

PERSPEKTIVE MÜNCHEN
Langfristige Siedlungsentwicklung

A. Statusbericht 2015

B. Anträge und Empfehlungen

- **Monitoring zur Flächennutzung - Differenzierte Flächenstatistik erstellen, dem Stadtrat vorstellen und die Entwicklung beobachten**
Antrag Nr. 08-14 / A 04805 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / RL vom 20.11.2013
- **Wohnen für ALLE ermöglichen - Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (IV): Kreatives Grundstück-Such-Programm für mehr Wohnungsbau**
Antrag Nr. 14-20 / A 00712 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015
- **Wohnen für ALLE ermöglichen - Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (V): Beispiele für Platzreserven aufzeigen**
Antrag Nr. 14-20 / A 00713 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015
- **Potenzial für zusätzliche Wohnungen durch Nachverdichtungen realisieren**
Antrag Nr. 14-20 / A 00749 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015
- **Neue Flächen für Wohnungsbau entwickeln**
Antrag Nr. 14-20 / A 00750 von Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015
- **Konkrete Nachverdichtungsprojekte aufzeigen**
Antrag Nr. 14-20 / A 00815 von Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015
- **Keine weiteren Großbauvorhaben in Feldmoching nach den bereits geplanten - stattdessen Verbesserung der Wohnqualität in Feldmoching**
Empfehlung Nr. 14-20 / E 00910 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg am 17.03.2016
- **Wohnungsbau stärken, Verdichtungspotenziale heben**
Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser vom 15.04.2016
- **Von Zürich lernen: urbanes Wohnen über Trambahndepot**
Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall vom 09.05.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06054

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14 / A 04805 vom 20.11.2013
2. Antrag Nr. 14-20 / A 00712 vom 26.02.2015
3. Antrag Nr. 14-20 / A 00713 vom 26.02.2015
4. Antrag Nr. 14-20 / A 00749 vom 11.03.2015
5. Antrag Nr. 14-20 / A 00750 vom 11.03.2015
6. Antrag Nr. 14-20 / A 00815 vom 24.03.2015
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 00910 am 17.03.2016
8. Antrag Nr. 14-20 / A 02022 vom 15.04.2016
9. Antrag Nr. 14-20 / A 02022 vom 09.05.2016
10. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 03.06.2016
11. Räumliche Verteilung der Potenziale (Stand: Ende 2015)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständigkeit

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

Anlass

Der Stadtrat hat sich zuletzt am 24.07.2013 mit dem Projekt Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie) befasst ("PERSPEKTIVE MÜNCHEN Langfristige Siedlungsentwicklung", Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12019). Seinerzeit wurde über die Ergebnisse der LaSie-Gutachten zu den LaSie-Strategien Verdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand / Landschaft informiert, mit deren Vergabe das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Beschluss der Vollversammlung vom 28.10.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02475) beauftragt worden war.

Der Stadtrat hatte damals das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Rahmen der Phase 2 der Langfristigen Siedlungsentwicklung insbesondere die weitere Umsetzung zur qualifizierten Verdichtung und Umstrukturierung voran zu treiben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde weiterhin beauftragt, die Wirkungen der Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung auf Quantität und Qualität des Wohnungsbaus, der Freiraumentwicklung und Infrastrukturversorgung zu evaluieren und 2015 dem Stadtrat einen ersten "Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung" vorzulegen.

1. Statusbericht

1.1. Vorbemerkung

LaSie hat zu einem Paradigmenwechsel beigetragen. Die Auseinandersetzung mit der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung auf der einen Seite und einem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen auf Stadtgebiet andererseits hat die Frage nach der verträglichen baulichen Dichte in den Mittelpunkt gerückt und zu einem Bewusstseinswandel bei allen betroffenen Akteuren geführt.

Die Wohnungsbauaktivitäten haben sowohl beim Neubau, als auch im Bestand spürbar zugenommen. Auch traditionelle Bestandshalter wie Wohnbaugenossenschaften planen inzwischen Nachverdichtungen ihrer Siedlungen. Bei vielen Neubauprojekten haben sich die Eckdaten im Laufe des Planungsprozesses verändert und es sind deutlich höhere Baudichten zu verzeichnen.

Als Ergebnis des von LaSie angestoßenen Prozesses wurde im Zeitraum von 2013 bis 2015 Baurecht für ca. 15.000 Wohneinheiten geschaffen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum ca. 24.200 Wohneinheiten genehmigt.

In der folgenden Abbildung sind die maßgeblichen Wohnbauprojekte der Jahre 2013 bis 2015 aufgeführt:

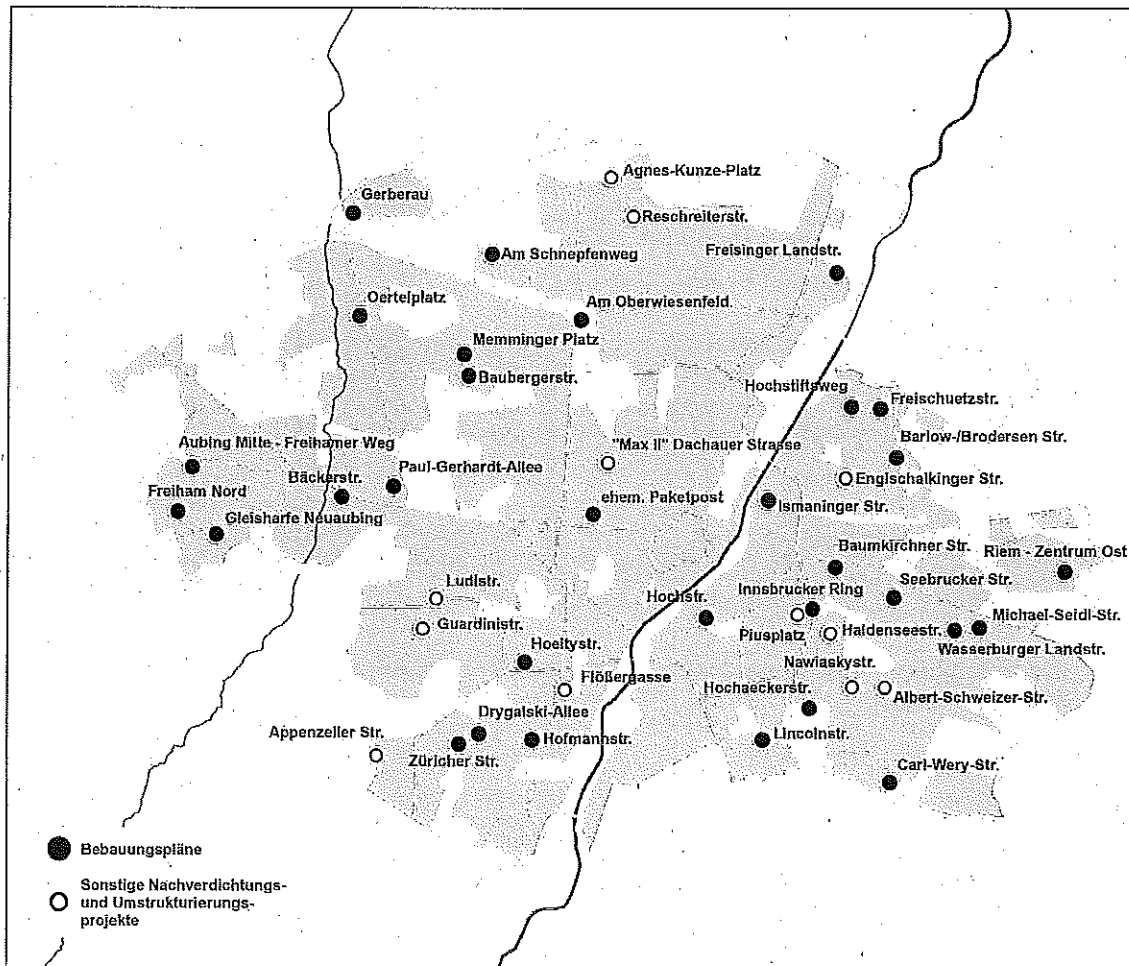


Abb. Wohnbauprojekte der Jahre 2013 bis 2015

Dem gegenüber stehen die Anforderungen an eine räumlich und zeitlich mitwachsende Infrastruktur und eine ausreichende Freiraumversorgung. Nicht nur im Bezug auf die Verkehrsbelastung, auch hinsichtlich der Versorgung mit sozialer Infrastruktur werden die Grenzen möglichen Wachstums sichtbar. In einigen Stadtbereichen stellt die Schulversorgung bereits heute einen limitierenden Faktor für die weitere Wohnbauentwicklung dar. Im gesamten Stadtgebiet treten zunehmend Flächenkonkurrenzen um die letzten städtischen Flächenreserven auf, die sich durch die aktuelle Situation bezüglich der Unterbringung und Integration der Flüchtlinge nochmals verstärkt haben.

Angesichts der sich weiter verdichtenden Stadt und einer steigenden Wohnraumnachfrage wird es nicht gelingen, diese Herausforderungen innerhalb des bebauten Bereichs zu realisieren. Dies betrifft sowohl die hierfür bereits vorgesehenen Flächen sowie weitere hierfür geeignete Potenziale unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Freiraumanforderungen. Die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 16.12.2015 beschlossene "Konzeption zur langfristigen Freiraumentwicklung - Freiraum M 2030" (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142) entwickelt dafür eine Gesamtstrategie, bei der nicht nur die vorhandenen Grünräume in der Stadt, sondern auch der bebaute Raum mit den notwendigen Freiraum-

manforderungen im Hinblick auf Erholung, Vernetzung und Stadtökologie explizit mit einbezogen wird. Dabei werden Zielvorstellungen, Schwerpunktthemen und Handlungsansätze zu Freiraumbedarfen und deren Entwicklung dargestellt und bei den jeweiligen Konzepten und Projekten zur Langfristigen Siedlungsentwicklung einbezogen.

1.2. Sachstand zur Umsetzung von LaSie-Strategien

1.2.1. Strategie der qualifizierten Verdichtung

- **Gebietstyp 1 - Gebiete mit offener Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern**
In Gebieten mit offener Bauweise nehmen die Bereiche mit Gartenstadtcharakter einen großen Anteil ein. Seit dem Beschluss zur Langfristigen Siedlungsentwicklung im Juli 2013 sind vor allem in den Gebieten mit Gartenstadtcharakter vielfältige Aktivitäten bis hin zur Gründung mehrerer Initiativen und dem "Bündnis Gartenstadt München" zu verzeichnen, die sich allesamt für den Erhalt bzw. behutsamen Umgang mit dem Bestand unter Berücksichtigung des Gartenstadtcharakters einsetzen.

Der Münchner Stadtrat hat dieser Entwicklung mit dem Beschluss "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung - Stand und Ausblick" (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909) vom 29.04.2015 Rechnung getragen. Danach soll in Gebieten mit Gartenstadtcharakter die Wohnbauentwicklung durch vorausschauende Betrachtung gesteuert werden. In dem Beschluss stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dar, welche neuen Instrumente als Elemente zur Unterstützung der Stadtplanung in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter bereits entwickelt wurden. Mit Hilfe einer "blockweisen Betrachtung" besteht die Möglichkeit, unmittelbar und in schneller Umsetzung die nachhaltige Bewahrung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter zu sichern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in diesem Beschluss darüber hinaus beauftragt, unterschiedliche planerische Ansätze zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Gartenstädten zu untersuchen. Dazu sollen in mehreren Testgebieten Instrumente, wie z. B. die Rahmenplanungen erarbeitet werden, um so die städtebauliche Qualität in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter der Landeshauptstadt München zu sichern. Ziel ist es, die besonderen Qualitäten der Münchner Gartenstädte wie die maßstäbliche Einzelhausbebauung, den wertvollen Baumbestand und die zusammenhängenden privaten Freiflächen gleichermaßen zu erhalten wie auch in Bereichen mit Verdichtungspotenzial behutsam fort zu entwickeln.

Für zunächst sechs Gebiete mit Gartenstadtcharakter soll je eine Rahmenplanung erstellt werden, die ein gebietsspezifisches Konzept mit einer gebietsbezogenen Handlungs- und Umsetzungsmethode unter Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit entwickelt. Diese sechs Gebiete sind dabei exemplarisch für alle ähnlich strukturierte Gebiete innerhalb der Landeshauptstadt München zu sehen, sodass die Ergebnisse der Untersuchungen und der Rahmenplanungen später auf weitere ähnliche Gebiete in der Stadt München übertragbar sind.

- **Gebietstyp 2 - Wohnbausiedlungen einheitlicher Prägung**
Die Nachverdichtung in Siedlungen hat sich - wie bereits im LaSie-Beschluss aus dem Jahre 2013 angenommen - im Rückblick als das Betätigungsfeld mit den größten Poten-

zialschöpfungen erwiesen. In diesen Bereichen wurden und werden in den kommenden Jahren voraussichtlich eine erhebliche Anzahl an Wohneinheiten generiert.

Eine Nachverdichtung in vorhandenen Wohnbausiedlungen ist nicht einfach zu bewältigen, da soziale Belange oder z. B. auch die meist großzügig konzipierten und stadtoökologisch wirksamen Freiraumqualitäten berücksichtigt werden müssen. Im Regelfall bietet sich eine der folgenden Varianten an, wobei sich die Varianten a) und b) aufgrund ihrer planungsrechtlichen Umsetzbarkeit auch als rasch zu realisierende Handlungsoptionen erwiesen haben.

Bei deren näherer Betrachtung lassen sich daher folgende zukünftige Handlungsfelder zur Nachverdichtung identifizieren:

- a) *Genehmigung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen eines Bauantrags*
 Den seit Beginn des Projektes LaSie genehmigten Verdichtungsprojekten auf der Grundlage bestehenden Baurechts (§ 34 BauGB) ist ein großer Teil der Verdichtungstätigkeiten zuzuschreiben. Nachteil dabei ist, dass über § 34 BauGB allein keine planerischen Zielsetzungen verfolgt werden können, z. B. Beiträge zum geförderten Wohnungsbau, zur sozialen Infrastruktur oder zur Grünversorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, da die Wohnungsbaupotenziale bereits nach geltendem Baurecht angelegt, jedoch nicht ausgenutzt sind.
 Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Verdichtungsprojekten wird stets auch die Anwendung von § 34 Abs. 3a BauGB geprüft, der die Möglichkeit eröffnet, unter bestimmten Voraussetzungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abzuweichen. Die Anwendbarkeit ist allerdings im Hinblick auf unerwünschte Folgewirkungen und Einwendungen der Nachbarn sehr begrenzt.
- b) *Erhöhung der Wohneinheiten im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB*
 Die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans hat sich gleichfalls als wirksames Instrument zur Schaffung zusätzlichen Wohnbaurechts erwiesen. In diesen Fällen ist jedoch bereits im Vorfeld darauf zu achten, dass durch die geplanten Befreiungen kein Planungsbedürfnis ausgelöst wird.
 Die Erteilung von Befreiungen kann davon abhängig gemacht werden, dass ein Teil der entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau angeboten werden.
- c) *Änderung / Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne*
 Als eigenständige Fallgruppe hat sich die Änderung bzw. die Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne etabliert. Ausgehend von einem unter heutigen Gesichtspunkten niedrigen Maß der Nutzung wird in diesen Fällen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans unter Erhöhung des Maßes der Nutzung durchgeführt. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass eine Nachverdichtung der vorhandenen Gebäudestrukturen durch Aufstockungen und Einfügen von Neubauten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der gebietstypischen Gebäudestrukturen bzw. Abriss / Neubau erfolgt. Die Vorteile dieses Verdichtungsansatzes liegen darin, dass die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung finden. Damit ist sowohl die Realisierung von geförderten Wohnungsbau als auch die Deckung der erforderlichen sozialen Infrastruktur gesichert.

Insgesamt hat sich rückblickend grundsätzlich die sehr gute Wirksamkeit der o. g. Instrumente bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnbaurecht bestätigt. Der Vorteil bei den unter a) und b) genannten Vorgehensweisen liegt vor allem in deren zügiger Anwendbarkeit und raschen Umsetzung.

Allerdings zeichnet sich ab, dass gerade die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, hier insbesondere der Schulversorgung, die Komplexität des Verdichtungsprozesses erhöht. Dies beruht einerseits auf den bereits ausgeschöpften Kapazitäten bestehender Schulstandorte, andererseits auf den oftmals nur mehr eingeschränkt verfügbaren Flächen für den Neubau entsprechender Einrichtungen. Ähnliches gilt auch für die erforderliche Freiraumversorgung bei einer Nachverdichtung der Gebiete. Hierbei muss im Einzelfall entschieden werden, welche Freiflächen aus Gründen der Erholung, der Stadtökologie oder des Stadtbildes zu erhalten sind und ob bzw. wie Freiflächen gegebenenfalls optimiert oder neue Potenziale und Vernetzungen gewonnen werden können.

Die zukünftige Herausforderung bei der Baurechtsschaffung durch Genehmigungen gemäß § 34 BauGB bzw. einer Erhöhung der Wohneinheiten im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB liegt daher in einer angemessenen Anwendung dieser Instrumente unter Berücksichtigung der noch möglichen Infrastrukturversorgung, um auch weiterhin eine nachhaltige Entwicklung sicher zu stellen. Dies trifft auch sinngemäß auf die Freiraumversorgung zu. Hier muss im Einzelfall entschieden werden, wie Freiflächen optimiert oder Potenziale und Erreichbarkeiten gewonnen bzw. verbessert werden können.

Nachstehend eine Auswahl von realisierten bzw. sich in Planung befindlichen Nachverdichtungsprojekten:

a) Stadtbezirk 14 | Berg-am-Laim | Piusplatz

- Nachverdichtung, Neubau von vier Ergänzungsbauten im Passivhausstandard, GEWOFAG Wohnen GmbH
- Genehmigung nach § 34 BauGB
- 64 Mietwohnungen, davon 44 geförderte München Modell Mietwohnungen
- Gesamtfertigstellung 2015

b) Stadtbezirk 20 | Hadern | Ludlstraße

- Städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung mit ca. 700 Wohnungen, GWG München mbH und GEWOFAG Wohnen GmbH
- derzeit in Planung
- Genehmigung nach § 34 BauGB

c) Stadtbezirk 9 | Neuhausen-Nymphenburg | "Max II" Dachauer Straße

- Nachverdichtung mit Lärmschutzbebauung, Neubau von ca. 125 Wohnungen, GEWOFAG Wohnen GmbH
- Realisierungswettbewerb 2014
- Genehmigung nach § 34 BauGB

d) Stadtbezirk 16 | Ramersdorf-Perlach | Rund um die Haldenseestraße

- Städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung, GWG München mbH
- Neubau von ca. 700 Wohnungen
- Städtebaulicher Planungswettbewerb 2015

- Bauleitplanverfahren, Baubeginn ab 2018

e) Stadtbezirk 19 | Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Solln | Appenzeller Straße

- Nachverdichtung mit ca. 600 Wohneinheiten, Privateigentum
- Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung

f) Stadtbezirk 24 | Feldmöching-Hasenberg | Agnes-Kunze-Platz

- Nachverdichtung mit 57 geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, GWG München mbH
- Modellprojekt e% der Obersten Baubehörde
- Genehmigung nach § 30 BauGB, B-Plan Nr. 1763 j, Fertigstellung 2014

g) Stadtbezirk 24 | Feldmöching-Hasenberg | Reschreiterstraße

- Nachverdichtung mit 65 Wohneinheiten, Privateigentum
- Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB, B-Plan Nr. 536 mit Befreiung nach § 31 BauGB
- 40 % der befreiten Geschossfläche werden als geförderter Wohnungsbau realisiert
- Kita-Bedarf konnte in der näheren Umgebung gedeckt werden

h) Stadtbezirk 13 | Bogenhausen | Engelschalkinger Straße 148-152

- Nachverdichtung mit 131 Wohneinheiten, Privateigentum
- Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB, B-Plan Nr. 577 nach § 31 BauGB
- 40 % der befreiten Geschossfläche werden als geförderter Wohnungsbau realisiert
- Zusätzlicher Infrastrukturbedarf (Kinderkrippe), der von Antragsteller gedeckt werden muss

i) Stadtbezirk 20 | Hadern | Gardinistraße

- Nachverdichtung mit 251 Wohneinheiten, Privateigentum
- Aufstockung der bestehenden Wohnanlagen
- Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB, B-Plan Nr. 60 mit Befreiung nach § 31 BauGB
- 40 % der befreiten Geschossfläche werden als geförderter Wohnungsbau realisiert

j) Stadtbezirk 16 | Ramersdorf-Perlach | Albert-Schweizer-Straße 76

- Nachverdichtung mit 150 Wohneinheiten, Privateigentum
- Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB, B-Plan Nr. 57b, mit Befreiung nach § 31 BauGB
- Außergewöhnliche Architektursprache, deutliche Aufwertung entlang der Ständlerstraße durch Eyecatcher "Vierschanzenhaus"

k) Stadtbezirk 16 | Ramersdorf-Perlach | Nawiaskeystraße

- Nachverdichtung mit 76 Wohneinheiten, Privateigentum
- Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB, B-Plan Nr. 520, mit Befreiung nach § 31 BauGB
- 40 % der befreiten Geschossfläche werden als geförderter Wohnungsbau realisiert sowie zusätzlich eine Kinderkrippe

• **Gebietstyp 3 - Blockrandbebauung in der Innenstadt**

Grundsätzlich wurden für weite Teile der Innenstadt und der Innenstadtrandgebiete Münchens bereits im Rahmen des Innenstadtkonzepts der Landeshauptstadt München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.10.2006; Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08288) Handlungsleitlinien zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Freizeit, Kultur, Tourismus, Stadtgestalt, Freiflächen und öffentlicher Raum formuliert. Diese Leitlinien dienen als Basis für die Erarbeitung von teilträumlichen Entwicklungskonzepten für zu untersuchende Bereiche.

Weite Teile der Innenstadt Münchens sind dem Gebietstyp der Blockrandbebauung zuzuordnen, in dem sich nahezu allen Nutzungsarten (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Hotel, Bildung etc.) finden. Um dem Rückgang der Wohnnutzung in der Innenstadt entgegenzuwirken und auch im Hinblick auf eine Belebung außerhalb der Ladenöffnungszeiten, soll der Wohnanteil in diesen Bereichen für möglichst breite Bevölkerungskreise gestärkt und ausgeweitet werden.

Im Rahmen einer aktuellen Untersuchung (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2013 "PERSPEKTIVE MÜNCHEN Fortschreibung Innenstadtkonzept Pilotprojekt der Stadtentwicklung Südliches Bahnhofsviertel"; Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10261) ist für den ausgewählten Bereich des "Südlichen Bahnhofsviertels" ein städtebauliches, freiraumplanerisches und verkehrliches Konzeptes entwickelt worden.

Wesentliche Ziele des Konzeptes für das Südliche Bahnhofsviertel sind:

- Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer tragfähigen sozialen Mischung
- Behutsame Aufwertung der Blockinnenbereiche zusammen mit verträglichen Nachverdichtungen (z. B. im Zuge von Umnutzungen und einer angepassten Stellplatzkonzeption)
- Erhalt der Bestandsgebäude ggf. mit moderaten baulichen Ergänzungen durch behutsame Aufstockung und Dachgeschossausbau
- Zurückdrängen unerwünschter Nutzungen und Unterbringung kleinteiliger, sozialer Infrastruktureinrichtungen in Erdgeschosszonen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und Sicherheit im Verkehrsablauf (z. B. durch Anpassungen der Straßenquerschnitte der mit unterschiedlichen Funktionalitäten und Optimierung des Parkens an Straßen und Plätzen zusammen mit Vernetzungen zu angrenzenden Grünflächen)
- Verbesserung der Grünausstattung und -qualitäten (z. B. in Innenhöfen, auf Flachdächern, auf bestehenden Plätzen, im Straßenraum etc.)

Zum weiteren Vorgehen sind die folgenden Schritte geplant:

- ◆ Auf der Basis der o. g. Untersuchungsergebnisse wurde als sogenanntes "Soziotop" ein Gebiet identifiziert, das im Wesentlichen beiderseits der Landwehrstraße und östlich der Martin-Greif-Strasse liegt. In diesem sollen die o. g. Zielvorstellungen umgesetzt werden, sofern eine Mitwirkungsbereitschaft seitens der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Investorinnen und Investoren vorliegt.
- ◆ Die Ergebnisse der Untersuchungen werden mit der Öffentlichkeit im Quartier im

Rahmen einer Ausstellung und einer begleitenden Veranstaltung erörtert.

- ♦ Im Anschluss daran sollen Maßnahmenvorschläge und Empfehlungen mit dem Fokus auf Städtebau, Verkehr sowie öffentlichen und privaten Freiraum unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsarbeit formuliert und dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Entscheidung vorgelegt werden.

1.2.2. Strategie der Umstrukturierung

Das Gutachten Umstrukturierung beschreibt eine Entwicklungsstrategie, gewerblich genutzte Gebiete mit Wohnnutzung und den hierzu erforderlichen Infrastrukturen und Freiraumanforderungen zu durchmischen. Dabei soll der Bestand angemessen verdichtet, ergänzt und umgenutzt werden. Die zentrale Fragestellung richtete sich danach, ob Gewerbegebiete trotz möglicher Nutzungskonflikte und rechtlicher Unsicherheiten in Teilen zu Wohnbereichen umstrukturiert werden können und wenn ja, in welchem Umfang dies möglich sein kann. Die Thematik zielt darauf ab, in Gewerbegebieten im Rahmen eines Konzeptes punktuelle Umnutzungen zu realisieren und damit funktionale und strukturräumliche Verbesserungen zu erreichen, die neben den stadträumlichen auch klimaökologische Verbesserungen beinhaltet. Langfristig sollen neue gemischte Nutzungsstrukturen entstehen, die synergetisch zu einer Belebung der gewerblichen Anteile führen. Eine geplante Umstrukturierung im o. g. Sinne kann auch zu deutlichen Aufwertungen der stadtoökologischen Situation führen, sind doch diese Gebiete aktuell größtenteils versiegelt und können z. B. hinsichtlich klimaökologischer Funktionen sowie der Fuß- und Radwegevernetzungen meist deutlich verbessert werden.

Im Verlauf der Zeit haben sich zwei Schwerpunkte beim Thema Umstrukturierung herauskristallisiert:

- **Umstrukturierung - Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiete / Wohngebiete**

Im Strategiegutachten Umstrukturierung von 2012/13 wurde als Ziel die Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzung formuliert mit dem Anspruch, in diesen Bereichen eine neue Urbanität zu schaffen. Die Herausforderung dabei liegt in erster Linie darin, langfristig stabile Lösungen für gemischt genutzte Bereiche zu finden und ausgewählte, rein gewerbliche Bereiche vor einer ungewollten Umstrukturierung zu Wohnen zu schützen.

Die Realisierung gemischt genutzter Immobilien erfolgte seit dem Start des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung nur in eingeschränktem Umfang. Die Erfahrungen seit 2013 zeigen, dass punktuell eingebrachte Wohneinheiten in Gewerbegebieten im unbeplanten Innenbereich das Gewerbe fast komplett verdrängen können. Grund hierfür ist das mangelnde Interesse privater Eigentümerinnen und Eigentümer an gemischt genutzten Immobilien. Die derzeit bessere Vermarktbarkeit von Wohnen im Vergleich zu Gewerbe machen eine reine Wohnnutzung attraktiver. Zudem schrecken viele Investoren - bedingt durch den Leerstand von in die Jahre gekommenen Büroimmobilien - vor einer Revitalisierung der Gewerbeflächen zurück. Die bisher beantragten Projekte zielen daher in erster Linie auf eine Kombination Wohnen mit Einzelhandelsnutzung ab mit den daraus erwachsenden Konflikten mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München.

Die Unwägbarkeiten in Umstrukturierungsgebieten im Hinblick auf die Abschätzung zukünftiger Wohneinheiten (Bandbreiten zwischen 80 % Gewerbe und 80 % Wohnen) sind sehr hoch und stellen die konkrete Planung der sozialen Infrastruktur - insbesondere von Schulen - vor hohe Herausforderungen.

In sich dynamisch umstrukturierenden Gebieten wie z. B. Obersendling müssen daher klare verbindliche Ziele mit den Eigentümerinnen und Eigentümern gefunden werden. Erste neue Ansätze dazu werden in einem Teilbereich in Obersendling getestet, für das strukturelle Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung durch externe Planungsgruppen erarbeitet werden, aber auch Workshops mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, gewerblichen Nutzerinnen und Nutzern und den Stadtteilpolitikerinnen und -politikern stattfinden.

Eine erste große Umstrukturierungsmaßnahme stellt das von der Vollversammlung des Stadtrats am 18.12.2013 beschlossene Strukturkonzept "Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Fa. Siemens AG Obersendling" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 13436) dar, mit dem die Umstrukturierung auf der planerischen Ebene im Block Hofmannstraße / Gmunder Straße / Bayerbrunner Straße eingeleitet wurde. Soweit erforderlich ist die dafür notwendige Änderung der Bauleitplanung noch durchzuführen.

Nachstehend eine Auswahl von realisierten bzw. sich in Planung befindlichen Umstrukturierungsprojekten:

a) Stadtbezirk 14 | Berg am Laim | Anzinger Straße - Quantum

- Umstrukturierung mit 549 Wohneinheiten, Privateigentum
- Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097

b) Stadtbezirk 6 | Sendling | Flößergasse - ehemaliges Philip-Morris-Gelände

- Umstrukturierung mit 380 Wohneinheiten, Privateigentum
- Genehmigung nach § 34 BauGB
- Sehr dichte, qualitätsvolle Wohnbebauung, zusätzlich 2.804 m² gewerblich genutzte Fläche und 1 Kindertagesstätte

Weitere Beispiele zu Umstrukturierungsprojekten sind unter Punkt 1.4.2. zu finden.

• **Umwandlung von Kerngebieten in Wohngebiete**

Als weiterer Baustein mit großem Umstrukturierungspotenzial hat sich die Umwandlung von bestehendem Baurecht für Bürostandorte in Baurecht für Wohnstandorte erwiesen. In diesen Fällen existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit nicht realisiertem Baurecht für höherwertige gewerbliche (Kerngebiets-)Nutzungen, das aufgrund mangelnder Marktnachfrage nicht umgesetzt wurde. Zur Aktivierung dieser Potenziale ist in einem Bauleitplanverfahren eine Änderung des jeweiligen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist dann auch aufgrund der Nutzungsänderung eine Überprüfung des Maßes der Nutzung zu prüfen. Allerdings sind die dafür geeigneten Flächen/ Bebauungspläne nur von begrenzter Anzahl, und daher nicht von langfristiger Bedeutung.

Beispiele für Umstrukturierungspotenziale bei Bürostandorten:

- a) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081 - Meillergelände**
- 572 Wohneinheiten
- b) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2073 - Am Oberwiesenfeld (sog. "Superblock")**
- 411 Wohneinheiten
- c) **Bebauungsplan mit Grünordnung - Parkstadt Schwabing - Wohnen**
- 889 Wohneinheiten

Aufgrund von Betriebsverlagerungen oder anderer Entwicklungsabsichten haben sich die gewerblichen Flächen im Stadtgebiet Münchens seit dem Jahr 2001 um ca. 110 ha verringert. Diese Flächen sind im Rahmen einer Umstrukturierung zum größten Teil einer Wohnnutzung zugeführt worden.

1.2.3. Strategie der Entwicklung am Stadtrand

Das Siedlungswachstum der Landeshauptstadt München hat dazu geführt, dass innerhalb der Stadtgrenzen Münchens nur noch wenige Entwicklungsflächen in Stadtrandlagen zur Verfügung stehen. Auch bei einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsbestand werden in Zukunft einige Entwicklungen außerhalb von bisher bebauten Bereichen notwendig sein. Gleichzeitig stellen diese Freiräume am Stadtrand einen wichtigen Ausgleichs- und gut erreichbaren Naherholungsraum für die Bevölkerung der Landeshauptstadt München dar und beinhalten auch wertvolle Natur- und Landschaftsräume sowie deren Vernetzungsbereiche. Darüber hinaus bilden die Freiräume am Stadtrand zusammen mit Freiräumen der Nachbarkommunen den "Münchner Grüngürtel", der ein gemeinsames regionales Freiraumsystem in der Metropolregion München darstellt und in Zukunft interkommunal weiter entwickelt werden soll. Derzeit bestehen bereits, insbesondere im Münchner Norden, interkommunale Vereinbarungen und auch konkrete Umsetzungsprojekte (z. B. das Biodiversitätsprojekt "Neues Leben im Dachauer Moos" des Vereins Dachauer Moos e.V. und die Weiterentwicklung der Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V.) zu einer gemeinsamen Freiraumentwicklung.

Die folgenden beiden aktuellen Projekte stehen beispielhaft für Strategie der Entwicklung am Stadtrand:

- **Geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Münchner Nordosten**
Im Rahmen der Strategie Stadtrand-Landschaft ist derzeit als ein wesentlicher Schwerpunkt der Raum des Münchner Nordostens in Bearbeitung. Nach Freiamt handelt es sich hierbei um die letzten großen, zusammenhängenden Flächen im Stadtgebiet, die zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an neuem Wohnraum erschlossen werden können. Neben der Schaffung von neuen Wohn- und Arbeitsstätten mit zugehöriger Infrastruktur, sollen auch die Belange Freiraum und Erholung für die Münchner Bevölkerung, des Natur- und Artenschutzes sowie der Landwirtschaft in der künftigen Planung be-

rücksichtigt werden. Für den Bereich wurde die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß den §§ 165 ff. beschlossen. In Umsetzung der bisherigen Beschlüsse zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12019) und zur SEM (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13044) wird gegenwärtig ein integriertes Strukturkonzept für den Raum erarbeitet.

Die Bearbeitung erfolgt interdisziplinär durch die vier Fachgutachten Siedlungsentwicklung, Landschaftsentwicklung, Verkehr und Erschließung und Immissionen. Ziel des Strukturkonzeptes ist es zu klären, wo und in welchem Umfang eine Siedlungsentwicklung unter Erhalt der landschaftlichen Qualitäten und unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen, sportlichen, kulturellen und verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen möglich ist. Die Planung setzt sich mit komplexen Rahmenbedingungen auseinander, die der Ort und die spezielle Situation vorgeben. Bisher stand einer Entwicklung im Nordosten v. a. die mangelnde Erschließung entgegen: Es fehlen ausreichende höhenfreie Querungen der Bahntrassen und keine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung im östlichen Teil des Gebietes. Der Eindruck einer weiten Landschaft, wertvolle Naturräume, die landwirtschaftliche Struktur mit noch erlebbaren Dorfkernen und der Pferdesport sind die große Qualitäten des Gebietes und einmalig in München. Diese Elemente werden sich bei einer Entwicklung des Gebietes verändern, sollen aber auch weiterhin die Identität des Gebietes prägen.

Aufgrund seiner Größe, Lage und funktionalen Beziehungen zu den Nachbarkommunen hat das Projekt auch eine regionale Dimension, die eine intensive Kooperation mit den Nachbargemeinden erfordert.

Der Erarbeitungsprozess ist in zwei Phasen organisiert: Seit 2014 wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse unter Berücksichtigung u. a. der Ergebnisse einer öffentlichen Auftaktveranstaltung mit den Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. Es folgte die Entwicklung von Leitideen und Leitbildern für den Münchner Nordosten, die in räumlich-funktionalen Konzepten weiterentwickelt und dem Stadtrat vorgestellt werden sollen. Ein gesonderter Stadtratsbeschluss hierzu ist in Vorbereitung.

Im Anschluss startet die Phase 2 mit einer breiten öffentlichen Diskussion der Konzeptvarianten. In dieser Phase werden Varianten des Vorentwurfs weiter konkretisiert und die Ergebnisse schließlich zu einem integrierten Strukturkonzept zusammengeführt. Das integrierte Strukturkonzept bildet die Grundlage für die weiteren planerischen Schritte, wie Wettbewerbe und Bauleitplanungen. Außerdem ist es auch ein wesentlicher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM. Im Anschluss an die Phase 2 wird zu klären sein, ob das rechtliche Instrumentarium der SEM erforderlich ist.

- **Siedlungsentwicklung an der inneren Peripherie - Strukturkonzept Moosanger**

Am nordwestlichen Rand von Moosach, im Bereich Moosanger - Teplitzer Weg - Weiherweg, haben Gartenbaubetriebe die Nutzung aufgegeben. Es besteht hier die Bereitschaft bzw. das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer, die bisher gartenbaulich genutzten Flächen gemeinschaftlich für den Wohnungsbau und die Freiraumentwicklung bereit zu stellen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in einem ersten Schritt ein Strukturkonzept in mehreren Varianten entwickelt. Parameter hierbei waren insbesondere die zukünftigen Nutzungen: Wohnen, soziale Infrastruktur einschließlich einer Grundschule, die verkehrliche Erschließung, die Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiflächen und von Renaturierungs- und Ausgleichsräumen sowie gegebenenfalls die Integration einer

Bezirkssportanlage.

Das Strukturkonzept wurde im Grundsatzbeschluss vom 21.10.2015 von der Vollversammlung des Münchner Stadtrats in der Variante "Wohnen ohne Bezirkssportanlage" beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03156). Es sieht u.a. die Entwicklung von etwa 720 Wohneinheiten mit öffentlichen Grünflächen, einer Grundschule, weiterer sozialer Infrastruktur, die Sicherung der vorhandenen Biotopstrukturen und Vernetzung mit der Umgebung sowie die Renaturierung des Hartmannshofer Baches vor. Für die Umsetzung ist als nächster Schritt ein Städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN vorgesehen.

1.2.4. Strategie zu einer langfristigen Freiraumentwicklung

Die Konzeption zur langfristigen Freiraumentwicklung, (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142) "Freiraum M 2030" hat die Sicherung und die Entwicklung von Freiräumen und ihrer Qualitäten für die Bürgerinnen und Bürger im Stadtgebiet zum Ziel und ist ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung. Im Hinblick auf die zunehmende Flächenkonkurrenzen und Herausforderungen - Mangel an Entwicklungsflächen auf Stadtgebiet und die Frage nach der verträglichen baulichen Dichte - wird der Freiraumentwicklung in Zukunft ein noch größerer Stellenwert als bisher beizumessen sein. So ist eine qualitätsvolle Nachverdichtung bei deutlichem Freiraummangel nicht möglich, ohne zusätzliche Beiträge zur Verbesserung der Freiraumversorgung in den entsprechenden Gebieten. Die vorhandenen großen Grünzüge und Vernetzungsachsen, der Münchner Grüngürtel und neu zu entwickelnde Freiraumpotenziale können ergänzend wirken, und sind, auch im Hinblick auf ihre Erreichbarkeiten und ihre Gestaltqualitäten in der Stadtlandschaft, zu optimieren. Eine schlüssige, innovative und zukunftsweisende Freiraumplanung, die soziale Belange, rekreative und ökologische Aspekte in die Überlegungen einbezieht, wird somit immer deutlicher zum unverzichtbaren und komplementären Bestandteil einer umfassenden und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Mit der Freiraumkonzeption werden wichtige Aufgaben und Lösungsansätze für die kommenden Jahre benannt, zusätzliche Freiraumpotenziale und -qualitäten gesucht, Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekte aufgezeigt und in einer Gesamtstrategie zusammengeführt. Dabei wurden auch bereits laufende Planungen und Projekte mit einbezogen. Für eine Kompatibilität mit zukünftigen Handlungsanforderungen und -ansätzen sollen fortlaufend neue Erkenntnisse aus Fachplanungen und -analysen sowie aus den Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt werden. In der Freiraumkonzeption wird auch eine übergeordnete räumliche Kulisse von besonders relevanten Bestandsstrukturen und erforderlichen Potenzialbereichen für das Stadtgebiet vorgelegt, die für die Weiterführung und Vertiefung der LaSie-Strategien herangezogen werden müssen. Hierzu zählen insbesondere der Münchner Grüngürtel mit seinen unterschiedlichen Teillandschaften, die großen Flusslandschaften bzw. Fließgewässersysteme, die großen Parks, Grünanlagen und Friedhöfe als so genannte „Freiraummarken“, die hiervon in die großen Landschaftsräume führenden Grünzüge bzw. „Parkmeilen“, weitere Freiraumachsen im Stadtgefüge bzw. das damit verbundene „grüne Wegenetz“ sowie identitätsstiftende Orte wie die historischen Ortskerne. Daneben stehen aber auch die bereits dicht bebauten und die sich perspektivisch weiter verdichtenden Bereiche als wichtige Schwerpunkträume für unterschiedliche Maßnahmen zur weiteren Freiraumqualifizierung im Fokus.

Das hierfür erarbeitete Konzeptgutachten "Freiraum M 2030" bietet dabei auch Anhaltspunkte für bereits bestehende und auch neuartige Umsetzungsinstrumente und Schlüsselprojekte.

1.2.5. Strategie zur langfristigen Regionalentwicklung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Beschluss vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12019) beauftragt, die Strategien zur langfristigen Regionalentwicklung weiter zu vertiefen und Umsetzungsprojekte auf regionaler Ebene zu initiieren und sich aktiv daran zu beteiligen. Seither wurden eine Reihe von Aktivitäten durchgeführt, die wichtigsten werden im Folgenden kurz dargestellt:

- *Siedlungs-, Verkehrs und Freiraumentwicklung im Hachinger Tal - Interkommunale Aktivierung der Entwicklungspotenziale*
Im Hachinger Tal befinden sich auf Münchner und Neubiberger Gemarkung Flächen, auf denen ursprünglich als gemeindeübergreifendes Projekt die Ansiedlung einer Brauerei geplant war. In Folge betrieblicher Entscheidungen hat die Brauerei von diesem Projekt Abstand genommen. Dieser Bereich kann deshalb für andere Nutzungen aktiviert werden. Die Landeshauptstadt München und die Gemeinde Neubiberg beabsichtigen daher, gemeinsam Flächen für dringend benötigten Wohnraum sowie Gewerbeflächen zu entwickeln (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung Bauordnung vom 27.04.2016 "Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung im Hachinger Tal - Interkommunale Aktivierung der Entwicklungspotenziale", Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05446). Hierzu soll die räumliche Entwicklung am Regionalen Grünzug "Gleißental / Hachinger Tal" im Rahmen der Entwicklung einer Siedlungs- und Freiraumkonzeption auf einander abgestimmt werden. Ziel der Zusammenarbeit ist die Erstellung eines von beiden Kommunen getragenen, grenzüberschreitenden integrierten Strukturkonzeptes, auf dessen Grundlage eine abgestimmte gemeinsame Siedlungs- und Freiraumentwicklung umgesetzt werden kann.
Die Flächenpotenziale im Hachinger Tal können für ein interkommunales Entwicklungsprojekt von beispielgebender Bedeutung genutzt werden und im Rahmen des "Regionalen Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur" der Landeshauptstadt München mit dem Umland einen wichtigen Beitrag leisten. Bereits in der regionalen Wohnungsbaukonferenz am 18.03.2015 wurden lokale und vor allem interkommunale Projekte der Siedlungsentwicklung als wichtige Bausteine zur Lösung der Wohnungsknappheit vorgeschlagen. Auf der regionalen Wohnungsbaukonferenz am 04.05.2016 wurde über gemeinsame Fortschritte im Hachinger Tal berichtet, damit das gemeinsame Projekt der Landeshauptstadt München und die Gemeinde Neubiberg eine Signalwirkung entfaltet.
- *Busse nach Berlin*
Um für eine bessere Unterstützung durch den Bund bei den großen Verkehrsinfrastrukturprojekten sowie bei der Konversion ehemaliger Militärgrundstücke zu werben, reiste eine Delegation von Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Wirtschaft aus der Metropolregion München am 24.11.2015 per Bus nach Berlin.

Zum Thema Verkehr veranstaltete die Landeshauptstadt München zusammen mit der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern und der Stadt Rosenheim einen Parlamentarischen Abend im Haus der Deutschen Wirtschaft in Berlin. Dort diskutierten Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter, Rosenheims Oberbürgermeisterin

Gabriele Bauer, der Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Peter Driessen, und Prof. Gerd Finkbeiner, Stv. Vorsitzender der Europäischen Metropolregion München mit dem Bundesverkehrsminister Alexander Dobrindt sowie Bayerns Innenminister Joachim Herrmann, wie die bedeutendsten Verkehrsinfrastrukturprojekte in der Metropolregion München zügig umgesetzt werden können. Sowohl Dobrindt als auch Herrmann haben sich dabei klar zum Bau der 2. Stammstrecke bekannt. Bundesverkehrsminister Dobrindt sagte zudem, dass sich der Bund an etwaigen Mehrkosten des Baus der 2. Stammstrecke beteiligen werde.

Zum Thema Wohnungsbau veranstalteten die Landeshauptstadt München zusammen mit der Stadt Erding und dem Bayerischen Städtetag am Morgen des 25.11.2015 ein Parlamentarisches Frühstück in der bayerischen Landesvertretung. Oberbürgermeister Dieter Reiter und Oberbürgermeister Max Gotz diskutierten mit dem Parlamentarischen Staatssekretär im Finanzministerium, Jens Spahn, dem Parlamentarischen Staatssekretär im Bau- und Umweltministerium, Florian Pronold, und dem Vorstandssprecher der Bundesimmobilienanstalt, Dr. Jürgen Gehb, sowie über fünfzig hochrangigen Gästen über das Thema Wohnungsbau auf ehemaligen Militärflächen. Die Kommunalpolitikerinnen und -politiker legten einen 6-Punkte-Plan vor, wie der Bund die Kommunen hierbei besser unterstützen könnte. Die Kernforderungen: Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müsse der Bund seine Grundstücke deutlich günstiger als bisher an die Kommunen verkaufen; auch die Städtebaufördermittel müssten erhöht werden.

• *Gründung "Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur"*

Am 15.10.2014 veranstaltete die Landeshauptstadt München zusammen mit dem Europäischen Metropolregion e.V. (EMM) sowie der Stadt und dem Landkreis Rosenheim eine Konferenz mit dem Titel "Metropolregion München - Herausforderung Wachstum", an der über 300 regionale Akteure teilnahmen. Der Münchner Oberbürgermeister und Vorsitzende der EMM Dieter Reiter schlug dabei u. a. die Gründung eines "Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur" vor. Als ersten Schritt dazu lud Oberbürgermeister Dieter Reiter am 18.03.2015 zu einer Regionalen Wohnungsbaukonferenz ein. Dabei wurden sowohl Projekte vorgestellt, bei denen die interkommunale Zusammenarbeit schon gut funktioniert (z. B. Raumordnerisches Entwicklungskonzept München Südwest im Würmtal), als auch solche, bei denen besonders dringender Handlungsbedarf besteht (z. B. Ausbau der Verkehrswege im Münchner Norden, Konversion ehemaliger Militärflächen in der Region, bessere Unterstützung durch den Bund bei der Verkehrsinfrastruktur, gemeinsame Schulprojekte, mehr Akzeptanz für Inneneentwicklung). Im Sinne der Verstärkung des regionalen Bündnisses für Infrastruktur und Wohnungsbau als Dialog-, Diskussions- und Projektforum hat Oberbürgermeister Reiter am 04.05.2016 erneut zu einer Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2016 nach München eingeladen. Neben einer Rückschau auf die vergangene Wohnungsbaukonferenz standen vor allem neue Projekte und Handlungsfelder aus dem Bereich Wohnungsbau im Fokus der Veranstaltung.

• *Räumliche Entwicklung des Würmtals*

Für die räumliche Entwicklung des Würmtals erarbeiteten sieben Kommunen zusammen mit der Landeshauptstadt München ein Raumordnerisches Entwicklungskonzept (vgl. Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.10.2014, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01332). Die Ideen und Vorschläge werden nun durch ein interkommunales Regionalmanagement umgesetzt.

- *Verkehrskonzept Münchner Norden*

Beim Verkehrskonzept Münchner Norden wird von den beteiligten Kommunen und Gebietskörperschaften ein gemeinsamer Untersuchungsauftrag erarbeitet, um die verkehrlichen Herausforderungen auf einer abgestimmten Daten- und Analysegrundlage gemeinsam angehen zu können. Dem Stadtrat der Landeshauptstadt München wird darüber in einer gesonderten Beschlussvorlage berichtet.

- *Nachbarschaftsdialog Schulentwicklung*

Die Landeshauptstadt München kooperiert unter Federführung des Referats für Bildung und Sport bereits mit einigen Umlandkommunen und -landkreisen bei der Schulversorgung, zum Beispiel im Schulverband Karlsfeld, wo nun der gemeinsame Neubau der Verbandsgrundschule ansteht. In Karlsfeld wird auch gemeinsam auf ein viertes Gymnasium im Landkreis Dachau hingearbeitet.

- *Modellprojekte für bezahlbaren Wohnraum*

Zusammen mit interessierten Städten und Gemeinden der Region werden verschiedene konkrete Modellprojekte für bezahlbaren Wohnraum diskutiert und teilweise erste Umsetzungsschritte vorbereitet. Kooperationen wie die der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft GEWOFAG HOLDING GmbH mit der Gemeinde Taufkirchen, wo ein Bestandsquartier der GEWOFAG saniert, erweitert und konkrete Belegungs- und Finanzierungsvereinbarungen vereinbart wurden, können als weitere Best-Practice-Beispiele wirken.

- *Internationale Bauausstellung und Bundesgartenschau*

Mit dem Beschluss vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V.12019) zur Langfristigen Siedlungsentwicklung wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Vorbereitung und Durchführung einer Internationalen Bauausstellung in der Metropolregion München zu erstellen.

Der offene Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern ist bei großen Planungsvorhaben essentiell. Deshalb beteiligt sich die Landeshauptstadt München mit 20.000 € an einem Bürgergutachten, das der Regionale Planungsverband München im Zusammenhang mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplans im zweiten Halbjahr 2016 durchführen wird. Dabei befassen sich repräsentativ ausgewählte Bürgerinnen und Bürger der Region mit allen Aspekten des Regionalplans. Die Ergebnisse des Bürgergutachtens fließen nicht nur in den künftigen Regionalplan ein, sondern dienen auch als erster Schritt für eine IBA-Machbarkeitsstudie.

Da eine gemeinsame Bauausstellung in der Metropolregion München nur tragfähig ist, wenn die Idee von unterschiedlichen regionalen Akteuren getragen wird, wurde das Thema in die Europäische Metropolregion München (EMM) eingebracht. In einem ersten Schritt wurde eine Projektgruppe unter Beteiligung des Regionalen Planungsverbands Münchens, der Industrie- und Handelskammer Schwaben, der Handwerkskammer für München und Oberbayern, des Landkreises Donau-Ries, der Landeshauptstadt München, der Technischen Universität München und der EMM-Geschäftsstelle eingerichtet, die sich dem Thema annäherte und ein Konzept für "Zukunftsbilder in der Metropolregion München" entwickelte. Die Vorstandschaft der EMM hat am 19.03.2015 beschlossen, die fachliche Ausrichtung der EMM stärker auf das Thema Mobilität zu fokussieren und ein Mobilitätskonzept für die Metropolregion München erarbeiten zu lassen. Für ein um-

fassendes Planungskonzept im Sinne der Vorbereitung und Durchführung einer Internationalen Bauausstellung in der Metropolregion München konnte jedoch bislang keine Mehrheit gefunden werden.

An unterschiedlichen Stellen wurde die Idee einer Internationalen Bauausstellung in einem etwas kleinräumlicheren Kontext geäußert:

Der Stadtteil Freiam gerät in den Fokus im Zusammenhang mit dem Stadtratsantrag der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL "Bewerbung für eine Internationale Bauausstellung (IBA) mit dem Stadtteil Freiam" vom 13.01.2016 (Antrag Nr. 14-20 / A 01709) sowie mit dem Stadtratsantrag der SPD-Stadtratsfraktion "Landschaftspark Freiam - Bewerbung um eine Bundesgartenschau (BUGA) oder eine Internationale Gartenschau (IGA)" vom 27.04.2015 (Antrag Nr. 14-20 / A 00956). Hier könnte eine IBA große Anreize für eine innovative und nachhaltige Stadt- und Freiraumgestaltung bieten und somit den Stadtteil langfristig positiv prägen. Eine inhaltliche Verknüpfung mit dem EU-Projekt "Smarter Together" (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03949 vom 21.10.2015) und den darin enthaltenen Fragestellungen nach einer innovativen Energie- und Mobilitätsversorgung wäre vorstellbar. Eine Verknüpfung mit der Region könnte über das 2016 gegründete Regionalmanagement München Südwest erfolgen, das Projekte zu den Themen Mobilität sowie Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Würmtal umsetzt.

In dem Konzeptgutachten "Freiraum München 2030" (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142 vom 16.12.2015) wird die Durchführung des neu zu schaffenden Formats einer "IBAG Internationale Bauausstellung Grün" thematisiert, die sich mit dem Thema "Dichte grüne Stadt" und der Bedeutung von Freiflächen in einer dichter werdenden Stadt auseinandersetzen könnte. Auf diese Weise können neue Impulse für die Stadtentwicklung und Verkehrsplanung sowie für Kooperationen mit der Stadtgesellschaft entstehen.

Ein weiterer Schwerpunkt für eine Internationale Bauausstellung könnten die Themen der integrierten Stadtentwicklung auf Konversionsflächen bzw. der Strategien für eine qualifizierte Verdichtung sowie Umstrukturierung und die damit jeweils verbundenen Infrastrukturmaßnahmen sein. An unterschiedlichen Standorten innerhalb und außerhalb der Landeshauptstadt München könnten so beispielhafte Lösungen in einem regionalen Kontext umgesetzt werden.

In einem nächsten Schritt sollen diese Impulse für eine Internationale Bauausstellung näher untersucht und mit wichtigen regionalen Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft diskutiert werden.

- *Interkommunale Freiraumallianzen*
Ausgehend von bisherigen, sehr erfolgreichen interkommunalen Kooperationen, z. B. des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. oder des Vereins Dachauer Moos e.V., sollen auch in Zukunft Freiraum- und Landschaftsprojekte zu einer nachhaltigen Entwicklung der Metropolregion München beitragen. Um diese Projekte voranzubringen sind weitere Konferenzen und Kooperationen notwendig und vorgesehen.

1.3. Entwicklungen bei laufenden Planungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist seit dem Start des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung als Folge der Sensibilisierung aller Beteiligten und der Flächen-

knappheit für den (geförderten) Wohnungsbau eine eindeutige Entwicklung hin zu höheren Baudichten zu verzeichnen. Dies lässt sich im Vergleich der ursprünglich geplanten Ausgangsdichten zu den schließlich realisierten Dichten kürzlich in Kraft getretener bzw. sich noch in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne verfolgen.
Beispiele für die Entwicklung hin zu höheren Baudichten:

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2058a **Paul-Gerhardt-Allee** erfolgte sukzessive im Verlauf der Planung eine Erhöhung der Geschossfläche für Wohnen von 180.000 m² im Aufstellungsbeschluss auf 223.000 m² im Satzungsbeschluss. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gegenüber dem Konzeptentwurf des Aufstellungsbeschlusses noch Umstrukturierungsflächen in die Planung aufgenommen und ursprünglich vorgesehene Büroflächen für Wohnnutzung vorgesehen wurden.
- Für den Bereich **Freiham-Nord** wurde ebenfalls das Maß der Nutzung kontinuierlich erhöht. Insgesamt erfolgte eine Steigerung der GFZ von im Mittel 1,0 (Vorgabe für den Wettbewerb im Jahre 2009) auf 1,6 (erster Realisierungsabschnitt Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 im Jahr 2015). Aktuell werden im Bereich Freiham-Nord Wohnbauprojekte entwickelt, die eine Dichte von bis zu 1,8 aufweisen.
- Die Zielzahlen für die ehemalige **Bayernkaserne** wurden bereits vor dem Bebauungsplanverfahren mehrfach angehoben: Im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 07.11.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 10862) sollten noch 2.500 Wohneinheiten realisiert werden, im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 27.02.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11076) wurde die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob 3.000 bis 5.000 Wohneinheiten dort möglich sind. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren wurde die Zielzahl schließlich auf rund 4.000 Wohneinheiten für ca. 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner festgelegt (Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02994).

1.4. Aktualisierte Abschätzung der gesamtstädtischen Wohnungsbaupotenziale

1.4.1. Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung

Seit Start des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung haben die laufenden Untersuchungen und Beobachtungen gezeigt, dass bestehende Wohnbausiedlungen einheitlicher Prägung die größten Verdichtungspotenziale bzgl. der Schaffung von Wohnraum bergen. So ist in diesen Bereichen auch ein reger Verdichtungsprozess zu verzeichnen.

Die im Beschluss zur Langfristigen Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2013 benannten möglichen Wohnbaupotenziale wurden damals im Rahmen der dazu erstellten Gutachten überschlägig ermittelt. Seinerzeit arbeiteten die Gutachter zur Abschätzung der Wohnraumquantitäten mit theoretischen Modellrechnungen, ohne Berücksichtigung von Restriktionen durch Eigentumsverhältnisse, Stadtverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit sowie ohne differenzierte Prüfung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur, der Verkehrserschließung / -verträglichkeit und der Freiraumversorgung.

Bei der Schätzung der aktuellen Wohnbaupotenziale bei Nachverdichtungen wurde die als prioritär eingestufte qualifizierte Verdichtung von Wohnbausiedlungen einheitlicher Prägung nunmehr unter mehreren Aspekten räumlich differenzierter geprüft. In einer ersten Ar-

beitsphase fand eine Auswahl der Siedlungen statt, die im Zeitraum bis 1989 errichtet worden sind, die nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen und die sich in einheitlichem Eigentum befinden. Im nächsten Schritt wurden deren Möglichkeiten der baulichen Verdichtung einer ersten Schätzung unterzogen.

Dabei wurden im Rahmen von Ortsbegehungen und der Auswertung von Luftbildern die folgenden Möglichkeiten der Nachverdichtung identifiziert:

- **Aufstockung bereits bestehender Gebäude**

Hier wurde geprüft, welche Bestandsgebäude gemäß §§ 30 und 34 BauGB aufgestockt werden können. Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kam in allen Fällen zur Anwendung. Im Falle einer Aufstockung, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widerspricht, wurde davon ausgegangen, dass für die entsprechende Maßnahme eine Befreiung nach § 31 BauGB möglich ist.

- **Ergänzung von Gebäuden**

In manchen Siedlungsgebieten ist es aufgrund deren großzügiger Abstandsflächen möglich, weitere Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung zu ergänzen. Ebenso wurden Garagenhöfe und Parkplätze überplant.

- **Ausschöpfung von vorhandenem Baurecht nach § 30 BauGB**

In einigen Fällen wurde bestehendes Baurecht nicht vollständig ausgeschöpft. Zur Abschätzung möglicher weiterer bzw. ergänzender Bebauung wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans herangezogen.

Erste Erkenntnisse aus den bis jetzt durchgeführten Untersuchungen lassen erkennen, dass in Siedlungen mit vorhandener hoher baulicher Dichte die Möglichkeiten der Nachverdichtung aufgrund der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO im Vergleich zu Siedlungen mit geringer baulicher Dichte als geringfügiger einzuschätzen sind. Bei Siedlungen mit geringer baulicher Dichte ergeben sich weitaus höhere Potenziale bei baulichen Ergänzungen oder durch Aufstockungen von Bestandsgebäuden.

Bei den vorliegenden geschätzten Nachverdichtungspotenzialen sind aufgrund der Unschärfe auf dieser Planungsebene verschiedene planerische Parameter wie beispielsweise eine funktionierende verkehrliche Erschließung, eine ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur bzw. Grün- und Freiflächen noch nicht im Detail untersucht worden. Hierzu sollen im weiteren Verlauf detaillierte Strukturkonzepte zur genaueren Identifizierung von Nachverdichtungspotenzialen erstellt werden, die diese Belange entsprechend berücksichtigen. Ausführungen zum weiteren Vorgehen und der Erarbeitung dieser integrierten Strukturkonzepte sind unter Punkt 3 zu finden.

1.4.2. Wohnbaupotenziale durch Umstrukturierung

Wohnbaupotenziale durch Umstrukturierungen ergeben sich durch die bauliche Verwertung der verbliebenen Kasernenflächen. Aktuell gibt es in diesem Bereich mehrere Vorhaben, z. B. die sich im Bebauungsplanverfahren befindende Bayernkaserne. Ein Merkmal für die Generierung eines erhöhten Wohnbaupotenzials ist u.a. die Erhöhung der Wohneinheiten vom Aufstellungs- bis zum kommenden Satzungsbeschluss von ca. 2.500 WE auf 4.000 WE.

Des Weiteren gibt es im Stadtgebiet Gewerbegebiete, die nicht mehr der reinen Gewerbenutzung dienen und teilweise oder komplett zu Wohngebieten umstrukturiert werden. Beispiele hierfür sind die Neubauplanungen an der Paul-Gerhardt-Allee (Bebauungsplan Nr. 2058a) als komplette Umstrukturierung von Gewerbe zu Wohnen oder das Werksviertel am Ostbahnhof (Bebauungspläne Nr. 2061 und 2097) als teilweise Umstrukturierung. Auch an den Rändern des Gewerbebandes Obersendling ist derzeit eine rege Umstrukturierungstätigkeit zu verzeichnen, wie z. B. im Bereich Boschetsrieder Straße / Drygalski-Allee / Kistlerhofstraße / Machtfinger Straße (ehemaliges E.ON-Gelände) oder der "Campus-Süd" (ehemals "ISARSÜD Siemens Campus").

1.4.3. Wohnbaupotenziale durch Neuentwicklung

Neuentwicklungen ergeben sich aus Vorhaben die zuvor noch keiner baulichen Nutzung unterlagen wie landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grün- oder Sportflächen. Aktuelle Beispiele hierfür sind die Entwicklung des neuen Stadtteils Freiham oder die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner Nordosten. Die Planungsvarianten für den Münchner Nordosten werden voraussichtlich Potenziale ergeben, die die bisherigen Abschätzungen auf Basis des Flächennutzungsplans deutlich übertreffen. Eine Anpassung der Zahlen kann erst erfolgen, wenn die jetzige Planungsphase abgeschlossen ist und Ergebnisse dem Stadtrat vorgelegt wurden.

1.4.4. Zusammenfassung

In den folgenden beiden Darstellungen sind die Ergebnisse der ersten groben Potenzialabschätzungen zur Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung in Tabellen- und Kartenform dargestellt. Die Potenziale werden hierbei in die beiden Zeitkategorien "mittelfristig" (innerhalb der nächsten fünf Jahre) und "langfristig" (ab fünf bis 20 Jahren) aufgeteilt.

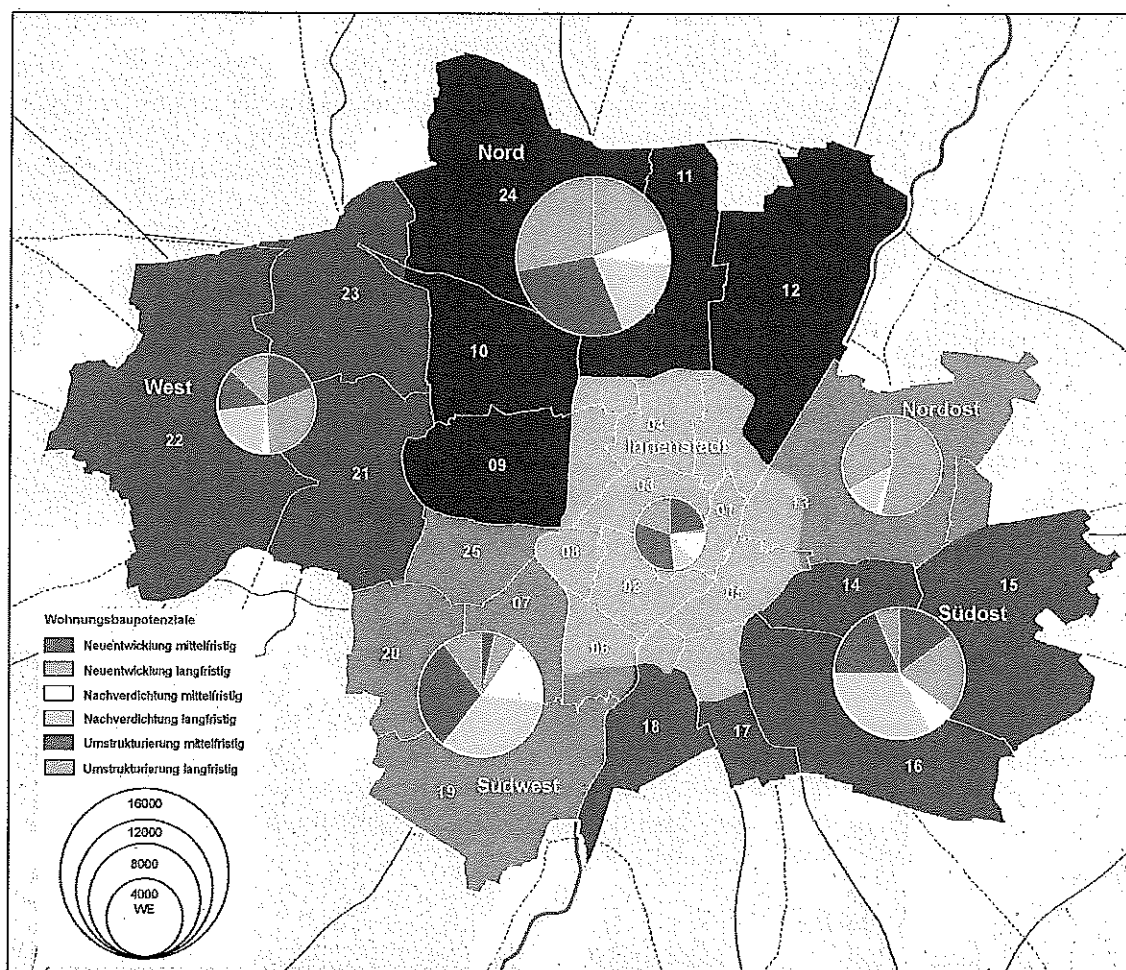


Abb. Räumliche Verteilung der geschätzten Potenziale bis 2035 (Stand: Ende 2015);
siehe auch Anlage 11

Stadtweite Abschätzung der Wohnbaupotenziale (Stand: Ende 2015)

Nachverdichtung mittelfristig*	ca. 4.900 WE
Nachverdichtung langfristig**	ca. 14.100 WE
Umstrukturierung mittelfristig*	ca. 13.200 WE
Umstrukturierung langfristig	ca. 11.300 WE
Neuentwicklung mittelfristig	ca. 4.700 WE
Neuentwicklung langfristig	ca. 13.000 WE
Insgesamt	ca. 61.200 WE

*mittelfristig = 0 bis 5 Jahre; langfristig** = > 5 bis 20 Jahre

2. Aufträge aus dem Beschluss zur Langfristigen Siedlungsentwicklung vom 24.07.2013

Im Rahmen des Beschlusses zur Langfristigen Siedlungsentwicklung vom 24.07.2013 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom Stadtrat zur Untersuchung der folgenden Fragestellungen beauftragt:

- **Welche Wohnungsbaupotenziale können innerhalb welchen Zeitraums erschlossen werden? Welche Wohnungsbauflächen stehen innerhalb der nächsten 10 Jahre zur Verfügung?**

Die Wohnungsbaupotenziale im vorliegenden Beschluss sind in die beiden Zeitkategorien "mittelfristig" (bauliche Maßnahmen können voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre durchgeführt werden) und "langfristig" (bauliche Maßnahmen können voraussichtlich im Zeitraum von fünf bis 20 Jahren realisiert werden) unterteilt. Danach ergibt sich für einen mittelfristigen Zeitraum von bis zu fünf Jahren ein voraussichtliches Nachverdichtungspotenzial von insgesamt ca. 22.800 WE (= Summe der mittelfristigen Potenziale der Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung aus der Tabelle "Stadtweite Wohnbaupotenziale in Wohneinheiten (WE)").

Eine seriöse und belastbare Aussage darüber, welche Flächen über einen Zeitraum von fünf bis 10 Jahren für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ist aufgrund der vielen Parameter und Unwägbarkeiten wie beispielsweise die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer - um nur ein Beispiel zu nennen - nicht möglich. Daher ist in der obigen Tabelle - wie bereits beschrieben - für eine mögliche langfristige Realisierung auch ein entsprechend großer Zeitraum von bis zu 20 Jahren angesetzt.

- **Wie kann der geförderte Wohnungsbau sicher gestellt werden? Wie viele Wohneinheiten können im geförderten Wohnungsbau entstehen?**

Die Thematik des geförderten Wohnungsbaus nimmt auch bei den Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung eine wichtige Position ein. Grundsätzlich sind hierbei die bestehenden Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung anzuwenden.

Danach sind im Regelfall bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für private Investorinnen und Investoren bzw. Bau- und Immobilienunternehmen 30 % der zusätzlich geschaffenen Wohnbauflächen für Personen mit besonderen Wohnraumversorgungsbedarf zu verwenden (vgl. Beschluss zu Wohnen in München V). Bei Befreiungen von den Festsetzungen in Bebauungsplänen, die zu zusätzlichem Wohnbaurecht führen, ist im Regelfall 40 % der zusätzlichen durch Befreiung geschaffenen Wohnfläche für geförderte Wohnungen zu binden. Werden städtische Liegenschaften für den Wohnungsbau herangezogen, so werden bis zu 50 % der Flächen für den geförderten Wohnungsbau verwendet. Im Rahmen laufender Abstimmungen zur Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung unter Leitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird derzeit u.a. eine Anhebung der Quote für geförderten Wohnungsbau geprüft.

Bei Nachverdichtungsprojekten, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, greift das Instrument SoBoN nicht. Hier kann versucht werden im Zuge der Erstellung der Genehmigungen mit den Bauherrinnen und Bauherren Verhandlungen zur Umsetzung entsprechender vergleichbarer Anteile zu führen. Forderungen können nur im Falle des Befreiungstatbestands gemäß § 34 Abs. 3a BauGB gestellt werden.

- **Wie kann die notwendige Bürgerbeteiligung auch bei Nachverdichtungsgebieten sichergestellt werden?**

Grundsätzlich sind die Möglichkeiten einer Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Realisierung von Nachverdichtungsprojekten differenziert in Abhängigkeit von der Genehmigungsfähigkeit des Projektes gemäß § 30 BauGB, § 31 BauGB oder § 34 BauGB zu betrachten:

Im Rahmen einer **Genehmigung gemäß § 30 BauGB und § 31 BauGB** liegt dieser ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu Grunde, der im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch unter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt wurde. Eine entsprechende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist somit gesichert.

Bei Befreiungen gemäß § 31 BauGB von Festsetzungen eines Bebauungsplans ist vom Gesetzgeber keine weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vorgesehen. Jedoch ist im Ergebnis der Befreiung darauf zu achten, dass dabei die Grundzüge der Planung nicht berührt und nachbarschaftliche Belange berücksichtigt werden und somit auch keine erneute Abwägung der Planung im Rahmen eines Verfahrens zur Änderung des betroffenen Bebauungsplans erforderlich wird. Sollte die geplante Befreiung darüber hinaus gehen, ist ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, in dem die Öffentlichkeit wieder gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches zu beteiligen ist.

Bei Vorhaben, die **gemäß § 34 BauGB** nachverdichtet werden, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nur eine Nachbarinnen- / Nachbarbeteiligung vorgeschrieben. Bei geeigneten Vorhaben wird den Antragstellern seitens der Lokalbaukommission bereits in einem frühen Verfahrensstadium eine proaktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Bezirksausschüsse empfohlen.

Geplante Maßnahmen zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Erstellung integrierter Strukturkonzepte

Wie die aktuelle Erfahrung z. B. für den Bereich Appenzeller Straße zeigt, wird zukünftig gerade bei Nachverdichtungsprojekten eine erweiterte, breite Öffentlichkeitsbeteiligung weit über das förmliche Beteiligungsverfahren hinaus erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung der integrierten Strukturkonzepte ist daher seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Aufbau erweiterter Informations- und Kommunikationsstrukturen geplant. Um eine breite Akzeptanz zu erreichen, werden bei der Erstellung der Strukturkonzepte frühzeitig der jeweilige Bezirksausschuss und die betroffene Bevölkerung vor Ort aktiv beteiligt. Dieses Vorgehen wird bereits seit längerer Zeit im Rahmen von Bauleitplanverfahren sowie bei der Entwicklung der Verdichtungskonzepte im Bereich der Haldenseestraße sowie der Appenzeller Straße erfolgreich praktiziert.

- **Welche konkreten Umsetzungsstrategien werden in der LBK angesichts der Abwägungserfordernisse (Abstandsflächen, Grünflächen, Brandschutz, Stellplätze etc.) v. a. im Gebietstyp 3 entwickelt?**

Grundsätzlich wird zur Ermittlung und Umsetzung von Verdichtungspotenzialen im Gebietstyp 3 "Blockrandbebauung in der Innenstadt" zur Abwägung der verschiedenen Planungsbelange und zur Steuerung primär eine Rahmenplanung angestrebt. Die zu klärenden Belange wie Abstandsflächen, Grünflächen, Brandschutz, Stellplätze etc.

können darin ihren entsprechenden Niederschlag finden.

Im Rahmen von Genehmigungen kann die Lokalbaukommission bei Abweichungen von rechtlichen Vorgaben aus der Bayerischen Bauordnung das Ermessen ausüben, wobei sicherheitsrechtlichen Belangen (z. B. Brandschutz) immer großes Gewicht zufällt. So gibt es bei den engen, innerstädtischen Blockstrukturen des Gebietstyps 3 aus Sicht der Lokalbaukommission vor allem beim Stellplatznachweis Spielraum. Beispielsweise kann bei Nachverdichtungsprojekten im dicht bebauten Innenstadtbereich vermehrt auf Stellplätze verzichtet werden, wenn eine Kompensation durch geeignete Maßnahmen oder sonstige Gegebenheiten (z. B. Mobilitätskonzept unter Einbezug des ÖPNV) möglich ist.

3. Weiteres Vorgehen / integrierte Strukturkonzepte / Handlungsschwerpunkte

Zur qualifizierten Fortführung von LaSie werden auch weiterhin auf mehreren Ebenen gleichzeitig stadtentwicklungsplanerische Untersuchungen durchgeführt:

- **Integrierte Strukturkonzepte**

Aufbauend auf den Schätzungen der künftigen Wohnbaupotenziale (siehe unter Punkt 1.4.) werden unter Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerisch relevanter Aspekte wie soziale Infrastruktur (insbesondere Schulversorgung und Versorgung mit Kindertagesstätten), Grün- und Freiflächenversorgung, Nahversorgung und Verkehr etc. seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vertiefte Strukturkonzepte mit einem integrierten Ansatz von Verkehrs- und Grünplanung erarbeitet. In diesen Prozess sollen auch städtebauliche Konzepte der städtischen Wohnbaugesellschaften entsprechend Eingang finden. Diese Wohnbaupotenziale können dann wiederum als Grundlage für eine vorausschauende Schulplanung im Rahmen der Schulbauoffensive sowie die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans herangezogen werden. Insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte demografische Entwicklung im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ist es seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung daher auch weiterhin unumgänglich, im Rahmen zukünftiger Planungen ausreichend Flächen für größere, gebietsüberschreitende Einrichtungen, wie weiterführende Schulen, zu berücksichtigen. Dabei ist auch der in der Leitlinie Bildung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN verankerten Leitgedanke der Herstellung von mehr Bildungsgerechtigkeit entsprechend zu berücksichtigen. Der Stadtrat hat dazu ein umfangreiches Programm einer sozialräumlich ausgerichteten Bildungsförderung beschlossen, das auch in Verdichtungsbereichen möglichst frühzeitig und damit präventiv verwirklicht werden soll.

Grundsätzlich werden dabei städtebaulich kompakte Ansätze verfolgt. Zur Sicherstellung einer konfliktfreien und städtebaulich verträglichen Entwicklung wird eine Synchronisierung von Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung angestrebt. Dazu ist es auch erforderlich, bei der Erarbeitung der Strukturkonzepte eine Schärfung der geschätzten Wohnbaupotenziale vorzunehmen, um so eine zeitgerechte Entwicklung von Infrastrukturmaßnahmen zu ermöglichen. Auch ist es daher angesichts der zunehmenden Flächenknappheit unabdingbar, dass seitens aller betroffenen Referate, insbesondere im Bereich der Schulentwicklung und der Entwicklung und Planung der städtischen Infrastruktureinrichtungen auch weiterhin flächensparende, städtebaulich integrationsfähige Konzepte weiterentwickelt werden.

Eigentumsstrukturen spielen bei der Umsetzung der Potenziale bei allen LaSie-Strategien eine maßgebliche Rolle und sollen daher bei der Erarbeitung der Strukturkonzepte ebenfalls Eingang finden. Eine erhöhte Bereitschaft von Eigentümerinnen und Eigentü-

mern Bauvorhaben umzusetzen, trägt unmittelbar zur Realisierung einer größeren Anzahl an Wohneinheiten bei. Es sind daher besondere Anstrengungen seitens der Landeshauptstadt München erforderlich, um möglichst frühzeitig eine Mitwirkungsbereitschaft möglicher privater Eigentümerinnen und Eigentümer zu erwirken.

Gleichzeitig ist eine breite Akzeptanz der Planungen bei der betroffenen Bevölkerung und des jeweiligen Bezirksausschusses ein wichtiger Baustein zur Umsetzung von zukünftigen Nachverdichtungsprojekten. Wie die aktuelle Erfahrung z. B. für den Bereich Appenzeller Straße zeigt, wird zukünftig gerade bei Nachverdichtungsprojekten eine erweiterte, breite Öffentlichkeitsbeteiligung weit über förmliche Beteiligungsverfahren hinaus erforderlich. Im Rahmen der Erstellung der integrierten Strukturkonzepte ist daher seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Aufbau erweiterter Informations- und Kommunikationsstrukturen erforderlich.

Im Ergebnis sollen die integrierten Strukturkonzepte mit den darin gewonnenen Erkenntnissen einen verlässlichen Rahmen zur stadtbezirksbezogenen Beurteilung einer Nachverdichtungseignung verbunden mit Aussagen zu einer Umsetzungswahrscheinlichkeit bilden. Als erste Prototypen für diese Untersuchungen sind hierfür stadtentwicklungsplanerisch wichtige Bereiche in Moosach und Fürstenried ausgewählt worden. Dabei sind die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet in Moosach bei der Erstellung der integrierten Strukturkonzepte mit einzubeziehen und aufeinander abzustimmen. Zur Zeit existieren in München sieben Gebiete der Stadtsanierung in allen Phasen des Sanierungsprozesses. Erfahrungen aus diesen aktuellen und aus bereits abgeschlossenen Sanierungsgebieten zeigen, dass der Einsatz der Stadtsanierung ein erfolgreiches Instrument in der dichten Siedlungsstruktur Münchens ist. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet derzeit einen Beschlussentwurf für den Stadtrat mit dem Ziel weitere Gebiete für die Städtebauförderung in München vorzuschlagen. In dem Beschluss ist die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des Sanierungsrechts für Teilgebiete von Moosach und Neuperlach dargestellt. Eine qualifizierte Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen ist dabei Teil der Ziele im Rahmen beider städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

- **Gesetzentwurf zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht sowie zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt**

Mit der geplanten Schaffung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)“ in der Baunutzungsverordnung soll den Kommunen an der Schnittstelle von Städtebau- und Immissionsschutzrecht zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten oder auch gewerblich geprägten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden. Der Herausforderung, in einer vielfältigen Stadt ein Zusammenleben mit verschiedensten Ansprüchen zu ermöglichen, könnte somit besser begegnet werden und böte weitere Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bereits verdichteten oder auch gewerblich geprägten Stadtgebieten.

- **Weitere Erkundungen von Flächenpotenzialen am Stadtrand und "inneren Peripherien"**

Beispielhaft für die Erkundung von Flächenpotenzialen am Stadtrand wird derzeit ein Strukturkonzept für den Münchner Norden vorbereitet. Der Münchner Norden ist gekennzeichnet durch eine hohe Dynamik mit einer Vielzahl an bestehenden und geplanten Einzelvorhaben und wertvollen Natur- und Landschaftsräumen; es fehlt jedoch eine integrierte Gesamtbetrachtung. Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturkonzepts soll eine nachhaltige Strategie für den Betrachtungsraum entwickelt werden. Dabei sollen, ausgehend von einer gründlichen Analyse der Qualitäten, Entwicklungspotenziale, Identitäten und Siedlungsstrukturen des Landschaftsraumes Münchner Norden, noch mögliche Flächen für Siedlungspotenziale untersucht werden. Dabei sind die bestehenden bzw. geplanten Einzelvorhaben sowie die verkehrlichen Bedingungen und Potenziale (z. B. DB-Nordring) in diese Gesamtbetrachtung mit aufzunehmen.

Das Strukturkonzept Moosanger steht beispielhaft für eine Entwicklung an einer "inneren Peripherie". Im Zuge der Fortschreibung der Langfristigen Siedlungsentwicklung sollen auch weitere "innere Peripherien" auf möglichen Wohnbaupotenziale hin untersucht werden, ohne vorhandene Stadt- und Freiraumqualitäten aufzugeben.

Einen Ausblick auf weitere Potenziale bietet auch die Entwicklung des neuen Stadtteils Freiham. Ziel der Planungen zum zweiten Realisierungsabschnitt ist die Schaffung urbaner Strukturen unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes.

- **Räumliches Stadtentwicklungskonzept (RSE)**

Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklungsplanung ist es erforderlich, neben der Weiterverfolgung der einzelnen LaSie-Strategien auch eine Gesamtschau für das planerische Handeln und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt zu erstellen. Dieses Ziel wird mit dem RSE verfolgt, das ein räumliches (Leit-)Bild der angestrebten Entwicklung Münchens bis zum Jahr 2030 zeichnen soll. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet mit dem RSE einen Orientierungsrahmen für künftige Planungen, der teilräumliche Strukturkonzepte, städtebauliche Rahmenpläne und Wettbewerbe in einen gesamtstädtischen und regionalen Kontext einbindet. Insbesondere werden darin auch Potenziale, Tabubereiche und Zielkonflikte der zukünftigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung in ihren Wechselwirkungen aufgezeigt. Ein weiteres Ziel ist die Integration und Verzahnung der vorhandenen Fachkonzepte (z. B. Zentrenkonzept, Gewerbeflächenentwicklungsprogramm) im RSE. Ein Gesamtbild entsteht dadurch, dass auch die Qualitäten des Bestandes und neuer Entwicklungen einbezogen werden.

- **Handlungsräume / Integrierte Handlungsraumkonzepte**

Bei der letzten Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN wurden insgesamt zehn sogenannte Handlungsräume identifiziert (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.06.2013; Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11217). Dabei handelt es sich um die Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung, die sich durch eine hohe Entwicklungsdynamik und erhöhte Handlungsbedarfe auszeichnen und daher eine besondere Sorgfalt und ein abgestimmtes Vorgehen verschiedener Akteure erfordern. Da starke Impulse für die Stadtteilentwicklung insbesondere von Woh-

nungsbauprojekten ausgehen, besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Handlungsraumansatz und LaSie.

Mittelfristig sollen für die Handlungsräume „Integrierte Handlungsraumkonzepte“ erarbeitet werden, in denen die Ziele für den jeweiligen Raum klar benannt und mit konkreten Umsetzungsstrategien versehen werden. Zu den Zielen der Handlungsraumkonzepte gehört es u.a., für die Vielzahl von Planungen, Projekten und Maßnahmen einen Rahmen zu setzen und bei den zahlreichen Akteuren aus Stadtgesellschaft, Wirtschaft, Stadtverwaltung, Politik etc. ein gemeinsames Planungsverständnis zu fördern. Es soll ein neues Planungsinstrument entstehen, das als Basis einer integrierten Stadtteilentwicklung dienen kann und eine kooperative Verwaltungs- und Planungskultur fördert. Die Weiterentwicklung der Handlungsräume und die Strategien zur langfristigen Siedlungsentwicklung, sind dabei eng miteinander zu verknüpfen.

Derzeit wird im Rahmen eines Modellprojektes ein integriertes Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum „Rund um den Ostbahnhof - Ramersdorf - Giesing“ erstellt (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00822). Im Rahmen größerer Umstrukturierungen (Gewerbe in Wohnen) und Verdichtungen (Wohnen und Gewerbe) ergeben sich hier große Potenziale zur Verbesserung städtebaulicher Qualitäten. Mit der Weiterentwicklung des Handlungsraumansatzes und der Erstellung von Handlungsraumkonzepten kann ein wichtiger Beitrag zur qualifizierten Fortführung von LaSie geleistet werden.

- **Anforderungen an die Grundstücksverfügbarkeit**

Im Rahmen der Umsetzung von LaSie-Projekten hat sich gezeigt, dass die zeitnahe Flächenverfügbarkeit potenzieller Entwicklungsflächen einen wichtigen Faktor zur zügigen Umsetzung von Wohnbauprojekten darstellt. Zur Beschleunigung der Umsetzung von Verdichtungsprojekten sollten daher mögliche Grundstückserwerbe durch die Landeshauptstadt München ins Auge gefasst bzw. die Anstrengungen zum Erwerb von (Schlüssel-)Grundstücken durch das Kommunalreferat intensiviert werden.

- **Durchführung eines zweiten Zukunftskongresses**

Um auch seitens weiterer betroffener Akteure eine erhöhte Mitwirkungsbereitschaft gerade auch hinsichtlich der Aktivierung von möglichen Potenzialflächen zu erzielen, plant das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Anknüpfung an die erfolgreiche Veranstaltung im Jahre 2012 die Durchführung eines zweiten Zukunftskongresses mit einem breit gefächerten Themenspektrum. Dieser soll voraussichtlich im Jahr 2017 durchgeführt werden.

- **Regionalentwicklung**

Ergänzend zur förmlichen Raumordnung und Landesplanung, die konkrete Kooperationen fördert und einfordert, fokussiert die regionale Strategie der Landeshauptstadt München auch zukünftig auf eine proaktive Bearbeitung konkreter interkommunaler Fragestellungen. Um die Kooperationen mit den Umlandkommunen und -landkreisen in diesem Sinne weiter auszubauen, soll nach der Regionalen Wohnungsbaukonferenz ein Beschluss in den Stadtrat eingebracht werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird darin zur Weiterbearbeitung der vereinbarten interkommunalen Kooperationsprojekte durch den Stadtrat beauftragt und mit den entsprechenden Organisationsaufträgen, Personalzuschaltungen und Finanzmitteln ausgestattet wird.

- **Dokumentation umgesetzter bzw. sich in Planung befindlicher LaSie-Projekte**
Im Rahmen der Fortführung der Langfristigen Siedlungsentwicklung ist geplant, im Jahr 2016 eine umfassende Dokumentation zu umgesetzten bzw. sich in Planung befindlichen, herausragenden Projekten verdichteten Wohnungsbaus im Sinne der Langfristigen Siedlungsentwicklung zu veröffentlichen. Die Projekte sollen anschaulich aufbereitet und dargestellt werden, und somit auch einer breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht werden. Des Weiteren sollen damit einerseits die Qualitäten und die Vielzahl der LaSie-Aktivitäten dokumentiert werden, andererseits soll davon auch ein Impuls und mobilisierender Aufruf ausgehen, um somit weitere Akteure in Stadt und Region zur Intensivierung der LaSie-Aktivitäten zu gewinnen.

4. Anträge und Empfehlungen (in chronologischer Reihenfolge)

4.1. Monitoring zur Flächennutzung - Differenzierte Flächenstatistik erstellen, dem Stadtrat vorstellen und die Entwicklung beobachten

Antrag Nr. 08-14 / A 04805 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / RL vom 20.11.2013
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfeinert in Zusammenarbeit mit den betroffenen Referaten die Statistik für Flächennutzungen. Dabei werden insbesondere dargestellt

- bebaute Flächen differenziert nach Art der Gebäudenutzung und nach dem Maß der Nutzung
- Grünflächen für Erholung und Sport, Flächen für Spielplätze differenziert nach Alters-Zielgruppen
- Grünflächen für den Naturschutz
- exklusive Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr bzw. für den Radverkehr (weiter differenziert nach ruhendem und fließendem Verkehr) und für den Öffentlichen Verkehr
- gemischte Verkehrsflächen (z. B. gemeinsame Fahrbahnnutzung Auto / Rad / Bus / Tram-sowie Fuß- und Radverkehr gemeinsam)
- Flächen für das Zufußgehen und Aufenthalt einschließlich einer Differenzierung für die Qualität des Öffentlichen Raums
- Versiegelung

Stellungnahme

Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie weiteren betroffenen Referaten werden im Rahmen eines stetigen Prozesses Daten zu Teilaspekten der im Antrag genannten Flächennutzungen erfasst und in das tägliche Handeln als Grundlage einbezogen. Sie werden dem Stadtrat themenbezogen in Stadtratsbekanntgaben und -beschlüssen vorgestellt. Diese Daten werden regelmäßig fortgeschrieben. Beispiele sind u. a. das Ausgleichsflächenkonzept, die Bedarfe zu erholungsrelevanter Freiflächenversorgung oder die Entwicklung des Urbanen Gärtnerns.

Die im o. g. Antrag geforderte Verfeinerung der Flächenstatistiken, beispielsweise zu differenzierten Verkehrsflächen, zu Spielplätzen differenziert nach Alters- / Zielgruppen, zu Freiflächen mit einer Differenzierung für die Qualität des Öffentlichen Raums oder versiegelten Flächen, würde einen unverhältnismäßig hohen Arbeitsaufwand in den betroffenen Refera-

ten mit sich bringen. Aufgrund dieses Sachverhalts wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Berücksichtigung der Antragsinhalte vorgeschlagen, die im Antrag genannten Themen wie bisher bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Auf eine über die bisherige Datenpflege und Fortschreibung hinausgehende und verfeinerte Erhebung von Daten wird aufgrund des verhältnismäßig hohen Aufwandes im Vergleich zum erwarteten Ertrag und dessen Verwertbarkeit im Verwaltungshandeln verzichtet.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04805 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / RL vom 20.11.2013 kann nach Maßgabe des Vortrags entsprochen werden.

4.2. Wohnen für ALLE ermöglichen - Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (IV): Kreatives Grundstück-Such-Programm für mehr Wohnungsbau

Antrag Nr. 14-20 / A 00712 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015

Die Verwaltung wird beauftragt, mittelfristig ein kreatives Grundstück-Such-Programm aufzulegen, mit dem Ziel, Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Insbesondere kommunales Abstandsrün, Dächer, Verkehrsflächen, große (Park-)Plätze und sonstige, nicht mehr für Verkehrswege oder sonstige Nutzungen benötigte, Splitterflächen werden überprüft, ob hier Wohnungsbau oder nutzbarer Öffentlicher Raum realisiert werden können.

Stellungnahme

Die im Antrag geforderten Untersuchungsbereiche und -kriterien sind u. a. Gegenstand der geplanten integrierten Strukturkonzepte (s. Punkt 3.), deren Ziel die Entwicklung qualitativ hochwertiger Verdichtungskonzepte ist.

Auch wurde bereits im Rahmen des vom Stadtrat am 16.03.2016 beschlossenen Programms "Wohnen für Alle" ebenfalls ein Instrument ins Leben gerufen, mit dem bisher nicht für den Wohnungsbau vorgesehene Flächen auf ihre Eignung geprüft werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00712 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015 kann somit entsprochen werden, sofern das unter Punkt 2 und 3 im Antrag der Referentin vorgetragene geplante weitere Vorgehen zur Erstellung von integrierten Strukturkonzepten vom Stadtrat der Landeshauptstadt München in dieser Form beschlossen wird.

4.3. Wohnen für ALLE ermöglichen - Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (V): Beispiele für Platzreserven aufzeigen

Antrag Nr. 14-20 / A 00713 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015

Die Verwaltung wird beauftragt, exemplarisch an drei Stadtbezirken darzustellen, welche derzeitigen Plätze und Restflächen für den mehrgeschossigen und geförderten Wohnungsbau genutzt werden können. In die Untersuchungen sind Stadtbezirke am Stadtrand (z. B.

Perlach/Neuperlach) ebenso einzubeziehen wie innenstadtnähere Stadtbezirke (z. B. Berg am Laim). Berücksichtigt werden sollen sowohl öffentliche Plätze, Parkplatzflächen (z. B. überdimensionierte P&R-Flächen) wie auch inzwischen zu groß dimensionierte Firmenparkplätze.

Ziel ist, Flächen zu identifizieren, die mit mehrgeschossigen Wohngebäuden überbaut werden können.

In diesem Zusammenhang sind dem Stadtrat darzustellen:

- a) die Flächenpotenziale
- b) die möglichen, neu zu schaffenden Wohnbauflächen
- c) Kooperationsmöglichkeiten mit verschiedenen Firmen zum Bau von Betriebswohnungen
- d) potenzielle Kooperationspartner aus der Wohnungswirtschaft mit Praxiserfahrungen bei der Überbauung von anderweitig genutzten Flächen.

Stellungnahme

Die im Antrag geforderten Untersuchungsbereiche und -kriterien sind u. a. Gegenstand der geplanten integrierten Strukturkonzepte (s. Punkt 3.), deren Ziel die Entwicklung qualitativ hochwertiger Verdichtungskonzepte ist.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00713 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015 kann somit entsprochen werden, sofern das unter Punkt 3 im Antrag der Referentin vorgetragene geplante weitere Vorgehen zur Erstellung von integrierten Strukturkonzepten vom Stadtrat der Landeshauptstadt München in dieser Form beschlossen wird.

4.4. Potenzial für zusätzliche Wohnungen durch Nachverdichtungen realisieren

Antrag Nr. 14-20 / A 00749 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, eine Konferenz mit großen Wohnungsbaugesellschaften einzuberufen, auf der das vorhandene Nachverdichtungspotenzial in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau erörtert wird.

Stellungnahme

Wie unter Punkt 3 dargelegt, plant das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter breiter Beteiligung der betroffenen Akteure die Durchführung eines zweiten Zukunftskongresses mit einem breit gefächerten Themenspektrum. Vorbereitend hierzu wird u. a. die Thematik des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau mit den Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen eines Workshops zu behandeln sein.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00749 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015 kann somit entsprochen werden.

4.5. Neue Flächen für Wohnungsbau entwickeln

Antrag Nr. 14-20 / A 00750 von Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung untersucht die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen in München, die derzeit nicht bzw. nicht vorwiegend für Wohnungsbau vorgesehen sind, inwiefern sie nicht doch für Wohnungsbau, insbesondere Mietwohnungsbau, geeignet sind.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung berät zukünftig Investoren aktiv mit dem Ziel, dass auch dort Wohnungen geschaffen werden, wo diese zunächst nicht beantragt wurden. Insgesamt bedeutet diese verstärkte Anstrengung, Flächen für den Bau von Wohnungen zu generieren, nicht, dass nicht auch zukünftig Flächen für Gewerbe vorgehalten und entwickelt werden sollen.

Stellungnahme

Im Rahmen der zu erstellenden integrierten Strukturkonzepte (s. Punkt 3.) wird u.a. der Aspekt beleuchtet, inwiefern derzeit für den Wohnungsbau nicht zur Verfügung stehende Flächen möglicherweise dafür aktiviert werden können. Hierbei finden auch mögliche Umstrukturierungsgebiete Berücksichtigung.

Eine Beratung von Investorinnen und Investoren bzgl. der Schaffung von Wohnraum durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung findet bereits heute im Rahmen von Umstrukturierungsvorhaben Anwendung.

Darüber hinaus finden regelmäßige Abstimmungen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft über die Verwendung der Flächen für Wohnungsbau oder gewerbliche Nutzung statt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00750 von Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015 kann somit entsprochen werden.

4.6. Konkrete Nachverdichtungsprojekte aufzeigen

Antrag Nr. 14-20 / A 00815 von Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015

Dem Stadtrat werden jährlich, mindestens drei konkrete Nachverdichtungsprojekte vorgeschlagen. Sollten zum Beispiel moderate Aufstockungen um ein oder zwei Stockwerke nicht wirtschaftlich erscheinen, ist hierfür ein Fördermodell zu entwickeln (z. B. Investitionszuschuss gegen langfristige Sicherung von Mietwohnungen zu Mietspiegelmieten).

Stellungnahme

In vielen Fällen erfordern Nachverdichtungsprojekte einen höheren Aufwand, aus dem heraus lage- und planungsbedingte Mehrkosten entstehen.

Mögliche Faktoren sind:

- Lagen an stark befahrenen Straßen oder an Bahnlinien, bei denen nur mit Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Schallschutzfenster) und an der Gebäudestruktur

- tur (z. B. Erschließung über Laubengänge und einseitige Orientierung der Wohnungen zur lärmabgewandten Seite) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können
- kleine Baugrundstücke, die sich in Baulücken im innerstädtischen Bereich befinden
 - Sanierung von Bodenkontaminationen
 - nicht mehr sanierungsfähige Gebäude, die im innerstädtischen Bereich abgebrochen und durch neue ersetzt werden müssen, oder die durch die Nachverdichtung nicht ausreichende soziale Infrastruktur muss nachgerüstet werden.

Wie unter Punkt 3. im Vortrag der Referentin ausgeführt, erfolgt im Rahmen der im vorliegenden Beschluss vorgestellten integrierten Strukturkonzepte sukzessive für das gesamte Stadtgebiet eine Identifizierung möglicher Nachverdichtungsprojekte, die dann in der Folge dem Stadtrat in Form weiterer Statusberichte vorgelegt werden können.

Die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen ist hilfreich, um bisher wirtschaftlich nicht interessante Flächen in Nutzung zu bringen und damit dem Prinzip der Innenentwicklung nachzukommen. Sinnvoll könnte es sein, die Fördermittel für die Errichtung von gefördertem Wohnraum heranzuziehen. In diesem Fall würden auf Nachweis, die unabwiesbaren Mehrkosten, die durch Nachverdichtung entstehen, nach einer Entscheidung des Stadtrats im letzten Erfahrungsbericht zu Wohnen in München am 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03584) durch eine zusätzliche Förderung getragen. Die Kostenübernahme im geförderten Wohnungsbau kann bei Nachverdichtungsprojekten auch angewendet werden, sofern es sich um Vorhaben auf privaten Grundstücken (z. B. SoBoN) handelt. Für Vorhaben, die nicht im Kontext der kommunalen Wohnungsbauförderung entstehen, gibt es derzeit keine Förderung.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00815 von Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 kann somit nur gemäß den Ausführungen des Vortrags entsprochen werden.

4.7. Keine weiteren Großbauvorhaben in Feldmoching nach den bereits geplanten - stattdessen Verbesserung der Wohnqualität in Feldmoching

Empfehlung Nr. 14-20 / E 00910 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg am 17.03.2016

In der Empfehlung wird gefordert, es solle in Zukunft keine weiteren Baumaßnahmen größerer Dimension in Feldmoching geben, sondern stattdessen solle die vorhandene Wohnqualität, insbesondere hinsichtlich Versorgung, Infrastruktur, Lärmschutz und Aufenthaltsqualität, verbessert werden.

Stellungnahme

Die Entwicklung einer Stadt ist ein dynamischer Prozess, der zu jeder Zeit auf jede Stadt einwirkt. Die Stärken und Qualitäten Münchens beruhen nicht zuletzt auf dem Wachstum der letzten Jahre und Jahrzehnte. Dabei muss den aktuellen Herausforderungen, insbesondere dem starken Zuzug, weiterhin begegnet werden, auch um die darin liegenden Chancen erkennen und verwerten zu können.

Das Wachstum der Stadt und seiner Stadtteile bietet nicht zuletzt auch für den Bestand individuelle Möglichkeiten der Erneuerung und Verbesserung, auch zu den in der Empfehlung genannten Faktoren. Bei Neuentwicklungen wird grundsätzlich darauf geachtet, die Öffentlichkeit vor Ort in den Prozess mit einzubeziehen und auf bewährte Instrumente der Qualitätssicherung zurückzugreifen. Aspekte, wie die Verbesserung der Versorgung, der Infrastruktur, des Lärmschutz und der Aufenthaltsqualität werden dabei selbstverständlich beachtet.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00910 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

4.8. Wohnungsbau stärken, Verdichtungspotenziale heben

Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser vom 15.04.2016

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zusammen mit den öffentlichen und privaten Eigentümern großer Mietwohnungsbestände zu prüfen, welche Verdichtungspotenziale in den einzelnen Siedlungen bestehen. Ziel soll sein, zusammen mit den Eigentümern, Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu klären, mit welchen planungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Instrumenten diese Potenziale realisiert werden können.

Stellungnahme

Es wird auf die Ausführungen zur Erstellung integrierter Strukturkonzepte unter Punkt 3. im Vortrag der Referentin verwiesen. Wie dort beschrieben, sollen in den Erarbeitungsprozess auch städtebauliche Konzepte der städtischen Wohnbaugesellschaften sowie Eigentumsstrukturen entsprechend Berücksichtigung finden. Das Aufzeigen von Lösungsansätzen zur Genehmigungsfähigkeit der darin aufgezeigten Planungen unter Anwendung der gebotenen planungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Instrumente ist unabdingbarer Bestandteil dieser Strukturkonzepte.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser vom 15.04.2016 kann somit entsprochen werden, sofern das unter Punkt 3 im Antrag der Referentin vorgetragene geplante weitere Vorgehen zur Erstellung von integrierten Strukturkonzepten vom Stadtrat der Landeshauptstadt München in dieser Form beschlossen wird.

4.9. Von Zürich lernen: urbanes Wohnen über Trambahndepot

Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall vom 09.05.2016

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat das Projekt "Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite Zürich" vorzustellen. Dabei soll auch dargestellt werden, inwiefern sich dieser Ansatz, Wohnen und Gewerbe über einem Tramdepot zu realisieren, auch in München übertragen ließe.

Stellungnahme

Im Rahmen der zu erstellenden integrierten Strukturkonzepte (s. Punkt 3.) werden u.a. innovative städtebauliche Ansätze, wie in dem Projekt "Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite Zürich" aufgezeigt, zu verfolgen sein. Im Rahmen der zukünftigen Vorstellung der geplanten integrierten Strukturkonzepte im Stadtrat der Landeshauptstadt München ist nach Erstellung entsprechender Untersuchungen und Unterlagen der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall vom 09.05.2016 aufzugreifen und in diesem Zusammenhang auch das Projekt "Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite Zürich" vorzustellen.

Der Antrag Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall vom 09.05.2016 ist damit aufgegriffen.

5. Personal

Für die Langfristige Siedlungsentwicklung und die Mobilisierung erheblicher zusätzlicher Potenziale für den Wohnungsbau werden neue Herausforderungen bei der Planung und Umsetzung zu bewältigen sein. Die gleichzeitige Überplanung zahlreicher bestehender, genutzter Gebiete mit dem Ziel der Lenkung der baulichen Entwicklung, der Nachverdichtung oder der Umstrukturierung wird einen deutlich höheren Aufwand für Planung, Management und Steuerung erfordern. Da nahezu das ganze Stadtgebiet zum Planungsgegenstand wird, werden Untersuchungen des Bestandes, kleinteiliger Entwicklungspotenziale, Erweiterungspotenziale von Infrastrukturen etc. weiter an Bedeutung gewinnen. Die Entwicklung von integrierten Strukturkonzepten zur Begleitung von Verdichtungs- und Umstrukturierungsprozessen stellt sich dabei als permanente Zusatzaufgabe des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dar. Ein wichtiger Schwerpunkt wird dabei die intensive Zusammenarbeit und fachliche Abstimmung mit der Landschafts- und Freiraumplanung sein. Nur so kann sicher gestellt werden, dass Flächenpotenziale für den Wohnungsbau systematisch ermittelt und unter Wahrung der Qualitätsansprüche insbesondere auch für eine notwendige Freiraumversorgung tatsächlich aktiviert und genutzt werden können.

Dies kann nur gelingen, wenn das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dauerhaft zusätzliches Personal erhält, um diese Aufgaben zu bewältigen. Mit dieser Beschlussvorlage wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der systematischen Bearbeitung von Strukturkonzepten für die langfristige Siedlungsentwicklung beauftragt. Damit entsteht ein neuer zusätzlicher Arbeitsschwerpunkt in der Abteilung I/4 - Räumliche Entwicklungsplanung / Flächennutzungsplanung, der über das bisher mehr beobachtende Erfassen und Bewerten von Verdichtungs- und Umstrukturierungsprojekten hinaus geht. Letzteres wird auch weiterhin Aufgabe der vorhandenen bzw. bereits mit Beschluss von 2013 zugeschalteten Stellen bleiben. Daher beantragt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Schaffung von 4 Stellen (4 VZÄ) in der Hauptabteilung I - Abteilung 4 zur Sachbearbeiter/in "Langfristige Siedlungsentwicklung - Strukturkonzepte", in BesGr. A 13 / EGr. 13 TVöD, Technischer Dienst, 4. Qualifikationsebene mit folgendem Tätigkeitsprofil:

- a) Eigenständiges Erarbeiten von Strukturkonzepten auf der Ebene der Stadtentwicklungsplanung zur Umsetzung der Strategien Qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Entwicklung am Stadtrand im Rahmen des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung

- b) Formulieren / Erarbeiten von fachlichen Zielen auf Ebene der teilsräumlichen Planung
- c) Auswertung der Ergebnisse aus der Strukturplanung zur Fortschreibung der LaSie-Strategien
- d) Begleiten externer Werkauftragnehmerinnen und -auftragnehmer zu teilsräumlichen Fragestellungen sowie umfassende fachliche Prüfung und Bewertung von Gutachten und deren Abgleich mit den Erfordernissen der langfristigen Siedlungsentwicklung; Abstimmen und Verhandeln der Ergebnisse der Gutachten innerhalb des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie mit weiteren Dienststellen und externen Beteiligten
- e) Eigenständiges Erarbeiten und Abstimmen der notwendigen Stadtratsvorlagen
- f) Bearbeiten von einschlägigen Anträgen und Empfehlungen der politischen Gremien und von Bürgerinnen und Bürgern
- g) Erstellen von fachlichen Stellungnahmen mit Bezug zur Langfristigen Siedlungsentwicklung
- h) Vermitteln der Planungen und Arbeitsergebnisse durch Auskunft und Kommunikation gegenüber verwaltungsinternen und politischen Gremien sowie Bürgerinnen und Bürgern
- i) Eigenständiges Planen und Koordinieren der Arbeitsschritte, Terminplanung und -überwachung
- j) Erstellen von Informationsmaterial, Organisieren und Mitwirken an Informationsveranstaltungen

Erfahrungsbericht

Aufbauend auf den Schätzungen der künftigen Wohnbaupotenziale (siehe unter Punkt 1.4.) werden zukünftig unter Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerisch relevanter Aspekte wie soziale Infrastruktur (insbesondere Schulversorgung), Grün- und Freiflächenversorgung, Nahversorgung und Verkehr etc. seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vertiefte Strukturkonzepte mit einem integrierten Ansatz von Verkehrs- und Grünplanung erarbeitet (siehe Punkt 1.4.1 und Punkt 3).

Die Erarbeitung dieser integrierten Strukturkonzepte dient der Identifizierung möglicher zukünftiger Nachverdichtungsprojekte und -räume, und ist daher unabdingbar für eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. Die Bearbeitung dieses neuen Arbeitsspektrums ist mit einem erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand verbunden, kann nicht mit der vorhandenen Personaldecke kompensiert werden, und erfolgt nach Besetzung der unter Ziffer 5 dargestellten vier zusätzlichen Positionen sukzessive für das gesamte Stadtgebiet.

Dem Stadtrat wird dann in der Folge im Rahmen weiterer Statusberichte über die damit erzielten Erfolge und Effekte berichtet. Dieser Beschluss unterliegt somit der Beschlussvollzugskontrolle. Es ist grundsätzlich beabsichtigt, dem Stadtrat regelmäßig, ca. alle zwei bis drei Jahre, über die Entwicklungen im Bereich „integrierten Strukturkonzepte“ zu berichten.

Personal- und Organisationsreferat

Das Personal- und Organisationsreferat ist als Querschnittsreferat der Landeshauptstadt München betroffen, wenn zusätzliche Stellen eingerichtet und besetzt werden, sowie das gewonnene Personal betreut werden muss. Betroffen sind regelmäßig die Abteilung 1 Recht, die Abteilung 2 Personalbetreuung, die Abteilung 3 Organisation, die Abteilung 4 Personalleistungen sowie die Abteilung 5 Personalentwicklung, Bereich Personalgewinnung.

Das POR wird den sich durch diese Beschlussvorlage ergebenden zusätzlichen Aufwand zu gegebener Zeit gesondert im zuständigen VPA geltend machen.

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Kosten

Die Personalkosten p.a. stellen sich wie folgt dar:

Zeitraum	Stelleneinwertung	VZÄ	Mittelbedarf	Produktleistung
ab 2016	A 13 / E 13	4	87.920,00 €	581610000
Gesamt			351.680,00 €	

Dazu kommen dauerhafte Arbeitsplatzkosten i.H.v. 3.200,00 € (800,00 € pro Arbeitsplatz).

Die Investitionskosten stellen sich wie folgt dar:

Arbeitsplatz Ersteinrichtung (einmalig, investiv)	9.480,00 €
---	------------

Zusammenstellung

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	354.880,00 € ab 2016		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	351.680,00 € ab 2016		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	3.200,00 € ab 2016		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	4	4	
Nachrichtlich Investition		9.480,00 €	

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatori-

sche Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

6.2. Nutzen

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Vor dem Hintergrund einer deutlich wachsenden Stadtbevölkerung auf der einen Seite und einem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen auf Stadtgebiet andererseits ist die Erarbeitung vertiefter Strukturkonzepte mit einem integrierten Ansatz von Verkehrs- und Grünplanung und die damit verbundene Identifizierung möglicher Entwicklungspotenziale unabdingbar zur Steuerung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München. Gleichzeitig können damit Grundlagen für eine vorausschauende Schulplanung sowie die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans ermittelt werden.

Insgesamt kann durch Personalzuschaltung und die damit verbundene Entwicklung von Strukturkonzepten beschleunigt und in ausreichendem Umfang durchgeführt werden, und somit ein wirksamer Beitrag für eine konfliktfreie und städtebaulich verträgliche Entwicklung unter Synchronisierung von Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung erreicht werden.

6.3. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden. Es handelt sich um eine nachweisbare Entwicklung im Sinne des Beschlusses „Haushaltsbeschluss ernst nehmen – Umsetzung I: Verfahren bei neuen Stellen“. Die Schaffung neuer Stellen ist unabweisbar, da aufgrund des Wohnraumdefizits im Stadtgebiet München im Rahmen der kommunalen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen ein sofortiges und verstärktes Handeln erforderlich ist.

Die zusätzlich benötigten Zahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Nachtragshaushaltsplan 2016 sowie in den Haushaltsplan 2017 aufgenommen werden.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschusssatzung sieht in dieser Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 erhalten Abdrucke der Vorlage zur Kenntnis.

Das Kommunalreferat, das Referat für Bildung und Sport und das Personal- und Organisationsreferat haben der Beschlussvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen.

Das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung Bauordnung, Herr Stadtrat Christian Am-long, und der zuständige Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Die Wirkung der LaSie-Strategien zeigt sich in einer Vielzahl von Projekten, sowohl im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch bei Verdichtungsprojekten gemäß § 30 und 34 BauGB und Befreiungen gemäß § 31 BauGB, die sich durch deutlich erhöhte Baudichten auszeichnen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, zur Beurteilung von Verdichtungspotenzialen im bebauten Raum und unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehr, soziale Infrastruktur, Grünversorgung, Stadtökologie und Freiflächenentwicklung sukzessive für das gesamte Stadtgebiet integrierte Strukturkonzepte zu entwickeln. In einer ersten Stufe sollen für die Bereiche Fürstenried und Moosach integrierte Strukturkonzepte entwickelt und erste Ergebnisse dem Stadtrat in 2017 vorgelegt werden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auch weiterhin mögliche städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungspotenziale am Stadtrand und inneren Peripherien zu ermitteln. Die Konzeption zu einer langfristigen Freiraumentwicklung "Freiraum M 2030" ist dabei einzubeziehen. In einer ersten Stufe soll für den Münchner Norden ein integriertes Strukturkonzept entwickelt und erste Ergebnisse dem Stadtrat in 2017 vorgelegt werden.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, zur Unterstützung der Langfristigen Siedlungsentwicklung die städtische Bodenvorratspolitik zu intensivieren.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, einen Aufruf des Oberbürgermeisters zu konzipieren, der an eine erhöhte Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern im Rahmen von LaSie-Projekten appelliert.
6. Alle von den aufgezeigten städtebaulichen Entwicklungen betroffenen Referate werden angesichts der zunehmenden Flächenknappheit gebeten, insbesondere im Bereich der Schulentwicklung und der Entwicklung und Planung der städtischen Infrastruktureinrichtungen flächensparende, städtebaulich integrationsfähige Konzepte weiter zu entwickeln und eine zeitgerechte Fertigstellung der benötigten Schulen sicher zu stellen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf die Umsetzung der Konzepte zur Verdichtung der eigenen Wohnungsbaubestände der städtischen Wohnbaugesellschaften GWG (Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) und die GEWOFAG Holding GmbH hinzuwirken.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, zur Mobilisierung weiterer Akteurinnen und Akteure herausragende Beispiele verdichteten Wohnungsbaus im Sinne der Langfristigen Siedlungsentwicklung in 2016 zu veröffentlichen und in 2017 einen zweiten Zukunftskongress durchzuführen.
9. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2016 sowie bei der Haushaltsplanaufstellung 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 4 Stellen (4 VZÄ) und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
11. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen bzw. Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 97.712 € (40 % des JMB).
12. Das Produktkostenbudget erhöht sich laufend um 354.880 €, davon sind 354.880 € im Haushaltsjahr 2016 zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
13. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bereitstellung der in 2016 einmalig erforderlichen investiven Haushaltsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze in Höhe von 9.480 € auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
14. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04805 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / RL vom 20.11.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00712 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
16. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00713 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / RL vom 26.02.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00749 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
18. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00750 von Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong vom 11.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
19. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00815 von Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
20. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 00910 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 24 Feldmoching-Hasenberg am 17.03.2016 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

21. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser vom 15.04.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
22. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02022 von Herr StR Hans Podiuk, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall vom 09.05.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß aufgegriffen.
23. Der Beschluss unterliegt 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

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1 (2-fach)
3. An das Direktorium HA II BA (2-fach)
4. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Personal- und Organisationsreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I, HA I/01-BVK, HA I/1, HA I/2, HA I/3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II, HA II/01, HA II/1, HA II/2, HA II/3, HA II/4, HA II/5
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III, HA III/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV, HA IV/01, HA IV/1, HA IV/2, HA IV/3, HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG, SG 1, SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/42

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3