS mit dem Neubau von 19 Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in Vorder- und Rückgebäude und der Verlegung der hofsituierten, oberirdischen Garagen in Tiefgaragen realisiert.



Abbildung 3: Tela 64  
(Quelle: MGS, E. Beierle)



Abbildungen 4: Weinbauernstr. 16 (Quelle: M. Heinrich)

Mit diesen Projekten und den weiteren, in der Evaluation gelisteten Maßnahmen wurden jeweils mehrere Sanierungsziele erreicht. Vor allem wurde eine qualitative Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raums sowie eine Vernetzung von privaten und öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Sinne der Sanierungsziele erzielt, aber auch eine Aktivierung von neuen Freiflächenpotentialen.

Es sollen noch folgende, bereits in die Wege geleitete Projekte im Sinn der Freiflächenaufwertung und -vernetzung umgesetzt werden, die mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden sollen. Dafür muss die Regierung von Oberbayern (ROB) als zuständige Förderstelle jeweils die Städtebauförderungsmittel vor Satzungsauflösung bewilligt haben. Der Fördermitteleinsatz wurde von der ROB in Aussicht gestellt. Die Gesamtkosten für die in den Jahren 2021 bis 2023 noch kommenden Maßnahmen, die noch nicht von der ROB bewilligt wurden und für die noch keine Projektgenehmigungen vorliegen, betragen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich 1,8 Mio. €. Dafür werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich Städtebauförderungsmittel in Höhe von rund 1,3 Mio. € eingesetzt werden, von denen

60 % als Bundes- und Landesfinanzhilfen zurück in den städtischen Haushalt fließen (Refinanzierung).

Die **Aufwertung der Freiflächen der Wohnanlage rund um die Falkensteinstraße nördlich des Neuschwansteinplatzes** aus den 1960-iger Jahren mit ca. 740

Wohneinheiten auf städtischen Grundstücken im Erbbaurecht der GEWOFAG soll mit Schaffung von Aufenthaltsbereichen für alle Altersgruppen und Bewohner\*innen erfolgen. Die Umsetzung dieses Projektes wurde mit der GEWOFAG abgestimmt. Die dafür erforderlichen Mittel wurden mit Beschluss „Soziale Stadt“ vom 07.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09450) in den städtischen Haushalt eingestellt.

Die Freifläche Neuschwansteinplatz und die Gemeinbedarfseinrichtung Pöllatpavillon sind nicht barrierefrei von den Wohnanlagen nördlich Neuschwansteinplatz zugänglich. Daher sollen der Umbau der **Nebenfahrbahn am Neuschwansteinplatz** mit dem Ziel der Verbesserung der Barrierefreiheit durch das Baureferat bis Ende 2022 durchgeführt werden.

Zur Förderung von wohnortnahen Spiel- und Sportmöglichkeiten soll die **Aufwertung der Grünanlage an der Kistlerstraße** im Stadtteilzentrum Giesing durch das Baureferat erfolgen. Die Grünanlage ist in unmittelbarer Nähe der Grund- und Mittelschule an der Ichostraße und wird überwiegend durch die 700 Schüler\*innen genutzt.

Am südlichen Eingang zum Stadtteilzentrum an der Tegernseer Landstraße befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 46 und im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße der sogenannte „**Giesinger Grünsplatz**“. Auf einem Teil dieser städtischen Grundstücke organisiert seit Ende 2014 Green City e.V. im Auftrag der MGS, unterstützt durch das Stadtteilmanagement und finanziert mit Städtebauförderungsmitteln, die Bespielung und Nutzung der Fläche als Aktionsraum für die Öffentlichkeit. Neben einem Gemeinschaftsgarten wird die Fläche zum alltäglichen Aufenthalt und für zahlreiche Veranstaltungen für verschiedenste Nutzergruppen verwendet. Das Engagement von Green City e.V. endet zum 31.12.2021. Green City e. V. beabsichtigt jedoch, den südlichen Teil des „Grünsplatz“ auch noch im Jahr 2022 anzumieten. Ein entsprechender Förderantrag wurde bei der Stadtverwaltung bereits gestellt. Sanierungsziel und Förderaufgabe der ROB ist die langfristige öffentliche Zugänglichkeit der Fläche. Daher soll das Baureferat den südlichen Teil als öffentliche Grünfläche nach Durchführung der Maßnahme vermögensrechtlich übernehmen. Das Baureferat wird die dafür erforderlichen Anpassungen für den südlichen Teil des „Giesinger Grünsplatz“ durchführen. Das Kommunalreferat hat in einer Stellungnahme (siehe Anlage 7) auf die Modalitäten hingewiesen, wie der Grundstücksteil bis zur Übernahme durch das Baureferat als städtisches Vorratsvermögen behandelt werden würde (Einzäunung). Bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Green City e. V. wäre eine Einzäunung voraussichtlich nicht notwendig. Der nördliche Teil verbleibt beim Kommunalreferat und

kann bis zur Umsetzung des hier vorhandenen Baurechts als Gemeinschaftsgarten und Kiosk etc. genutzt werden. Die Prüfung eines Freiraummanagements für den „Giesinger Grünsitz“, basierend auf dem Konzeptgutachten „Freiraum München 2030“ in Abstimmung mit dem Baureferat und dem Kommunalreferat, wird empfohlen.

Im Bebauungsplan ist für die zwischen Grünsitz und Tegernseer Landstraße derzeit bestehende Nebenfahrbahn mit KFZ-Parkplätzen eine erweiterte Nutzung als Grünfläche vorgesehen. Die entsprechende Umgestaltung gemäß Bebauungsplan durch **Rückbau der Nebenfahrbahn und Fortführung des Rad- / und Gehweges** wird durch das Baureferat seit Anfang 2020 geplant und die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2022.



Abbildung 5: Lageplan Giesinger Grünsitz mit Ausschnitt Bplan 46, o. M. (Quelle: LHM)

Mit der Umsetzung dieser beschriebenen Maßnahmen bis Ende 2023 werden weitere wichtige Bausteine im Sinne der Sanierungsziele zur Aufwertung und Vernetzung der Grünflächen, zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zum Abbau von Barrieren fertiggestellt.

### **St.-Quirin-Platz / McGraw-Graben**

Da der Bereich nicht Gegenstand der Abschlussevaluation war, wird an dieser Stelle etwas ausführlicher auf die Gesamtsituation eingegangen.

Der St.-Quirin-Platz und der unmittelbar angrenzende, nördliche Teil des McGraw-Grabens befinden sich ebenfalls im Umgriff des Sanierungsgebietes. Es handelt sich dabei um eine städtische Fläche mit direktem U-Bahn-Anschluss, die derzeit teilweise ungeordnet als Parkplatz genutzt wird.

Für diese Flächen waren jedoch keine konkreten Sanierungsziele festgelegt. Insoweit waren auch keine unmittelbar sanierungsbezogenen Maßnahmen veranlasst. Gleichwohl wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Entwicklungsperspektiven für das Areal angeprüft.

Zum einen wäre für den St.-Quirin-Platz eine Aufwertung im Rahmen der Stadtgestaltung und Freiraumentwicklung denkbar (siehe u. a. Beschluss „Sanierungsgebiete am Mittleren Ring Südost“ vom 07.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09450). Dies gilt umso mehr unter den Gesichtspunkten einer klimagerechten Stadtentwicklung, ggfs. auch im Kontext mit anderweitigen, neuen Nutzungen (Sport, Aufenthaltsqualität etc.) und/oder im Kontext der Mobilität.

Zum anderen wurde der Standort auch bezüglich der Möglichkeiten einer Entwicklung für bezahlbares Wohnen, insbesondere mittels einer Überbauung der als Parkplatz genutzten Flächen in Holzmodulbauweise betrachtet. Letzteres zeichnet sich jedoch als überaus aufwendig ab, da direkt unter dem St.-Quirin-Platz die U-Bahn-Bauwerke sowie Kanalanlagen verlaufen und daher eine belastbare Gründung nur ausgesprochen schwierig zu erreichen wäre. Auch die Statik der angrenzenden Tunnelwand des McGraw-Grabens dürfte hierbei nicht beeinträchtigt werden. Zudem ergibt sich durch die Umgebung des Mittleren Rings/Chiemgaustraße und des McGraw-Grabens eine hohe Lärm- und Schadstoffbelastung, die ggfs. nur durch zusätzliche aufwendige Maßnahmen im Rahmen eines Bauvorhabens bewältigt werden müssten.

Ähnlich schwierige Voraussetzungen gelten für die Frage einer möglichen Überdeckung des McGraw-Grabens, die sich wegen der statischen Gegebenheiten des bestehenden Tunnelbauwerks höchst aufwendig darstellen würde. Ungeachtet der Frage einer überhaupt leistbaren baulichen und finanziellen Machbarkeit könnte eine Deckelung des McGraw-Grabens zu einer starken Lärmreduzierung und einer Verbesserung der Oberflächengestaltung führen, die mit Blick auf eine Nutzbarkeit des St.-Quirin-Platzes wie auch auf die Quartiersentwicklung und die jüngeren Planungen für den Ostteil des Areals am McGraw-Graben vorteilhaft wäre. Diesem potenziellen Nutzen stünden indes absehbar hohe Aufwendungen gegenüber.

Vor dem Hintergrund der Komplexität der Rahmenbedingungen und der noch unabsehbaren finanziellen und bautechnischen Anforderungen wurde von einer Entwicklung durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft abgesehen. Bei Entwicklungsinteresse aus dem genossenschaftlichen Bereich sollte mit Beschluss „Wohnbebauung über Parkplätzen“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17483 vom 29.04.2020) diesbezüglich weiter sondiert werden. Künftig mögliche Entwicklungsperspektiven für den Bereich des St.-Quirin-Platzes und des McGraw-Grabens können daher auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes weiter geprüft werden.

## **b. Maßnahmen im nicht-investiven Bereich – Gremienstruktur vor Ort und Stadtteilmanagement**

Entsprechend den Anforderungen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ wurde ein **Stadtteilmanagement** vor Ort von 2005 bis Ende 2020 durch die MGS betrieben. Die Aufgaben des Stadtteilmanagements, das als Schnittstelle zwischen Stadtteil und Verwaltung fungiert, waren neben der „Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes“ insbesondere die Aufgaben „Aktivierung und Beteiligung der Bewohner\*innen“, „Initiierung, Konzeption, Umsetzung und Betreuung von Projekten und Maßnahmen“, „stadtteilbezogene Öffentlichkeitsarbeit“ und ab 2017 das „Geschäftsstraßen- und Leerstandsmanagement“. Als zentrale Anlaufstelle vor Ort stand den Bürger\*innen und Akteur\*innen von Ende 2005 bis Ende 2020 der **Stadtteilladen Giesing** in der Tegernseer Landstraße 113 zur Verfügung. Seit Anfang 2021 wird der Stadtteilladen als Pilotprojekt Nachbarschaftstreff-Giesing-Dependance im Auftrag des Sozialreferates weiter betrieben (siehe auch Verstetigungsprozess auf Seite 14 dieses Beschlusses).

Das Stadtteilmanagement der MGS moderierte und organisierte die **Koordinierungsgruppe Giesing**, das lokale Steuerungsgremium vor Ort, deren ca. 35 Mitglieder aus Vertreter\*innen der örtlichen Gremien und Netzwerke, der zuständigen Fachreferate, der Bezirksausschüsse und weiterer im Quartier tätiger Akteur\*innen und Initiativen sowie engagierte Bürger\*innen besteht. Zu den Aufgaben der Koordinierungsgruppe Giesing gehört die Beratung aller Sanierungsprojekte im Stadtteil, die Vernetzung von Akteur\*innen und die Entscheidung über die Anträge an den **Verwendungsfonds** mit dem seit Beginn der Sanierung ca. 160 niederschwellige Projekte (jährlich ca. 30.000,- € / Gesamtfördersumme ca. 300.000,- €) realisiert wurden. Mit dem von der MGS bewirtschafteten Verwendungsfonds wurden viele kleinere Maßnahmen und Projekte im investitionsvorbereitenden und -begleitenden Bereich (z. B. Bildung, Soziales, Kultur und Ökonomie) durchgeführt, die das Zusammenleben im und die Identifikation mit dem Quartier unterstützten. Zum Beispiel wurde mit Hilfe des Verwendungsfonds das Straßenfest „Ois Giesing“ 2017 erstmalig finanziert, das Projekt „Aktivierung und Koordinierung der Nutzung der Dirtbikeanlage im Weißenseepark“ initiiert und die Gründung des Vereins „Wir in Giesing e. V.“ gefördert.

Das Stadtteilmanagement befördert nach Möglichkeit bei allen investiven Projekten der Stadtsanierung den integrierten, d. h. ganzheitlichen Ansatz durch den aktiven Austausch zwischen Fachreferaten der Landeshauptstadt München und bürgerschaftlichen Akteur\*innen oder durch die Unterstützung von bürgerschaftlichen Projektideen bedarfsorientiert zu sog. **nicht-investiven Maßnahmen**. Dadurch wurde zugleich zur Akzeptanz von Investitionen beigetragen. Beispielhaft sind hier u. a. die Begleitung der Neugestaltung des Weißenseeparks durch ein Sommerprogramm sowie ein mittlerweile etabliertes Sommerfest, die Aktivierung am Grünsplatz, die Langzeit-Dokumentation

„Zeitenwende in Giesing (2007-2017) zu Planungen, Abriss, Bau und Bezug des ehemaligen Agfa-Areals“ sowie das Stadtteilstfest „Ois Giasing!“ im Stadtteilzentrum Giesing.

Zudem informierte das Stadtteilmanagement durch seine engagierte Pressearbeit. So stellt beispielsweise der Stadtteilführer Obergiesing „Giesinger Runden“ seit 2016 eine Orientierungshilfe zu allen Bereichen des Stadtteillebens dar.

Wesentlich für das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ ist eine stadtteil- bzw. quartiersbezogene, ganzheitliche Vorgehensweise unter Berücksichtigung aller notwendigen Fachbereiche, intensiver Beteiligung der Bewohner\*innen.

Dementsprechend hat das Stadtteilmanagement vorhandene Initiativen, Organisationen und Institutionen untereinander und mit den Fachreferaten vernetzt und gefördert sowie bedarfsgerecht neue Kooperationsstrukturen aufgebaut. Dazu gehören u. a. die Schulleiter\*innenrunde, der Fachtag Übergang Schule-Beruf, der Stadtteilverein „Wir in Giesing e.V.“, kulturelle Zwischennutzungsprojekte gemeinsam mit dem Kulturreferat wie „Puerto Giesing“ – die Zwischennutzung im ehemaligen Hertiegebäude –, „Flo“ in der ehemaligen Stadtbibliothek oder „Piano Possibile“ – die Nutzung des ehemaligen Pöllat-Pavillons als Band-Proben-Ort sowie z. B. „Runder Tisch Weißenseepark“, „Runder Tisch Tela“. Darüber hinaus wurden Projekte anderer Referate wie beispielsweise die Maßnahme „Fit und gut drauf“ des Referates für Gesundheit und Umwelt, das Forschungsvorhaben Örtliche Teilhabeplanung / Inklusiv Sozialplanung des Sozialreferats unterstützt. Auch das Integrierte Handlungsraumkonzept des Handlungsraums 3 „Rund um den Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing“ der Stadtentwicklungsplanung wird ebenfalls vom Stadtteilmanagement begleitet. Dadurch wurden der integrierte Entwicklungsansatz gefördert und die Handlungsfelder Stadtteilleben bzw. -kultur, Bürgermitwirkung, Arbeitsmarkt, lokale Ökonomie und gesellschaftliche Infrastruktur sowie Gesundheitsförderung unter Federführung der jeweiligen zuständigen Fachreferate in Kooperation mit lokalen Akteur\*innen im Quartier verankert und gefördert.

Im **Leerstands- und Flächenmanagement** wurden Zwischennutzungen in Gewerbeimmobilien organisiert, um negative Auswirkungen von Leerständen zu vermeiden und Raumangebote für die entsprechenden Zielgruppen zu aktivieren. Sie waren jeweils sozial-integrativ ausgerichtet und wurden schwerpunktmäßig durch lokale Akteur\*innen bzw. in Kooperation mit diesen umgesetzt. Zudem wurden Immobilieneigentümer\*innen zur Förderung eines ausgewogenen Branchenmixes bei der Neuvermietung von Gewerbeflächen beraten.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft setzt in Kooperation mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit den Teilprojekträgern Deutsches Erwachsenen Bildungswerk (DEB) und MGS das Projekt „**work&act**“ (Förderperiode 2015-2018), sowie „**work&act 2.0**“ (Förderperiode 2019-2022) um. Eingesetzt werden hierbei Mittel aus dem ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“ – ein

Förderprogramm zur beruflichen Integration und zur Unterstützung von Gewerbetreibenden – sowie zusätzlich Mittel der Städtebauförderung zur Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Giesing, Ramersdorf und Berg am Laim. Dabei wird zum einen die Reintegration von Langzeitarbeitslosen in den ersten Arbeitsmarkt durch Grundlagen- und Fachqualifizierungen unter Federführung des DEB gGmbH und zum anderen die lokale Ökonomie unter Federführung der MGS gefördert (siehe dazu auch unter 3.).

Um die Erfolge der Sanierung über den Förderzeitraum hinaus nachhaltig zu sichern und die aufgebauten Partizipationsstrukturen aufrecht zu erhalten, hat das Stadtteilmanagement die strukturierte und sukzessive Übergabe von Projekten und Netzwerken an lokale Akteur\*innen mit dem **Verstetigungsprozess** ab 2018 begonnen. Dabei wurde thematisiert, inwieweit das Stadtteilmanagement, der Stadteilladen und die Koordinierungsgruppe auch über das Ende des Sanierungszeitraumes in den Händen lokaler Akteur\*innen fortgesetzt werden können. Von Seiten der örtlichen Akteur\*innen und Akteursrunden (u. a. Regionale Arbeitsgemeinschaft Soziales RAGS 17 / 18, Giesinger Schulleiter\*innenrunde, Giesinger Kirchen, Koordinierungsgruppe Giesing) besteht großes Interesse an einer Fortsetzung der aufgebauten Strukturen und Projekte sowie der vielfältigen Aktivitäten, um das ehrenamtliche Engagement und die Vernetzung der sozialen Einrichtungen und Institutionen im Stadtteil untereinander und mit den Ebenen der Stadtverwaltung weiterhin zu unterstützen. Dazu wurde im Februar 2020 ein entsprechender Stadtrats-Antrag gestellt (StR-Antrags-Nummer: 14-20 / A 06846), der federführend vom Sozialreferat behandelt wurde (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 01808). Daraufhin wurde vom Sozialreferat und dem Kulturreferat 2020 ein Pilotprojekt zum Weiterbetrieb des Stadteilladens an der Tegernseer Landstraße 113 in Angliederung an den Nachbarschaftstreff im Pöllatpavillon (NBT Giesing) als Dependance und mit zusätzlichem Personaleinsatz entwickelt.

Zur Verstetigung des Stadteilladens tragen neben dem federführenden Sozialreferat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Stadtentwicklungsplanung), das Kulturreferat und der Bezirksausschuss 17 Mittel für die personelle Ausstattung und die Anmietung der Räume in der Tegernseer Landstraße 113 bei. Der Betrieb wurde Anfang Januar 2021 aufgenommen und erfolgt auf Basis des von den Beteiligten entwickelten Konzepts für dieses Pilotprojekt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Grundsatzbeschluss des Sozialreferates zur Verlängerung des Stadtteilmanagements (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 01808) gebeten, die Anmietung des Stadteilladens im Jahr 2021 mit Städtebauförderungsmitteln als Anschubfinanzierung in Höhe von 50 % der Miet- und Mietnebenkosten zu unterstützen. Eine entsprechende Bewilligung der ROB liegt vor. Mit dem Weiterbestehen des Stadtteilmanagements wird auch die vorbeschriebene Koordinierungsgruppe Giesing (KGG) fortgesetzt. Um einen Anreiz für die Beteiligung aufrechtzuerhalten, soll der Verfügungsfonds der Stadtsanierung fortgesetzt werden und

der Bezirksausschuss 17 wird gebeten, ein entsprechendes Instrument zu finanzieren.

### 2.3. Kosten, Städtebauförderung in den Jahren 2000 bis 2020

Für das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ am Mittleren Ring Südost sind Gesamtkosten (ohne Kosten der Treuhänderin MGS) in Höhe von rund 50,5 Mio. € entstanden. Hiervon wurden von der Regierung von Oberbayern (ROB) förderfähige Kosten in Höhe von rund 20,5 Mio. € anerkannt und rund 20,2 Mio. € bewilligt (100 %). Davon sind Bundes- und Landesfinanzhilfen aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ und seit 2020 auch aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ in Höhe von rund 12,1 Mio. € (60 %) ausgereicht worden. Der städtische Anteil beträgt hierbei rund 8,1 Mio. € (40 %). Darin sind die Kosten für die Maßnahmen, die noch bis 2022 umgesetzt werden, zum Teil noch nicht enthalten (Sachstand 04.02.2021). Im Zuge der noch zu erstellenden Bewilligungsanträge (Maßnahmen 2021), Einzelverwendungsnachweise und der Gesamtabrechnung können sich nach dem Prüfbericht der Bewilligungsstelle, der Regierung von Oberbayern, noch Änderungen ergeben.

Sachstand 02/2021	Förderfähige Kosten	Bewilligte Kosten (100 %)	Bundes- und Landesfinanzhilfen (60 %)	Finanzhilfen Stadt (40 %)
Gesamtkosten				
50.481.202,- €	20.485.197,- €	20.241.701,- €	12.087.072,- €	8.064.130,- €

Eine Übersicht zu Kosten und Mitteleinsatz in den einzelnen Förderkategorien ist in der Abschlussevaluation enthalten.

Über die in der Tabelle genannten Gesamtkosten hinaus sind reine Treuhänderkosten angefallen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert wurden. Diese Kosten können aufgrund der Gesamtbuchung der Treuhänderkosten für alle Sanierungsgebiete nicht für einzelne Gebiete benannt werden.

### 2.4. Abschlussevaluation und Ergebnisse

Anfang 2020 wurde das „Schäuble Institut für Sozialforschung“ aus München von der MGS mit der Durchführung einer Evaluation zur Auswertung der Sanierungstätigkeit und Überprüfung des Zielerreichungsgrades der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ beauftragt. Der Abschlussbericht wurde im August 2020 fertiggestellt.

Der auf quantitativen und qualitativen Befunden (einschließlich Vorher-Nachher-Vergleich) sowie validierten Expertengesprächen beruhende Evaluationsbericht untersuchte die wesentlichen Wirkungen der Stadtteilsanierung. Wesentliche Maßnahmen in den **drei Teilräumen „Rund um den Weißenseepark“, „Stadtteilzentrum TeLa“, und „Rund um den Pöllat-Pavillon“**, raumübergreifende Querschnittsmaßnahmen wie z. B. die **Grün- und Freiraumvernetzung** und die Instrumente der Programmumsetzung wurden einschließlich des Mitteleinsatzes im Hinblick auf ihre Wirkung, ihre Nachhaltigkeit vor Ort und unter dem Aspekt der Verbesserung der Lebensqualität dargestellt und bewertet. Bewertungsmaßstab bilden die Sanierungsziele und Zielsetzungen des integrierten Handlungskonzeptes.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ die wesentlichen Sanierungsziele erreicht wurden. Die Stadtteilsanierung kann insgesamt als gelungen betrachtet werden. Es wurden außerordentlich positive Wirkungen im Stadtteil erzielt, wie z. B. die aus den Beteiligungsprozessen resultierende Stärkung des Stadtlebens und die Verbesserung des Freiraumangebotes, auch wenn einzelne Maßnahmen, wie z. B. die Aufwertung des Tegernseer Platzes und der Tegernseer Landstraße noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Schwerpunkt der Maßnahmen war entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien des Freistaats Bayern der baulich-investive Bereich, mit einem Fördervolumen von Bund-Land-Kommune von rd. 20 Mio. € an förderfähige Kosten und Gesamtkosten von rd. 50 Mio. € (Stand 02.2021). Die meisten Investitionen wurden für Maßnahmen zur Aufwertung, Neuschaffung und Vernetzung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und zur Verbesserung von Wegebeziehungen einschließlich der Projekte zum Abbau von Barrieren getätigt. Die Gesamtkosten dafür betragen einschließlich der Kosten für Bürgerbeteiligungen, Aktivierung und Bespielung der Flächen rund 12,3 Mio € und wurden mit Städtebauförderungsmitteln in Höhe von rund 9,6 Mio € unterstützt. Zusammen mit den noch kommenden Aufwertungsmaßnahmen werden insgesamt 10,5 Hektar öffentliche Grünflächen aufgewertet und 3,1 Hektar öffentliche Grünflächen neu geschaffen.

Die sichtbarsten Erfolge wurden in den drei Teilräumen erzielt, wo sich Projekte zur Verbesserung der Nutzbarkeit von öffentlichen Freiflächen und Straßenräumen sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur konzentrieren.

Aber auch mit den nicht unmittelbar sichtbaren nicht-investiven, sozial-integrativen und kulturellen Projekten wurde investitionsvorbereitend und -begleitend viel im Sinne der Sanierungsziele erreicht und ein Beitrag zum Erfolg der Stadtteilsanierung geleistet. In allen Handlungsfeldern wurden deutliche Verbesserungen erzielt. Mit Hilfe der Synergien der beiden Förderbereiche (investiv und nicht-investiv) wurde ein beachtlicher Aufwertungsprozess in Gang gebracht. Zu den wahrnehmbarsten Projekten gehören

wegen ihrer Größe die Aufwertung und Erweiterung des Weißenseeparks und die Neubebauung des ehemaligen Agfa-Produktionsgeländes. Der Weißenseepark hat sich wegen seinen vielfältigen Nutzungsangeboten zu einem stark genutzten, von der Bevölkerung hochgeschätzten Freiraum entwickelt, während er zu Beginn der Sanierung als unübersichtlich und verwahrlost empfunden wurde. Die Bürgerschaft wurde intensiv partizipativ in den Aufwertungsprozess eingebunden. Seit 2012 gibt es ein kostenfreies Sommerprogramm sowie das alljährliche Fest „Sommer im Park“, das mittlerweile vom Bezirksausschuss in Kooperation mit freien Trägern organisiert wird. Die Neuordnung des Agfa-Areals ermöglichte die Durchwegung des Stadtteils an dieser Stelle und stellt eine herausragende bauliche Aufwertung dar.

Die Umsetzung der von der Städtebauförderung angelegten Organisationsstrukturen (Stadtteilmanagement, Koordinierungsgruppe und themen- bzw. projektbezogene Arbeitsgruppen) ist in Giesing besonders gut gelungen, vor allem aufgrund der Aktivierung der in Giesing auf vielen Ebenen vorhandenen Bereitschaft zum Engagement für den Stadtteil. So konnten Bürger\*innen in den ganzheitlichen Entwicklungsansatz eingebunden werden, was die zahlreichen Verfügungsfondsprojekte belegen, mit denen im Gebiet sehr viel bewegt, die Integration der baulichen Projekte nachhaltig befördert wurde und durch Co-Finanzierungen weitere Mittel für den Stadtteil gewonnen wurden.

Die Evaluation bescheinigt dem Fördermitteleinsatz und seinen Folge-Investitionen eine hohe Wirksamkeit. Durch die Sanierungsmaßnahmen und den ausgelösten An Schub für kreative (soziale) Lösungen wurde – auch mit Hilfe der städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften und der privaten Eigentümer\*innen sowie aufgrund des herausragenden Engagements vieler sozialer Einrichtungen, Institutionen und Vereine einschließlich des Bezirksausschusses 17 – ein uneingeschränkt hoher Beitrag zur sozialen Belebung des Quartiers und damit zur Verbesserung der Lebensqualität insgesamt geleistet.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind im aufzuhebenden Bereich weitestgehend durchgeführt bzw. können nach der Teilaufhebung noch abgewickelt werden. Die Voraussetzungen für die Teilaufhebung der Sanierungssatzung des Sanierungsgebiets „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ liegen gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor.

### **3. Umsetzung und Abwicklung der Maßnahmen im Rahmen des BIWAQ-Teil-Projekts „work&act 2.0“**

Auf Grundlage des Beschlusses der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12457) übernahm die MGS für den Förderzeitraum 2019-2022 als Trägerin die operative Durchführung des zweiten Handlungsfeldes (HF2 - Stärkung der lokalen Ökonomie) des Projekts „work&act 2.0“ des ESF-Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft,

Arbeit im Quartier – BIWAQ“ in den Sanierungsgebieten „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ und „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“.

Das Projekt „work&act 2.0“ wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft federführend koordiniert. Die MGS erstellt als Trägerin das Konzept zur Projektrealisierung im Handlungsfeld 2, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der MGS den zur Projektrealisierung notwendigen Eigenanteil in Höhe von 10 % – insgesamt bis zu 72.764,- € –, zur Umsetzung der Einzelhandelsentwicklungskonzepte und die jährlich zusätzlich erforderlichen Mittel zur Umsetzung in Form einer Stundensatzpauschale zur Verfügung stellt. Insgesamt beträgt die Eigenbeteiligung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum BIWAQ-Projekt work&act 2.0 für die Gesamtlaufzeit (2019-2022) 498.164,- €. Davon entfallen 249.082,- € auf das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“.

Die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Projekts „work&act 2.0“ durch die MGS erfolgt auf Grundlage ihres Treuhändermandates.

Das Treuhändermandat der MGS gilt in zeitlicher Hinsicht für die Dauer der Sanierung und damit bis zur vollständigen Aufhebung der Sanierungssatzung. Um jedoch auch in dem nun teilaufzuhebenden Bereich (Anlage 4) des Sanierungsgebietes weiterhin eine Mandatierung der MGS zur Durchführung von notwendigen Restarbeiten und zur Fortführung der Umsetzung des Projekts „work&act 2.0“ zu gewährleisten, soll das Treuhändermandat nach der vorliegenden Beschlussfassung zeitlich um die „Abwicklung“ der Sanierung erweitert werden.

Die MGS wäre demgemäß sowohl im verbleibenden Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ (Anlage 3) als auch im aufzuhebenden Teilgebiet (Anlage 4) weiterhin als Sanierungstreuhänderin mit der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Projekts „work&act 2.0“ mandatiert.

Zudem könnten auch etwaige Abwicklungsmaßnahmen, die im aufzuhebenden Teilgebiet (Anlage 4) darüber hinaus in weiteren Projekten erforderlich werden, auf dieser Grundlage von der MGS abgeschlossen werden.

#### **4. Verbleibendes Teilgebiet als Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“**

Mit dem Beschluss „Verkehrliche Neuordnung der Tegernseer Landstraße“ vom 15.02.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03073) hat die Vollversammlung des Stadtrates zur Verkehrsplanung zugestimmt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Straßenraum nördlich des Tegernseer Platzes weitere Untersuchungen zu veranlassen und das Baureferat gebeten, Planung und Umbau des Straßenraumes zugunsten von Aufenthaltsqualität und des nicht motorisierten Individualverkehrs zu veranlassen. Die veränderten Vorgaben aus dem Beschluss zur Stärkung der Fahrradinfrastruktur in München vom Juli 2019 („Radentscheid“, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15572) wurden bei den weiteren Untersuchungen zur nördlichen Tegernseer Landstraße berücksichtigt, so dass die Ergebnisse dem Stadtrat

durch das Mobilitätsreferat voraussichtlich im 4. Quartal 2021 vorgelegt werden. Die konkrete Planung und Realisierung durch das Baureferat ist erst danach auf der Grundlage dieser Ergebnisse möglich. Die zeitliche Perspektive zur Umsetzung von Umbaumaßnahmen in der nördlichen Tegernseer Landstraße und Kosten können ohne konkretere Planungsgrundlage noch nicht ermittelt und genannt werden. Sie sollen jedoch durch Städtebauförderungsmittel unterstützt werden, sofern die Bewilligungsstelle, die ROB zustimmt.

Deshalb verbleibt ein entsprechender Teilbereich einschließlich des Tegernseer Platzes weiterhin als Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ förmlich festgelegt (siehe Anlage 3).

Das Projektmanagement und die Geschäftsführung für die Umsetzung der Städtebauförderung werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wahrgenommen. Für Maßnahmen, die im Zuständigkeitsbereich von anderen Referaten liegen, übernimmt die Projektleitung das jeweils zuständige Fachreferat, das vor Umsetzung der Maßnahmen in den zuständigen Gremien die Genehmigungen (inklusive Projektkosten und Finanzierungsübersicht) gemäß den aktuell gültigen Richtlinien einholt.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum am **Tegernseer Platz und am Edelweißplatz** werden derzeit bereits Neuordnungs-, Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen durch das Baureferat geplant, die in den kommenden fünf Jahren durchgeführt werden. Für die Gesamtkosten dieser beiden Projekte hat die ROB einen anteiligen Fördermitteleinsatz in Aussicht gestellt, wobei 60 % der anteiligen Förderung als Bundes- und Landesfinanzhilfen zurück in den städtischen Haushalt fließen würden (Refinanzierung).

Die Beschlussvorlage und die in Anlage 5 vorgestellte Teilaufhebungssatzung ist mit dem Direktorium – Rechtsabteilung hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt. Zudem ist die Beschlussvorlage mit den Referaten der Lenkungsgruppe „Stadtsanierung“ – dem Baureferat, dem Kulturreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat, dem Gesundheitsreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Klima und Umweltschutz sowie mit dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und dem Kreisverwaltungsreferat – abgestimmt. Die MGS hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 17 – Obergiesing-Fasangarten und 18 – Untergiesing-Harlaching wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 und 2 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit Ziffer 1.2 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 17 – Obergiesing-Fasangarten hat sich in der Sitzung am 12.10.2021 mit der Sitzungsvorlage befasst und eine Stellungnahme mit folgenden Punkten beschlossen (Anlage 8):

a) Der Projektbeschluss für die Neuordnung des Tegernseer Platzes und der nördlichen Tegernseer Landstraße ist zeitnah dem Bezirksausschuss zur Stellungnahme zu übermitteln.

b) Für das verbleibende Sanierungsgebiet Tegernseer Platz und nördliche Tegernseer Landstraße sind unverzüglich die entsprechenden Fördermittel von Bund, Land und Europäischer Union zu beantragen. Falls die zu erwartende Summe der Fördermittel nicht gewährt werden sollte, sind die fehlenden Mittel durch Umschichtungen im städtischen Haushalt bereit zu stellen.

c) Auf die Einzäunung des südlichen Teils des „Giesinger Grünsplatz“ ist zu verzichten. Bei der Entscheidung über die endgültige Gestaltung des „Grünsplatz“ ist der Bezirksausschuss 17 vorab miteinzubeziehen.

d) Wegen der Erweiterung des Umgriffs des durch den Stadtteilladens betreuten Gebiets auf den Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching ist auch der Bezirksausschuss 18 zu bitten, sich an der Finanzierung des fortgesetzten Verfügungsfonds der Stadtsanierung zu beteiligen.

Zu den vom Bezirksausschuss beschlossenen Punkten nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Zu a) Der Projektbeschluss wird durch das Baureferat erstellt. Die Bitte um zeitnahe Übermittlung an den Bezirksausschuss wird an das Baureferat weitergegeben.

Zu b) Es ist geplant, Fördermittel bei der Regierung von Oberbayern noch im Jahre 2021 zu beantragen. Über die Finanzierung aus dem städtischen Haushalt wird der Stadtrat im Rahmen des Projektbeschlusses des Baureferats entscheiden.

Zu c) Green City e. V. beabsichtigt, den südlichen Teil des „Grünsplatz“ auch noch im Jahr 2022 anzumieten. Ein entsprechender Förderantrag wurde bei der Stadtverwaltung gestellt. Eine Einzäunung wäre in diesem Fall voraussichtlich nicht notwendig. Die Bitte, den Bezirksausschuss 17 in die endgültige Gestaltung des „Grünsplatz“ miteinzubeziehen, wird an das Baureferat weitergegeben.

Zu d) Diese Bitte wird an den Bezirksausschuss 18 weitergegeben.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 18 – Untergiesing-Harlaching wird sich voraussichtlich in der Sitzung am 19.10.2021 mit der Sitzungsvorlage befassen. Dieser Sitzungstermin liegt nach dem Druck der Sitzungsvorlage. Daher wird die entsprechende Stellungnahme in einem Hinweis- und Ergänzungsblatt dem Stadtrat nachgereicht.

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Die als Anlage 5 beigefügte Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ wird beschlossen. Damit wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes für den Teilbereich (Anlage 4) aufgehoben.
3. Der in Anlage 3 dargestellte Bereich bleibt als Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ bestehen und somit weiterhin förmlich festgelegt.
4. Die externe Abschlussevaluation (siehe Anlage 6) wird zur Kenntnis genommen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, die Gesamtprojektleitung und Koordination in Abstimmung mit den zuständigen Fachreferaten für das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ bis zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung und für das verbleibende Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“ bis zu dessen Aufhebung wahrzunehmen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für die Durchführung der einzelnen Maßnahmen die Städtebauförderungsmittel bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Die Maßnahmen werden nur durchgeführt, wenn ausreichend Fördermittel durch Bund, Länder und die Europäische Union bereit gestellt werden (Vorbehalt der Förderung).
7. Die zuständigen Fachreferate (insbesondere das Mobilitätsreferat und das Baureferat) werden gebeten, im jeweiligen Projektbeschluss die Gesamtkosten der Maßnahme zu beantragen. Zudem werden die zuständigen Fachreferate (insbesondere das Mobilitätsreferat und das Baureferat) gebeten, im jeweiligen

Projektbeschluss die Umschichtung der erforderlichen und im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 bei der Maßnahme-Nr. 6150.9000 „Städtebauförderung, Aufwendungen nach dem Baugesetzbuch, Sanierungsmaßnahmen der Stadt, Pauschale“ enthaltenen Mittel aus dieser Pauschale in den investiven Haushalt des Baureferats im Nachtragshaushalt bzw. im Büroweg zu beantragen.

8. Das Baureferat wird gebeten, den südlichen Teil des „Giesinger Grünsplatz“ anzupassen und als öffentliche Grünfläche nach Durchführung der Maßnahme vermögensrechtlich zu übernehmen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtplanung Abteilung Grünplanung wird beauftragt, für den „Giesinger Grünsplatz“ ein Freiraummanagement im Rahmen des Projektes „Freiraum München 2030“ zu prüfen.
9. Die Verwaltung wird gebeten, mögliche Aufwertungs- und Entwicklungspotenziale am St.-Quirin-Platz weiter zu klären.
10. Der Bezirksausschuss 17 wird gebeten, die Einrichtung eines finanziellen Instruments analog des bis Ende 2021 eingesetzten Verfügungsfonds der Stadtsanierung zu prüfen.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

### III. **Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

### IV. **Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3-fach)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (4 x)
3. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching
5. An das Baureferat
6. An das Gesundheitsreferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Klima und Umweltschutz
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Sozialreferat
14. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
15. An die Regierung von Oberbayern
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, III/12, III/3
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/1
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
27. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3