

**Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“  
Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“**

- A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Neuperlach**
- B) Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger**
- C) Neuperlach: Fit für die Zukunft – Start der Sanierung und Durchführung der Sanierung in mehreren Phasen**
- D) Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord“**
- E) Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum“**
- F) Organisatorische Erfordernisse der Städtebauförderung zur Stadtteilentwicklung**
- G) Personalbedarf im Referat für Stadtplanung und Bauordnung**
- H) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung**

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03969**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Umgriff des Untersuchungsgebietes Neuperlach
3. Umgriff des Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord“
4. Umgriff des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum“
5. Umgriff des abgeänderten Untersuchungsgebietes Neuperlach
6. Kurzfassung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) Neuperlach
7. Sanierungsziele nach Sanierungsprojekten in „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ gemäß § 149 BauGB
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ gemäß § 149 BauGB
10. Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Neuperlach Nord“ mit Anlage zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und Flurstücksliste
11. Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Neuperlach Zentrum“ mit Anlage zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets
12. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 20.10.2021
13. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates zu Finanzierungsbeschlüssen mit Haushaltsausweitung vom 28.06.2021

14. Stellungnahme des Referats für Klima- und Umweltschutz vom 16.08.2021
15. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 – Berg-am-Laim vom xx.xx.2021
16. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom xx.xx.2021
17. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom xx.xx.2021

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.12.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

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

#### **Anlass**

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 05024) beschlossen, die Vorbereitung der Sanierung einschließlich vorbereitender Untersuchungen (im folgenden VU genannt) gemäß §§ 140, 141 Baugesetzbuch (BauGB) für Teilbereiche des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach im Stadtteil Neuperlach durchzuführen. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, in diesem Untersuchungsgebiet Städtebaufördermittel einzusetzen. Aufgrund der Neuausrichtung der Städtebauförderung wird Neuperlach seit 2020 nun im Bund-Land-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ gefördert.

Des Weiteren hat der Stadtrat beschlossen, ein integriertes Handlungsraumkonzept (iHRK) für den Handlungsraum 6 Neuperlach zu erarbeiten und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Durchführung dieser Leistungen beauftragt. Das Münchner Modell der Handlungsräume identifiziert die besonders dynamischen Gebiete innerhalb Münchens. Für diese Gebiete werden sogenannte integrierte Handlungsraumkonzepte (iHRK) erarbeitet, die die Ziele der Perspektive München im Raum spiegeln und Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung umfassen. Um die zwischen beiden Vorhaben bestehenden Synergien zu nutzen, wurden beide Leistungen zusammen vergeben und Ende 2018 in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb europaweit ausgeschrieben.

Das Architektur- und Stadtplanungsbüro ADEPT ApS wurde im Mai 2019 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erstellung eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK Anlage 6) zur Vorbereitung der Sanierung und mit der Erarbeitung des integrierten Handlungsraumkonzeptes für Neuperlach beauftragt, wodurch das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Neuperlach in den gesamtstädtischen Kontext der Perspektive München eingebettet ist. Um die Synergien zwischen den Vorbereitenden Untersuchungen und dem integrierten Handlungsraumkonzept Neuperlach optimal zu nutzen, wurde der Mitwirkungs- und Beteiligungsprozess unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen gemeinsam geplant und durchgeführt.

Mit vorliegendem Beschluss werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung / ISEK Neuperlach dem Stadtrat vorgestellt und zwei Sanierungsgebiete zur förmlichen Festlegung vorgeschlagen. Gemäß § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) soll sowohl eine Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ (208,5 ha) als auch eine Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ (2,8 ha) beschlossen werden. Der verbleibende Umgriff des Untersuchungsgebietes Neuperlach (277 ha) bleibt bestehen und gem. § 140 und § 141 BauGB gültig. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die förmliche Festlegung von weiteren Sanierungsgebieten und die Umsetzung der weiteren Sanierungsprojekte aus dem ISEK erfolgen. Der Einsatz von Mitteln aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm ist somit im gesamten Umgriff der Gebiete der Stadtsanierung (497 ha) sichergestellt.



Der Untersuchungsgriff, Quelle: LHM

## **A) Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Neuperlach**

Die Vorbereitung der Sanierung nach § 140 BauGB und die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB schaffen die Voraussetzungen für den Beschluss von Sanierungssatzungen, für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Das ISEK Neuperlach fasst die abwägungsrelevanten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Neuperlach zusammen und stellt die Umsetzungsstrategie für die Phase der Stadtsanierung in Neuperlach in den kommenden Jahrzehnten dar.

Die fachliche Erarbeitung der VU und des ISEK und die begleitende Beteiligung leistete der Auftragnehmer ADEPT ApS mit einem interdisziplinären Planungsteam. Den Mitwirkungsprozess leitete das Büro lucherhandt & partner – Lucherhandt Senger Witt Stadtplaner PartGmbH aus Hamburg. Für den Bereich Energie und klimagerechter Stadtumbau unterstützte das Münchner Büro Transsolar Energietechnik GmbH.

### **1 Ergebnis der Mängel- und Potenzialanalyse**

Im Rahmen der VU wurde das 497 ha große Untersuchungsgebiet auf Basis von acht sog. Handlungsfeldern und drei Querschnittthemen hinsichtlich vorhandener Mängel und möglicher Konflikte sowie bestehender Qualitäten und Potenziale analysiert, städtebauliche Missstände wurden definiert. Die Ergebnisse dazu sind in einer Mängel- und Potenzialkarte für das gesamte Untersuchungsgebiet festgehalten (Anlage 6 ISEK, Kap. 3). Gemäß den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegen im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes nach §§ 136 ff. BauGB erforderlich machen.

### **Missstände im gesamten Untersuchungsgebiet Neuperlach gegliedert nach Handlungsfeldern**

#### **Handlungsfeld Städtebau und Stadtgestalt**

- Fehlende städtebauliche Mitte
- Gebäude mit negativer Ausstrahlung durch schlechten Sanierungszustand
- Erschwerte Orientierung und Zugänglichkeit im Erschließungssystem
- Starke funktionale Trennung und Dominanz monofunktionaler Wohngebiete
- Wenig differenzierte Nutzungsstrukturen und abnehmende Funktion der Nahbereichszentren
- Unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Gewerbeflächen

### **Handlungsfeld Verkehr/ Mobilität**

- Überdimensionierte Kreuzungsbereiche, wenige Querungsmöglichkeiten, trennende Wirkung von Straßen
- Mangelnder Ausbau, Vernetzung, Orientierung und Beschilderung des Fuß- und Radwegesystems
- Aufwertungsbedürftiger Zustand und eingeschränkte Barrierefreiheit der Perlacher Brücken
- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs in den Wohnstraßen
- Mangelndes Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten

### **Handlungsfeld Freiraum**

- Aufwertungsbedürftige Ausstattung, insbesondere Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote, fehlende Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Mangelhafte Vernetzung der Grünräume
- Unzureichende Klimaanpassung der Grün- und Freiflächen
- Gestalterische und bauliche Mängel des öffentlich zugänglichen Freiraums auf privatem Grund
- In Teilen unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen bei steigendem Nutzungsdruck
- Zunehmende Reglementierung privater Freiräume, hoher Privatisierungsgrad von Spielflächen, Platz- und Aufenthaltsbereichen

### **Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld**

- Sanierungsbedarf des Großteils der Gebäude (in den nächsten 5 Jahren)
- Mangelnde Barrierefreiheit (Zugänge, Treppenhäuser)
- Aufwertungsbedürftiges Wohnumfeld (keine klare Zonierung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Grünflächen)
- Monofunktionale Wohnquartiere durch funktionale Trennung von Wohnen und Arbeit
- Hoher Aufwertungsbedarf in den Nahversorgungszentren, um wohnungsnahe Grundversorgung langfristig sicherzustellen

### **Handlungsfeld Lokale Ökonomie und Beschäftigung**

- Unzureichende Qualität der Nahbereichszentren in Bezug auf Ladenbesatz, Ausstattung, Ladeneinheiten und Aufenthaltsqualität
- Aufwertungsbedürftige Plätze und Gebäude im Bereich der Nahbereichszentren
- Monofunktionale Gewerbe- und Büroeinheiten
- Negative Auswirkungen wie Trading-Down in den Nahbereichszentren (z.B. Spielhallen, Spielotheken, Vergnügungsstätten, Leerstände)
- Unzureichende Vernetzung unter Gewerbetreibenden
- Mangel an Räumen für wirtschaftliche Innovation, neue Arbeitsformen und urbane Produktion

### **Handlungsfeld Energie und klimagerechter Stadtumbau**

- Hoher Energieverbrauch und energetischer Sanierungsbedarf bei Gebäuden mit Baujahr 1960 - 1984
- Hoher Versiegelungsgrad in Teilen des Untersuchungsgebietes
- Geringe Ausnutzung der Dach- und Fassadenpotenziale hinsichtlich der Solarenergienutzung und Begrünung
- Keine ausgewiesenen Retentionsflächen und teilweise fehlendes Regenwassermanagement

### **Handlungsfeld Demografie, Soziales, Bildung, Kultur, Sport und Gesundheit**

- Mangelnde Barrierefreiheit und Inklusion
- Unzeitgemäße Ausstattung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote, veraltete Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Fehlende Zugänglichkeit auf Flächen der Schulen und Vereine außerhalb der regulierten Nutzungszeiten, fehlende Treffpunkte ohne Konsumzwang und fehlende Schlechtwetterangebote für Kinder- und Jugendliche im öffentlichen Raum
- Fehlendes niedrigschwelliges Gesundheitsberatungsangebot
- Fehlendes kulturelles Angebot wie Kino, Konzerte, Kulturveranstaltungen etc.

### **Handlungsfeld Identität und Image**

- Fehlendes identitätsstiftendes Zentrum
- Fehlende Inszenierung der vorhandenen identitätsstiftenden Bauwerke und Orte
- Fehlendes Empowerment der Neuperlacher Identitäten und Nachbarschaften
- Fehlen einer lokalen Plattform zur Präsentation und Selbstdarstellung der Neuperlacher Identitäten und Angebote, insbesondere im digitalen Bereich.
- Mangelnde Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von Aktivitäten, Programmen und Angeboten im analogen und digitalen Raum

## **2 Leitlinien und Sanierungsziele**

Insgesamt acht Leitlinien wurden zur Behebung der städtebaulichen Missstände Neuperlachs erarbeitet. Aus den Leitlinien (L1-8) wurden 45 integrierte Sanierungsziele (Z1-45) für das gesamte Untersuchungsgebiet entwickelt. (Anlage 6 ISEK, Kap. 4).

### **Neuperlacher Qualitäten erhalten und stärken (L1)**

- Fußwegesystem aufwerten und erweitern [Z1]
- Gestalterische und funktionale Aufwertung sowie Erhalt der öffentlichen Freiflächen [Z2]
- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude [Z3]
- Charakter der Moderne bewahren [Z4]
- Stärkung der polyzentrischen Struktur [Z5]
- Stadträumliche Inszenierung der Neuperlacher Brücken [Z6]

### **Neuperlach weitergestalten (L2)**

- Sozialgerechte Sanierung und geförderter Wohnraum mit Fokus auf bauliche Qualität und Raum für neue Ideen [Z7]
- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen [Z8]
- Parkplätze und Tiefgaragen als Potenzialflächen [Z9]
- Planvolle und qualitätsvolle Weiterentwicklung inklusive Verbesserung der (sozialen) Infrastrukturversorgung [Z10]
- Höhenprofil und Raumkanten gestalten [Z11]
- Gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse [Z12]

### **Neuperlach klimaneutral und nachhaltig (L3)**

- Energetische Sanierung mit Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz [Z13]
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden [Z14]
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen [Z15]
- Nutzung natürlicher Kreisläufe und lokaler Ressourcen [Z16]
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren [Z17]
- Erhöhung der Wärme- und Stromspeicherkapazitäten und smarterer Regelung [Z18]

### **Neuperlacher Freiräume stärken (L4)**

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum [Z19]
- Aufwertung öffentlich nutzbarer privater Außenbereiche [Z20]
- Aufwertung privat genutzter Außenbereiche [Z21]
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern [Z22]
- Entwicklung des Grünen Rings um Neuperlach [Z23]
- Aufwertung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote [Z24]

### **Neuperlacher Mobilität optimieren (L5)**

- Inklusive Mobilität - Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen [Z25]
- Ausbau der Radinfrastruktur [Z26]
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote [Z27]
- Erweiterung des ÖPNV-Angebots und Sharing-Modelle durch Mobility-Hubs [Z28]
- Sichere und lebendige Wohnstraßen [Z29]

### **Neuperlach abwechslungsreich und lebendig (L6)**

- Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum schaffen [Z30]
- Diversifizierung der Straßenhierarchie [Z31]
- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte [Z32]
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung [Z33]
- Abwechslungsreiche Naturräume und natürliche Vielfalt schützen und stärken [Z34]

### **Neuperlacher Identität stärken (L7)**

- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen [Z35]
- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte [Z36]
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken [Z37]
- Wahrnehmbare Unterschiede zwischen Quartieren [Z38]
- Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen [Z39]
- Inklusion [Z40]

### **Neuperlach vernetzt und innovativ (L8)**

- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte [Z41]
- Multicodierung von monofunktionalen Strukturen [Z42]
- Digitale Vernetzung und Information im Stadtteil [Z43]
- Stärkung und Ausbau des Bildungsangebots [Z44]
- Bessere Vernetzung der Quartiere und Funktionen [Z45]

## **3 Rahmenplan**

Mit der Rahmenplanung für das Untersuchungsgebiet Neuperlach wird ein städtebauliches und freiräumliches Zielbild für die weitere Entwicklung vorgelegt. Der Rahmenplan zeigt für das gesamte Untersuchungsgebiet die wichtigsten Ergebnisse aus der Analyse der Handlungsfelder und Querschnittthemen, die daraus entwickelten Leitlinien und integrierten Sanierungsziele (Anlage 6 ISEK). Innerhalb der vorgeschlagenen Sanierungsgebiete werden die Erkenntnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die Aussagen des ISEK inklusive Rahmenplan verbindlich durch den Einsatz des besonderen Städtebaurechts §§ 140 ff. BauGB. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln in Abstimmung mit der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern.





- |  |   |
|--|---|
| ■ Aufwertung und Erhalt öffentlicher Grünflächen                   | □ „Charakter der Moderne“ bewahren                                      |
| ■ Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen                         | ■ Identitäten und Zentren stärken                                       |
| ■ Grüner Ring Neuperlach   | ■ Aufwertung von Einrichtungen im Bereich Soziales / Gesundheit / Sport |
| ■ Aufwertung der grünen Zwischenräume und Verbindungen             | ● Hot Spots für Kultur und Begegnungsorte                               |
| ■ Öffnen von Schulaußenbereichen                                   | ■ Dachpotenziale (Grün, Solar)  |
| ■ Öffnen von Bezirkssportanlagen                                   | ⚡ Integrierte Quartierskonzepte   |
| ■ Potenzialflächen (Grün, Klima, Gemeinbedarf, Wohnen)             | ● Schaffung von Zero Waste Hubs   |
| ■ Übergeordnete Potenzialflächen der integrierten Stadtentwicklung | ● Aufwertung und Inszenierung der Perlacher Brücken                     |
| ■ Stärkung Ost-West- / Nord-Süd- Achse                             | ● Schaffung von Mobility Hubs   |
| ■ Urbane Verknüpfung   | ● ÖPNV Potenzialkorridor  |
| ■ Neuperlacher Boulevard   | ■ Sanierungsgebiete Phase I (Neuperlach Nord / Neuperlach Zentrum)      |
| ■ Renaturierung und Inszenierung Hachinger Bach                    | □ Untersuchungsgebiet   |

Rahmenplan Neuperlach, Quelle: ADEPT

#### **4 Projekte der Stadtsanierung im gesamten Untersuchungsgebiet**

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Erreichung der integrierten Sanierungsziele wurden potenzielle Projekte für den gesamten Umgriff des Untersuchungsgebiets entwickelt. Das vorliegende ISEK und die vorgeschlagenen Projekte stellen eine Bestandsaufnahme zum derzeitigen Zeitpunkt dar. In der Realisierung der mittel- bis langfristigen Maßnahmen der Sanierung sind der Zeithorizont, der sich ändernde Finanzrahmen und die Unwägbarkeit weiterer Planungen zu berücksichtigen. In den zur Satzung vorgesehenen zwei Sanierungsgebieten soll mit der Umsetzung der Projekte begonnen werden (Vortrag Ziffer D und E).

##### **1. Öffentliche Freiräume**

- Ostpark
- Grüner Ring
- Entwicklung nach Innen

##### **2. Vernetzung und Mobilität**

- Neuperlach Nord-Süd-Boulevard (Thomas-Dehler-Straße)
- Perlacher Brücken
- Aufwertung und Erweiterung Fußwegesystem
- Aufwertung und Erweiterung Radinfrastruktur
- Potenzialkorridor Ständlerstraße
- Umgestaltung Sammel- und Hauptstraßen (Urbanes Netz)
- Verkehrskonzept/quartiersbezogener Mobilitätsplan
- Rahmenplanung Putzbrunner Straße
- Sichere und nachhaltige Mobilität an Schulen
- Schaffung sicherer Übergänge
- Achse Perlacher Einkaufspassagen (PEP) – Busbahnhof – Gerhart-Hauptmann-Ring

##### **3. Klimaschutz und Klimaanpassung**

- Klimaschutz und Vermeidung von Treibhausgas (THG)-Emissionen, regenerative Energieversorgung
- Klimaschutz und Reduktion von THG-Emissionen, Erhöhung der Energieeffizienz
- Klimaschutz und Kompensation von THG-Emissionen, Klimaanpassungsmaßnahmen

##### **4. Wohnen und Wohnumfeld**

- Wohnen in Neuperlach (sozial, gerecht, miteinander)
- Lebendige und attraktive Wohnstraßen
- Aktivierung Neuperlacher Dächer
- Mobility-Hubs
- Zero-Waste-Hubs

## **5. Identitäten stärken**

- Aktivierung Hanns-Seidel-Platz
- Stadtbaustein Lätare-Kirche
- Aufwertung Wohnring
- Stärkung Graf-Zentrum
- Quartiersplatz am LIFE-Zentrum
- Stärkung Marx-Zentrum
- Stärkung Therese-Giehse-Allee

## **6. Neuperlacher Miteinander**

- Digitale Infrastruktur Neuperlach
- Zwischennutzung/Sharing Spaces
- Erweiterung und Aufwertung Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee und Sportpark des Sportvereins Neuperlach (SVN)
- Sanierung des Sportcenters des Sportvereins Neuperlach (SVN)
- Generalsanierung Kinder- und Jugendtreff ZeitFrei
- Maulwurfshäuser – fit für die Zukunft
- Gesundheitszentrum Neuperlach
- Bildungs- und Sozialeinrichtungen – Fit für die Zukunft

## **7. Stadtgestalt**

- Co-Design-Werkstatt / RunderTisch

## **8. Lokale Ökonomie und Beschäftigung**

- Einzelhandels- und Gewerbeverband Neuperlach
- Standortsicherung Gewerbe und Einzelhandel

# **B) Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger**

## **1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen**

Für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts und die gemeinsame erfolgreiche Durchführung der Sanierung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen eine wesentliche Voraussetzung. Zur aktiven Einbindung der lokalen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der VU eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB durchgeführt.

Als Auftakt des Mitwirkungsprozesses für die Bürger\*innen fand im Februar 2020 die öffentliche Auftaktveranstaltung unter dem Motto „Neuperlach: Fit für die Zukunft“ vor Ort in der Mensa im Schulzentrum Perlach-Nord statt.



*Open-Air-Ausstellung zum Ergebnisdialog im März 2021, Quelle: DobnerAngermann Film*

Über 200 Besucher\*innen haben hier ihre Ideen, Wünsche und Anregungen eingebracht. Zu diesem Zeitpunkt startete auch das mobile Stadtteilmanagement der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS). Bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie wurde der Mitwirkungsprozess grundlegend überarbeitet und laufend entsprechend neuer Bestimmungen angepasst.

Über den Internetauftritt [www.stadtsanierung-neuperlach.de](http://www.stadtsanierung-neuperlach.de), die Verteilung der Stadtteilzeitung Neuperlach an alle Haushalte sowie einen Newsletter hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit, sich fortlaufend über Neuigkeiten aus ihrem Viertel und den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchungen zu informieren.

Die umfassenden Beteiligungsformate fanden ab März/April 2020 primär digital statt. Über fünf Online-Befragungen auf der Webseite konnten die Bürger\*innen eigene Anregungen und Ideen zu wichtigen Themen im Stadtteil einbringen. Für Kinder, Schüler\*innen und Jugendliche wurden Beteiligungsformate entwickelt, die mittels einem interaktiven Stadtquartett und einer Kooperation mit dem Netzwerk Jugendbeteiligung durchgeführt wurden. Zu planerischen Themen und Schwerpunktbereichen wurden insgesamt fünf Online-Workshops, sogenannte Co-Design-Werkstätten, durchgeführt und eine begleitende Leitbildgruppe gebildet. Den Abschluss der breiten Mitwirkung der Bürger\*innen an der VU setzte der Ergebnisdialog „Neuperlach: Fit für die Zukunft!“ im März 2021. Eine Open-Air-Ausstellung an 6 Standorten zeigte die Ergebnisse zu VU und iHRK. Online konnten die Leitlinien, die integrierten Sanierungsziele und Projektvorschläge der Stadtsanierung kommentiert werden.

Folgende wesentliche Themenschwerpunkte und Mängel im Untersuchungsgebiet wurden durch die Beteiligung und Mitwirkung der Bürger\*innen formuliert:

- Die großzügigen, öffentlichen Grünräume in Neuperlach besitzen große Qualität, sind jedoch in ihrer Gestaltung, Funktion und Möblierung den zeitgemäßen Anforderungen anzupassen. Dies betrifft zuallererst den Ostpark, der von den Neuperlacher\*innen sehr geschätzt und hoch frequentiert ist.

- Am Hanns-Seidel-Platz, dem Herzstück Neuperlachs, besteht dringender Handlungsbedarf bis das öffentliche Gebäude errichtet ist. Fehlende Kultur- und Gastronomieangebote im Untersuchungsgebiet und am Hanns-Seidel-Platz werden regelmäßig durch die Bürger\*innen herausgestellt und als großer Mangel identifiziert.
- Die Barrierefreiheit sowie eine bessere Orientierung und Beleuchtung der Fußwegsysteme Neuperlachs sollten durchgehend hergestellt werden.
- Die Perlacher Brücken haben einen hohen Identifikationswert im Stadtteil, eine funktionale und gestalterische Aufwertung der Perlacher Brücken wird konkret gewünscht.
- Den Neuperlacher\*innen fehlt es an Möglichkeiten der individuellen Aneignung, wie durch Urban Gardening, und an einer Aktivierung, Begehrbarkeit und Nutzung der großflächigen Dachflächen des Gebäudebestands.
- Maßnahmen der Klimaanpassung und die energetische Sanierung sowie der Ausbau des ÖPNV werden von einem Großteil der befragten Personen als geeignete Maßnahmen gesehen, um Neuperlach fit für die Zukunft zu machen.

Über das Netzwerk Jugendbeteiligung im Stadtbezirk 16 ([www.mitmischenim16er.de](http://www.mitmischenim16er.de)) konnten 74 Jugendliche im Herbst 2020 über Open-Street-Map, Minecraft und einem Stadtquartett mit ihren Ideen an den Vorbereitenden Untersuchungen mitwirken. Die Ergebnisse der Jugendbeteiligung werden folgendermaßen zusammengefasst:

- Gerade angesichts der verstärkten digitalen Kommunikation und Online-Beschulung aufgrund der Corona-Pandemie sind den jugendlichen und jungen Erwachsenen Unternehmungen im Freundeskreis und die Möglichkeit, sich im realen Raum zu treffen, umso wichtiger.
- Als Mangel wurden fehlende Treffpunkte für Jugendliche im Untersuchungsgebiet benannt und ein fehlendes wohlwollendes Umfeld.
- Insbesondere Orte ohne Konsumzwang und ohne pädagogischen Auftrag im Hintergrund werden vermisst.
- Die Anforderungen an Treffpunkte für Jugendliche im öffentlichen Raum sind einfach definiert: Die Ausstattung mit WLAN und ein Dach zum Schutz vor Witterung.
- Auch Sport- und Bewegungsangebote unabhängig von Vereinen und ohne die Kontrolle von Erwachsenen werden gewünscht.
- Seitens der Jugendlichen wurde ebenfalls der Mangel an kulturellen Veranstaltungen, Konzerten und Gastronomie in Neuperlach formuliert.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, die Bewertung von Leitlinien, Sanierungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Behebung der Mängel wurden laufend in die fachliche Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen eingebracht und fanden in der Erstellung des ISEK Berücksichtigung.



## 2 Mobiles Stadtteilmanagement



*Das Infomobil und Stadtteilmanagement im Einsatz, Quelle: MGS, Benjamin Ganzenmüller*

Die MGS wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Stadtteilmanagement im Untersuchungsgebiet Neuperlach beauftragt. Zum ersten Mal wurde ein mobiles Konzept zur aufsuchenden Beteiligung der Bürger\*innen und Vernetzung vor Ort erprobt.

Kernstücke des mobilen Stadtteilmanagements sind das sogenannte „Infomobil“ - ein umgestalteter, begehbare Anhänger, der unterschiedliche Formate der Bürgerinformation und -beteiligung ermöglicht sowie ein Lastenrad, welches ergänzend dazu an verschiedenen Orten im Untersuchungsgebiet zum Einsatz kam. Im Jahr 2020 wurden mit dem Infomobil an fünf verschiedenen Standorten ca. 1.400 Anregungen von Bürger\*innen aufgenommen. Durch den Ortswechsel wurden gezielte Anregungen zu den jeweiligen Standorten eingeholt.

## 3 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Von Ende Mai 2021 bis Mitte Juli 2021 erfolgte die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (Behörden und Träger öffentlicher Belange) gemäß § 139 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Stellungnahmen der Trägerbeteiligung beinhalten im Wesentlichen Zustimmung und eine Vielzahl von Hinweisen zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach (ISEK) Neuperlach. Die maßgeblichen Anmerkungen und der Behandlungsvorschlag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung können wie folgt zusammengefasst werden:

### a) Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

(Stellungnahme vom 08.06.2021)

Die Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Planungen des ISEK Neuperlach den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen und gibt den Hinweis, dass für

eine nachhaltige und klimagerechte Erneuerung eine mehrphasige Sanierung in Neuperlach vorzusehen ist.

**b) Regionaler Planungsverband München**

(Stellungnahme vom 09.06.2021)

Der Regionale Planungsverband München hat keine Einwände.

**c) Telekom Deutschland GmbH**

(Stellungnahme vom 08.06.2021)

Die Deutsche Telekom gibt den Hinweis, dass sich im Sanierungsgebiete umfangreiche Telekommunikationslinien befinden.

**Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Bei Baugenehmigungen oder Bebauungsplanverfahren wird die Telekom Technik GmbH entsprechend beteiligt.

**d) Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH**

(Stellungnahme vom 15.06.2021)

Der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH hat keine Einwände.

**e) Wasserwirtschaftsamt München**

(Stellungnahme vom 29.06.2021)

Das Wasserwirtschaftsamt gibt den Hinweis, dass bei Maßnahmen am Hachinger Bach wasserrechtliche Verfahren beim Referat für Klima- und Umweltschutz durchzuführen sind.

**Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Bei der Umsetzung von Maßnahmen in der Nähe des Hachinger Bachs werden Anlagegenehmigungen und sonstige wasserrechtliche Belange entsprechend berücksichtigt.

**f) Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München**

(Stellungnahme vom 21.06.2021)

Das Eisenbahn-Bundesamt hat keine Einwände.

**g) Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd GmbH Eigentumsmanagement (FRI-S-L(A)) Kompetenzteam Baurecht**

(Stellungnahme vom 29.06.2021)

Die Deutsche Bahn AG gibt den Hinweis, dass einem zweigleisigen Ausbau der S7 nichts entgegenstehen darf. Der Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung, Umbau, Erneuerung, Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Einem zweigleisigen Ausbau der S-Bahnlinie stehen keine Planungen der Stadtsanierung entgegen. Der Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen, Wartung, Instandhaltung, Umbau, Erneuerung werden nicht verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Im weiteren Sanierungsverfahren wird die Deutsche Bahn entsprechend beteiligt.

### **h) Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH**

(Stellungnahme vom 16.06.2021)

Die Bayerische Eisenbahngesellschaft gibt den Hinweis, dass einem zweigleisigen Ausbau der Bahnlinie München-Giesing (derzeit Linie S7 der S-Bahn München) nichts entgegenstehen darf.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die im Rahmen des ISEK Neuperlach entwickelten Planungen und Maßnahmen der Stadtsanierung stehen einem zweigleisigen Ausbau der S-Bahnlinie nicht entgegen. Mögliche Potenzialkorridore für S-Bahnlinien und weiteren ÖPNV sind Teil des Konzepts.

### **i) Erzbischöfliches Ordinariat München – FB Pastoralraumanalyse**

(Stellungnahme vom 28.06.2021)

Das Erzbischöfliche Ordinariat München erhebt keine Einwände.

### **j) Evangelisch-Lutherisches Kirchengemeindeamt München**

(Stellungnahme vom 28.06.2021)

Das Evangelisch-Lutherische Kirchengemeindeamt München hat keine Einwände und begrüßt das gemeinsame Projekt Lätare-Kirche.

### **k) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

(Stellungnahme vom 29.06.2021)

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern gibt den Hinweis, die im ISEK dargelegten Ziele und Maßnahmen, um einen Lösungsansatz zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen zu erweitern sowie die Bedarfe der ortsansässigen Wirtschaft ausreichend zu integrieren. Dabei seien nicht nur Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und Büronutzungen mitzudenken, sondern im Sinne der aktiven Erdgeschosse auch weitere Gewerbearten. Des Weiteren begrüßt die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern die Schaffung von Mobility-Hubs, diese sollten möglichst multifunktional ausgestattet werden.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Landeshauptstadt München hat ein Gewerbeflächenentwicklungsprogramm. Im Rahmen der Möglichkeiten des ISEK Neuperlach integrieren diverse Sanierungsziele die aufgeführten Bedarfe von Gewerbetreibenden.



**l) Handwerkskammer für München und Oberbayern**

(Stellungnahme vom 06.07.2021)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verweist auf die Notwendigkeit, bei etwaigen Nachverdichtungen bestehende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Sie merken zudem an, dass ausreichend Flächen für Besucher-, Lieferanten und Wirtschaftsverkehr bei einer Umgestaltung des Straßenraums sichergestellt sein sollten.

**Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Im Sinne des Erhalts der Nutzungsvielfalt und kleinräumigen Versorgung der Bevölkerung sollen bestehende Handwerksbetriebe und genehmigte gewerbliche Nutzungen im Sanierungsgebiet erhalten werden. Eine Verdrängung im Zuge von Sanierungs- oder Wohnbaumaßnahmen soll vermieden werden.

**m) Kreisjugendring München-Stadt**

(Stellungnahme vom 25.06.2021)

Der Kreisjugendring der Stadt München gibt den Hinweis auf die Notwendigkeit einer zielgruppenspezifischen Beteiligung von Kindern und Jugendlichen für die Zeit der Sanierung.

**Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Um die gesteckten Sanierungsziele des ISEK Neuperlach vor Ort umzusetzen, wurden Maßnahmen entwickelt, die auch die Bedarfe und Interessen von Kindern und Jugendlichen integrieren. Im Rahmen der Beteiligungs- und Kommunikationsstrategie für die Zeit der Sanierung ist es Ziel, möglichst alle Bevölkerungsgruppen und lokalen Akteur\*innen einzubinden.

**n) Staatliches Bauamt Freising**

(Stellungnahme vom 16.09.2021)

Das staatliche Bauamt-Freising erhebt keine Einwände.

**o) Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung München**

(Stellungnahme vom 11.08.2020)

Die Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München erhebt keine Einwände.

**p) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg**

(Stellungnahme vom 15.06.2020)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg verweist auf die hohe Bodenqualität der innerhalb des "Grünen Rings" liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Erhalt der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte beachtet werden. Zudem sind ortsübliche Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung bei der Implementierung neuer Nutzungen mitzudenken. Bei allen Planungen sollte der Schutz des Truderinger Waldes berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Hinweise des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg beziehen sich vorrangig auf Flächen außerhalb des Untersuchungsumgriffs. Im ISEK wird in den Leitlinien festgehalten, dass mit den Nutzungen im Bestand rücksichtsvoll umgegangen werden soll. Dies gilt auch für aktuell landwirtschaftliche genutzte Flächen. Im weiteren Verfahren werden die genannten Hinweise berücksichtigt.

### **q) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

(Stellungnahme vom 10.06.2021)

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt den Hinweis, dass das Sanierungsgebiet noch im Funkinteressengebiet der Bundeswehr liegt und etwaige Bebauungen über 30m Bauhöhe im Einzelfall im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geprüft werden müssen.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Im Rahmen des ISEK Neuperlach sind keine konkreten Bebauungen über 30m Bauhöhe geplant. Bei Bebauungsplanverfahren werden die Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt.

### **r) Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) v.d.d. GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München)**

(Stellungnahme vom 07.07.2021)

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung regt an, die GWG-Liegenschaften am Karl-Marx-Ring 75-83 in den Sanierungsumgriff aufzunehmen. Zudem bittet die MGS, als beteiligte Stelle bei einzelnen Maßnahmen aufgenommen zu werden. Die Budgetposten einzelner Maßnahmen seien zu gering bemessen.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Für die GWG-Liegenschaft Karl-Marx-Ring 75-83 wurden im Rahmen des ISEK keine konkreten Maßnahmen und städtebaulichen Missstände festgestellt. Darüber hinaus sollen keine Schnittstellen zu benachbarten Neubaugebieten hergestellt werden, entsprechend wird die Liegenschaft nicht in den Sanierungsumgriff der Phase I aufgenommen. Die Vorschläge der MGS, als beteiligte Stelle bei einzelnen Maßnahmen aufgenommen zu werden, wurden geprüft und fanden in Teilen Berücksichtigung. Bei einem projektbezogenen Nachweis über verbrauchte Mittel können konkrete Bedarfe angemeldet werden, sollten Budgetierungen nicht ausreichend bemessen sein.

### **s) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

(Stellungnahme vom 21.06.2021)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verweist auf den Erhalt und die fachgerechte Behandlung der Baudenkmäler entsprechend der Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

**Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und weiteren Detailplanungen im Sanierungsgebiet werden die Belange des Denkmalschutzes weiter berücksichtigt. Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes werden eingehalten.

**t) Landratsamt München**

(Stellungnahme vom 10.06.2021)

Das Landratsamt München erhebt keine Einwände.

**u) Landratsamt Fürstenfeldbruck**

(Stellungnahme vom 01.06.2021)

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck erhebt keine Einwände.

**v) Landratsamt Dachau**

(Stellungnahme vom 08.06.2021)

Das Landratsamt Dachau erhebt keine Einwände.

**w) Staatliches Bauamt München 1**

(Stellungnahme vom 06.06.2021)

Das Staatliche Bauamt München 1 sieht sich in seinen Belangen nicht berührt.

**x) Staatliches Bauamt München 2**

(Stellungnahme vom 29.06.2021)

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

**y) Bezirk Oberbayern**

(Stellungnahme vom 28.06.2021)

Für den Bezirk Oberbayern bestehen bezüglich der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, der Handlungsempfehlungen im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlachs und des Sanierungsumgriffs keine Bedenken.

Er weist auf die Notwendigkeit von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Behinderung hin und sieht Chancen, im Sanierungsgebiet geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Der Bezirk weist ferner auf die Notwendigkeit hin, Barrierefreiheit für verschiedene Beeinträchtigungen zu schaffen. Zudem ist zu prüfen, inwiefern benachteiligte Gruppen an Beteiligungsprozessen zum ISEK teilnehmen konnten und können und entsprechende Zielgruppen explizit zu integrieren.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die genannten Hinweise des Bezirkes werden in der Umsetzung der Sanierung berücksichtigt.

#### **z) Gemeinde Neubiberg**

(Stellungnahme vom 28.06.2021)

Die Gemeinde Neubiberg sieht ihre Belange durch das ISEK Neuperlach nicht berührt. Sie zeigt jedoch Vorschläge-zu-Maßnahmen außerhalb der Gebiete der Stadtsanierung auf. Insbesondere wird die Fortführung der Parkmeile Trudering-Perlach nach Neubiberg genannt sowie die Ergänzung des Fußwegesystems im Bereich Nailastraße-Bahnunterquerung/BÜ-Neubiberger Straße als bislang fehlende kurze und direkte Verknüpfung des Subzentrums Pfanzeltplatz über die Universitätsstraße-Nord mit dem Ortsteil Unterbiberg. Bezüglich Radinfrastruktur adressiert die Gemeinde Neubiberg das Beschildern vorhandener Nord-Süd-Verknüpfungen/städtischer Übergabepunkte des Radverkehrs in den Landkreis. Die Gemeinde Neubiberg regt zudem an, fehlende Radverbindungen, z.B. zwischen U-Bahnhof Neuperlach Süd und dem östlich der S-Bahntrasse gelegenen Ortszentrum herzustellen.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Hinweise der Gemeinde Neubiberg werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Kenntnis genommen und sollen bei weiteren Planungen Berücksichtigung finden.

#### **4 Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Strukturkonzepte**

Eine Grundlage für die vorbereitenden Untersuchung im Bereich Städtebau und Stadtgestalt stellt die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitete Untersuchung von Verdichtungsflächen (sog. Potenzialuntersuchung) dar. Mit dem ersten Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung 2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20/V 06054) erging der Auftrag, zur Beurteilung von Verdichtungspotenzialen im bebauten Raum und unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehr, soziale Infrastruktur, Grünversorgung, Stadtökologie und Freiflächenentwicklung sukzessive für das gesamte Stadtgebiet Strukturkonzepte zu entwickeln.

Mit Hilfe des Instrumentariums der Potenzialanalyse wurde in einer Art Vorsondierung möglichst viele der auf dieser noch groben Maßstabsebene relevanten Fachbelange geprüft und die jeweils betroffenen Fachstellen eingebunden. So konnten frühzeitig die wichtigsten Rahmenbedingungen und Herausforderungen einer baulichen Nutzung erkannt und mögliche Wohnbaupotenziale sowie Anforderungen an soziale, verkehrliche, freiräumliche und anderweitige Bedarfe (Stichwort: Mobilität, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Pflegeeinrichtungen, Sportflächen, ausreichende Ausstattung mit qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen für die Erholungssuchenden und die Stadtklimafunktion

etc.) in einem größeren Kontext erfasst werden. Die möglichen Nutzungspotenziale und deren Umsetzbarkeit wurden in einem kurz- und mittelfristigen Zeitraum dargestellt. Die Ergebnisse der oben geschriebenen Potenzialuntersuchung wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung gewürdigt und mit den Zielsetzungen des Sanierungskonzepts abgewogen. Die Anträge Nr. 2 im Beschluss Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung – Erster Statusbericht (Ersten Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung 2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20/V 06054) und Nr. 5 im Beschluss Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung - Zweiter Statusbericht (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 12595), die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragten Verdichtungspotenziale zu untersuchen, sind somit für den Bereich Neuperlach erledigt.

## **5 Beteiligung der Bezirksausschüsse**

### **a) Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 – Berg-am-Laim**

In seiner Sitzung am 29. Juni 2021 hat sich der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 – Berg-am-Laim mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach (ISEK Neuperlach) befasst und äußert keine Anregungen oder Bedenken.

### **b) Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem**

In seiner Sitzung am 17. Juni 2021 hat sich der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach (ISEK Neuperlach) befasst.

Der Bezirksausschuss 15 – Trudering-Riem weist auf Belange zur Verbesserung von Wegebeziehungen zwischen Trudering und Perlach-Ramersdorf hin, insbesondere wird diesbezüglich der Bau einer Fuß- und Radbrücke über die Heinrich-Wieland-Straße zur besseren Vernetzung zwischen der Grünanlage am Karl-Marx-Ring und dem Schulzentrum Nord/Ostpark angeregt sowie eine Namensfindung für oben genannte Grünfläche im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Im Zuge der weiteren Entwicklung der Maßnahme Östliche Potenzialfläche und Parkmeile wird die Vernetzung mit der südlich liegenden Grünfläche „Im Gefilde“ und der nordwestlichen Grünfläche nördlich des Karl-Marx-Rings angeregt.

Ferner soll der Umgriff der Maßnahme Aktivierung Perlacher Einkaufspassagen / Busbahnhof/ Gerhart-Hauptmann-Ring nach Westen um den Durchstich der Erdgeschossflächen der Perlacher Einkaufspassagen Richtung Wohnring erweitert werden.

## **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Anregungen des Bezirksausschusses Trudering-Riem insbesondere zur besseren Vernetzung zwischen Trudering und Perlach Ramersdorf sind mit den Sanierungszielen „Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern“ und „Grüner Ring Neuperlach“ im ISEK und im Rahmenplan bereits angelegt und werden auch im Zuge der interkommunalen Planung/Vernetzung entwickelt.

Dem Vorschlag zur Erweiterung des Umgriffs der Maßnahme „Aktivierung Perlacher Einkaufspassagen / Busbahnhof / Gerhart-Hauptmann-Ring“ nach Westen um den Durchstich der Erdgeschossflächen der Perlacher Einkaufspassagen wird mit vorliegendem Beschluss nicht gefolgt, sondern kann im Zusammenhang mit der Phase II der Sanierung erfolgen.

### **c) Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach**

(Stellungnahme vom 09.07.2021)

In seiner Sitzung am 8. Juli 2021 hat sich der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach (ISEK Neuperlach) befasst. Der Bezirksausschuss begrüßt die geplanten Maßnahmen der Sanierung und sieht große Potentiale in der Weiterentwicklung Neuperlachs.

Folgende Einzelaspekte werden thematisiert: Die Untergliederung der Sanierung in Phasen wird nachvollzogen unter der Prämisse, dass es nicht zu einer unterschiedlichen Intensität in der Bearbeitung führt und Neuperlach als Ganzes weiterentwickelt wird. Der BA 16 sieht im Bereich der ehemaligen Kiesabbauf Flächen / Parkmeile die Stärkung der Grünstrukturen als wesentliches Ziel.

Ein eigenes Baumpflanzungsprogramm soll für Neuperlach geprüft werden.

Neben der Dachbegrünung sollte auch die Fassadenbegrünung mit herausragenden Pilotprojekten vorangetrieben werden. Insbesondere für private Eigentümer sollen Anreize und Programme zur Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden.

Zusätzlich regt der BA 16 an, ein Konzept für einen müllfreien Stadtraum zu entwickeln. Im Bereich der Mobilität erwartet der BA 16 eine Verbesserung der Nahmobilität durch die Stärkung vorhandener Ressourcen (Brücken) und den Ausbau der Barrierefreiheit. Die Sanierungsziele „Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum schaffen“ sowie „Diversifizierung der Straßenhierarchie“ und „Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte“ sollen nicht Schwerpunkt des Stadtentwicklungskonzepts sein. Der Rückbau der Ständlerstraße soll aus dem Rahmenplan gestrichen werden. Im Ostpark erwartet der BA 16 bis 2023 die Umsetzung einer Beschilderung, die Errichtung von Toilettenanlagen sowie die Ertüchtigung des Theatrons. Das Format der eingeführten Stadtteilzeitung im Rahmen der Information und Mitwirkung der Beteiligten vor Ort soll fortgeführt werden.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Zu großen Teilen fanden die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Punkte innerhalb des ISEK Berücksichtigung bzw. sind in den Sanierungszielen und Projekten der integrierten Stadtteilentwicklung bereits angelegt. Außerdem werden sie in der

Entwicklung und Umsetzung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen geprüft / berücksichtigt.

Auf folgende Punkte wird besonders eingegangen:

Die Flächen der ehemaligen Kiesabbauflächen und die gesamte Vorzone zum Trudering Wald / Parkmeile sind als Potenzialflächen der integrierten Stadtentwicklung dargestellt, die Stärkung und die Vernetzung der Grünstrukturen gelten als wesentliches Ziel für diesen Bereich. Die notwendige Flächenverfügbarkeit soll hergestellt werden.

Entsprechend wurde im ISEK der Maßnahmentitel geändert von „Östliche Stadterweiterung / Parkmeile“ zu „Östliche Potenzialfläche / Parkmeile“.

Im Zuge der energetischen Sanierung und Klimaanpassungsmaßnahmen sollen Dach- und Fassadenbegrünungen im Zusammenspiel mit PV-Anlagen bei Pilotprojekten umgesetzt werden.

Die Sanierungsziele „Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum schaffen“ sowie „Diversifizierung der Straßenhierarchie“ und „Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte“ stellen drei von insgesamt 45 Sanierungszielen dar und damit integrierte Ziele für die langfristige Entwicklung des Stadtraums.

Die Ständlerstraße gehört zu einem Bereich, der eine übergeordnete Planung erfordert und in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang betrachtet werden muss. Der Rahmenplan stellt als informelles Planungsinstrument zunächst eine langfristige Vision dar, die näher überprüft und konkreter geplant werden muss.

Durch das konkurrierende Verfahren zum Ostpark inklusive Beteiligung soll zunächst ein Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung des Ostparks erstellt werden, auf dessen Grundlage Einzelmaßnahmen umgesetzt werden können.

## **6 Erforderlichkeit der Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen**

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

### **C) Neuperlach: Fit für die Zukunft – Start der Sanierung und Durchführung der Sanierung in mehreren Phasen**

Mit dem Nachweis von städtebaulichen Missständen und der Formulierung von Sanierungszielen und Sanierungsmaßnahmen für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes sind allgemein die Grundlagen geschaffen, um das Instrument der Stadtsanierung und Städtebauförderung grundsätzlich vollflächig zum Einsatz bringen zu können. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes Neuperlach mit 497 ha und um eine zügige Durchführung der Sanierung sicherzustellen, wird die städtebauliche Sanierung Neuperlachs in drei, zeitlich gestaffelten Phasen durchgeführt.

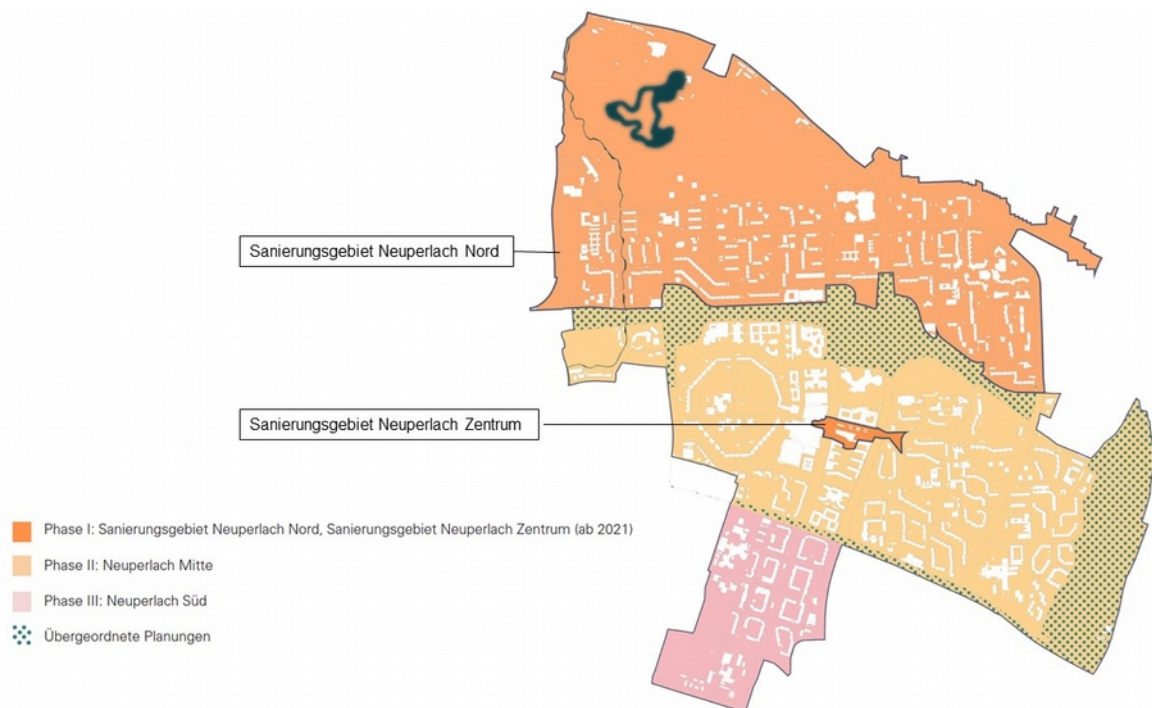
Die Vorgehensweise der Sanierung in Phasen bedeutet eine sukzessive Festlegung von mehreren Sanierungsgebieten und eine Umsetzung von Projekten der Stadtsanierung bis voraussichtlich 2050. Die Durchführung in drei Phasen mit „Neuperlach Nord“ (mit „Neuperlach Zentrum“), „Neuperlach Mitte“ und „Neuperlach Süd“ berücksichtigt die Entstehungsgeschichte Neuperlachs und ermöglicht eine fokussierte und bedarfsorientierte Sanierung der einzelnen Quartiere.

In Phase I der Sanierung sollen zwei Sanierungsgebiete förmlich festgelegt werden: Zum einen das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“, das den gesamten Bereich Neuperlach Nord und Neuperlach Nord-Ost umschließt. Zum zweiten das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“, das aufgrund von den zeitlichen Abhängigkeiten der Bebauung am Hanns-Seidel-Platz in Phase I starten muss. Die Phase II der Sanierung, „Neuperlach Mitte“, startet voraussichtlich ab dem Jahr 2028 und umschließt die Bereiche Neuperlach Mitte sowie Neuperlach Ost. Phase III der Sanierung in „Neuperlach Süd“ startet voraussichtlich ab dem Jahr 2035 und umschließt den Bereich des Untersuchungsgebietes Neuperlach südlich der Putzbrunner Straße.

Darüber hinaus gibt es Räume, die eine übergeordnete Planung erfordern. Sie müssen in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang als dem Untersuchungsgebiet betrachtet werden. Dazu gehören die Ständlerstraße, die Grünflächen zwischen Neuperlach Ost und dem Truderinger Wald sowie die Putzbrunner Straße. Eine Sanierungssatzung kommt für diese Räume daher aktuell nicht in Frage.

Die sehr groben Schätzkosten der im ISEK dargestellten Sanierungsmaßnahmen der Phasen I, II und III für einen Zeithorizont bis 2050 belaufen sich zum aktuellen Zeitpunkt auf rund 366 Mio. €, mit den übergeordneten Planungen (Bereich Ständlerstraße, Parkmeile, Putzbrunner Straße) auf rund 428 Mio. €. Darin enthalten sind jedoch auch die Städtebaufördermittel. Konkrete Summen sind derzeit nicht bezifferbar. Es sind Refinanzierungsmittel von ca. 40-50 % denkbar.





Zwei Sanierungsgebiete der Phase I: „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“; Quelle: ADEPT

Um die Ergebnisse des ISEK Neuperlach als Grundlage für die Festlegung von weiteren Sanierungsgebieten in den Phasen II und III zu sichern und ggf. anzupassen, besteht weiterhin ein Untersuchungsgebiet Neuperlach gemäß § 141 BauGB mit abgeändertem Umfang fort. Der neue Umfang des Untersuchungsgebietes (Anlage 5) reduziert sich um die Flächen der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete und die Flächen, für die keine wesentlichen städtebaulichen Mängel erkannt wurden.

Die mit dem ISEK vorgelegten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Neuperlach sind die Grundlage für die Festlegung weiterer Sanierungsgebiete und die Durchführung der Sanierung in den späteren Phase II und III. Die Ergebnisse der VU werden fortgeschrieben und dem Stadtrat zur förmlichen Festlegung weiterer Sanierungsgebiete vorgelegt.

Mit Beginn der Sanierung (Phase I) in Neuperlach sollen das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ und das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ förmlich festgelegt werden. Dabei sollen in Phase I für die Jahre 2022-2026 rund 10,9 Mio. € für zeitlich gestaffelte Projekte in den Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“ (208,5 ha) und „Neuperlach Zentrum“ (2,8 ha) eingestellt werden. Der geschätzte Rückfluss / Refinanzierung über Städtebaufördermittel beträgt rund 5,4 Mio. €. Der Eigenanteil der LHM beläuft sich auf rund 5,5 Mio. € für die Jahre 2022-2026. Im Jahr 2022 werden Kosten von 995.000 € wirksam. Der im Folgejahr eingehende Erlös über Städtebaufördermittel beläuft sich auf 559.800 € (siehe auch Teil H) Punkt 2.4 des Vortrags).

## **D) Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord“**

### **1 Abgrenzungsvorschlag für die förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord“**

Das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ soll im Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach, sowie mit geringfügigen Anteilen im Stadtbezirk 14 – Berg-am-Laim und Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem wie mit nachfolgenden Umgriffen definiert gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegt werden. Auf Basis der ermittelten Handlungsbedarfe erfolgt ein Vorschlag zur Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord“.

Das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ ist durch die besonderen Grünräume Ostpark, Strehleranger, Hachinger Bach und der Grünfläche nördlich des Karl-Marx-Rings von wertvollen Grünräumen gesäumt. Gleichwohl sind die Grünräume miteinander und mit den südlich liegenden Wohnquartieren nicht ausreichend vernetzt. Es fehlt an Zugängen, die Orientierung und Auffindbarkeit der Grünräume ist erschwert. Die Ausstattung der öffentlichen Freiräume für die vielfältigen Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung entspricht nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf Bevölkerungswachstum und Klimaanpassung. Dies gilt insbesondere für den Ostpark. Die Grünraumversorgung im bevölkerungsreichen Neuperlach Nord-Ost bereits heute ungenügend. Zusätzliche Potenziale für die Freiraumnutzung liegen in den Außenbereichen der Schulstandorte.

Die überdimensionierten Straßen im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ mit Quiddestraße / Karl-Marx-Ring, Heinrich-Wieland-Straße als auch die Ständlerstraße haben eine stark trennende Wirkung zwischen den einzelnen Quartieren. Die Fuß- und Radverkehrsachse Richtung U-Bahnhof Quiddestraße, der Friedrich-Engels-Bogen und die Quiddestraße bieten Potenziale für urbane Verknüpfungen mit ergänzenden Angeboten. Die charakteristischen Fußgängerbrücken über die Quiddestraße / Karl-Marx-Ring sind in ihrer verkehrlichen Nutzung zu prüfen. Sie bieten derzeit große Aufwertungspotenziale als identitätsstiftende Infrastrukturelemente.

Die Albert-Schweitzer-Straße / Thomas-Dehler-Straße hat in ihrer Funktion als wichtige Nord-Süd-Achse großes Aufwertungspotenzial. Sie kann künftig als Neuperlacher Boulevard den Norden Neuperlachs besser mit dem südlich liegenden Zentrum verbinden. Parallel verlaufen vier wichtige, zu stärkende Grünverbindungen in Nord-Süd als auch eine in Ost-West-Richtung entlang des Fußwegesystems durch das Sanierungsgebiet Nord.

Die Wohngebäude im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ befinden sich besonders nördlich des Karl-Marx-Rings, im Bereich Plettstraße und rund um das Marx-Zentrum meist in sehr schlechtem Zustand. Das Wohnumfeld ist ebenfalls stark aufwertungsbedürftig. Es bestehen große Potenziale in der Aktivierung und optimierten Nutzung der Dachflächen.

Das Areal rund um die Lätare-Kirche bietet Potenzial, einen neuen Stadtbaustein mit verschiedenen sozialen und kulturellen Funktionen und Nutzungen zu entwickeln. Eine Vielzahl von weiteren Flächenpotenzialen, insbesondere im Bereich Plettstraße, Quiddestraße und rund um den Friedrich-Engels-Bogen eröffnen Chancen, durch weitere bauliche Entwicklungen das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ lebendiger, grüner und klimaresilienter zu gestalten.

Das Marx-Zentrum ist funktional und baulich stark aufwertungsbedürftig. Die Plätze vor den Kirchengemeinden Lätare und St. Jakobus sowie die Plätze um das Marx-Zentrum und das LIFE Einkaufszentrum sind von einem hohen Versiegelungsgrad und mangelnder Aufenthaltsqualität gekennzeichnet.

Im Zuge der Mitwirkung der Betroffenen und unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Bestandshalter wurden folgende Projekte mit besonderer Bedeutung für Phase I der Sanierung identifiziert:

- Aufwertung des Ostpark (56 ha)
- Stadtbaustein Lätare-Kirche mit Umgriff (ca. 7 ha)
- Integrierte Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen im Quartier Neuperlach Nord-Ost (ca. 1,9 ha)
- Brückenbauwerke im Bereich Quiddestraße und Karl-Marx-Ring

## **2 Nachweis von städtebaulichen Missständen in „Neuperlach Nord“ gegliedert nach Handlungsfeldern**

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegen folgende städtebauliche Missstände für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes gem. §§ 136 ff. BauGB erforderlich machen:

### **Handlungsfeld Städtebau und Stadtgestalt**

- Fehlende städtebauliche Mitte
- Gebäude mit negativer Ausstrahlung durch schlechten Sanierungszustand
- Erschwerte Orientierung und Zugänglichkeit im Erschließungssystem
- Starke funktionale Trennung und Dominanz monofunktionaler Wohngebiete
- Wenig differenzierte Nutzungsstrukturen und abnehmende Funktion der Nahbereichszentren
- Unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Gewerbeflächen

### **Handlungsfeld Verkehr / Mobilität**

- Überdimensionierte Kreuzungsbereiche, wenige Querungsmöglichkeiten, trennende Wirkung von Straßen
- Mangelnder Ausbau, Vernetzung, Orientierung und Beschilderung des Fuß- und Radwegesystems

- Aufwertungsbedürftiger Zustand und eingeschränkte Barrierefreiheit der Perlacher Brücken
- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs in den Wohnstraßen
- Mangelndes Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten

### **Handlungsfeld Freiraum**

- Aufwertungsbedürftige Ausstattung, insbesondere Spiel-, Bewegungs- und Sportangeboten, fehlende Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Mangelhafte Vernetzung der Grünräume
- Unzureichende Klimaanpassung der Grün- und Freiflächen
- Gestalterische und bauliche Mängel des öffentlich zugänglichen Freiraums auf privatem Grund
- In Teilen unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen bei steigendem Nutzungsdruck
- Zunehmende Reglementierung privater Freiräume, hoher Privatisierungsgrad von Spielflächen, Platz- und Aufenthaltsbereichen

### **Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld**

- Sanierungsbedarf des Großteils der Gebäude (in den nächsten 5 Jahren)
- Mangelnde Barrierefreiheit (Zugängen, Treppenhäuser)
- Aufwertungsbedürftiges Wohnumfeld (keine klare Zonierung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Grünflächen, Spielanlagen sind in großen Teilen aufwertungsbedürftig)
- Monofunktionale Wohnquartiere durch funktionale Trennung von Wohnen und Arbeit
- Hoher Aufwertungsbedarf in den Nahversorgungszentren, um wohnungsnahe Grundversorgung langfristig sicherzustellen

### **Handlungsfeld Lokale Ökonomie und Beschäftigung**

- Unzureichende Qualität der Nahbereichszentren in Bezug auf Ladenbesatz, Ausstattung, Ladeneinheiten und Aufenthaltsqualität
- Aufwertungsbedürftige Plätze und Gebäude im Bereich der Nahbereichszentren
- Monofunktionale Gewerbe- und Büroeinheiten
- Negative Auswirkungen wie Trading-Down in den Nahbereichszentren (z.B. Spielhallen, Spielotheken, Vergnügungsstätten, Leerstände)
- Unzureichende Vernetzung unter Gewerbetreibenden
- Mangel an Räumen für wirtschaftliche Innovation, neue Arbeitsformen und urbane Produktion

### **Handlungsfeld Energie und klimagerechter Stadtumbau**

- Hoher Energieverbrauch und energetischer Sanierungsbedarf bei Gebäuden mit Baujahr 1960 - 1984

- Hoher Versiegelungsgrad in Teilen der Untersuchungsgebietes
- Geringe Ausnutzung der Dach- und Fassadenpotenziale hinsichtlich der Solar-energienutzung und Begrünung
- Keine ausgewiesenen Retentionsflächen und teilweise fehlendes Regenwasser-management
- Ohne Entwicklung/Sanierung im Bestand können die Klimaschutzziele der LHM nicht erreicht werden

#### **Handlungsfeld Demografie, Soziales, Bildung, Kultur, Sport und Gesundheit**

- Mangelnde Barrierefreiheit und Inklusion
- Unzeitgemäße Ausstattung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote, veraltete Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Fehlende Zugänglichkeit auf Flächen der Schulen und Vereine außerhalb der ge-regelten Nutzungszeiten, fehlende Treffpunkte ohne Konsumzwang und fehlende Schlechtwetterangebote für Kinder- und Jugendliche im öffentlichen Raum
- Fehlendes niedrigschwelliges Gesundheitsberatungsangebot
- Fehlendes kulturelles Angebot wie Kino, Konzerte, Kulturveranstaltungen etc.

#### **Handlungsfeld Identität und Image**

- Fehlendes identitätsstiftendes Zentrum
- Fehlende Inszenierung der vorhandenen identitätsstiftenden Bauwerke und Orte
- Fehlendes Empowerment der Neuperlacher Identitäten und Nachbarschaften
- Fehlen einer lokalen Plattform zur Präsentation und Selbstdarstellung der Neuper-lacher Identitäten und Angebote, insbesondere im digitalen Bereich.
- Mangelnde Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von Aktivitäten, Programmen und Angeboten im analogen und digitalen Raum

### **3 Zügige Durchführbarkeit/Laufzeit der Sanierung**

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

#### **4 Gewährung und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**

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

Das Städtebauförderprogramm, das in Neuperlach bis auf Weiteres eingesetzt werden soll, ist das Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Jedes andere Programm der Städtebauförderung kann in Absprache mit der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern, eingesetzt werden.

Der Verfügungsfonds, der sich bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung finanzieren kann, ist für investive Projekte, investitionsvorbereitende und -begleitende Projekte und für sonstige Aktivitäten bestimmt. Analog zur Vorgehensweise in bestehenden Sanierungsgebieten wird eine Projektgruppe mit lokalen Akteur\*innen unter Einbezug des Stadtteilmanagements, der Landeshauptstadt München und des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach hierzu Förderkriterien erarbeiten.

#### **5 Sanierungsverfahren**

Im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ wird das vereinfachte Verfahren angewendet. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB auszuschließen, wenn davon auszugehen ist, dass sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens voraussichtlich nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen sind in der ersten Phase der Sanierung in „Neuperlach Nord“ gegeben. Neuperlach zeichnet sich dadurch aus, dass flächendeckend rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen, welche die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen definieren. Eine Änderung der Bebauungspläne ist im Rahmen des Sanierungsverfahrens aktuell nicht vorgesehen. Insofern sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten und zudem sind keine Aufwertungen des Sanierungsgebiets explizit im Hinblick auf den Bodenwert im Sanierungskonzept vorgesehen. Eine Erschwerung der Durchführung der Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nicht ersichtlich.

## **6 Genehmigungspflicht**

Im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ soll die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB stellt sicher, dass sämtliche Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, befristete Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterliegen. Somit können Genehmigungen versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass Vorhaben oder Miet- / Pachtverträge die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden (§145 Abs. 2 BauGB). Die besonders den Grundstücksverkehr betreffende Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 2 BauGB ist für die Durchführung der Sanierung ebenfalls erforderlich, da insbesondere die Sanierungsmaßnahmen nicht nur auf städtischen Flächen durchgeführt werden, sondern auch private Flächen betreffen. Bestimmte genehmigungspflichtige Tatbestände mit geringfügigen städtebaulichen Auswirkungen sollen durch die Anwendung einer Allgemeinverfügung vorweg genehmigt werden können, um den Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten.

## **7 Sanierungsziele (gem. Rahmenplan)**

Acht Leitlinien gelten zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“. Den Leitlinien (L1 - L8) sind 45 integrierte Sanierungsziele (Z1 - Z45) für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ zugeordnet, projektspezifische Sanierungsziele sind in der gesonderten Anlage 7 festgehalten.

### **Neuperlacher Qualitäten erhalten und stärken (L1)**

- Fußwegesystem aufwerten und erweitern [Z1]
- Gestalterische und funktionale Aufwertung sowie Erhalt der öffentlichen Freiflächen [Z2]
- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen und Bildungsgebäude [Z3]
- Charakter der Moderne bewahren [Z4]
- Stärkung der polyzentrischen Struktur [Z5]
- Stadträumliche Inszenierung der Neuperlacher Brücken [Z6]

### **Neuperlach weitergestalten (L2)**

- Sozialgerechte Sanierung und geförderter Wohnraum mit Fokus auf bauliche Qualität und Raum für neue Ideen [Z7]
- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen [Z8]
- Parkplätze und Tiefgaragen als Potenzialflächen [Z9]
- Planvolle und qualitätsvolle Weiterentwicklung inklusive Verbesserung der (sozialen) Infrastrukturversorgung [Z10]
- Höhenprofil und Raumkanten gestalten [Z11]
- Gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse [Z12]

### **Neuperlach klimaneutral und nachhaltig (L3)**

- Energetische Sanierung mit Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz [Z13]
- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden [Z14]
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen [Z15]
- Nutzung natürlicher Kreisläufe und lokaler Ressourcen [Z16]
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren [Z17]
- Erhöhung der Wärme- und Stromspeicherkapazitäten und smarterer Regelung [Z18]

### **Neuperlacher Freiräume stärken (L4)**

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum [Z19]
- Aufwertung öffentlich nutzbarer privater Außenbereiche [Z20]
- Aufwertung privat genutzter Außenbereiche [Z21]
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Grünflächen verbessern [Z22]
- Entwicklung des Grünen Rings um Neuperlach [Z23]
- Aufwertung und Erweiterung der Spiel-, Bewegungs- und Sportangebote [Z24]

### **Neuperlacher Mobilität optimieren (L5)**

- Inklusive Mobilität - Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen [Z25]
- Ausbau der Radinfrastruktur [Z26]
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote [Z27]
- Erweiterung des ÖPNV-Angebots und Sharing-Modelle durch Mobility-Hubs [Z28]
- Sichere und lebendige Wohnstraßen [Z29]

### **Neuperlach abwechslungsreich und lebendig (L6)**

- Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum schaffen [Z30]
- Diversifizierung der Straßenhierarchie [Z31]
- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte [Z32]
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung [Z33]
- Abwechslungsreiche Naturräume und natürliche Vielfalt schützen und stärken [Z34]

### **Neuperlacher Identität stärken (L7)**

- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen [Z35]
- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte [Z36]
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken [Z37]
- Wahrnehmbare Unterschiede zwischen Quartieren [Z38]
- Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen [Z39]
- Inklusion [Z40]



### **Neuperlach vernetzt und innovativ (L8)**

- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte [Z41]
- Multicodierung von monofunktionalen Strukturen [Z42]
- Digitale Vernetzung und Information im Stadtteil [Z43]
- Stärkung und Ausbau des Bildungsangebots [Z44]
- Bessere Vernetzung der Quartiere und Funktionen [Z45]

## **8 Projekte zu Beginn der Sanierung in „Neuperlach Nord“ (2022-2026)**

### **Finanzierung der Startermaßnahmen für den Zeitraum 2016-2021**

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden Projekte für den Beginn der Sanierung ausgewählt und in gesonderten Beschlüssen behandelt. Diese Maßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses, da sie vorgezogen begonnen und maßgeblich in den Jahren 2021 und 2022 durchgeführt werden.

- Einsatz der Glyptothek in Neuperlach als Startermaßnahme (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 28.09.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 05024)
- Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen im Bereich Neuperlach Nord-Ost (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 28.09.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 05024)
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie Lätare-Kirche als vertiefendes Gutachten (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 28.09.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 05024)

### **Finanzierung der Maßnahmen Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ für den Zeitraum 2022-2026**

Für die Vorbereitung und Durchführung erster Maßnahmen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets "Neuperlach Nord" ab dem Jahr 2021 sind für den Zeitraum 2022 bis 2026 Maßnahmen mit Kosten in Höhe von 8.952.800 € (inkl. Fördermittel) vorgesehen. Die dafür benötigten Finanzmittel werden erst ab 2022 für den städtischen Haushalt wirksam.

<b>Neuperlach Nord</b>	<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>Geschätzte Fördermittel</b>
Konsumtive Summen, 2022-2026 für Kosten und Finanzierung	4.760.000 €	2.739.000 €
Investive Summen, 2022-2026 für Kosten und Finanzierung	4.192.800 €	1.678.344 €
<b>Summe für Maßnahmen 2022-2026 für Kosten und Finanzierung, die Gegenstand des vorliegenden Beschlusses sind</b>	<b>8.952.800 €</b>	<b>4.417.344 €</b>
Personalkosten MGS mbH, 2022-2026 Treuhänder- und Managementleistungen (Nachrichtlich gem. Budgetierung für 2022 ff.)	4.278.800 €	375.552 €

Die prioritären Projekte der Sanierung für die nächsten 5 Jahre werden in nachfolgender Projektbeschreibung ausführlich an erster Stelle dargestellt. Anschließend folgen die Projekte, die einer weiteren Projektentwicklung und Konkretisierung durch die jeweiligen Fachreferate bedürfen und im Zeitraum der Sanierung umgesetzt werden sollen. Maßnahmen, die über den Umgriff der Gebiete der Stadtsanierung hinausgehen, können im Handlungsraum bearbeitet werden.

Eine Darstellung der Maßnahmen findet sich in der Kurzfassung des ISEK (Anlage 6) und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB (Anlage 8).

## 8.1 Ostpark: Aufwertung und Aktivierungsmaßnahme



*Ostpark: Blickrichtung nach Osten, Quelle: Airgonautics GbR München*

Der Ostpark ist die größte öffentliche Grün- und Erholungsfläche für die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Neuperlach.

Planung und Bau des Ostparks sind untrennbar mit der Entstehung Neuperlachs verknüpft. Am 22. Juli 1975 wird der erste Parkteil mit 25 ha von Oberbürgermeister Georg Kronawitter feierlich eröffnet. Am 27. Mai 1982 wird der Ostpark mit seiner heute bekannten Fläche von 56 ha offiziell eröffnet. Traditionell feiern die Neuperlacher\*innen runde Jubiläen im Ostpark aber immer ausgehend vom Jahr 1973, in dem die entscheidenden Arbeiten des ersten Bauabschnitts durchgeführt wurden.

Im Ostpark steht ein großes freies Wiesental für vielfältige Freizeitgestaltungen den Nutzer\*innen zur Verfügung. Umrahmt wird dieses Wiesental von einer waldbestandenen Hügelkette, die im Übergangsbereich zur Wiese Spielplätze und Rückzugsmöglichkeiten anbietet.

Im Rahmen der Beteiligung der Bevölkerung zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass die Neuperlacher\*innen den Ostpark sehr schätzen, aber durchaus viele Ideen und Wünsche für eine Verbesserung sehen. Insbesondere das Angebot an Spiel-, Bewegungs- und Sportmöglichkeiten sollte vielfältiger werden und den aktuellen Bedürfnissen aller Altersgruppen angepasst werden.

Das ISEK sieht große Potenziale, den Ostpark mit weiteren Neuperlach umsäumenden Grünstrukturen zu einem Grünen Ring zu verbinden. In diesem Grünen Ring soll den Bewohner\*innen Neuperlachs ein barrierefrei erreichbares, vielfältiges Angebot an attraktiven Freiraumnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Themen wie ökologische Zusammenhänge und Klimaanpassung werden dabei berücksichtigt und mit den unterschiedlichen Nutzungen in Einklang gebracht werden.

Bei der Entwicklung des Grünen Ringes spielt der Ostpark auf Grund seiner Größe eine zentrale Rolle. Um die baulichen und funktionalen Aufwertungen im Zeitraum der Stadtsanierung unter Einsatz von Städtebaufördermitteln umsetzen zu können, wird der Ostpark als gesonderte Maßnahme im Bereich öffentlicher Freiraum im ISEK aufgeführt.

Zur innovativen Weiterentwicklung des Ostparks wird das Baureferat gebeten, folgende Sanierungsmaßnahmen im Ostpark durchzuführen:

- Jubiläum „50 Jahre Ostpark“
  - Als Aktivierungsmaßnahme wird das Jubiläum „50 Jahre Ostpark“ im Jahr 2023 durchgeführt, mit dem Ziel, das Bewusstsein der Bewohner\*innen Neuperlachs für Historie und Bedeutung des Ostparks zu stärken und seine Potenziale gemeinsam zu entdecken.
- Ostpark Aufwertung „Fit für die Zukunft“
  - Für die Aufwertung des Ostparks wird unter Beteiligung der Neuperlacher\*innen ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt und dem Stadtrat mit dem Ergebnis ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet.

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022 – 2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 1.650.000 € (konsumtiv) für die Aktivierungsmaßnahme „50 Jahre Ostpark“ im Jahr 2023 und das konkurrierende Verfahren inklusive vertiefende Gutachten im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 1.650.000 € werden voraussichtlich 1.610.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 966.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 684.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

## 8.2 Stadtbaustein Lätare-Kirche: Vorbereitung der Aufwertung des städtebaulichen Umfelds und Bespielung der Außen- und Innenräume



*Lätare-Kirche mit Vorplatz, Quelle: ADEPT*

Mit ihren beiden Gemeindezentren Lätare-Kirche und Dietrich-Bonhoeffer-Kirche und dem vermieteten Standort Stephanszentrum am Theodor-Heuss-Platz ist die evangelisch-lutherische Lätare-Gemeinde an drei Standorten in Neuperlach präsent.

Das Gemeindezentrum der Lätare-Kirche an der Quiddestraße ist mittlerweile stark in die Jahre gekommen und architektonisch nicht mehr zeitgemäß. Der Innenhof der Lätare-Kirche ist aufwertungsbedürftig und die Barrierefreiheit sehr stark eingeschränkt. Sanierungsbedürftige Räumlichkeiten und Freiflächen im direkten Umfeld stellen eine große Herausforderung dar. Zudem sind Verknüpfungen der Erdgeschosszonen zur Quiddestraße und die Wahrnehmbarkeit der Kirche durch verwachsene Grünstrukturen nicht gegeben.

Bei sinkender Zahl der Gemeindemitglieder übernimmt die Lätare-Kirche dort immer mehr Funktionen des sozialen Lebens, so finden dort beispielsweise die Essensausgabe der Münchner Tafel und Theateraufführungen bzw. -probe finden statt. Ein Kindergarten mit Betreuungsmöglichkeiten ist dort untergebracht. Fehlendes Management für die Raum- und Programmorganisation und eine fehlende Infrastruktur, z.B. für gastronomische Angebote bei Veranstaltungen, stellen eine große Herausforderung für die Kirchengemeinde dar.

Die evangelische Kirchengemeinde und das evangelische Kirchengemeindeamt haben Interesse an einer programmatischen und baulichen Weiterentwicklung des Standorts mit dem Ziel, das Gemeindezentrum für kirchliche Funktionen zu erhalten und durch zusätzliche Nutzungen aus dem Bereich Bildung, Kultur, Musik, Soziales und Gesundheit zu ergänzen.

Potenziale der Standortentwicklung bestehen als Ergebnis der VU auch in der Einbeziehung und Aufwertung des Kirchengeländes: Nach Norden knüpft die wichtige Brückenquerung zum Ostpark an, im Westen schließt sich die versiegelte Fläche Quiddestraße / Plettstraße (ehemaliges Festspielhaus) an. Der Standort Lätare-Kirche und Umfeld bietet das Potenzial, einen neuen Stadtbaustein im Wohngebiet „Neuperlach Nord“ zu entwickeln, der einen kulturellen und sozialen Mehrwert für das Quartier generiert. Wesentliche langfristige Ziele sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, der Abbau von Barrieren sowie der Schaffung von Querungen, Orte der Begegnung und Interaktion zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Zudem sollen die Klimaanpassung, die energetische Sanierung der Gebäude sowie die sozialgerechte Sanierung eine wichtige Rolle spielen.

Für eine qualitätvolle Neuordnung der Lätare-Kirche und Umgebung ist im Jahr 2023 ein städtebauliches-freiraumplanerisches konkurrierendes Verfahren geplant. Zur Vorbereitung und Klärung der planungsrechtlichen Eckdaten wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Außerdem können Vorwegmaßnahmen zur Sicherung der öffentlich zugänglichen Flächen und den Abbau von Barrieren notwendig sein.

Die evangelische Kirchengemeinde wird in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Standort Lätare-Kirche und Umfeld entwickeln. Die evangelische Kirchengemeinde wird gebeten, folgende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen:

- Sicherungsmaßnahmen im Bereich des Innenhofes
- Ausschreibung und Vergabe eines konkurrierenden städtebaulichen freiraumplanerischen Verfahrens zur Standortentwicklung auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- ggf. Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022-2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 460.000 € (konsumtiv) für vertiefende Gutachten, die Vergabe und Durchführung eines konkurrierenden städtebaulichen freiraumplanerischen Verfahrens, Sicherungsmaßnahmen im Bereich des Innenhofs der Lätare-Kirche und die Bepflanzung der Außen- und Innenräume im ISEK angesetzt. Von den Gesamtkosten in Höhe von 460.000 € werden voraussichtlich 315.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt. Diese Summe wird im städtischen Haushalt angemeldet und mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 189.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) beträgt für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 126.000 €.

### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im Umfeld der Lätare-Kirche ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung, z.B. mit Wettbewerbsergebnis, fortgeführt.

## 8.3 Klimaneutraler Stadtteil „Neuperlach Nord“

### 8.3.1 Neuperlach wird Kraftwerk

Der Ausbau regenerativer Energien auf dem Weg zur Klimaneutralität ist in Neuperlach ein zentrales Thema. Der Stadtteil hat großes Potenzial sein eigenes Kraftwerk zu werden. Die Wärmeversorgung in Neuperlach wird für mehr als 96 % der Gebäude bereits durch Fernwärme sichergestellt, die gemäß der Vision der Stadtwerke München perspektiv regenerativ über Tiefengeothermie gespeist wird, so dass Neuperlach über sehr gute Voraussetzungen verfügt ein Treibhausgas (THG) neutraler Stadtteil mit einer regenerativen Energieversorgung zu werden. Die Analysen aus den vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass die Leistungsfähigkeit des künftigen geothermischen Fernwärmenetzes durch mehr Anlagen, die innerhalb der Stadt verteilt werden und durch eine Energiemanagementstrategie, bestehend aus der Reduzierung und Verschiebung von Lasten sowie der Wärmespeicherung, erhöht werden kann. Weiterhin besteht die Möglichkeit, diese Umstellung mit Pilotprojekten zur Implementierung von smarten Regelungstechniken im Bereich der Fernwärmelaststeuerung und mit notwendigen Anpassungen im Gebäudebestand zu koppeln.

Zur Konkretisierung der Maßnahme „Neuperlach wird Kraftwerk“ werden die Stadtwerke München gebeten, folgende Maßnahmen in „Neuperlach Nord“ durchzuführen:

- Organisation und Moderation eines runden Tisches zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie und zur öffentlichkeitswirksamen Benennung der Maßnahme „Neuperlach wird Kraftwerk“
- Entwicklung von Konzepten für die Bewusstseinsbildung der Bürger\*innen vor Ort für die zukünftige geothermische Wärmerversorgung über eine z.B. Öffnung von Geothermieanlagen
- Managementleistungen zur Umsetzung der Strategie „Neuperlach wird Kraftwerk“
- Initiierung der Durchführung von Pilotprojekten für smarte Regelungen und Wärmespeicher mit Beteiligungsformaten

### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022-2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 45.000 € (konsumtiv) für die Organisation und Moderation eines runden Tisches zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie „Neuperlach wird Kraftwerk“ und für die Konzeption einer Bewusstseinsbildung im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 45.000 € werden voraussichtlich 40.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 24.000 € (60 % der förderfähigen Kosten)

gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 21.000 €.

Für Managementleistungen zur Umsetzung der Strategie „Neuperlach wird Kraftwerk“ werden 120.000 € (konsumtiv) im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 120.000 € werden voraussichtlich 84.000 € als förderfähige Kosten anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 50.400 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 69.600 €.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 500.000 € (investiv) für die Initiierung und Durchführung von Pilotprojekten für smarte Regelungen und Wärmespeicher mit Teilnehmungsformaten im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 500.000 € werden voraussichtlich 400.000 € als förderfähige Kosten durch die Bundes- und Landesfinanzhilfen anerkannt und in Höhe von 240.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 260.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefianzierung wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.3.2 Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen**

Mit dem IHKM-Beschluss 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 01712) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter II. A.10. beauftragt, bei der Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität Münchens 2035 (0,3 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Kopf und Jahr) auf die Quartiersebene zu übertragen, so dass im Mittel für die Neu- und Fortentwicklungen, sowie dem Umbau aller Quartiere dies als Zielwert angestrebt wird. Damit sollen klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere geschaffen werden.

Das erste integrierte Quartierskonzept soll im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ im Bereich des Karl-Marx-Ring, der Heinrich-Wieland Straße und der Kurt-Eisner-Straße auf ca. 1,9 ha entwickelt werden.





*Neuperlach Nordost, Quelle: Airgonautics GbR München*

Im Umgriff der Untersuchung liegen mehrere Wohnungsbaugesellschaften, darunter die GEWOFAG, Wohnungseigentümergeinschaften sowie die Kirche St. Monika, die Nahversorgung Marx-Zentrum und die Freizeiteinrichtung ZeitFrei. An vielen Gebäuden besteht dringender Handlungsbedarf, der auch bereits im Stadtbild sichtbar wird.

Die KfW fördert im Programm 432 derartige energetische Untersuchungen auf Quartiersebene mit einem Zuschuss von bis zu 75 % der förderfähigen Kosten.

Um die energetischen Sanierungsmaßnahmen in „Neuperlach Nord“ entsprechend vor Ort zu begleiten und mit einem konkreten Fahrplan die Umsetzung effizient zu koordinieren soll ein Sanierungsmanagement eingesetzt werden. Die KfW fördert dieses für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren mit einem Zuschuss von bis zu 350.000 €.

Mit dem integrierten Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen in „Neuperlach Nord“ sollen die städtischen Klimaschutzziele modellhaft implementiert, die THG-Emissionen reduziert und die Sanierungsrate auf 5 % gesteigert werden. Die Untersuchung beinhaltet zudem eine klimafreundliche Mobilität, die Klimaanpassung durch grüne Infrastruktur, die Nutzung von Tiefgaragenpotenzialen, die Verkürzung der Bauzeit durch serielle Vorfertigung und den Einsatz digitaler Technologien.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in Abstimmung mit den Eigentümer\*innen folgende Maßnahmen im Rahmen des integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen vorbereiten und durchführen:

- Vergabe der gutachterlichen Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes gemäß Programm 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) durch öffentliche Ausschreibung
- Einrichtung eines Sanierungsmanagements gemäß KfW Programm 432
- Vertiefende vorbereitende Planungen und konkurrierende Planungsverfahren
- Durchführung von Beteiligungen, Workshops und Beauftragung weiter vertiefender Untersuchungen

- Konzeption und Umsetzung für die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022-2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 710.000 € (konsumtiv) für die Vorbereitung der Maßnahmen aus dem integrierten Quartierskonzept angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 710.000 € werden voraussichtlich 575.000 € als förderfähige Kosten anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 411.000 € gefördert. Der städtische Anteil und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 299.000 €.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 1.500.000 € (investiv) für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem integrierten Quartierskonzept angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 1.500.000 € werden voraussichtlich 1.200.000 € als förderfähige Kosten durch die KfW anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 720.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 780.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### 8.3.3 Sanierungsoffensive klimaneutrales Neuperlach

Um den Umbau zum klimaneutralen und klimaresilienten Stadtquartier voranzutreiben, ist in Zusammenarbeit mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) die „Sanierungsoffensive klimaneutrales Neuperlach“ vorgesehen. Mit zielgruppenorientierten Beratungskampagnen und kostenlosen Gebäudemodernisierungsschecks soll die energetische Sanierungsrate und die Sanierungstiefe des Gebäudebestands erhöht werden. Bei einer Sanierungsrate von 5 % könnten bis 2040 100 % der Fläche im Untersuchungsgebiet Neuperlach saniert sein. Der Heizwärmebedarf würde um ca. 35 % sinken, bei einem zugrunde gelegten energetischem Sanierungsstandard von KfW EH70.

Durch privatrechtliche Sanierungsvereinbarungen können zusätzliche finanzielle Anreize geschaffen werden. Sanierungsziel ist u.a. die Steigerung von Vollsanierungen anhand eines gebäudespezifischen Sanierungsfahrplans, der geplante Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich koppelt.



Thermografieaufnahme Neuperlach, Quelle: Transsolar München

Zur Vorbereitung der Sanierungsoffensive wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Kooperation mit der MGS beauftragt, folgende Maßnahmen in „Neuperlach Nord“ durchzuführen:

- Erstellung eines Beratungsleitfadens unter Berücksichtigung der Sanierungsziele im Bereich Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit differenziert nach Eigentümerstruktur
- Konzeption und Durchführung von analogen und digitalen Energieberatungskampagnen, Förderberatungen, kostenloser Energiesprechstunde, Informationsveranstaltung, Workshops zu Klimaneutralität und energetischer Sanierung, Fördermöglichkeiten differenziert nach Nutzergruppen auf Basis bestehender Formate der Landeshauptstadt München
- Durchführung von Gebäudemodernisierungsschecks
- Standortauswahl und Konzeption einer Umsetzungsstrategie für die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für ein Modellprojekt

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022-2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 45.000 € (konsumtiv) für die Erstellung eines Beratungsleitfadens, und für die Konzeption und Durchführung von analogen und digitalen Energieberatungskampagnen, gezielten Förderberatungen, kostenloser Energiesprechstunde und Informationsveranstaltungen für die Bürger\*innen im Gebiet, Workshops zu Klimaneutralität und energetischer Sanierung auf Basis bestehender Formate der Landeshauptstadt München benötigt. Diese Mittel werden im Rahmen des jährlichen Finanzierungsbeschlusses der MGS „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2022, Finanzbedarf“ beantragt und an dieser Stelle nachrichtlich erwähnt. Von den Gesamtkosten in Höhe von 45.000 € werden voraussichtlich 100 % als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 27.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 18.000 €.

Für den Einsatz von Gebäudemodernisierungsschecks werden 250.000 € (konsumtiv) im städtischen Haushalt angemeldet. Diese Mittel werden ab 2022 analog der Beschlussfassung Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), Sanierungstätigkeit ab 2021, Finanzbedarf (Vorlagen-Nr. 20-26/V 01513) im jährlichen Finanzierungsbeschluss der MGS angemeldet und an dieser Stelle nachrichtlich erwähnt. Bisher wurden die Mittel für die Gebäudemodernisierungsschecks in den IHKM-Beschlüssen der LHM beantragt. Mit Beendigung des laufenden Klimaschutzprogramms im Dezember 2021 ist es vorgesehen, diese Mittel ab Januar 2022 nun im Rahmen des Finanzierungsbeschlusses der LHM anzumelden. Von den Gesamtkosten in Höhe von 250.000 € werden voraussichtlich 175.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 105.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 145.000 €.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 500.000 € (investiv) für die Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für ein Modellprojekt im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 500.000 € werden voraussichtlich 250.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 150.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 350.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

#### **8.3.4 Aktivierung Neuperlacher Dächer**

Für den Umbau zum klimaneutralen und klimaresilienten Stadtteil ist die Betrachtung der Gebäude von Energieverbrauchern zu Energieproduzenten und die Implementierung von Dach,- und Fassadenbegrünungen ein wichtiger Baustein. Neuperlach verfügt über eine Vielzahl an ungenutzten Flachdächern, die vielseitige Potenziale zur Energienutzung, Begrünung und Freiraumergänzung bieten. Leerstehende Tiefgaragen können den nötigen Raum liefern, den PV-Strom der Dächer zu speichern und Synergieeffekte mit der Mobilität zu nutzen.



*Luftbild Neuperlach, Quelle: Klaus Leidorf*

Die Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass ein hoher Sanierungsbedarf von Dächern bei den Gebäuden mit Baujahr 1960 bis 1984 besteht. Bisher liegt die gesamte installierte Leistung bei ca. 240 kWp und produziert annähernd 250 MWh/a. Dies entspricht weniger als 1% des in Neuperlach verbrauchten Stroms und zeigt, wie groß das Potenzial für Solarenergie ist.

In Zusammenarbeit mit der MGS ist im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ eine „Aktivierung der Neuperlacher Dächer“ geplant. Es sollen zielgruppenorientierten Beratungskampagnen, Informationsveranstaltungen und Machbarkeitsstudien erfolgen, die das Prinzip der Multicodierung, die sinnvolle Überlagerung bzw. Ergänzung verschiedener Funktionen und deren Verknüpfung auf den Flächen verfolgt. Zum einen soll hier die Erzeugung von erneuerbaren Energien auf den Dächern (Photovoltaik) und zum anderen die Begrünung von Dächern und Fassaden für Maßnahmen zur Klimaanpassung und als Freiraumergänzung im Fokus stehen.

Zielgruppen der Maßnahme „Aktivierung der Neuperlacher Dächer“ sollen dabei ausgewählte Einzeleigentümer\*innen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sein. Zur Vorbereitung der Sanierungsoffensive wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Kooperation mit der MGS beauftragt, folgende Maßnahmen in „Neuperlach Nord“ durchzuführen:

- Erstellung eines Beratungsleitfadens zur Nutzung der Dachflächen (Dachbegrünung) und Erhöhung der Solarenergienutzung differenziert nach Eigentümerstruktur
- Konzeption von Beratungskampagnen, Informationsveranstaltungen
- Ausschreibung und Vergabe einer Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung eines Pilotprojekts (Leistungsphase 1 und 2)

- Standortauswahl und Konzeption einer Umsetzungsstrategie für die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für ein Modellprojekt für Dachbegrünung und Solarenergienutzung ggf. in Kombination mit Energiespeicher in Tiefgarage

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022-2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 45.000 € (konsumtiv) für die Erstellung eines Beratungsleitfadens und für die Konzeption und Durchführung von Beratungskampagnen, und Informationsveranstaltungen für die Bürger\*innen im Gebiet benötigt. Diese Mittel werden im Rahmen des jährlichen Finanzierungsbeschlusses der MGS „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2022, Finanzbedarf“ beantragt und an dieser Stelle nachrichtlich erwähnt. Von den Gesamtkosten werden voraussichtlich 100 % als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 27.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 18.000 €.

Für die Machbarkeitsuntersuchung zur Umsetzung eines Pilotprojektes werden 70.000 € (konsumtiv) im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 70.000 € werden voraussichtlich 56.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 33.600 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 36.400 €.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 750.000 € (investiv) für die Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für ein Pilotprojekt im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 750.000 € werden voraussichtlich 225.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 135.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 615.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.3.5 Mikroskalige und mikroklimatische Klimamodelle**

Zur Erfassung der stadtklimatischen Ausgangssituation und möglicher klimaökologischer Auswirkungen durch städtebauliche Entwicklungen sollen mikroskalige und mikroklimatische Klimamodelle im Rahmen von stadtklimatischen Gutachten extern vergeben werden. Es sollen Empfehlungen für den bestmöglichen Erhalt und zur Verbesserung des groß- und kleinräumigen Luftaustausches und der bioklimatischen Situation in Neuperlach entwickelt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mikroskalige und mikroklimatische Klimamodelle im Rahmen von stadtklimatischen Gutachten in Zusammenarbeit mit dem Direktorium - HA II, Vergabestelle 1 an eine externe Dienstleister\*in zu vergeben.

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026**

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 70.000 € (konsumtiv) für mikroskalige und mikroklimatische Klimamodelle im Rahmen von stadtklimatischen Gutachten im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 70.000 € werden voraussichtlich 70.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 42.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 28.000 €.

### **8.4 Digitale Infrastruktur: Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen**

Neuperlach soll künftig sowohl analog als auch digital miteinander vernetzt sein. Neuperlach soll die Chancen der Digitalisierung, neuer Technologien und Smart City Lösungen nutzen und seine Onlinepräsenz erweitern. Folglich soll auch die digitale Infrastruktur Neuperlachs in einem eigenen Entwicklungskonzept analysiert und zielgerichtet verbessert werden. Die Onlinepräsenz und Wahrnehmung von Neuperlach werden eher von außen als von innen bestimmt. Das vielfältige Angebot im Bereich Kultur, Soziales und Sport ist nicht allen Bewohner\*innen und Neubewohner\*innen bekannt. Es gibt bisher keine eigene Stadtteilwebseite oder App, die die Angebote bündeln und leicht zugänglich machen. Eine Vielzahl von Einrichtungen und Vereinen in Neuperlach haben Bedarf an einer besseren Kommunikation, Austausch und Vernetzung.

Mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00164, Vollversammlung am 03.03.2021 wurden die SWM beauftragt, eine zentrale städtische App neu zu entwickeln. Sie soll für die Nutzer\*innen ein breites Spektrum an Angeboten zu Freizeit, Kultur und Sport bündeln. Gleichzeitig wird lokalen Einrichtungen und Vereinen die Möglichkeit gegeben sich lokal digital zu präsentieren. Durch die Individualisierung der München App für die Nutzer\*innen bekommen App-Nutzer\*innen automatisch individualisierte Angebote (Aktivitäten zu Freizeit, Kultur, Sport, Einrichtungen, Vereine) angezeigt, d.h. Bewohner\*innen aus



Neuperlach haben die Möglichkeit Angebot in der Nähe zu sehen und wahrzunehmen. Hiermit können stadtteilgenau Informationen zu nahegelegenen „Point of Interest“ angezeigt werden. Gleichzeitig haben dort agierende kleine Einrichtungen die Möglichkeit sich modern, digital und mobil zu vermarkten. Darüber hinaus sollen öffentliche WLAN-Hotspots geschaffen werden.

Die MGS wird in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie den SWM folgende Bausteine und Maßnahmen im Rahmen der Entwicklung der digitalen Infrastruktur Neuperlachs umsetzen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Integrierten Digitalen Entwicklungskonzeptes (IDEK) im Handlungsraum 3:

- Analyse zu Bedarfen an digitaler Infrastruktur in „Neuperlach Nord“
- Vergabe durch MGS zu Konzeption, Entwicklung und Realisierung einer Stadtteilwebseite mit Programmkalender und ggf. weiterer Tools
- Ausbauoffensive WLAN-Spots

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 350.000 € (konsumtiv) für die Bedarfsanalyse und Umsetzung der Maßnahmen des IDEK angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 350.000 € werden voraussichtlich 350.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 210.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 140.000 €.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 90.000 € (investiv) für die Ausbauoffensive und Errichtung von WLAN-Spots angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 90.000 € werden voraussichtlich 90.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 54.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 36.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung und Entwicklung von Maßnahmen zum Ausbau der digitalen Infrastruktur Neuperlachs ab dem Jahr 2027 und die zugehörige Nachfolgefinanzierung werden in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.



## 8.5 Perlacher Brücken: Aufwertung und Inszenierung



Brücke an der Quiddestraße/Schulzentrum Nord, Quelle: ADEPT

Die insbesondere in „Neuperlach Nord“ liegenden Brücken sind markante Infrastrukturen. Die Bürgerbeteiligung hat gezeigt, dass sie das Bild des Stadtteils prägen und starke Identifikationspunkte für die Bürger\*innen sind. Gleichzeitig zeigen im Juli 2020 erhobene Verkehrszählungen, dass an vier von insgesamt dreizehn gezählten Brücken in Neuperlach die Fußgänger\*innen den direkten informellen Weg unter der Brücke wählen – insbesondere in Nähe von Bushaltestellen – und dort die Brücken nur eingeschränkt in ihrer Funktion genutzt werden.

Bei vielen Brücken müssen Umwege oder eine starke Steigung von Rampen in Kauf genommen werden. Einzelne Straßenräume sind über eine Brücke nur durch Treppensteigen zu überqueren (Bsp. Schulzentrum Nord, Quiddestraße). Die Brücken Neuperlachs haben das Potenzial, als identitätsstiftende Bauwerke und in ihrer Bedeutung als Brückenbauwerke wieder neu in Szene gesetzt zu werden.

Erste Startermaßnahmen durch lokale Kulturschaffende und Schulen können vor Ort durchgeführt werden.

### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für die Durchführung von Startermaßnahmen zur Brückengestaltung durch lokale Kulturschaffende und Schulen in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 100.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 100.000 € werden voraussichtlich 100.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 60.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 40.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung wird in Abhängigkeit von einer späteren Klärung durch die Fachreferate und von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.6 Optimierung der Mobilität: Vorbereitung der Maßnahmen**

#### **8.6.1 Schaffung sicherer Übergänge und Knotenpunkte: Realisierung von zwei sicheren Übergängen**

Im Rahmen eines umfassenden Mobilitätskonzepts für Neuperlach steht die Sicherheit der schwächsten Verkehrsteilnehmer\*innen, den Fußgänger\*innen, an oberster Stelle. Diese ist insbesondere entlang stark befahrener Verkehrsachsen, aber auch in scheinbar ruhigen Wohnstraßen, etwa aufgrund von mangelnder Beschilderung oder schlechter Einsehbarkeit stark gefährdet. In „Neuperlach Nord“ gibt es eine Vielzahl von ungesicherten Übergängen und Gefahrenstellen entlang des Fußwegesystems und insbesondere an Kreuzungen. Die breiten Straßenprofile lassen eine Vielzahl von Verkehrsberuhigungs- und Querungsmöglichkeiten zu, die Barrierefreiheit könnte dabei hergestellt werden. In den nächsten Jahren sollten die Übergänge und Kreuzungen schrittweise umgestaltet werden. Hier liegt die Chance, eine erhöhte Aufenthaltsqualität entlang der Straßen sowie Räume der Begegnungsmöglichkeit zu schaffen.

Die Klärung der Zuständigkeit für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des städtischen Aufgabengliederungsplans.

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für die Realisierung von zwei sicheren Übergängen und Knotenpunkte in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 300.000 € (investiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 300.000 € werden voraussichtlich 150.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 90.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 210.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.6.2 Aufwertung und Ausbau Fußwegesystem: Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen**

Eines der wesentlichen Gestaltungsmerkmale bei der Planung Neuperlachs als Stadt der Moderne ist die Implementierung des separaten Fußwegesystems, getrennt von den großen Hauptstraßen für den Autoverkehr. Dieses System übernimmt bis heute eine wichtige Funktion in der Vernetzung der Quartiere. Gleichwohl weist das Fußwegesystem Lücken und Barrieren auf. Es fehlt an wichtigen Verbindungen und die Orientierung fällt in Teilen schwer. In den nächsten Jahren sollte das Fußwegesystem in „Neuperlach Nord“ schrittweise aufgewertet und verbessert werden, auch damit mobilitätseingeschränkte Personen sich besser fortbewegen können. Darüber hinaus könnten neue Fußwege entstehen und Quartiere besser miteinander verbunden werden.

Die Klärung der Zuständigkeit für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des städtischen Aufgabengliederungsplans.

Das Mobilitätsreferat wird gebeten, für die öffentlichen Fußwegesysteme Ordnungsmaßnahmen vorzubereiten und zu entwickeln. Das Mobilitätsreferat bereitet derzeit eine gesamtstädtische Fußverkehrsstrategie vor, die konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen im Fußverkehr zukünftig besser ausleuchten soll und Grundlage für die weiteren Aktivitäten auf diesem Gebiet sein wird. Die vertiefte Betrachtung des Fußwegesystems in Neuperlach sollte daher nach Verabschiedung der Fußverkehrsstrategie erfolgen.

Die Umsetzung durch das Baureferat erfolgt nach einer erneuten Stadtratsbefassung.

Die MGS wird gebeten, als Treuhänderin der Landeshauptstadt München für die auf Privatgrund laufenden Fußwegesysteme folgende Ordnungsmaßnahmen vorzubereiten:

- Definition von zunächst drei Hauptachsen im Fußwegesystem in „Neuperlach Nord“ und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen
- sukzessive Aufwertung des bestehenden privaten Fußwegesystems (3 km)
- Schaffung neuer Fußwegeverbindungen über private Grundstücke (0,3 km)

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022 – 2026**

Für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen Aufwertung des Fußwegesystems in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 352.800 € (investiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 352.800 € werden voraussichtlich 282.240 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 169.344 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 183.456 €. Der Einsatz weiterer Fördermittel wird im Projektverlauf geprüft.

### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027 und die zugehörigen Nachfolgefinanzierung werden in Abhängigkeit von einer späteren Klärung durch die Fachreferate und von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.6.3 Aufwertung und Ausbau Radinfrastruktur: Machbarkeitsstudien und Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen**

Ein Schlüsselement eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes ist die Umverteilung des Straßenraums, insbesondere zugunsten des Langsamverkehrs, also Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen. Damit mehr Leute auch tatsächlich mit dem Rad fahren, muss die entsprechende Infrastruktur hierzu hergestellt werden. Die Radwege in Neuperlach entsprechen in ihrer Breite und Gestaltung nicht den aktuellen Standards. Es fehlt an schnellen und sicheren Verbindungen in die Innenstadt und das Umland. Die breiten Straßenräume von Neuperlach Nord bieten das Potenzial sichere und moderne Radinfrastruktur zu bauen. In den nächsten Jahren sollten die Radverbindungen im Rahmen von Machbarkeitsstudien genauer untersucht werden und anschließend das Radwegenetz schrittweise verbessert und ausgebaut werden.

Die Klärung der Zuständigkeit für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des städtischen Aufgabengliederungsplans.

Das Mobilitätsreferat wird gebeten, im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Prüfung der im ISEK vorgeschlagenen Radverbindungen mit dem VEP-R und Machbarkeitsstudien
- Konzeption und Raumaufteilung für vorgesehene Radverbindungen

Die Umsetzung durch das Baureferat erfolgt nach einer erneuten Stadtratsbefassung.

### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022 – 2026

Für die Prüfung, Konzeption und Raumaufteilung zur Aufwertung und zum Ausbau der Radinfrastruktur in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 200.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 200.000 € werden voraussichtlich 200.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 120.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 80.000 €.

Für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen zum Ausbau der Radinfrastruktur in den nächsten fünf Jahren werden Kosten in Höhe von 200.000 € (investiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 200.000 € werden voraussichtlich 200.000 € als

förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 120.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 80.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung zu Aufwertung und Ausbau der Radinfrastruktur ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung, wird in Abhängigkeit von einer späteren Klärung durch die Fachreferate und von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt. von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

#### **8.6.4 Umgestaltung Sammel- und Hauptstraßen: Verkehrliche Rahmenplanung Quiddestraße**

Ursprünglich war die Fortbewegung in und um Neuperlach in erster Linie mit dem eigenen Automobil vorgesehen. In den letzten Jahren haben sich nicht nur das Mobilitätsverhalten vieler Neuperlacher\*innen geändert, durch gezielte Planungen und Mobilitätskonzepte sind die Städte bemüht, das Modal Split (den Anteil der verschiedenen Verkehrsteilnehmer) hin zu mehr umweltgerechten Fortbewegungsmitteln hin zu optimieren. Die Sammel- und Hauptstraßen in Neuperlach sind gegenwärtig dominiert durch ruhenden und fließenden Verkehr. Die Straßenplanung entspricht nicht dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen und weist Schwachstellen aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten und mangelnder Aufenthaltsqualität auf. Langfristig sollten die Straßenquerschnitte aufgewertet werden und Straßenraum zugunsten von öffentlichen Personennahverkehr, Rad- und Fußverkehr sowie Straßen belebenden Aktivitäten bzw. freiraumqualifizierenden Maßnahmen umverteilt werden.

Das Mobilitätsreferat wird gebeten, im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ im Bereich der Quiddestraße zur Vorbereitung der Umgestaltung der Sammel- und Hauptstraßen folgende Maßnahmen unter Einbeziehung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vorzubereiten und umzusetzen:

- Erarbeitung einer verkehrlichen Rahmenplanung in Form verkehrstechnischer Untersuchungen und Entwürfen zur Straßenraumaufteilung im Bereich der Quiddestraße zur Verbesserung der urbanen Verknüpfungen

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für die Durchführung der Rahmenplanung zur Umgestaltung Sammel- und Hauptstraßen im Bereich Quiddestraße sowie zur Erstellung eines Handbuchs für die Umgestaltung der Neuperlacher Sammel- und Hauptstraßen in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 100.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 100.000 € werden voraussichtlich 100.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 60.000 € (60 % der

förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 40.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Vorbereitung und Umsetzung zur Umgestaltung der Sammel- und Hauptstraßen ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefiananzierung, wird in Abhängigkeit von einer späteren Klärung durch die Fachreferate und von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt. von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

#### **8.6.5 Lebendige und attraktive Wohnstraßen: Aktivierungsmaßnahmen**

Auch in den kleineren Wohnstraßen im Norden Neuperlachs dominieren ruhender und fließender Verkehr das Straßenbild. Es fehlt an Querungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität. Es gibt wenige Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Im Zuge eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Neuperlacher Norden sollen in einem ersten Schritt temporäre Aktivierungsmaßnahmen zur Herstellung lebendiger und attraktiver Wohnstraßen umgesetzt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mit Unterstützung der MGS und den zuständigen Fachreferaten sowie unter Einbindung der Bewohner\*innen und Eigentümer\*innen der anliegenden Quartiere gebeten, zur temporären Aktivierung der Wohnstraßen in „Neuperlach Nord“ folgende Maßnahme umzusetzen:

- Vorbereitung, Konzeption und Durchführung von temporären Bespielungen der Wohnstraßen wie beispielsweise durch Straßenfeste, Parking-Days oder Parklets mit räumlichem Bezug zu laufenden Sanierungsprojekten

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für die Durchführung der temporären Bespielungen der Wohnstraßen im Norden Neuperlachs werden Kosten von 200.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 200.000 € werden voraussichtlich 160.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 96.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 104.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weiteren Schritte zur Realisierung lebendiger und attraktiver Wohnstraßen im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ wie die Erstellung eines Handbuchs/ Gestaltleitfadens Lebendige und attraktive Wohnstraßen ab dem Jahr 2027 und die dazugehörige Nachfinanzierung werden in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.7 Mobility- und Zero-Waste-Hubs: Vorbereitung, Standortdefinition sowie Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur ortsspezifischen Umsetzung**

Das Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten in „Neuperlach Nord“ ist bislang unterrepräsentiert. Teilweise sind weite Wege zu U- und S-Bahn-Stationen zurückzulegen. Mit der Schaffung von Mobility-Hubs an zentralen Punkten sollen zusätzliche Mobilitätsangebote geschaffen und mit weiteren baulichen Infrastrukturen (Quartiersboxen, Zero-Waste-Hubs, Radfahrinfrastruktur) zur Aufwertung des öffentlichen Raums kombiniert werden. Insbesondere die Aspekte der Abfallvermeidung und Abfallreduzierung wie Tauschbörsen, Repair-Cafés, Pop-Up-Stores der Halle 2 sowie zusätzliche außerschulische Lernorte können mit den Zero-Waste-Hubs kombiniert werden. Erste Erfahrungen mit diesen Angeboten konnten im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz mit Projekten von „smart city - smarter together“ gesammelt werden.

Das Mobilitätsreferat wird gebeten, die Vorbereitung und Durchführung folgender Sanierungsmaßnahmen zu übernehmen:

- Konzept zur Standortentwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Mobility-Hubs im Rahmen des Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte

Das Kommunalreferat, Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), wird gebeten, die Vorbereitung und Durchführung folgender Maßnahme umzusetzen:

- Machbarkeitsstudie zur ortsspezifischen Umsetzung der Zero-Waste-Strategie inklusive Beteiligung vor Ort

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026**

Von den Gesamtkosten in Höhe von 95.000 € (konsumtiv) für das Konzept zur Standortentwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Mobility-Hubs im Rahmen des einheitlichen Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte sowie für die Machbarkeitsstudie mit Gestaltungsvorschlägen moderner Zero-Waste-Hubs werden voraussichtlich 95.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 57.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 38.000 €.

#### **Sanierungsmaßnahmen ab 2027**

Die weitere Umsetzung von Mobility-Hubs auf Grundlage des Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte sowie die Umsetzung der Zero-Waste-Strategie mit Pilotprojekten zur Abfallreduzierung und Abfallvermeidung und die Schaffung von Tauschbörsen, Repair-Cafés, Pop-Up-Store Halle 2 zusammen mit Zero-

Waste-Hubs ab dem Jahr 2027 und die zugehörige Nachfolgefinanzierung werden in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

#### **8.8 Gesundheits-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen im Neuperlacher Norden: Fit für die Zukunft! Vorbereitung und Durchführung Nutzerbedarfsprogramme, Standortüberprüfungen und Machbarkeitsstudien**

Im Sinne einer umfassenden Daseinsvorsorge in Kombination mit der Altersstruktur in Neuperlach werden in den kommenden Jahren insbesondere Bedarfe der älteren Stadtbewohner\*innen sichtbar. In „Neuperlach Nord“ werden zusätzliche niedrigschwellige Gesundheitsangebote und Gesundheitsberatung benötigt, auch solche, die die Diversität des Stadtteils in Bezug auf Herkunft und Kultur widerspiegeln. Ein Gesundheitszentrum könnte verschiedene Angebote bündeln. In den kommenden Jahren sollen die genauen Bedarfe erhoben und ein möglicher Standort für ein Gesundheitszentrum gefunden werden.

Neuperlach sorgt sich zudem in den kommenden Jahren um den Ausbau innovativer und niedrigschwelliger Lern- und Bildungsangebote und reagiert hiermit auf den wachsenden Bedarf der Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Gleichzeitig fehlt es an Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs, bürgerschaftliches Engagement und selbstorganisierte Freizeit- und Kulturangebote. Ein laufendes Monitoring der Bildungs- und Sozialeinrichtungen im Norden Neuperlachs als auch standortspezifische Machbarkeitsstudien für einzelne Einrichtungen sollen in den kommenden Jahren in Federführung der jeweils zuständigen Fachreferate erarbeitet werden.

- Nutzerbedarfsprogramm, Standortüberprüfung und Machbarkeitsstudie für ein Gesundheitszentrum
- Machbarkeitsstudien für Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026**

Von den Gesamtkosten in Höhe von 235.000 € (konsumtiv) werden voraussichtlich 200.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 120.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 115.000 €.

#### **Sanierungsmaßnahmen ab 2027**

Die weitere Umsetzung der Sanierungsprojekte ab dem Jahr 2027 und die zugehörige Nachfolgefinanzierung werden in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.



### **8.9 Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen: Vorbereitung Runder Tisch mit Akteuren vor Ort sowie Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung eines Pilotprojektes**

Auf Grund des stetig wachsenden Nutzungsdrucks auf Freiflächen sollen insbesondere die bestehenden Schulaußenbereiche und Sportflächen als Ergänzung des bestehenden Freiraumnetzes betrachtet werden. Aktuell sind diese größtenteils eingezäunt und außerhalb der Schulöffnungszeiten nicht öffentlich zugänglich. Eine Mehrfachnutzung könnte das Spiel- und Sportangebot deutlich erhöhen. Zudem könnten diese Flächen auch öffentlich zugängliche Lernorte im Freien sein, die mit entsprechenden Gestaltungskonzepten das Angebot der Lern- und Bildungslandschaften gleichermaßen bereichern. Sie stehen für Aktivitäten außerhalb der Unterrichtszeiten zur Verfügung und schlagen eine neue Brücke zwischen Lernen und Freizeit, sie halten zudem individuelle Rückzugsmöglichkeiten bereit. Um Chancen und Herausforderungen einer Mehrfachnutzung von Schul- und Sportflächen zu definieren und Strategien zur Umsetzung zu entwickeln, wird das Referat für Bildung und Sport zur Umsetzung folgender Maßnahmen gebeten:

- Einrichtung eines runden Tisches mit Schulvertreter\*innen, Sportvereinen und Akteur\*innen vor Ort, Fachreferaten sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Unterricht und Kultus mit Unterstützung der MGS
- Berücksichtigung der Mehrfachnutzung von Sport- und Schulhofflächen bei Maßnahmen der Schulbauoffensive
- Monitoring der Schulhoföffnung der Grundschule an der Kafkastraße mit Unterstützung der MGS
- Vorbereitung, Vergabe und Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines Pilotprojektes im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026**

Für die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen werden in den nächsten fünf Jahren Kosten von 70.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 70.000 € werden voraussichtlich 70.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 42.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 28.000 €.

#### **Sanierungsmaßnahmen ab 2027**

Die Umsetzung eines Pilotprojektes zur Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen in „Neuperlach Nord“ ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.10 Sanierung von Sport- und Freizeiteinrichtungen: Vorbereitung und Erstellung von Sanierungskonzepten**

Das Angebot und die Zugänglichkeit von Sport- und Freizeiteinrichtungen im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ gewinnt zunehmend an Bedeutung für alle Altersgruppen. Neben Kindern und Jugendlichen sind insbesondere Zielgruppen wie mobilitätseingeschränkte Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung in den Fokus zu nehmen.

Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat werden gebeten, folgende Sanierungsmaßnahme zu unterstützen:

- Sanierungskonzept Sportcenter SVN München e.V.

Das Sozialreferat wird gebeten, den Nutzerbedarf zur Sanierung des Kinder- und Jugendtreffs ZeitFrei und des Abenteuerspielplatzes Maulwurfshausen unter Einbeziehung der Akteur\*innen vor Ort zu definieren. Anschließend erfolgen Planung und Umsetzung der Sanierung nach den einschlägigen städtischen Vorgaben (je nach Art und Umfang im Bauunterhalt oder als investive Maßnahme).

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026**

Für die Erstellung der oben benannten Sanierungs- und Erweiterungskonzepte in den nächsten fünf Jahren werden insgesamt Kosten von 180.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 180.000 € werden voraussichtlich 180.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 108.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 72.000 €.

#### **Sanierungsmaßnahmen ab 2027**

Die weitere Umsetzung der Sanierung der Sport- und Freizeiteinrichtungen ab dem Jahr 2027 und die zugehörigen Nachfolgefinanzierung werden in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.11 Wohnen in Neuperlach (sozial, gerecht, miteinander, klimaneutral)**

Eine bunte Stadtgesellschaft mit vielfältigen Lebensstilen hat neue Vorstellungen von Wohnen und Zusammenleben. Die demografische Entwicklung rückt zudem Themen wie die Barrierefreiheit und neue Wohnformen für das Alter in den Vordergrund. Angebote unterschiedlich großer und flexibel nutzbarer Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen für Familien mit Kindern, Singles, Alleinerziehende, Senior\*innen, Menschen mit Behinderung und Wohngemeinschaften sollen in der Bestandsentwicklung in „Neuperlach Nord“ zu berücksichtigt werden.

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die MGS folgende Maßnahmen zur Aktivierung und Erhalt der „Neuperlacher Mischung“ umzusetzen:

- Einsatz des (mobilen) Stadtteilmanagements
- Umsetzung von Initiativen und Projekten des Verfügungsfonds
- Etablierung von Stadtteilspaziergängen zwischen Alt- und Neubewohner\*innen

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für die Umsetzung der Maßnahmen durch die MGS zum Erhalt der Neuperlacher Mischung in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 2.615.000 € (konsumtiv) eingeplant. Diese Mittel werden im Rahmen des jährlichen Finanzierungsbeschlusses der MGS „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2022, Finanzbedarf“ beantragt und hier nachrichtlich dargestellt. Von den Gesamtkosten in Höhe von 2.615.000 € werden voraussichtlich 1.929.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 1.157.400 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen voraussichtlich 1.457.600 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Weitere Umsetzungsmaßnahmen wie die Unterstützung von WEGs und genossenschaftlichen Ansätzen oder die Durchführung eines Pilotprojektes für Genossenschaften in „Neuperlach Nord“ ab dem Jahr 2027 und die zugehörige Nachfolgefinanzierung wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.12 Zwischennutzung / Sharing Spaces**

Der öffentliche Raum erfährt in den kommenden Jahren einen Bedeutungszuwachs, entsprechend wichtig sind Gestaltungs- und Aktivierungskonzepte, die neue Stadterlebnisse auch in Neuperlach Wirklichkeit werden lassen. Placemaking-Strategien, Sharing-Space-Konzepte oder Umnutzungen sind nur einige der möglichen Entwicklungsstrategien. Der vereinzelte Leerstand in Erdgeschosszonen der Nahbereichszentren bietet Chancen für Zwischennutzungen als Aktivierung von Flächen und Räumen. So können fehlende Räumlichkeiten mit Kunst- und Kulturangeboten, Arbeits- und Ausstellungsflächen für Kulturschaffende und Kreative geschaffen werden.

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Die Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen in Höhe von 250.000 € (konsumtiv) in den nächsten fünf Jahren werden im Rahmen des jährlichen Finanzierungsbeschlusses der MGS „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2022, Finanzbedarf“ beantragt und hier nachrichtlich dargestellt. Von den Gesamtkosten in Höhe von 250.000 € werden voraussichtlich 175.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 105.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert.

Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 145.000 €.

### **8.13 Identitäten stärken: Vorbereitung Stärkung Marx-Zentrum**

In Neuperlach finden sich zahlreiche, durch besondere architektonische Merkmale auffallende „Stadtbausteine“ wie das Marx-Zentrum. Dieses weist einen hohen Versiegelungsgrad und eine geringe Verschattung durch Bäume auf. Die in die Jahre gekommene Platzgestaltung und die fehlende Aufenthaltsqualität sollten aufgewertet werden, um das Nahbereichszentrum fit für die Zukunft zu machen. Künftig soll hier wieder abwechslungsreiches, urbanes Leben mit einer öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszone entstehen.

Zur Vorbereitung der weiteren Projektentwicklung wird die MGS in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgende Maßnahme durchführen:

- Runder Tisch mit den Eigentümer\*innen, Bewohner\*innen und Akteur\*innen
- temporäre Intervention / Aktivierungsmaßnahme Marx-Zentrum

#### **Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026**

Die Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen in Höhe von 10.000 € (konsumtiv) in den nächsten fünf Jahren werden im Rahmen des jährlichen Finanzierungsbeschlusses der MGS „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2022, Finanzbedarf“ beantragt und hier nachrichtlich dargestellt. Von den Gesamtkosten in Höhe von 10.000 € werden voraussichtlich 10.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 6.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 4.000 €.

#### **Sanierungsmaßnahmen ab 2027**

Die weiteren Projektschritte zur Umsetzung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs Marx-Zentrum sowie die Umsetzung von Ordnungs- und Baumaßnahmen Marx-Zentrum ab dem Jahr 2027 und die zugehörigen Nachfolgefinanzierungen werden in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.14 Lokale Ökonomie und Beschäftigung: Standortinitiativen und Standort-sicherung für Einzelhandel und Gewerbe**

In Neuperlach sind die lokalen Gewerbetreibenden und Einzelhändler\*innen wenig miteinander vernetzt. Gleichwohl steht der gesamte Einzelhandel vor strukturellen Veränderungen und großen Herausforderungen. Gemeinsame Veranstaltungen und Aktionen und das Nutzen von Kooperationsmöglichkeiten könnten durch einen Neuperlacher Einzelhandels- und Gewerbeverband aufgebaut werden.

Gleichzeitig sollen zur Aktivierung öffentlichkeitswirksamer Erdgeschosszonen, insbesondere in den Nahbereichszentren, standortbezogene Handlungsempfehlungen, Konzepte und Kooperationen initiiert und umgesetzt werden.

Die MGS wird in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft zunächst in „Neuperlach Nord“ folgende Maßnahmen zur Initiierung und Etablierung eines Einzel- und Gewerbeverbandes federführend umsetzen:

- Vorbereitung, Konzeption und Durchführung Runder Tisch der Gewerbetreibenden und Einzelhändler
- Standortinitiativen für Einzelhandel und Gewerbe (Aktionen, Veranstaltungen, Kommunikation)

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Für die Umsetzung der Maßnahmen zur Etablierung von Standortinitiativen für Einzelhandel und Gewerbe zur Standortsicherung in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 45.000 € (konsumtiv) eingeplant. Diese Mittel werden im Rahmen des jährlichen Finanzierungsbeschlusses der MGS „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2022, Finanzbedarf“ beantragt und hier nachrichtlich dargestellt. Von den Gesamtkosten in Höhe von 45.000 € werden voraussichtlich 30.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 18.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 27.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Maßnahmen zur Etablierung von Standortinitiativen für Einzelhandel und Gewerbe und die weitere Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Standortsicherung für Einzelhandel und Gewerbe, insbesondere die Erstellung eines Konzeptes Einzelhandel/Gastronomie und aktive Erdgeschosse in den Nahbereichszentren sowie die Portfolioerstellung für Erdgeschossaktivierung ab dem Jahr 2027 und die dazugehörige Nachfolgefinanzierung werden in Abhängigkeit von einer späteren Klärung durch die Fachreferate und von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **8.15 Städtebau und Stadtgestalt: Co-Design-Werkstatt/Runder Tisch**

Neuperlach ist geprägt vom Städtebau und der Architektur der Moderne. Der Charakter der Moderne und das Stadtbild Neuperlachs sollen sowohl im Bereich der Architektur / Städtebau als auch im Bereich der Frei- und Grünflächen gesichert und planvoll weiterentwickelt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird folgende Maßnahme durchführen, um die begonnene Diskussion zur Stadtgestalt weiterzuführen:

- Durchführung einer Co-Design-Werkstatt / Runder Tisch, um Entwicklungs- und Baumaßnahmen hinsichtlich Städtebau, Klimaanpassung, Architektur und Nachbarschaft kooperativ zu entwickeln und Standards zu etablieren.

#### Sanierungsmaßnahmen und Finanzierung 2022–2026

Von den Gesamtkosten in Höhe von 25.000 € (konsumtiv) werden voraussichtlich 25.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 15.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 10.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der Stadtgestalt Neuperlachs ggf. durch die Erstellung eines Gestaltleitfadens oder die Bildung eines Beirats ab dem Jahr 2027 und der zugehörigen Nachfolgefinanzierung, wird in Abhängigkeit von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **9 Kosten und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ gemäß § 149 BauGB**

Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um eine Abschätzung des Kostenrahmens und der Finanzierung nach § 149 BauGB. Sie wird von der Gesetzgeberin zu Beginn eines Sanierungsgebietes gefordert und stellt die Kosten und Finanzierung über die gesamte Laufzeit von voraussichtlich 15 Jahren dar. Sie entspricht dem aktuellen Kenntnisstand. Die Kosten und die Finanzierung können sich im weiteren Verlauf der Sanierung noch ändern. Die finanzielle Durchführbarkeit und Zügigkeit der Sanierung sollen nachvollziehbar prognostiziert werden können. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 8 beigelegt.

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

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

Die in den nachfolgenden Tabellen (Anlage 8) angeführten Werte dienen lediglich als Grundlage für die Abschätzung der voraussichtlichen Förderhöhen.

## **E) Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum“**

### **1 Abgrenzungsvorschlag für die förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum“**

In der ersten Phase der Sanierung soll ebenfalls das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ im Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach, wie mit nachfolgenden Umgriffen definiert, gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegt werden. Auf Basis der ermittelten Handlungsbedarfe erfolgt ein Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum“.

Das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ umfasst die Nordparzelle des Hanns-Seidel-Platzes, den Busbahnhof Neuperlach Zentrum, den Vorplatz der Perlacher Einkaufspassagen (PEP) sowie eine kleinere öffentliche Grünfläche am Gerhart-Hauptmann-Ring. Das Teilgebiet ist das Zentrum des Stadtteils und liegt sowohl an der wichtigen Nord-Süd als auch Ost-West-Achse, die im Rahmenplan definiert wurden. Darüber hinaus ist der zentral liegende Busbahnhof und die U-Bahnhaltestelle Neuperlach Zentrum zentraler Knotenpunkte des ÖPNV-Angebots im Stadtteil. Das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ umfasst ausschließlich Flächen in kommunalem Besitz.

Der Busbahnhof weist gleichwohl erhebliche Mängel in der Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität auf. Es fehlt an Radabstellanlagen als auch zusätzlichen Mobilitätsangeboten. Die nach Neuperlach Ost verbindende Brücke ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand, zergliedert der Platz und verursacht eine Reihe an untergenutzten Flächen unterhalb der langen Rampen. Die Grünfläche am Gerhart-Hauptmann-Ring, der Quartierseingang nach Neuperlach Ost mit einem spannenden Gebäudeprofil der Zwillingstürme, ist in einem aufwertungsbedürftigen Zustand. Der Versiegelungsgrad im gesamten Sanierungsgebiet Zentrum ist überdurchschnittlich hoch, es fehlt an schattigen und kühlen Orten.

Der autozentrische Straßenquerschnitt der Thomas-Dehler-Straße führt zu einer starken Zergliederung und wenig Aufenthaltsqualität. Folglich finden viel Fußgänger\*innenbewegung und Leben im Sperrengeschoss des U-Bahnhofs statt. Auch der Vorplatz des PEP ist stark aufwertungsbedürftig. Es fehlt an konsumfreien Aufenthaltsbereichen. Darüber hinaus finden sich an Sonn- und Feiertagen keine gastronomischen Angebote im Neuperlacher Zentrum.

Dem Charakter eines Stadtteilzentrums wird der Hanns-Seidel-Platz in seiner Gestalt und Funktion gegenwärtig nicht gerecht. Die neuen Wohn- und Gewerbebauten der Neuen Mitte am Hanns-Seidel Platz sind aktuell am Entstehen und der Bau des öffentlichen Gebäudes befindet sich in der Vorbereitung. Bis zur Baustelleneinrichtung bestehen Nutzungspotenziale für die Fläche der Nordparzelle. Eine Aktivierung in den kommenden

Jahren würde den Bedürfnissen des Stadtteils nach mehr kulturellen Angeboten und Leben im Stadtteil entgegenkommen.

## **2 Nachweis von städtebaulichen Missständen in „Neuperlach Zentrum“ gegliedert nach Handlungsfeldern**

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegen folgende städtebauliche Missstände für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ vor, die den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes gemäß §§ 136 ff. BauGB erforderlich machen:

### **Handlungsfeld Städtebau und Stadtgestalt**

- Fehlende städtebauliche Mitte
- Starke funktionale Trennung
- Wenig differenzierte Nutzungsstrukturen

### **Handlungsfeld Verkehr/ Mobilität**

- Überdimensionierte Kreuzungsbereiche, wenige Querungsmöglichkeiten, trennende Wirkung von Straßen
- Fußwegesystem weist Lücken, fehlende Querungen, Barrieren, Schwellen und unebene Stellen auf
- Radwege entsprechen in ihrer Breite, Gestaltung, Beschilderung nicht mehr den aktuellen Standards
- Aufwertungsbedürftiger Zustand und eingeschränkte Barrierefreiheit der Perlacher Brücken
- Dominanz des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Mangelnde Orientierung, Vernetzung und Beschilderung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen
- Mangelndes Angebot an E-Mobilität und Sharing-Angeboten

### **Handlungsfeld Freiraum**

- Veraltete Beschilderungen und Orientierungshilfen
- Grün- und Freiflächen sind noch nicht ausreichend an die sich ändernden klimatischen Bedingungen angepasst
- Gestalterische und bauliche Mängel des öffentlich zugänglichen Freiraums
- Unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen
- Bevölkerungswachstum führt zu weiter steigendem Nutzungsdruck auf existierenden Flächen

### **Handlungsfeld Lokale Ökonomie und Beschäftigung**

- Sanierungsbedürftige Plätze entsprechen in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Ausgestaltung und Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards und Ansprüchen
- Mangelnde Vernetzung zwischen bestehenden und zukünftigen Gewerbetreibenden



- Mangel an Räumen für wirtschaftliche Innovation, neue Arbeitsformen und urbane Produktion

#### **Handlungsfeld Energie und klimagerechter Stadtumbau**

- Geringe Ausnutzung der Dach- und Fassadenpotenziale hinsichtlich der Solarenergienutzung und Begrünung
- Keine ausgewiesenen Retentionsflächen
- Hoher Versiegelungsgrad

#### **Handlungsfeld Demografie, Soziales, Bildung, Kultur, Sport und Gesundheit**

- Mangelnde Barrierefreiheit
- Aspekte der Inklusion nicht berücksichtigt
- In die Jahre gekommene Ausstattung: Beschilderungen und Orientierungshilfen sind veraltet
- Fehlende Treffpunkte ohne Konsumzwang und fehlende Schlechtwetterangebote für Kinder- und Jugendliche im öffentlichen Raum
- Fehlendes kulturelles Angebot wie Kino, Konzerte, Kulturveranstaltungen etc.
- Wenig Sichtbarkeit und Vernetzung zwischen den verschiedenen zahlreichen Institutionen, Vereinen und Verbänden

#### **Handlungsfeld Identität und Image**

- Fehlendes identitätsstiftendes Zentrum
- Fehlendes Empowerment der Neuperlacher Identitäten und Nachbarschaften
- Fehlen einer lokalen Plattform zur Präsentation und Selbstdarstellung der Neuperlacher Identitäten und Angebote, insbesondere im digitalen Bereich
- Mangelnde Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von Aktivitäten, Programmen und Angeboten im analogen und digitalen Raum

### **3 Zügige Durchführbarkeit/Laufzeit der Sanierung**

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

#### **4 Gewährung und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**

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

Das Städtebauförderprogramm, das in Neuperlach bis auf Weiteres eingesetzt werden soll, ist das Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“. Jedes andere Programm der Städtebauförderung kann in Absprache mit der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern, eingesetzt werden.

Der Verfügungsfonds, der sich bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung finanzieren kann, ist für investive Projekte, investitionsvorbereitende und -begleitende Projekte und für sonstige Aktivitäten bestimmt. Analog zur Vorgehensweise in bestehenden Sanierungsgebieten wird eine Projektgruppe mit lokalen Akteuren unter Einbezug des Stadtteilmanagements, der Landeshauptstadt München und des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach hierzu Förderkriterien erarbeiten.

#### **5 Sanierungsverfahren**

Im Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ wird das vereinfachte Verfahren angewendet. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB auszuschließen, wenn davon auszugehen ist, dass sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens voraussichtlich nicht erschwert wird. Diese Voraussetzungen sind in der ersten Phase der Sanierung in „Neuperlach Zentrum“ gegeben. Neuperlach zeichnet sich dadurch aus, dass flächendeckend rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen, welche die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen definieren. Eine Änderung der Bebauungspläne ist im Rahmen des Sanierungsverfahrens aktuell nicht vorgesehen. Insofern sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten und zudem sind keine Aufwertungen des Sanierungsgebiets explizit im Hinblick auf den Bodenwert im Sanierungskonzept vorgesehen. Die Flächen des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum“ befinden sich zudem ausschließlich in städtischem Eigentum. Eine Erschwernis der Durchführung der Sanierung durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nicht ersichtlich.

## **6 Genehmigungspflicht**

Im Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ soll die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB stellt sicher, dass sämtliche Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, befristete Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterliegen. Somit können Genehmigungen versagt werden, wenn Vorhaben oder Miet-/Pachtverträge die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden (§ 145 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB soll im Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hingegen ausgeschlossen werden, da insbesondere die Sanierungsmaßnahmen ausschließlich auf städtischen Flächen durchgeführt werden. Aufgrund des Ausschlusses der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB, ist gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB kein Sanierungsvermerk im Grundbuch erforderlich.

## **7 Sanierungsziele (gem. Rahmenplan)**

Acht Leitlinien gelten zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“. Den Leitlinien (L1-8) sind 33 integrierte Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ zugeordnet, projektspezifische Sanierungsziele sind in der gesonderten Anlage 7 festgehalten.

### **Neuperlacher Qualitäten erhalten und stärken (L1)**

- Fußwegesystem aufwerten und erweitern [Z1]
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Freiflächen [Z2]
- Inszenierung wichtiger Stadtfunktionen [Z3]
- Stärkung der polyzentrischen Struktur [Z5]
- Stadträumliche Inszenierung der Neuperlacher Brücken [Z6]

### **Neuperlach weitergestalten (L2)**

- Schaffung neuer Grünflächen, Öffnen von abgeschlossenen Räumen [Z8]
- Parkplätze und Tiefgaragen als Potenzialflächen [Z9]
- Höhenprofil und Raumkanten gestalten [Z11]

### **Neuperlach klimaneutral und nachhaltig (L3)**

- Klimaanpassung, Regenwassermanagement, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Fassaden [Z14]
- Nutzung von Sonnenenergie, Zugang zu regenerativen Energien ermöglichen [Z15]
- Nutzung natürlicher Kreisläufe und lokaler Ressourcen [Z16]
- Mikroklimatische Bedingungen optimieren [Z17]

#### **Neuperlacher Freiräume stärken (L4)**

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum [Z19]
- Zugänglichkeit und Vernetzung der Freiräume verbessern [Z22]

#### **Neuperlacher Mobilität optimieren (L5)**

- Inklusive Mobilität - Abbau von Barrieren, Schaffung von Querungen [Z25]
- Ausbau der Radinfrastruktur [Z26]
- Umverteilung des Straßenraums, Ausbau der ÖPNV-Angebote [Z27]
- Erweiterung des ÖPNV-Angebots und Sharing-Modelle durch Mobility-Hubs [Z28]

#### **Neuperlach abwechslungsreich und lebendig (L6)**

- Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum schaffen [Z30]
- Diversifizierung der Straßenhierarchie [Z31]
- Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte [Z32]
- Aktivierte Erdgeschosse mit offener und klarer Erschließung [Z33]

#### **Neuperlacher Identität stärken (L7)**

- Orte der Begegnung und Interaktion schaffen [Z35]
- Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte [Z36]
- Nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Diversität stärken [Z37]
- Wahrnehmbare Unterschiede zwischen Quartieren [Z38]
- Unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen [Z39]
- Inklusion [Z40]

#### **Neuperlach vernetzt und innovativ (L8)**

- Raum für neue Arbeitsformen und Kreativstandorte [Z41]
- Multicodierung von monofunktionalen Strukturen [Z42]
- Digitale Vernetzung und Information im Stadtteil [Z43]
- Stärkung und Ausbau des Bildungsangebots [Z44]
- Bessere Vernetzung der Quartiere und Funktionen [Z45]

### **8 Projekte zu Beginn der Sanierung in „Neuperlach Zentrum“ (2022-2026)**

#### **Finanzierung der Maßnahmen Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ für den Zeitraum 2022-2026**

Für die Vorbereitung und Durchführung der Aktivierung am Hanns-Seidel-Platz (2022 – 2027) wurden Gesamtkosten in Höhe von 3.000.000 € durch den Stadtrat genehmigt (Beschluss „Sonderfonds „Innenstädte beleben“, Finanzierung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 03471)). Die Förderquote im Sonderfonds „Innenstädte beleben“ des Freistaats Bayern liegt mit bis zu 80 % Refinanzierung der förderfähigen Kosten deutlich höher als bei den regulären Bund-Land Städtebauförderungsprogrammen (hier: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“).

Für die Vorbereitung und Durchführung erster Maßnahmen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets „Neuperlach Zentrum“ sind insgesamt von 2022 bis 2026 Kosten in Höhe von 1.900.000 € vorgesehen. Die darin beinhalteten Mittel zur Aktivierung Hanns-Seidel-Platz für die Jahre 2022-2026 belaufen sich auf 1.600.000 €. Die Kosten werden hier nachrichtlich erwähnt. Die restlichen benötigten Finanzmittel in Höhe von 300.000 € werden ab 2022 für den städtischen Haushalt wirksam.

<b>Neuperlach Zentrum</b>	<b>Geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>Geschätzte Fördermittel</b>
Konsumtive Summen, 2021-2027 Sonderfonds „Innenstädte beleben“ (nachrichtlich dargestellt)	(400.000 €)	(320.000 €)
Investive Summen, 2021-2027 Sonderfonds „Innenstädte beleben“ (nachrichtlich dargestellt)	(1.000.000 €)	(800.000 €)
Konsumtive Summen, 2022-2026 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	900.000 €	453.000 €
Investive Summen, 2022-2026 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	1.000.000 €	540.000 €
<b>Summen für Maßnahmen 2022-2026 für Kosten und Finanzierung, die Gegenstand des vorliegenden Beschlusses sind</b>	<b>1.900.000 €</b>	<b>993.000 €</b>
Personalkosten MGS mbH, 2022-2026 Treuhänder- und Managementleistungen (Nachrichtlich gem. Budgetierung für 2022 ff.)	2.096.700 €	187.795 €

Nachfolgend werden die prioritären Projekte für die nächsten 5 Jahre dargestellt.  
Eine Darstellung der Maßnahmen findet sich in der Kurzfassung des ISEK Neuperlach (Anlage 6) und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB (Anlage 9).

### **8.1 Aktivierung Hanns-Seidel-Platz: Vorbereitung Vergabe und Betreiberkonzept Ausgangslage**

Als 1960 die Stadt München die Errichtung der Entlastungsstadt Neuperlach zur Linderung der Wohnungsnot beschloss, wurde für den Bereich des Hanns-Seidel-Platzes ein Zentrum mit trichterförmigen, bis zu 17-geschossigen Häuserzeilen und zwei sich kreuzenden, offenen Ladenpassagen geplant. Die kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen sollten auf den Bereich südlich des Busbahnhofs konzentriert werden. Die Planungen für die kulturelle und bürgerschaftliche Nutzung wurde jedoch mit Ausnahme eines Bürgerhausprovisorium (Abriss für die Baustelleneinrichtung zur Entwicklung des Baugebiets 2018) bis heute nicht umgesetzt. Lange Zeit dienten die unbebauten Flächen lediglich als Stellplatzflächen, u.a. für die Perlacher Einkaufspassagen (PEP) und das Bürgerhausprovisorium.



„Neuperlach Zentrum“ mit Hanns-Seidel-Platz, Quelle: ADEPT

2009 wurde vom Stadtrat beschlossen, für die nicht umgesetzte neue Mitte Neuperlachs am Hanns-Seidel-Platz den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den 1987 beschlossenen Aufstellungsbeschluss zu modifizieren.

Zur Konkretisierung des vorangegangenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs wurde 2013 für den nördlichen Teil des Hanns-Seidel-Platzes (Nordparzelle, nördliche Ostparzelle) ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Gegenstand des Wettbewerbs waren in der Nordparzelle die Gebäude- und die Freiraumplanung für ein kulturelles Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen und in der nördlichen Ostparzelle geforderter Wohnungsbau mit Kindertageszentrum und Freiflächen. Als Sieger aus dem Wettbewerb gingen das Wiener Büro Delugan Meissl Associated Architects hervor. Die Ergebnisse der Wettbewerbe waren Grundlage für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609, der mit Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 06303) vom 23.03.2017 gesetzt wurde.

Derzeit befinden sich große Teile des Bebauungsplans in Umsetzung oder werden in den nächsten zwei Jahren umgesetzt. Der östliche Teil des sogenannten Kulturquadrats am Hanns-Seidel-Platz mit geförderten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugenossenschaft GEWOFA und Eigentumswohnungen ist bereits fertiggestellt. Der westliche Teil des Quartiers mit einem Hotel, Wohnen, Einkaufen und Gastronomie befindet sich aktuell unter dem Namen „Perlach Plaza“ im Bau.

Die Bebauung der Nordparzelle, der Bereich des künftigen Bürger- und Kulturzentrums, ist noch nicht umgesetzt. Die Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> wird derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche der angrenzenden Neubauvorhaben genutzt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bereich erst in einigen Jahren bebaut wird.

## Ziele

Am Hanns-Seidel-Platz, dem Herzstück Neuperlachs, besteht dringender Handlungsbedarf, bis das öffentliche Gebäude errichtet ist. Fehlende Kultur- und Gastronomieangebote im Untersuchungsgebiet und am Hanns-Seidel-Platz und ein Fehlen an Aufenthalts- und Sitzbereichen werden regelmäßig durch die Bürger\*innen herausgestellt und als großer Mangel identifiziert. Den Neuperlacher\*innen fehlt es an Möglichkeiten der individuellen Aneignung wie durch Urban Gardening, Raum für Kultur und gemeinschaftliche Projekte und Orte der Begegnung und Interaktion.

Der Wunsch nach einer Zwischennutzung der Fläche auf der sogenannten Nordparzelle wurde durch zwei Anträge aus der Politik bekräftigt. Mit dem bereits abgeschlossenen BA-Antrag (Nr. 14-20/B 06999) des Bezirksausschusses 16 – Ramersdorf-Perlach vom 17.10.2019 wurde die Verwaltung aufgefordert, für die Nordparzelle des Hanns-Seidel-Platzes eine Zwischennutzung zu erarbeiten und umzusetzen. Die SPD-Fraktion des Stadtrats hat mit bereits erledigten Antrag (Nr. 14-20/A 06476) „Zwischennutzungskonzept für den Hanns-Seidel-Platz“ vom 08. Januar 2020 gefordert, „umgehend in Abstimmung mit den Bauträgern, den beteiligten Referaten und dem örtlichen Bezirksausschuss ein Zwischennutzungskonzept für die freien Baufelder des Hanns-Seidel-Platzes zu entwickeln. Die Zwischennutzung soll bis zur Realisierung der sog. Nordparzelle soziale und kulturelle Angebote für die BewohnerInnen des Stadtbezirks anbieten.“

Die Entwicklung am Hanns-Seidel-Platz ist als Impuls für das Zentrum Neuperlachs zu sehen. Aufgrund seiner Lage und der umliegenden Bauvorhaben hat dieser Platz das Potenzial, der urbanste und lebendigste Ort Neuperlachs mit einem hohen Identifikationsfaktor zu werden.

Nach Fertigstellung der aktuellen Baustellen, ca. 2023, kann eine Aktivierung auf den verbleibenden Flächen erfolgen. Hier besteht großes Potenzial zur Umsetzung einer Vielzahl von Ideen und Wünschen der lokalen Bewohnerschaft und des Bezirksausschusses und zur frühzeitigen Einbindung der späteren Nutzer\*innen.

In den verschiedenen Beteiligungsformaten sowohl vor dem Start der Vorbereitenden Untersuchungen und im Zusammenhang mit der Erstellung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts wurde seitens der Bürgerschaft und des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach deutlich der Wunsch nach einer gastronomischen Zwischennutzung geäußert.

Die Fläche weist derzeit teilweise einen hohen Versiegelungsgrad auf, der im Sommer zur Bildung einer Hitzeinsel führt. Die Fläche sollte neben einer gastronomischen, bürger-schaftlichen und kulturellen Nutzung auch temporär begrünt werden, um die Aufenthaltsqualität vor allem in den Sommermonaten zu verbessern.

Da die Flächen in städtischer Hand liegen, liegt die Federführung grundsätzlich beim Kommunalreferat. Die Stadtsanierung stellt Fördermittel zur Verfügung und ermöglicht den Einsatz des Treuhänders bzw. des Stadtteilmanagements für die „Bespielung / Aktivierung“ des Pavillons und der verbleibenden Freiflächen.

#### Zeitschiene

Die Fertigstellung der Bebauung „Perlach Plaza“ erfolgt voraussichtlich im Jahr 2023. Bis dahin wird die Nordparzelle zur Baustellenabwicklung genutzt.

Die Nordparzelle steht in einem Zeitraum von mindestens 3 Jahren, zwischen der Freiräumung der Fläche bis zum Baubeginn des künftigen Bürger- und Kulturzentrums, für Zwischennutzungen zur Verfügung.

#### Finanzierung

Für die Vorbereitung und Durchführung der Aktivierung am Hanns-Seidel-Platz (2022 – 2027) wurden Gesamtkosten in Höhe von 3.000.000 € durch den Stadtrat genehmigt (Beschluss „Sonderfonds „Innenstädte beleben“, Finanzierung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 03471). Mit Rahmenbewilligung vom 16.07.2021 hat die Fördermittelgeberin für die Maßnahme Aktivierung Hanns-Seidel-Platz förderfähige Kosten in Höhe von 1,4 Mio. € im Sonderfonds anerkannt und diese in Höhe von 1.120.000 € (80 % der förderfähigen Kosten) durch den Sonderfonds gefördert. Die Förderquote im Sonderfonds „Innenstädte beleben“ des Freistaats Bayern liegt mit bis zu 80 % Refinanzierung der förderfähigen Kosten deutlich höher als bei den regulären Bund-Land Städtebauförderungsprogrammen. Der städtische Anteil und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 280.000 €.

Für die Vorbereitung und Begleitung der Aktivierung Hanns-Seidel-Platz ab 2022 werden in den nächsten fünf Jahren (2022-2026) Kosten in Höhe von 600.000 € (konsumtiv) angemeldet. Von den Kosten in Höhe von 600.000 € werden voraussichtlich 540.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Höhe von 324.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 276.000 €.

Für die Durchführung der Aktivierung Hanns-Seidel-Platz ab 2022 werden in den nächsten fünf Jahren (2022-2026) Kosten in Höhe von 1.000.000 € (investiv) angemeldet. Von den Kosten in Höhe von 1.000.000 € werden voraussichtlich 900.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Höhe von 540.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert.



Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 460.000 €.

## **8.2 Aufwertung Achse Perlacher Einkaufspassagen (PEP) – Hanns-Seidel-Platz – Busbahnhof – Gerhart-Hauptmann-Ring: Aktivierungsmaßnahmen**

In Neuperlach haben Verbindungen und Erreichbarkeiten der einzelnen Quartiere und die damit einhergehende räumliche Vernetzung einen hohen Stellenwert. Die Ost-West-Achse vom PEP, über den Busbahnhof nach Neuperlach Ost ist in einem aufwertungsbedürftigen Zustand.

Der Busbahnhof und die U-Bahnhaltestelle „Neuperlach Zentrum“ liegen im Herzen des Untersuchungsgebiets. Gemeinsam mit dem Vorplatz der Perlacher Einkaufspassagen (PEP) ist dieser Bereich der lebendigste und urbanste Orte Neuperlachs mit hoher Frequenz an Passanten. Gleichwohl weisen der Busbahnhof und das Umfeld des U-Bahnhofs eine Reihe von Defiziten auf. Das Glaskuppeldach der U-Bahn Station ist stark sanierungsbedürftig und undicht. Der gesamte Busbahnhof und die viel benutzte Brücke über die Fritz-Erler-Straße weisen eine mangelnde Barrierefreiheit auf. Der aktuelle Bodenbelag behindert ein zügiges Fortkommen und ist potentiell eine Stolperfalle und Hindernis für Personen mit Rollatoren, Kinderwagen, Rollstühlen oder Einkaufstrolleys.

Die Fußgängerbrücke in Richtung Neuperlach Ost befindet sich in einem aufwertungsbedürftigen Zustand. Die Räume unterhalb der Fußgängerbrücken sind untergenutzt und oft vermüllt. Für den Radverkehr fehlt es an Radabstellanlagen und einem querenden Radweg über den Bereich des Busbahnhofs. Der Busbahnhof hat wenig Aufenthaltsqualität und wird dem Charakter eines Zentrums nicht gerecht. Es besteht großes Potenzial den gesamten Bereich im Zusammenhang mit dem Vorplatz des PEP, der Fußgängerbrücke über die Fritz-Erler-Straße und der kleinen Grünfläche am Gerhart-Hauptmann-Ring zu einem attraktiven und lebendigen öffentlichen Raum und Zentrum Neuperlachs zu gestalten. Die energetischen und grünplanerischen Projekte wie „Neuperlach wird Kraftwerk“, „Neuperlacher Dächer“ und Klimaanpassung sollen Berücksichtigung finden.

Die Klärung der Zuständigkeit für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des städtischen Aufgabengliederungsplans.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mit Unterstützung der MGS und der zuständigen Fachreferate gebeten, in Abstimmung mit Bewohner\*innen und Eigentümer\*innen im Zuge der Vorplanungen des Hanns-Seidel-Platzes folgende Maßnahme umzusetzen:

- Vorbereitung, Konzeption und Durchführung temporärer Aktionen / Straßensperrung zur besseren Vernetzung am Übergang Perlacher Einkaufspassagen / Thomas-Dehler-Straße / Hanns-Seidel-Platz

Zur Aufwertung der Fußgängerbrücke in Richtung Neuperlach Ost über die Fritz-Erler-Straße kann durch lokale Kulturschaffende und Schulen eine Startermaßnahme durchgeführt werden analog Maßnahme 8.2 in „Neuperlach Nord“.

Das Mobilitätsreferat wird gebeten, im Rahmen des Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte einen Mobility-Hub in „Neuperlach Zentrum“ zu überprüfen analog Maßnahme 8.7 in „Neuperlach Nord“.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 50.000 € (konsumtiv) für die Überprüfung der Nutzerbedarfe im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 50.000 € werden voraussichtlich 40.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 24.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 26.000 €.

Für den Zeitraum 2022-2026 werden 150.000 € (konsumtiv) für die Durchführung einer Aktion / Testphase autofreier Tage / bessere Verknüpfungen im städtischen Haushalt angemeldet. Von den Gesamtkosten in Höhe von 150.000 € werden voraussichtlich 75.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 45.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 105.000 €.

Für die Durchführung einer Startermaßnahme zur Gestaltung der Brücke über die Fritz-Erler-Straße durch lokale Kulturschaffende und Schulen in den nächsten fünf Jahren werden Kosten von 100.000 € (konsumtiv) eingeplant. Von den Gesamtkosten in Höhe von 100.000 € werden voraussichtlich 100.000 € als förderfähige Kosten durch die Städtebauförderung anerkannt und diese mit Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 60.000 € (60 % der förderfähigen Kosten) gefördert. Der städtische Anteil (40 % der förderfähigen Kosten) und die nicht anerkannten förderfähigen Kosten betragen für die Landeshauptstadt München voraussichtlich 40.000 €.

#### Sanierungsmaßnahmen ab 2027

Die weitere Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2027, insbesondere die Vorbereitung und Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens für ein ganzheitliches Konzept der öffentlichen Flächen auf der Achse PEP-Vorplatz, Hanns-Seidel-Platz, Gerhart-Hauptmann-Ring und die zugehörige Nachfolgefinanzierung wird in Abhängigkeit von einer späteren Klärung durch die Fachreferate und von einer erneuten Stadtratsbefassung fortgeführt.

### **9 Kosten und Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ gemäß § 149 BauGB**

Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um eine Abschätzung des Kostenrahmens und der Finanzierung nach § 149 BauGB. Sie wird von der Gesetzgeberin zu Beginn eines Sanierungsgebietes gefordert und stellt die Kosten und Finanzierung über die gesamte Laufzeit von voraussichtlich 15 Jahren dar. Sie entspricht dem aktuellen Kenntnisstand. Die Kosten und die Finanzierung können sich im weiteren Verlauf der Sanierung noch ändern. Die finanzielle Durchführbarkeit und Zügigkeit der Sanierung sollen nachvollziehbar prognostiziert werden können.

Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 9 beigelegt.

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

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

Zur sukzessiven Umsetzung der gelisteten Projekte mit umfänglichen Beteiligungen aller betroffenen Fachreferate, Gremien und der Öffentlichkeit, ist eine Aufstockung der personellen Kapazitäten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und ggf. in weiteren Fachreferaten notwendig.

Die in den nachfolgenden Tabellen angeführten Werte dienen lediglich als Grundlage für die Abschätzung der voraussichtlichen Förderhöhen.

## **F) Organisatorische Erfordernisse der Städtebauförderung zur Stadtteilentwicklung**

### **1 Steuerung und Prozessgestaltung**

#### **1.1 Steuerungsaufgaben im Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Mit der Umsetzung der Stadtsanierung in verschiedenen Phasen und in unterschiedlichen Gebieten kommt der Steuerung im Gesamtprozess eine besondere Bedeutung zu. Die Federführung hierfür obliegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Einige Arbeitsschritte wie die Fortschreibung des ISEK, Evaluationen und Abschlussdokumentationen zu den Sanierungsgebieten werden zu gegebener Zeit (ggf. extern) vergeben. Dies gilt ggf. ebenso bei Bedarf für städtebauliche Beratungsleistungen (Leistungsphase 1 und 2) und juristische Gutachten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung steuert und beauftragt die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) als Sanierungstreuhänderin und als MGS mbH mit den Stadtteilmanagements und ggf. mit der Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes inklusive Sanierungsmanagement.

Zudem zeigt sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verantwortlich für einen engen Austausch mit der Fördermittelgeberin, um die Anforderungen der Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme in der LHM umzusetzen, den integrierten städtebaulichen Ansatz bei den Projekten sicherzustellen und die Städtebaufördermittel zu bewirtschaften. Die Durchführung der Einzelprojekte erfolgt gemäß Aufgabengliederungsplan durch die jeweiligen Fachreferate.

#### **1.2 Lenkungsgruppe Stadtsanierung**

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

#### **1.3 Stadtteilmanagement und Projektgruppe**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 05024) zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen in Neuperlach wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beauftragt, die MGS mit der Durchführung eines Quartiersmanagements im Untersuchungsgebiet Neuperlach zu beauftragen. Am 26.06.2019 wurde demgemäß ein Vertrag mit der MGS zur Durchführung des Stadtteilmanagements für die Dauer der Vorbereitung der Sanierung im Untersuchungsgebiet Neuperlach geschlossen. Zur weiteren Umsetzung der Maßnahmen in den Sanierungsgebieten soll das Stadtteilmanagement der MGS vorbehaltlich der förmlichen Festlegung fortgeführt werden sowie eine Projektgruppe durch die MGS eingerichtet werden. Zu den

Aufgaben der Projektgruppe gehören unter anderem die Begleitung und Entwicklung von Maßnahmen des Verfügungsfonds sowie der Informationsaustausch.

Um eine Kontinuität in der Mitwirkung der Betroffenen sicherzustellen, wird die MGS beauftragt, ein Stadtteilmanagement über die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ hinaus auch weiterhin im bestehenden Untersuchungsgebiet Neuperlach einzusetzen. Der personelle Einsatz und die Intensität der Beteiligungsformate wird den Phasen der Sanierung angemessen umgesetzt. Die MGS wird dabei neue Formen des Kommunikationsaustauschs mit der Bürgerschaft entwickeln, z. B. durch eine digitale „Stadtteilkonferenz“.

## **2 Zuständigkeiten der städtischen Referate gemäß Aufgabengliederungsplan**

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

## **3 Sanierungsträgerin und Treuhänderin MGS**

Mit dem Treuhändervertrag über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen in dem Stadtteil Neuperlach vom 11.01.2018 wurde die MGS bereits als Sanierungstreuhänderin im Untersuchungsgebiet beauftragt.

Die MGS soll bei förmlicher Festlegung der Sanierungsgebiete künftig auch in den Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel und funktionaler Defizite als Sanierungstreuhänderin beauftragt werden.

Die Wahrnehmung der Aufgaben durch die MGS für die Dauer der Sanierung und deren Abwicklung wird dabei auf Grundlage der jeweils für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ und das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ zu schließenden Treuhänderverträge erfolgen.

So soll die MGS insbesondere Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit wie Bürgerinformationen, Beteiligungen, Aktivierungen und Zwischennutzungen, vertiefende Untersuchungen und Konzepte sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen mit privaten Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden, wie das Werbe- und Gestaltungskonzept, durchführen. Weitere Tätigkeiten der MGS im Rahmen der energetischen Sanierung sind die Durchführung der

Sanierungsoffensive sowie die Fortschreibung des Konzeptes des Gebäude-Modernisierungs-Checks (GMC) und die Aktivierung der Neuperlacher Dächer. Überdies soll die MGS ggf. als Treuhänderin mit der Vorbereitung, Vergabe und Durchführung eines Entwicklungskonzeptes zur digitalen Infrastruktur Neuperlachs beauftragt werden.

Darüber hinaus soll die MGS vertraglich mit dem Stadtteilmanagement in den Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“, „Neuperlach Zentrum“ sowie im Untersuchungsgebiet Neuperlach beauftragt werden. Zu gegebener Zeit soll die MGS mit der Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes und voraussichtlich auch mit der Durchführung des Sanierungsmanagements um die Liegenschaften der GWG östlich des Neuperlacher Krankenhauses ebenfalls gesondert vertraglich beauftragt werden.

## **G) Personalbedarf im Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

### **1 Neue Aufgabe sowie qualitative und quantitative Aufgabenausweitung**

Der Start in die Sanierung und die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Neuperlach: Fit für die Zukunft!“ erfordert aufgrund der Größe und Bedeutung des Gebietes mit 497 ha, angesichts der Fülle an Projekten der Stadtsanierung und der Laufzeit der Sanierung einen erheblichen, dauerhaften Mehraufwand.

Der sich durch die Festlegung der Sanierungsgebiete „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ und die Betreuung des verbleibenden Untersuchungsgebietes ergebende erhebliche Mehraufwand auf Seiten der Abteilung Stadtsanierung und der Abteilung Grünplanung kann mit dem derzeit zur Verfügung stehenden Personal nicht geleistet werden. Nachdem dieser Mehraufwand durch die Aufteilung in verschiedene Phasen der Stadtsanierung über die Laufzeit des Programms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ in Neuperlach hinaus entsteht, ergibt sich ein unbefristeter Stellenbedarf, damit das anstehende Aufgabenspektrum auf Dauer auch in anderen Stadtteilen der Landeshauptstadt München erfolgreich bewältigt werden kann.

Durch die Neuausrichtung der Städtebauförderprogramme, die als Fördervoraussetzung notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel und Nachhaltigkeit fordert, entsteht ein neues Aufgabenspektrum. Neben dieser inhaltlich-qualitativen Veränderung der Aufgaben sowohl bei der Landeshauptstadt München als auch bei der Fördermittelgeberin besteht die Forderung des Bundes bzw. des Freistaates Bayern, vermehrt investive Maßnahmen umzusetzen. Auch die Neuausrichtung der Förderkulisse erfordert im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine neue Schwerpunktsetzung im Bereich der integrierten städtebaulichen, energetischen und freiraumplanerischen Projektentwicklung und -umsetzung.

### **1.1 Neue Aufgabe sowie qualitative und quantitative Aufgabenausweitung im Bereich der Stadtsanierung**

Mit Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ erfolgt die Begleitung und Projektentwicklung von eigenständigen Projekten. Auch im angepassten Untersuchungsumgriff sollen Projekte der Fachreferate der Landeshauptstadt München zur Förderung gebracht werden.

Die Koordination mit Fachreferaten, die Projektentwicklung und -umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich der integrierten städtebaulichen Planung mit internen und externen Partnern, die juristische und fördertechnische Abwicklung der Sanierung sowie die Betreuung der Treuhänderin der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) verursacht für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter anderem folgenden zusätzlichen, dauerhaften Arbeitsaufwand.

Für die sowohl inhaltlich-qualitative Veränderungen der Aufgaben als auch für die quantitative Aufgabenausweitung der Stadtsanierung ergibt sich zusätzlicher Personalbedarf im technischen Bereich der Stadtsanierung.

- **Ebene der Gesamtsteuerung und Koordination**

Kontaktstelle für die Treuhänderin in allen Umsetzungsfragen, regelmäßige Abstimmung mit den Fördermittelgebern, wie z.B. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr, der Regierung von Oberbayern, Abstimmung zwischen den betroffenen Fachreferaten (u.a. durch Geschäftsführung der Lenkungsgruppe Stadtsanierung).

- **Steuerung auf Gebietsebene**

Fortschreibung des ISEK und der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Verfahrenslauf inkl. jährlicher Bedarfsanmeldung gegenüber den Fördermittelgebern, Vorbereitung der förmlichen Festlegung von weiteren Satzungsgebieten in Neuperlach, Steuerung des beauftragten Stadtteilmanagements inkl. Controlling, Vertretung der Belange der Stadtsanierung in Gremien vor Ort (z.B. Innovative Formate wie eine Stadtteilkonferenz, Projektgruppe, Arbeitsgruppen, Bürgerversammlung, politische Gremien).

- **Projektebene - Durchführung**

Mitwirkung bei der Konzeption und Umsetzung der Projekte im Bezug zum ISEK, auch in Kooperation mit den beteiligten städtischen Dienststellen und der Sanierungstreuhänderin, Abstimmung aller Maßnahmen-/Projekt-/Zeitpläne mit den Fördermittelgebern, Sicherstellung der fördertechnischen Projektabwicklung und des Mittelflusses, Sicherstellung der zügigen Durchführung in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Unterstützung bei Projekten der Landeshauptstadt München im gesamten angepassten Untersuchungsumgriff.

- **Hoheitliche Aufgaben**

Prüfung der materiellen Voraussetzungen für die Erteilung der sanierungsrechtli-

chen Genehmigungen nach § 144 BauGB, ggf. Durchführung der Bebauungsplanverfahren, Entwicklung von Neuordnungskonzepten, Rahmenkonzepten.

- **Beteiligung gemäß § 137 BauGB, Öffentlichkeitsarbeit**

Durchführung von Verfahren zur Beteiligung der Sanierungsbetroffenen, Konzeption und inhaltliche Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit.

## **1.2 Neue Aufgabe sowie qualitative und quantitative Aufgabenausweitung im Bereich der Grünplanung**

Vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungswachstums verbunden mit baulichen Nachverdichtungen wurden in den letzten Jahren Strategien und Ansätze für eine langfristige Freiraumentwicklung neu ausgerichtet und durch verschiedene Stadtratsbeschlüsse bekräftigt. Zentraler Baustein ist die Konzeption „Freiraum M 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 04142, Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2015 und der Beschluss zur Konkretisierung der Konzeption „Freiraum M 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 11379, Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018. In diesen Beschlüssen wird ausgeführt, dass im Rahmen der Städtebauförderung die Möglichkeit, für innovative Freiraumqualifizierungsmaßnahmen zielgerichtet Fördermittel des Bundes bzw. des Freistaates für die operative Ebene der Umsetzung einzusetzen, kontinuierlich überprüft werden soll.

Für die sowohl inhaltlich-qualitative Veränderungen der Aufgaben als auch für die quantitative Aufgabenausweitung von eigenständigen Projekten der Grünplanung ergibt sich zusätzlicher Personalbedarf im Bereich der Grünplanung.

- **Steuerung auf Gebietsebene**

Fachliche Unterstützung bei der Fortschreibung des ISEK und der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Verfahrenslauf inkl. jährlicher Bedarfsanmeldung gegenüber den Fördermittelgebern, Vertretung der Belange der Grünplanung in Gremien vor Ort (z.B. Projektgruppe, Arbeitsgruppen, Stadtteilkonferenzen, Bürgerversammlung, politische Gremien).

- **Projektebene - Durchführung**

Mitwirkung bei der Konzeption und Umsetzung der Projekte im Bezug zum ISEK, auch in Kooperation mit den beteiligten städtischen Dienststellen und der Sanierungstreuhänderin, Abstimmung aller Maßnahmen-/Projekt-/Zeitpläne mit den Fördermittelgebern, Sicherstellung der fördertechnischen Projektabwicklung und des Mittelflusses, Sicherstellung der zügigen Durchführung in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, Unterstützung bei Projekten der Landeshauptstadt München im gesamten angepassten Untersuchungsumgriff.

- **Hoheitliche Aufgaben**

Prüfung der fachlichen Belange innerhalb sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 BauGB, ggf. Erstellung der Grünordnungspläne in Bebauungsplanver-



fahren, Einbringen der fachlichen belange bei der Entwicklung von Neuordnungskonzepten, Rahmenkonzepten.

- **Beteiligung gemäß § 137 BauGB, Öffentlichkeitsarbeit**

Durchführung von Verfahren zur Beteiligung der Sanierungsbetroffenen, Konzeption und inhaltliche Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält daher die folgenden zwei unbefristeten Vollzeitstellen zur Erfüllung der Aufgaben für erforderlich. Der tatsächlich anfallende Aufwand wird durch geeignete Methoden der Stellenbemessung im Einvernehmen mit dem Personal- und Organisationsreferat P 2.2 verifiziert.

## **2 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)**

Folgende Aufgabenschwerpunkte sollen die künftige Stelleninhaberin / der künftige Stelleninhaber übernehmen:

### **2.1 1,0 VZÄ-Stelle „Sachbearbeitung Stadtsanierung“, Qualifikationsebene 4, Technischer Dienst, E14**

Aufgaben:

- Erarbeiten von Planungsgrundlagen;
- Projektsteuerung und Umsetzung der Gesamtstrategie, insbesondere Betreuung der Treuhänderin und des Stadtteilmanagements sowie beauftragte Dritte;
- Bauberatung und Stellungnahmen als Sanierungsstelle u.a. zur sanierungsrechtlichen Genehmigung und zum gemeindlichen Einvernehmen;
- Steuerung und Kontrolle von Terminen, Kosten und Qualität;
- Mitwirken an grünplanerischen / freiraumplanerischen Zielvorstellungen zur Fortschreibung des ISEK;
- Koordinieren und Umsetzen von rahmenplanerischen Konzepten, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwürfen und Bebauungsplanentwürfen mit Grünordnung;
- Bearbeiten und Begleiten aller Verfahrensschritte einschließlich notwendiger Beschlussfassungen, Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität durch Förderprogramme der Städtebauförderung, ggf. Gestaltleitfäden bzw. Rahmenpläne, Beratergruppen;
- Mitwirken bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerbe;
- Betreuung und Abwicklung der Evaluation;
- Mitwirkung bei der Geschäftsführung der Sitzungen der referatsübergreifenden Lenkungsgruppe, einschließlich der Vor- und Nachbereitung der Protokollierung und Protokollabgleich der Sitzungen;
- Vertretung des Referates in der örtlichen Projektgruppe;
- Erstellen, Aktualisieren und Verfolgen eines Zeitrahmens und einer Finanzierungsübersicht für den Verfahrensablauf;

- Vorbereitung und Mitwirkung an der Durchführung von Beteiligungsverfahren;
- Öffentlichkeitsarbeit.

## **2.2 1,0 VZÄ-Stelle „Grünplanung“, Qualifikationsebene 4, Technischer Dienst (Grünplanung) E 13**

Aufgaben:

- Erarbeiten von grünordnerischen/freiraumplanerischen Planungsgrundlagen;
- Steuerung/Umsetzung der Gesamtstrategie Stadtsanierung und von Sanierungsmaßnahmen;
- Betreuung der Treuhänderin und des Stadtteilmanagements sowie beauftragter Dritter; Bauberatung und Stellungnahmen als Sanierungsstelle u.a. zur sanierungsrechtlichen Genehmigung und zum gemeindlichen Einvernehmen;
- Erarbeiten und Umsetzen von grünplanerischen/freiraumplanerischen Zielvorstellungen zur Fortschreibung des ISEK, rahmenplanerische Konzepte, städtebauliche und landschaftsplanerische Entwürfe und ggf. Bebauungsplanentwürfe mit Grünordnung;
- Bearbeiten und Begleiten aller Verfahrensschritte einschließlich notwendiger Beschlussfassungen, Sicherung der grünplanerischen/freiraumplanerischen Qualität durch Förderprogramme der Städtebauförderung, Freiraumquartierskonzepte, Gestaltleitfäden bzw. Freiflächenrahmenpläne, Beratergruppen;
- Mitwirken bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerbe;
- federführende Bearbeitung der Erholungsversorgung;
- Konzeption, Vorbereitung und Mitwirkung an der Durchführung von Beteiligungsverfahren;
- Öffentlichkeitsarbeit.

## **3 Bemessungsgrundlage**

Bei den Stellen unter Ziffer 2.1 und 2.2 handelt sich um „strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten“ gemäß 3.5 des Leitfadens zur Stellenbemessung – Neuauflage 2019, nachdem eine Bemessung nicht möglich ist.

## **4 Alternativen zur Kapazitätsausweitung**

Aufgrund der fehlenden Personalkapazitäten können die dargestellten Aufgaben nicht in der vorgegebenen Tiefe erfolgen und anfallende Aufgaben müssen so priorisiert werden, dass die vorhandenen Personalressourcen dafür eingesetzt werden, alle unabdingbaren Anforderungen zu erledigen. Die Erledigung der unter Ziffer 1 und 2 angeführten Aufgaben kann daher aktuell nur in reduzierter Form bzw. nicht in der notwendigen Qualität und Quantität erfolgen.

Wenn diese notwendigen Maßnahmen und Projekte der Stadtsanierung nicht zügig vorbereitet und umgesetzt werden können, würde dies voraussichtlich auch negative Auswirkungen auf die Akzeptanz vor Ort und die gesetzlich geforderte zügige Durchführung der Sanierung in Neuperlach haben. Konzeption, Projektentwicklung, Kostenschätzung und

Fördergeldbeantragung für eine größere Anzahl von Projekten im Rahmen der Stadtsanierung erfordern einen erhöhten Bearbeitungs- und Koordinationsaufwand, der mit den bisherigen personellen Kapazitäten nicht mehr geleistet werden kann. Sollte keine Kapazitätsausweitung stattfinden, können Städtebaufördermittel nur im geringem Maße beantragt und abgerufen werden.

### **5 Zusätzlicher Büroraumbedarf**

Durch die beantragten Stellen wird Flächenbedarf für voraussichtlich zwei Arbeitsplätze ausgelöst. Die beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Referats für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Die Arbeitsplätze können aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nur durch vorübergehende Nachverdichtung in der Blumenstraße 31 untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

### **6 Ausweitung im Einzelfall**

Das Personal- und Organisationsreferat äußerte sich in seiner Stellungnahme zu Finanzierungsbeschlüssen mit Haushaltsausweitung vom 28. Juni 2021 (siehe Anlage 13) pauschal negativ zu Finanzierungsbeschlüssen mit Haushaltsausweitung.

Aufgrund der unter Ziffer 1 bis 4 dargestellten Notwendigkeiten für eine personelle Kapazitätsausweitung legt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Stellenforderungen von 1,0 VZÄ-Stelle „Sachbearbeitung Stadtsanierung“, Qualifikationsebene 4, Technischer Dienst, E14 sowie 1,0 VZÄ-Stelle „Grünplanung“, Qualifikationsebene 4, Technischer Dienst (Grünplanung) E13 als Ausweitung des Haushalts im Einzelfall dem Stadtrat zum Beschluss vor.

### **7 Personalbedarf anderer Fachreferate**

Der zusätzliche Personalbedarf der beteiligten Fachreferate für die Durchführung der einzelnen Projekte im Sanierungsgebiet ist gegebenenfalls durch diese in eigener Zuständigkeit zu prüfen und zu beantragen.

## **H) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung**

Der vorliegende Beschluss behandelt neben der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ und dem Beginn der ersten Sanierungsphase ab dem Jahr 2021 auch die Finanzierung und Durchführung von Einzelmaßnahmen in den Jahren 2022-2026. Die zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der Vorbereitung und weiteren Vertiefung erster Projekte zu Beginn der Sanierung. Hierbei werden insbesondere übergeordnete städtische Schwerpunktthemen unter sozialen, demografischen, integrativen und energetischen Aspekten integriert entwickelt. Es ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass durch eine städtebauliche Sanierungs-

maßnahme diese Prozesse u.a. auch durch den Einsatz von Förderprogrammen beschleunigt werden können. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf Maßnahmen, die ohne Beteiligung der MGS und in den Jahren 2022-2026 durchgeführt werden. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen unter der Federführung der MGS sowie die Durchführung eines Stadtteilmanagements in Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“, „Neuperlach Zentrum“ und im verbleibenden Untersuchungsgebiet Neuperlach werden die Kosten in die Budgetplanung der MGS eingestellt und die Finanzierung über den jährlichen Finanzierungsbeschluss MGS; Sanierungstätigkeit; Finanzbedarf sichergestellt.

### 1 Städtebaufördermitteleinsatz in den Jahren 2016-2020

Für das Untersuchungsgebiet wurden der Landeshauptstadt München von der Regierung von Oberbayern für die Jahre 2016-2020 in dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen „Soziale Stadt“ (2016 - 2019) und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (2020) folgende Rahmenbewilligungen (Kontingente) unter Berücksichtigung nachträglicher Zuweisungen zugewiesen:

<b>Jahr</b>	<b>Bewilligungen (100%) in €</b>	<b>Finanzhilfen Bund/Land (~60%) in €</b>	<b>Anteil Stadt (~40%) in €</b>
2016	365.100	219.100	146.000
2017	148.500	89.100	59.400
2018	83.600	50.100	33.500
2019	470.000	282.000	188.000
2020	297.200	178.200	119.000
2021	700.000	420.000	280.000
<b>Summe</b>	<b>2.064.400</b>	<b>1.238.500</b>	<b>825.900</b>

Tabelle Rahmenbewilligungen 2016 bis 2021

In den Jahren 2016 bis 2021 wurden somit rund 2,06 Mio. € (100 %) Städtebauförderungsmittel zugewiesen, der Eigenanteil der Landeshauptstadt München beträgt derzeit rund 0,83 Mio. € (40 %). Dies entspricht Finanzhilfen von Bund und Land von rund 1,24 Mio. € (60 %). In der Bedarfsmitteilung an die Regierung von Oberbayern für 2021 wurden bereits Maßnahmen für den Beginn der Sanierung ab Jahr 2021 in Höhe von rund 8,8 Mio. (100 %) € bei der Regierung von Oberbayern angemeldet. Diese Maßnahmen wurden begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen begonnen und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses.

## 2 Kosten- und Finanzierungsübersichten

### 2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

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

	<b>Haushaltswirksame Kosten</b> (Kosten, die in den Haushalt eingestellt werden müssen)	<b>Städtebauförderung</b> (förderfähige Kosten, die durch die Städtebauförderung gefördert werden)	<b>Rückfluss Bund / Land</b> (i. d. R. 60 %)	<b>Eigenanteil Landeshauptstadt München</b> (an der Forderung (i. d. R. 40 %) + nicht förderfähige Kosten)
<b>Neuperlach Nord</b> Gesamtkosten 2022-2026	<b>4.760.000 €</b>	<b>4.455.000 €</b>	<b>2.739.000 €</b>	<b>2.021.000 €</b>
<b>Ostpark:</b> Vorbereitung der Aufwertung (BAU)	1.650.000 €	1.610.000 €	966.000 €	684.000 €
<b>Lätare-Kirche:</b> Vorbereitung der Aufwertung des städtebaulichen Umfelds und der Bespielung der Außen- und Innenräume sowie Sicherungsmaßnahmen	315.000 €	315.000 €	189.000 €	126.000 €
<b>Integrierte Quartierskonzepte und Vorbereitung klimaneutraler Stadtteil</b>	1.015.000 €	825.000 €	561.000 €	454.000 €
<b>Digitale Infrastruktur:</b> Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen	350.000 €	350.000 €	210.000 €	140.000 €
<b>Perlacher Brücken:</b> Vorbereitung der Maßnahmen zur Aufwertung und Inszenierung (BAU)	100.000 €	100.000 €	60.000 €	40.000 €
<b>Optimierung der Mobilität:</b> Vorbereitung der Maßnahmen (MOR)	500.000 €	460.000 €	276.000 €	224.000 €
<b>Mobility- und Zero-Waste-Hubs:</b> Vorbereitung (KR/AWM)	95.000 €	95.000 €	57.000 €	38.000 €

<b>Gesundheits-, Sozial- und Bildungseinrichtungen:</b> Machbarkeitsstudien und Sanierungskonzepte (GSR/SOZ)	235.000 €	200.000 €	120.000 €	115.000 €
<b>Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen sowie Sanierung von Sport- und Freizeiteinrichtungen:</b> Vorbereitung (RBS)	250.000 €	250.000 €	150.000 €	100.000 €
<b>Städtebau und Stadtgestalt:</b> Co-Design-Werkstatt/Runder Tisch	25.000 €	25.000 €	15.000 €	10.000 €
<b>Sonstiges:</b> Städtebauliche Beratungen, Fortschreibung ISEK für weitere Sanierungssatzungen	225.000 €	225.000 €	135.000 €	90.000 €
<b>Neuperlach Zentrum</b> (Gesamtkosten 2022-2026)	<b>900.000 €</b>	<b>755.000 €</b>	<b>453.000 €</b>	<b>447.000 €</b>
<b>Aktivierung Hanns-Seidel-Platz</b> Mittel wurden über Beschluss Sonderfonds Tabelle konsumtive Kosten und Finanzierung der Maßnahmen für 2022-2026 „Innenstädte beleben“ vom 9. Juni 2021 gesichert, hier nachrichtlich dargestellt	(400.000 €)	(400.000 €)	(320.000 €)	(80.000 €)
<b>Aktivierung Hanns-Seidel-Platz:</b> Vorbereitung Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	600.000 €	540.000 €	324.000 €	276.000 €
<b>Stärkung Neuperlach Zentrum rund um den Hanns-Seidel-Platz inkl. Busbahnhof Neuperlach Zentrum:</b> Vorbereitung	300.000 €	215.000 €	129.000 €	171.000 €
<b>Gesamtkosten 2022-2026 konsumtive Maßnahmen</b>	<b>5.660.000 €</b>	<b>5.210.000 €</b>	<b>3.192.000 €</b>	<b>2.468.000 €</b>

## Zusammenfassung

	einmalig in 2022	Dauerhaft ab 2023	einmalig in 2023	einmalig in 2024	einmalig in 2025	einmalig in 2026
<b>Summe zahlungswirksame Kosten *</b>	<b>1.141.220 €</b>	<b>192.220 €</b>	<b>987.500 €</b>	<b>1.412.500 €</b>	<b>1.515.000 €</b>	<b>800.000 €</b>
davon:						
Personalauszahlungen (Zeile 9) *	190.620 €	190.620 €				
Auszahlungen für Sach- und Dienst- leistungen (Zeile 11)	945.000 €		987.500 €	1.412.500 €	1.515.000 €	800.000 €
Transferauszahlungen (Zeile 12)						
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungs- tätigkeit (Zeile 13)	5.600 €	1.600 €				
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)						

Tabelle Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Gesamtkosten der in den Tabellen aufgeführten Maßnahmen belaufen sich im Zeitraum 2022-2026 auf insgesamt 6.625.100 €.

## 2.2 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

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

Erfahrungsgemäß werden diese Zuschüsse erst vollumfänglich im Folgejahr refinanziert und damit für den städtischen Haushalt relevant.

	einmalig in 2023	einmalig in 2024	einmalig in 2025	einmalig in 2026	einmalig in 2027
<b>Erlöse</b>	<b>532.800 €</b>	<b>563.400 €</b>	<b>821.400 €</b>	<b>849.300 €</b>	<b>425.100 €</b>
<b>Summe zahlungswirksame Erlöse</b>	<b>532.800 €</b>	<b>563.400 €</b>	<b>821.400 €</b>	<b>849.300 €</b>	<b>425.100 €</b>
davon:					
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	532.800 €	563.400 €	821.400 €	849.300 €	425.100 €
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)					
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)					
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)					
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)					
Sonstige Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)					
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)					

Tabelle Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Städtebauförderungsmittel und Mittel weiterer Förderprogramme werden im Zeitraum 2023 bis 2027 in Höhe von voraussichtlich 5.210.000 € angewiesen. Dies entspricht einer Finanzhilfe von Bund und Land von rund 3.192.000 €.

### 2.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit ergeben sich durch die Ordnungs- und Baumaßnahmen in den Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“.

Die Kosten basieren auf den Kostenrahmen für die einzelnen Maßnahmen für die Jahre 2022 bis 2026. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Regierung von Oberbayern den Förderbedarf für die geplanten Maßnahmen bereits abgestimmt. Die endgültige Förderung für jede Maßnahme steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheiden fest, für die noch Vorplanungen erforderlich sind. Die Zahlen sind somit vorläufig.



	<b>Haushaltswirksame Kosten</b> (Kosten, die ab 2022 in den Haushalt eingestellt werden müssen)	<b>Städtebauförderung</b> (förderfähige Kosten, die ab 2022 durch die Städtebau-förderung gefördert werden)	<b>Rückfluss Bund / Land</b> (i. d. R. 60 %)	<b>Eigenanteil LHM</b> (an der Förderung (i. d. R. 40 %) + nicht förderfähige Kosten)
<b>Neuperlach Nord</b> Gesamtkosten 2022-2026	<b>4.192.800 €</b>	<b>2.797.240 €</b>	<b>1.678.344 €</b>	<b>2.514.456 €</b>
<b>Umsetzung integrierter Quartierskonzepte und klimaneutraler Stadtteil</b>	3.250.000 €	2.075.000 €	1.245.000 €	2.005.000 €
<b>Digitale Infrastruktur:</b> Umsetzung	90.000 €	90.000 €	54.000 €	36.000 €
<b>Optimierung der Mobilität:</b> Umsetzung	852.800 €	632.240 €	379.344 €	473.456 €
<b>Neuperlach Zentrum</b> (Gesamtkosten 2022-2026)	<b>1.000.000 €</b>	<b>900.000 €</b>	<b>540.000 €</b>	<b>460.000 €</b>
<b>Aktivierung Hanns-Seidel-Platz</b> Mittel wurden über Beschluss Sonderfonds „Innenstädte beleben“ vom 9. Juni 2021 gesi- chert, hier nachrichtlich dargestellt	(1.000.000 €)	(1.000.000 €)	(800.000 €)	(200.000 €)
<b>Aktivierung Hanns-Seidel-Platz:</b> Durchführung Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	1.000.000 €	900.000 €	540.000 €	460.000 €
<b>Gesamtkosten 2022-2026 investive Maßnahmen</b>	<b>5.192.800 €</b>	<b>3.697.240 €</b>	<b>2.218.344 €</b>	<b>2.974.456 €</b>

Tabelle investive Kosten und Finanzierung der Maßnahmen für 2022-2026

## 2.4 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025:

Die Maßnahme Aufwendungen nach BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal) ist mit 21.753.000 € Gesamtkosten im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021-2025, Maßnahmennummer 9000 enthalten.

Die Maßnahme Aufwendungen nach BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal) löst Gesamtkosten in Höhe von 26.946.000 € im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021-2025 aus.

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025 wird wie folgt angepasst:

**MIP alt (Variante 630):**

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)

Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff.
B (940)	21.753	0	20.553	25	4.205	8.111	6.122	2.090	1.200	0
Summe	21.753	0	20.553	25	4.205	8.111	6.122	2.090	1.200	0
Z (361)	10.378	0	9.382	14	2.078	3.732	2.554	1.004	996	0
Summe	10.378	0	9.382	14	2.078	3.732	2.554	1.004	996	0
St.A.	11.375	0	11.171	11	2.127	4.379	3.568	1.086	204	0

**MIP neu:**

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)

Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff.
B (940)	26.946	0	23.113	25	4.255	8.711	6.702	3.420	3.833	0
Summe	26.946	0	23.113	25	4.255	8.711	6.702	3.420	3.833	0
Z (361)	12.596	0	9.943	14	2.078	3.759	2.842	1.250	1.545	1.108
Summe	12.596	0	9.943	14	2.078	3.759	2.842	1.250	1.545	1.108
St. A.	14.350	0	13.170	11	2.177	4.952	3.860	2.170	2.288	-1.108

Abkürzungen

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

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

St. A. = Städtischer Anteil

## 2.5 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	einmalig in 2022	einmalig in 2023	einmalig in 2024	einmalig in 2025	einmalig in 2026
<b>Summe Einzahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanz- rechnungsschemas)</b>	<b>50.000 €</b>	<b>600.000 €</b>	<b>580.000 €</b>	<b>1.330.000 €</b>	<b>2.632.800 €</b>
davon:					
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)					
Auszahlungen für Baumaß- nahmen (Zeile 21)	50.000 €	600.000 €	580.000 €	1.330.000 €	2.632.800 €
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)					
Auszahlungen für den Er- werb von Finanzvermögen (Zeile 23)					
Auszahlungen für Investitions- förderungsmaßnahmen (Zeile 24)					
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)					

## 2.6 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

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

Die Kostenerstattungen gelten nur vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern.

	einmalig in 2023	einmalig in 2024	einmalig in 2025	einmalig in 2026	einmalig in 2027
<b>Summe Einzahlungen (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsschemas)</b>	<b>27.000 €</b>	<b>288.000 €</b>	<b>246.000 €</b>	<b>549.000 €</b>	<b>1.108.344 €</b>
davon:					
Einzahlungen aus Investitions- zuwendungen (Zeile 15)	27.000 €	288.000 €	246.000 €	549.000 €	1.108.344 €
Einzahlungen aus Investitions- beiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)					
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)					
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)					
Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 19)					

## 2.7 Übersicht Kosten und Erlöse jeweils für die Jahre 2022-26

Nachfolgende konsumtiven und investiven Kosten sowie die Erlöse jeweils für die Jahre 2022-2026 werden in den Gebieten der Stadtsanierung haushaltsrelevant:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Konsumtive Kosten	945.000 €	987.500 €	1.412.500 €	1.515.000 €	800.000 €	
Investive Kosten	50.000 €	600.000 €	580.000 €	1.330.000 €	2.632.800 €	
<b>Summe Kosten</b>	<b>995.000 €</b>	<b>1.587.500 €</b>	<b>1.992.500 €</b>	<b>2.845.000 €</b>	<b>3.432.800 €</b>	
<b>Erlöse/ Refinanzierung</b>		<b>559.800 €</b>	<b>851.400 €</b>	<b>1.067.400 €</b>	<b>1.398.300 €</b>	<b>1.533.444 €</b>

Tabelle konsumtive und investive Kosten sowie Erlöse jeweils für die Jahre 2022-26 (ohne Personal- und Arbeitsplatzkosten)

## 2.8 Finanzierung

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

Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union.

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

Für die Förderung gelten die Städtebauförderungsrichtlinien, die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO) sowie die Grundsätze des Besonderen Städtebaurechts des BauGB.

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

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

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

Abweichungen hinsichtlich der Maßnahmen und Kosten sind möglich, weil sich gegenüber der Anmeldung und Durchführung noch Änderungen ergeben können. Darüber hinaus müssen die nicht förderfähigen Kosten, z. B. alle eigenen Personal- und Sachmittel

der Gemeinde, Kosten für die Entsorgung von kontaminiertem Material und der überwiegende Teil der Architekten- und Ingenieurleistungen etc. durch die Maßnahmenträger bzw. durch die Landeshauptstadt München getragen werden.

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

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

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

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in die Haushaltspläne 2022-2025 aufgenommen.

### **Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und den Fachstellen**

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

Die Sitzungsvorlage ist mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, der GWG, der GEWOFA, dem AWM und den SWM abgestimmt. Die Sitzungsvorlage ist mit dem Baureferat, dem Gesundheitsreferat, dem Kommunalreferat, dem Kreisverwaltungsreferat, dem Kulturreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport, dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie dem Sozialreferat abgestimmt. Auf Wunsch des Personal- und Organisationsreferats und des Referats für Klima- und Umweltschutz werden die Stellungnahmen dem Beschluss beigelegt.

Die Beschlussvorlage und die in den Anlagen 10 und 11 vorgestellten Sanierungssatzungen sind mit dem Direktorium-Rechtsabteilung hinsichtlich der dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage mit Stellungnahme vom 20.10.2021 vorbehaltlich zugestimmt (Anlage 12) unter der Maßgabe, „[...] dass die finanziellen Ausweitungen zu investiven Maßnahmen im Zeitraum bis 2026 so gering wie möglich zu halten sind. Hierzu sollten in der Beschlussvorlage nur die vordringlichsten investiven Bedarfe/Maßnahmen für das Sanierungsgebiet beschlossen werden und diese bei der Realisierung so weit als möglich zeitlich gestreckt werden. In diesem Sinn sind die entsprechenden Ausführungen in der Beschlussvorlage zu überarbeiten.

Zu den Personalforderungen verweist die Stadtkämmerei auf die Pauschalstellungnahme des Personal- und Organisationsreferates.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass im Rahmen des Eckdatenbeschlusses unter Antragsziffer 8 (neu Ziffer 11) die Stadtkämmerei beauftragt wurde, zum Schlussabgleich einen Verwaltungsvorschlag zu erarbeiten, der einen positiven Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit mindestens in Höhe der ordentlichen Tilgungsleistung beinhaltet. Insofern steht die beantragte Haushaltsausweitung in jedem Fall bis zur Verabschiedung des Haushalts unter Finanzierungsvorbehalt.“

Stellungnahme Referat für Stadtplanung und Bauordnung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit vorliegendem Beschluss der Aufforderung der Stadtkämmerei mit folgendem Ansatz gefolgt. Es wurden keine Maßnahmen aus dem vorgesehenem Sanierungsprogramm gestrichen. Um die Vorgaben der Stadtkämmerei zu erfüllen, wurden jedoch Kosten bei folgenden investiven Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Neuperlach Nord zeitlich gestreckt und überarbeitet.

Die Kostenverschiebungen auf die Haushaltsjahre 2027-2031 wurden bei folgenden benannten investiven Projekten vorgenommen, da die Umsetzung der investiven Maßnahmen ohnehin am Ende der ersten Phase vorgesehen war, so dass hier eine Streckung auf die Jahre 2027-2031 den gesamten Projektablauf nur unerheblich beeinflusst.

Maßnahme Neuperlach wird Kraftwerk, Vortrag Buchstabe D) Ziffer 8.3.1: Die investiven Kosten zur Initiierung und Durchführung von Pilotprojekten für smarte Regelungen und Wärmespeicher wurden für die Haushaltsjahre 2022-2026 von 1 Mio. € auf 500.000 € reduziert, 500.000 € wurden auf die Jahre 2027-2031 verschoben.

Maßnahme Quartierskonzepte, Vortrag Buchstabe D) Ziffer 8.3.2: Die investiven Kosten zur Umsetzung erster Ordnungs- und Baumaßnahmen bzw. eines Pilotprojektes inklusive

Aufwertung Gebäudeumfeld wurden für die Haushaltsjahre 2022-2026 von 2 Mio. € auf 1,5 Mio. € reduziert, 500.000 € wurden auf die Jahre 2027-2031 verschoben.

Maßnahme Sanierungsoffensive klimaneutrales Neuperlach, Vortrag Buchstabe D) Ziffer 8.3.3: Die investiven Kosten zur Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen eines Modellprojektes wurden für die Haushaltsjahre 2022-2026 von 1 Mio. € auf 500.000 € reduziert, 500.000 € wurden auf die Jahre 2027-2031 verschoben.

Maßnahme Aufwertung und Ausbau Radinfrastruktur, Machbarkeitsstudien und Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen, Vortrag Buchstabe D) Ziffer 8.6.3: Die investiven Kosten zur Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen zum Ausbau der Radinfrastruktur wurden für die Haushaltsjahre 2022-2026 von 2 Mio. € auf 200.000 € reduziert, 1,8 Mio. € wurden auf die Jahre 2027-2031 verschoben.

Bezüglich der Personalstellen verweist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf den Vortrag Buchstabe G) Personalbedarf im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 4.

Das Personal- und Organisationsreferat hat mit der pauschalen Stellungnahme zu Finanzierungsbeschlüssen mit Haushaltsausweitung vom 28.06.2021 (Anlage 13) der Beschlussvorlage nicht zugestimmt.

Stellungnahme Referat für Stadtplanung und Bauordnung:

Bezüglich der Personalstellen verweist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf den Vortrag Buchstabe G) Personalbedarf im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 4.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 14 – Berg-am-Laim, 15 – Trudering-Riem und 16 – Ramersdorf-Perlach wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3 und § 13 Abs. 1 und 2 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München in Verbindung mit den Ziffern 1.2 und 13 des Katalogs der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angehört und haben der Vorlage zugestimmt/nicht zugestimmt/folgende Stellungnahmen abgegeben (Anlagen 15, 16, 17).

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



## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den dargestellten Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen als Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Neuperlach und den dargestellten Ergebnissen der Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wird Kenntnis genommen. Mit der vorgenommenen Behandlung der Anregungen der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger besteht Einverständnis. Den Sanierungszielen gemäß den Ausführungen des Vortrags Ziffer A.2, D.7, E.7 und der Kurzfassung des ISEK Neuperlach sowie Anlage 7 wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse der Rahmenplanung des Untersuchungsgebiets Neuperlach, wie in der Kurzfassung des ISEK Neuperlach dargestellt, einschließlich der Anregungen aus den Erörterungen mit der betroffenen Öffentlichkeit, bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Sanierung entsprechend den Ausführungen im Vortrag in drei zeitlich gestaffelten Phasen für „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ (2022-2037), „Neuperlach Mitte“ und „Neuperlach Süd“ gemäß den Ausführungen des Vortrags Ziffer C) umzusetzen.
4. Die Satzung „Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Nord““ wird nach § 142 Abs. 1 BauGB mit den Plänen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Flurstücksliste gemäß Anlage 10 beschlossen.  
Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt bestehen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zu veranlassen.
5. Die Satzung „Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuperlach Zentrum““ wird nach § 142 Abs. 1 BauGB mit dem Plan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß Anlage 11 beschlossen.  
Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB bleibt bestehen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 2 BauGB wird ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zu veranlassen.

6. Die Änderung des Untersuchungsgebietes Neuperlach (Anlage 5) wird beschlossen.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung über den abgeänderten Untersuchungsumgriff zu veranlassen; dabei ist auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hinzuweisen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung der Stelle „Sachbearbeitung Stadtsanierung“, 1 VZÄ, Qualifikationsebene 4, Technischer Dienst, E14 sowie der Stelle „Grünplanung“, 1 VZÄ, Qualifikationsebene 4, Technischer Dienst (Grünplanung) E 13 und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die unter Teil G) Ziffer 5 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe bei Bedarf gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im gesamten Geltungsbereich der Gebiete der Stadtsanierung zu unterstützen.
10. Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ im Rahmen eines Städtebauförderprogramms gemäß den Ausführungen im Vortrag zu entwickeln. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Projektmanagement für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme der Sanierung wahrzunehmen und dabei im Benehmen mit den zuständigen Fachreferaten und der Sanierungsträgerin und Treuhänderin, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), insbesondere nachfolgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet weiterzuentwickeln, umzusetzen und zu fördern. Die weiterführende Finanzierung wird in den nächsten Jahren über gesonderte Beschlüsse dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Das Projektmanagement für die einzelnen Maßnahmen und Projekte obliegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder - soweit zuständig - den jeweils zuständigen Fachreferaten. Die Projektabwicklung erfolgt nach den städtischen Projektierungsrichtlinien:

- Vorbereitungen
  - Aktivierungsmaßnahme anlässlich des Jubiläums „50 Jahre Ostpark“ und Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Aufwertung des Ostparks inklusive Beteiligung

- Machbarkeitsstudie und Durchführung konkurrierendes städtebauliches und freiraumplanerisches Verfahren zur Entwicklung der Lätare-Kirche mit Umfeld
- Integrierte Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen im Bereich „Neuperlach Nord“
- Organisation und Moderation eines runden Tisches zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie „Neuperlach wird Kraftwerk“
- Entwicklung von Konzepten für die Bewusstseinsbildung der Bürger\*innen vor Ort für die zukünftige geothermische Wärmerversorgung über eine z.B. Öffnung von Geothermieanlagen
- Standortauswahl und Konzeption einer Umsetzungsstrategie für die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für ein Modellprojekt im Bereich „Sanierungs-offensive klimaneutrales Neuperlach“ und „Aktivierung Neuperlacher Dächer“
- Entwicklungskonzept Digitale Infrastruktur und infolge dessen Entwicklung und Realisierung neuer oder Integration in bestehende Webseiten- und App-Angebote, Ausbauoffensive WLAN-Spots
- Startermaßnahmen zur Gestaltung der Brücken durch Kulturschaffende und Schulen
- Machbarkeitsstudien und Prüfung der im ISEK vorgeschlagenen Fuß- und Radwegverbindungen zum Ausbau der Fuß- und Fahrradwege
- Verkehrliche Rahmenplanung für Quiddestraße zur verkehrlichen Neuordnung von Sammel – und Hauptstraßen
- Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für sichere Übergänge und Knotenpunkte
- Vorbereitung und Begleitung der Mehrfachnutzung von Schulhof- und Sportflächen durch die Installation eines Runden Tisches
- Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines ersten Pilotprojektes offener Schulaußenbereich
- Konzept zur Standortentwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Mobility-Hubs im Rahmen des einheitlichen Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte
- Machbarkeitsstudie zur ortsspezifischen Umsetzung der Zero-Waste-Strategie inklusive Beteiligung vor Ort
- Mesoskalige und mikroklimatische Klimamodelle
- Sanierungskonzept für das Sportcenter des SVN München e.V.
- Nutzerbedarf sowie Planung der Sanierung des Kinder- und Jugendtreffs ZeitFrei
- Nutzerbedarf sowie Planung der Sanierung des Abenteuerspielplatzes Maulwurfshausen
- Standortkonzept für Gesundheitszentrum Neuperlach
- Unterstützung von WEGs und genossenschaftlichen Ansätzen
- Vorbereitung, Konzeption und Durchführung Runder Tisch der Gewerbetreibenden und Einzelhändler

- Standortinitiativen für Einzelhandel und Gewerbe (Aktionen, Veranstaltungen, Kommunikation)
- Runder Tisch zur Entwicklung des Quartiersplatzes am LIFE-Einkaufszentrum und des Marx-Zentrums
- Städtebauliche Beratungen und juristische Gutachten
- Weitere Projekte zur Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Fortschreibung ISEK für weitere Sanierungssatzungen
- Ordnungsmaßnahmen
  - sukzessive Aufwertung des privaten Fußwegesystems (3 km)
  - Aufwertung Wohnstraßen (4 km)
  - Umsetzung der integrierten Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen Neuperlach Nord-Ost
  - Initiierung von Pilotprojekten für Smarte Regelungen und Wärmespeicher mit Beteiligungsformaten
  - Sicherungsmaßnahmen Lätare-Kirche
- Baumaßnahmen
  - Schaffung neuer Fußwegeverbindungen über private Grundstücke (0,3 km)
  - Sanierungsmaßnahmen Schulen und Kindertageseinrichtungen einschließlich Untersuchungen
- Sonstiges
  - Beteiligungs- und Kommunikationsstrategie für die Zeit der Sanierung
  - Treuhänderleistungen
  - Stadtteilmanagement / Infomobil / Stadtteilladen
  - Erstellung von Beratungsleitfäden unter Berücksichtigung der Sanierungsziele im Bereich Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit differenziert nach Eigentümerstruktur
  - Vertiefende energetische Untersuchungen (Solarquartier, Energiespeicher, etc.)
  - Gebäudemodernisierungs- und Energiechecks)
  - Energieberatungskampagnen / Infoveranstaltungen / Workshops zu Klimaneutralität und Solardachpotenzialen
  - Standortauswahl und Konzeption einer Umsetzungsstrategie für die Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für ein Modellprojekt im Bereich „Sanierungsoffensive klimaneutrales Neuperlach“ und „Aktivierung Neuperlacher Dächer“
  - Durchführung von Beteiligungen, Workshops und Beauftragung weiterer vertiefender Untersuchungen bzw. Machbarkeitsstudien
  - Einrichtung von Sanierungsmanagements gemäß KfW Programm 432
  - Umsetzung der Strategie „Neuperlach wird Kraftwerk“
  - Zwischennutzungen, Aktivierungsmaßnahmen, gemeinschaftliche Aktivitäten

- Zwischenevaluation
- Evaluation
- Abschlussdokumentation
- Verfügungsfonds

#### 11. Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ zur Aktivierung des Hanns-Seidel-Platzes im Rahmen eines Städtebauförderprogramms gemäß den Ausführungen im Vortrag zu entwickeln. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Projektmanagement für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme der Sanierung wahrzunehmen und dabei im Benehmen mit den zuständigen Fachreferaten und der Sanierungsträgerin und Treuhänderin, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), insbesondere nachfolgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet weiterzuentwickeln, umzusetzen und zu fördern.

Die weiterführende Finanzierung wird in den nächsten Jahren über gesonderte Beschlüsse dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Das Projektmanagement für die einzelnen Maßnahmen und Projekte obliegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder - soweit zuständig - den jeweils zuständigen Fachreferaten. Die Projektabwicklung erfolgt nach den städtischen Projektierungsrichtlinien:

- Vorbereitungen
  - Aktionen Thomas-Dehler-Straße / Hanns-Seidel-Platz
  - Startermaßnahme zur Gestaltung der Brücke über die Fritz-Erler-Straße durch Kulturschaffende und Schulen
  - Erstellung von mikroskaligen und mikroklimatischen Klimamodellen
  - Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für sichere Übergänge und Knotenpunkte
- Sonstiges
  - Laufende Kuration zur Aktivierung Hanns-Seidel-Platz
  - Beteiligungs- und Kommunikationsstrategie für die Zeit der Sanierung
  - Treuhänderleistungen
  - Stadtteilmanagement / Infomobil / Stadtteilladen / Glyptothek
  - identitätsstärkende Vermittlung zwischen neuen Bewohner\*innen und Bestand durch geeignete Formate wie Stadtteilspaziergänge
  - Events um die Folgen des Corona-Lockdown zu mildern, insbesondere mit dem PEP, KulturBunt, dem Pepper-Theater und der Stadtteilbibliothek
  - Energieberatungskampagnen / Infoveranstaltungen / Workshops zu Klimaneutralität und Solardachpotenzialen

- städtebauliche Konzepte zur Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums und weitere notwendige Planungsleistungen für das gemischt genutzte öffentliche Bauwerk sowie infolgedessen baulich-investive Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
  - Zwischennutzungen, Aktivierungsmaßnahmen, gemeinschaftliche Aktivitäten
  - Einführung eines Werbe- und Gestaltungskonzeptes für die Möblierung im öffentlichen Raum entlang der Ost-West-Achse (als Bestandteil des Projektfonds analog anderer Gebiete der Stadtsanierung oder als kommunales Förderprogramm)
  - Zwischenevaluation
  - Evaluation
  - Abschlussdokumentation
  - Verfügungsfonds
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als Sanierungsträgerin gemäß §§ 157 ff BauGB für die Sanierungsgebiete „Neuperlach Nord“, „Neuperlach Zentrum“ und das geänderte Untersuchungsgebiet Neuperlach zu beauftragen.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die MGS zu beauftragen, in enger Abstimmung mit den SWM, die mit der Entwicklung einer München App beauftragt wurde, ein Entwicklungskonzept für die digitale Infrastruktur Neuperlachs zu erarbeiten.
13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die MGS mit der Fortführung des Stadtteilmanagements für die Jahre 2021 bis 2025 und bis zum Ablauf des 01.12.2025 zu beauftragen und mit der MGS die dementsprechenden Verträge über die Durchführung eines Stadtteilmanagements für die Sanierungsgebiete „Neuperlach Nord“, „Neuperlach Zentrum“ und das abgeänderte Untersuchungsgebiet Neuperlach zu schließen.
14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die evangelisch-lutherische Gemeinde bei der Vorbereitung und Durchführung der Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung Lätare-Kirche zu unterstützen. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie werden zusammen mit den Bestandshaltern die weiteren Verfahrensschritte für ein städtebauliches und freiraumplanerisches konkurrierendes Verfahren entwickelt und durchgeführt mit dem Ziel, das Gesamtkonzept umzusetzen sowie die Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen.
15. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz für das Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ die gutachterliche Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß Programm 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau

(KfW) durch öffentliche Ausschreibung zu vergeben. Die Einrichtung von Sanierungsmanagements gemäß Programm 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Erreichung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München ist zu beauftragen.

16. Zudem wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die MGS ggf. vorlaufend zur Phase II der Sanierung mit der Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes im Bereich östlich des Neuperlacher Krankenhauses und voraussichtlich auch mit der Durchführung des Sanierungsmanagements zu beauftragen.
17. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz mikroskalige und mikroklimatischen Klimamodelle im Rahmen von stadtklimatischen Gutachten erstellen zu lassen.
18. Das Kommunalreferat, Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), wird gebeten, eine Machbarkeitsstudie durchzuführen und Vorschläge zu entwickeln, inwiefern Tauschbörsen, Pop-Up-Stores der Halle 2 oder Repair-Cafés im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ im Zuge der Zero-Waste Transformation entwickelt und mit weiteren Beteiligten umgesetzt werden können.
19. Das Baureferat wird gebeten, zur innovativen Weiterentwicklung des Ostparks folgende Sanierungsmaßnahmen im Ostpark durchzuführen:
  - a) Die Aktivierungsmaßnahme anlässlich des Jubiläums „50 Jahre Ostpark“ im Jahr 2023 wird durchgeführt, mit dem Ziel, das Bewusstsein der Bewohner\*innen Neuperlachs für die Historie und Bedeutung des Ostparks zu stärken und seine Potenziale gemeinsam zu entdecken.
  - b) Für die Aufwertung des Ostparks wird unter Beteiligung der Neuperlacher\*innen ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt und dem Stadtrat mit dem Ergebnis ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet.
  - c) Die Planung und Realisierung des Projektes sind in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie mit den weiteren tangierten Referaten durchzuführen.
20. Das Gesundheitsreferat wird gebeten, für die Errichtung eines Gesundheitszentrums Neuperlach die Nutzerbedarfe zu konkretisieren, eine Standortüberprüfung durchzuführen und eine Machbarkeitsstudie für ein Gesundheitszentrum zu erstellen.
21. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ die Vorbereitung und Durchführung folgender Sanierungsmaßnahmen zu übernehmen:

- a) Erarbeitung einer verkehrlichen Rahmenplanung in Form verkehrstechnischer Untersuchungen und Entwürfen zur Straßenraumaufteilung im Bereich der Quiddestraße zur Verbesserung der urbanen Verknüpfungen
- b) Erarbeitung von Bedarfs- und Konzeptgenehmigungen für sichere Übergänge und Knotenpunkte
- c) Machbarkeitsstudien und weitere Prüfung zu Konzeption und Raumaufteilung der im ISEK vorgeschlagenen Fuß- und Radwegverbindungen zur Aufwertung und zum Ausbau der Fuß- und Radinfrastruktur insbesondere im Rahmen des Radentscheids
- f) Konzept zur Standortentwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Mobility-Hubs im Rahmen des einheitlichen Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte

22. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, im Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ folgende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen:

- a) Erarbeitung von Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für sichere Übergänge und Knotenpunkte
- b) Konzept zur Standortentwicklung und Umsetzung eines bedarfsgerechten Mobility-Hubs im Rahmen des einheitlichen Gestaltungs- und Ausweitungskonzeptes der stadtweiten Mobilpunkte

23. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gemeinsam mit den SWM gebeten, die Vorbereitung und Durchführung der nachfolgenden Maßnahmen in „Neuperlach Nord“ durchzuführen, um die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zu erreichen:

- a) Organisation und Moderation eines runden Tisches zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie „Neuperlach wird Kraftwerk“
- b) Umsetzung der Strategie „Neuperlach wird Kraftwerk“
- c) Entwicklung von Konzepten für die Bewusstseinsbildung der Bürger\*innen vor Ort für die zukünftige geothermische Wärmerversorgung über eine z.B. Öffnung von Geothermieanlagen
- d) Initiierung von Pilotprojekten zu smarten Regelungen, Energiespeichern, und Begleitung von Sanierungsprojekten
- e) Berücksichtigung der gebietsspezifischen Bedarfe aus Neuperlach bei der Entwicklung der München-App

24. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ die Vorbereitung und Durchführung folgender Sanierungsmaßnahmen zu übernehmen:

- a) Neuperlachs Bildungs- und Sozialeinrichtungen: Fit für die Zukunft! Laufendes Monitoring der Bildungs- und Sozialeinrichtungen hinsichtlich Bedarf und räumlicher Kapazitäten und Machbarkeitsstudien und Meldung der Bedarfe bis 3. Quartal 2022



- b) Mehrfachnutzung von Schulaußenbereichen und Sportflächen: Machbarkeitsstudie für ein Pilotprojekt offener Schulaußenbereiche und Sportflächen / Bezirkssportanlagen mit dem Ziel, multimodale Nutzungen auf den Freiflächen zu ermöglichen und einen Runde Tisch mit den wesentlichen Akteuren einzurichten.
  - c) Entwicklung eines Kinderhauses im Rahmen der Kita-Offensive in der Quiddestraße 1-3 gemäß den städtischen Richtlinien die Planung und die Umsetzung des Projektes federführend vorzubereiten.
25. Das Kommunalreferat wird gebeten, in den Gebieten der Stadtsanierung keinen Verkauf von städtischen Grundstücken vorzunehmen. Ebenso soll kein Verkauf von städtischem Verkehrsgrund stattfinden, da diese Flächen ggf. als Potenzialflächen für die Errichtung von Mobility-Hubs und Zero-Waste-Hubs dienen.
26. Das Sozialreferat wird gebeten, im Sanierungsgebiet „Neuperlach Nord“ die Vorbereitung und Durchführung folgender Sanierungsmaßnahmen zu übernehmen:
- a) Erweiterte Abfragen zu bestehenden Nutzerbedarfen mit Fokus auf soziale, jugendkulturelle und kulturelle Nutzungen und Meldung bis zum 3. Quartal 2022 an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
  - b) Prüfung des Bedarfs für ein weiteres Alten- und Service-Zentrum
27. Das Sozialreferat wird gebeten, den Nutzerbedarf zur Sanierung des Kinder- und Jugendtreffs ZeitFrei und des Abenteuerspielplatzes Maulwurfshausen unter Einbeziehung der Akteur\*innen vor Ort zu definieren. Anschließend erfolgen Planung und Umsetzung der Sanierung nach den einschlägigen städtischen Vorgaben (je nach Art und Umfang im Bauunterhalt oder als investive Maßnahme).
28. Das Kreisverwaltungsreferat wird gebeten, im Bereich der Gebiete der Stadtsanierung auf Sondernutzungsgebühren / Straßensperrkosten für Gemeinschaftsaktionen im Rahmen der Stadtsanierung zu verzichten.
29. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG werden beauftragt, die Maßnahmen aus den integrierten Quartierskonzepten für energetische Sanierungsmaßnahmen umzusetzen, um die Erreichung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München sowie den Zielen für Wohnen in Neuperlach unter dem Motto „sozial, gerecht, miteinander, klimaneutral“ sicherzustellen.
30. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Städtebaufördermittel für die einzelnen Projekte der Sanierungsgebiete „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicher zu stellen. Die Maßnahmen werden nur durchgeführt, wenn ausreichend Fördermittel durch Bund, Länder und die Europäische Union bereit gestellt werden (Vorbehalt der Förderung).

31. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 2022-2026 mit den Gesamtkosten von 10.852.800 € federführend durchzuführen. Bezüglich der Mittelbereitstellungen für die weiteren einzelnen Maßnahmen gemäß den Antragsziffern 10 und 11 in den folgenden Jahren wird bis Ende des Jahres 2026 der Stadtrat erneut befasst (Kosten- und Finanzierungsübersicht als Schätzung über die gesamte Sanierungslaufzeit von voraussichtlich 15 Jahren in den Anlagen 8 und 9).
32. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die weitere Vorbereitung der Sanierung sowie für sonstige Maßnahmen in den zwei Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ beim Produkt 38512200 Stadterneuerung die erforderlichen Mittel in Höhe von 945.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2022, die erforderlichen Mittel in Höhe von 987.500 € und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 532.800 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2023, die erforderlichen Mittel in Höhe von 1.412.500 € und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 563.400 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2024, die erforderlichen Mittel in Höhe von 1.515.000 € und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 821.400 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2025 sowie die erforderlichen Mittel in Höhe von 800.000 € und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 849.300 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2026 die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 425.100 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2027 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
33. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für Personalkosten in Höhe von 190.620 € und für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 5.600 € für das Jahr 2022 und ab dem Jahr 2023 Haushaltsmittel für Personalkosten in Höhe von 190.620 € und für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 1.600 € im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
34. Das Produktkostenbudget des Produktes 38512200 Stadterneuerung erhöht sich um 1.049.470 € im Jahr 2022, um 1.089.970 € im Jahr 2023, um 1.514.970 € im Jahr 2024, um 1.617.470 € im Jahr 2025, um 902.470 € im Jahr 2026 und um 102.470 € ab 2027 und in den Folgejahren, die in voller Höhe zahlungswirksam sind (Produktauszahlungsbudget).

Das Produktkostenbudget des Produktes 38511200 Stadtplanung erhöht sich im Jahr 2022 um 91.750 € und den Folgejahren ab 2023 um 89.750 €, die in voller Höhe zahlungswirksam sind (Produktauszahlungsbudget).

35. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025 wird wie folgt angepasst:

**MIP alt (Variante 630):**

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)

Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff.
B (940)	21.753	0	20.553	25	4.205	8.111	6.122	2.090	1.200	0
Summe	21.753	0	20.553	25	4.205	8.111	6.122	2.090	1.200	0
Z (361)	10.378	0	9.382	14	2.078	3.732	2.554	1.004	996	0
Summe	10.378	0	9.382	14	2.078	3.732	2.554	1.004	996	0
St.A.	11.375	0	11.171	11	2.127	4.379	3.568	1.086	204	0

**MIP neu:**

Aufwendungen nach dem BauGB, Sanierungsmaßnahmen der Stadt (Pauschal)

Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 9000, Rangfolgen-Nr. 003

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff.
B (940)	26.946	0	23.113	25	4.255	8.711	6.702	3.420	3.833	0
Summe	26.946	0	23.113	25	4.255	8.711	6.702	3.420	3.833	0
Z (361)	12.596	0	9.943	14	2.078	3.759	2.842	1.250	1.545	1.108
Summe	12.596	0	9.943	14	2.078	3.759	2.842	1.250	1.545	1.108
St. A.	14.350	0	13.170	11	2.177	4.952	3.860	2.170	2.288	-1.108

36. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für Ordnungs- und Baumaßnahmen in den zwei Sanierungsgebieten „Neuperlach Nord“ und „Neuperlach Zentrum“ die erforderlichen einmaligen Mittel für das Jahr 2022 in Höhe von 50.000 €, für das Jahr 2023 in Höhe von 600.000 €, für das Jahr 2024 in Höhe von 580.000 €, für das Jahr 2025 in Höhe von 1.330.000 € und für das Jahr 2026 in Höhe von 2.632.800 € auf der Finanzposition 6150.940.9000.3 Stadtsanierung - Pauschal sowie die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2023 in Höhe von 27.000 €, für das Jahr 2024 in Höhe von 288.000 €, für das Jahr 2025 in Höhe von 246.000 €, für das Jahr 2026 in Höhe von 549.000 € und für das Jahr 2027 in Höhe von 1.108.344 € auf der

Finanzpositionen 6150.361.9000.2 Zuweisungen vom Land - Pauschal, im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens bei der Stadtkämmerei anzumelden.

37. Die im Vortrag der Referentin in Buchstabe D), Ziffer 8 und E), Ziffer 8 genannten investiven Maßnahmen werden über die MIP-Maßnahme 6150.9000, Stadtsanierung - Pauschal des Referates für Stadtplanung und Bauordnung finanziert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die auf andere Referate entfallenden Finanzierungsanteile nach vorheriger Abstimmung im Rahmen der künftigen Haushaltsverfahren in die jeweiligen Teilhaushalte der Referate umzuschichten.
38. Der Stadtrat wird hinsichtlich der planerisch-konzeptionellen Stellen nach Ablauf von 3 Jahren nach Stellenbesetzung erneut befasst, wobei die tatsächlich erreichten Effekte und Ziele darzustellen sowie zu begründen ist, ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzlichen Stellen dauerhaft benötigt werden.
39. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

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

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

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA
3. An das Direktorium HA II/V1
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 – Berg-am-Laim
5. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
6. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Baureferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Kommunalreferat
11. An das Kreisverwaltungsreferat
12. An das Kulturreferat
13. An das Mobilitätsreferat
14. An das Sozialreferat
15. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
16. An das Referat für Bildung und Sport
17. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
18. An den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM)
19. An die Stadtwerke München GmbH (SWM)
20. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
21. An die Regierung von Oberbayern
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, I/2, I/4
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, II/01, II/3, II/5
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, III/01, III/02, III/03, III/1, III/12, III/3

- 27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, IV/3, IV/31
- 28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- 29. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3