

Telefon: 0 233-22529
24569
24957

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-45
PLAN-HAII-45P
PLAN-HAII-45V

**Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung;
Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen
Wettbewerbes für die Städtebauliche Entwicklung an der Eichenauer Straße**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15026

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Im Zusammenhang mit dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss Städtebauliche Entwicklung an der Eichenauer Straße, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2193 ist die Bereitstellung von Finanzmitteln für die Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, die sich anschließende Rahmenplanung und dazugehörige Gutachten erforderlich.
Inhalt	Finanzbedarf für die Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, die sich anschließende Rahmenplanung und dazugehörige Gutachten
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkosten: 775.000 € in 2025: 545.000 € in 2026: 230.000 € Die Finanzierung erfolgt in Höhe von 60.000 € aus eigenen Budgetmitteln.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Aufgrund der Rahmensetzung des Eckdatenbeschlusses vom 24.07.2024 wird dem vorliegenden Umsetzungsbeschluss zugestimmt. Das Produktkostenbudget erhöht sich einmalig um 545.000 € in 2025 und einmalig um 170.000 € in 2026, davon sind 715.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 545.000 € im Rahmen des Schlussabgleichs 2025 und 170.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2026 anzumelden. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Eichenauer Straße, Finanzbedarf, Wettbewerb

Ortsangabe	Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied
-------------------	---

**Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung;
Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen
Wettbewerbes für die Städtebauliche Entwicklung an der Eichenauer Straße**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15026

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.11.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 a) und b) der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung. Die Vorgaben aus dem Eckdatenbeschluss zur Finanzierung sind eingehalten.

1. Ausgangslage

Die Entwicklung von Wohnungsbauflächen in Freiham Nord ist aktuell die größte stadteigene Maßnahme für Baurechtsschaffung und der Schaffung von Infrastrukturbedarf. Nördlich angrenzend an Freiham ist die Erschließung einer neuen Wohnbaufläche zwischen Eichenauer Straße (südlich und nördlich), Ortskern Aubing (westlich), Freiham Nord (nördlich), Bundesautobahn A 99 West (östlich) geplant (siehe Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zur Städtebaulichen Entwicklung an der Eichenauer Straße, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2193, Beschluss der Vollversammlung vom 03.07.2024, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08653). Der nahezu vollständige Erwerb der Flächen des Planungsgebietes durch den Zweckverband Freiham (ZVF) und die Landeshauptstadt München (LHM) ermöglichen es, neuen, bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt zu schaffen. Da die LHM zusammen mit dem ZVF im Planungsgebiet „An der Eichenauer Straße“ zu großen Teilen Grundstückseigentümerin ist, müssen die zur Baurechtsschaffung anfallenden Aufgaben auch durch die Landeshauptstadt München finanziert werden. Mit diesem Beschluss werden die Sachmittel für die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes mit anschließender Rahmenplanung und dazugehörigen Gutachten angemeldet.

2. Aktuelle Herausforderungen/Problematik

Bei den Aufgaben handelt es sich um mittelbare Pflichtaufgaben im eigenen Wirkungskreis. Auftragsgrundlagen sind insbesondere: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bayerische

Verfassung (BV), Gemeindeordnung (GO), Bayerische Bauordnung (BayBO), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG), Verordnungen und Satzungen der Landeshauptstadt München, Stadtratsbeschlüsse.

Es handelt sich um eine Daueraufgabe, da die Gesamtmaßnahme Freiham der Neugründung einer Stadt in der Größenordnung von z. B. Bad Tölz entspricht. Entsprechend ist die Planung und Umsetzung in verschiedene Realisierungsabschnitte aufgeteilt. Zusätzlich wird ein Landschaftspark, eine Autobahnzubringerstraße, eine Bahnunterführung als Anbindung an den nördlich gelegenen bestehenden Stadtteil Aubing und in diesem Zusammenhang ein neues Wohnbauviertel „An der Eichenauer Straße“ nördlich anschließend an Freiham erstellt. Für die städtebauliche Entwicklung an der Eichenauer Straße ist vorgesehen, das Baurecht bis 2029 zu schaffen und die Umsetzung soll bis Mitte der 2030er Jahre erfolgen, auch abhängig von den Ausbaumaßnahmen der Deutschen Bahn bzgl. der S-Bahn Strecke nach Geltendorf (S4 West).

Auslöser für den Bedarf ist eine quantitative Aufgabenausweitung. Die Baurechtsschaffung für die nördlich von Freiham gelegene „Städtebauliche Entwicklung an der Eichenauer Straße“ sowie den hierfür durchzuführenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb mit anschließender Rahmenplanung.

3. Ziele/Maßnahmen, Nutzen

Grundsätzlich kommt der Entwicklung von Wohnungsbauflächen gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 'Wohnen in München VI' 2017-2021“ (WIM VI) eine besonders hohe Priorität zu, da eine weiterhin ungebrochen anhaltende Nachfrage nach Wohnraum besteht. Aktuell ist Freiham Nord die größte stadteigene Maßnahme und damit von besonderer Bedeutung für die notwendige Baurechtsschaffung und für die Schaffung von Infrastruktur insbesondere für den Münchner Westen.

Gemäß dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss Städtebauliche Entwicklung an der Eichenauer Straße, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2193 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08653) vom 03.07.2024 ist mit der nördlich von Freiham gelegenen „Städtebaulichen Entwicklung an der Eichenauer Straße“ die Entstehung eines kompakten, urbanen und grünen Wohnstandortes mit ca. 1.200 Wohneinheiten für ca. 3.100 Einwohner*innen mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen geplant. Ziel ist eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung. Durch kompakte Bebauung wird flächensparendes Bauen angestrebt. Das neue Quartier soll analog zu Freiham Nord die Teilhabe/Inklusion aller Menschen durch dementsprechende Ausgestaltung der physischen sowie der sozialen Umwelt gleichermaßen sicherstellen.

Zu erwartende Anforderungen an Klimaschutz, Klimaanpassung und Energieeffizienz sollen u. a. durch die Umsetzung eines Energiekonzeptes, eines Stadtklimakonzeptes sowie in der städtebaulichen und architektonischen Umsetzung erfolgen.

Grünplanerisches Planungsziel ist ein differenziertes System unterschiedlicher sich ergänzender öffentlicher und privater Freiräume im Gebiet sowie die Vernetzung mit den bestehenden Grünflächen in Aubing und Freiham Nord. Umsetzung des Themas Schwammstadt sowie der Vorgaben aus dem Klimafahrplan. Eine ökologische Gestaltung der öffentlichen Freiflächen zur Stärkung der Biodiversität wird verfolgt.

Die Entstehung eines autoreduzierten Stadtteils der kurzen Wege mit Hilfe eines integrierten, zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes inklusive einer guten ÖPNV-Anbindung ist außerdem geplant.

4. Entscheidungsvorschlag

Mit Hilfe der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sollen innovative und nachhaltige Lösungen insbesondere zum Städtebau, Freiraum und Verkehr gefunden werden.

Es soll aufgezeigt werden, ob und wie bis zu 1.200 Wohneinheiten, inklusive der sozialen und sonstigen Bedarfe, städtebaulich verträglich situiert werden können. Es soll ein überzeugendes Gesamtkonzept gefunden werden, wie hinsichtlich Dichte und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der verkehrskonzeptionellen Rahmenbedingungen auf die sehr unterschiedlichen angrenzenden Gebiete (Geschosswohnungsbau Wildenrother Straße, Orts-kern Aubing, Freiham Nord) reagiert werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 03.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08653) beauftragt, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für das Planungsareal durchzuführen und die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel zum Eckdatenbeschluss 2024 für den Haushalt 2025 ff. anzumelden.

Die Kosten für die Vorbereitung, die Durchführung und auch den Abschluss des Wettbewerbsverfahrens sowie die sich anschließende Rahmenplanung und dazugehörige Gutachten werden auf ca. 775.000 € brutto inklusive einer Risikopauschale von 20% geschätzt.

Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren sollen von der Landeshauptstadt München in Vorleistung übernommen und später anteilig vom Zweckverband Freiham (ZVF) als privater Grundstückseigentümer erstattet werden. Die Höhe der Erstattung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

5. Änderungen bei Leistungserbringung und Wirkung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen ergeben folgende, durch Kennzahlen/Indikatoren messbare Veränderungen der Leistungserbringung bzw. der Wirkung:

Bezeichnung der Kennzahl/-en, die sich durch den Beschluss ändern	IST Vorjahr *)	Plan akt. Jahr *)	Änderung durch Beschluss	Plan-/Ziel-Wert nach der Umsetzung
Leistungsmenge/-n (ggf. Qualitätskennzahl/-en):				
Es gibt keine betroffenen Leistungsmengen	--	--
		
Wirkungskennzahl/-en:				
Es gibt keine betroffenen Wirkungskennzahlen
		

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen.

Der Nutzen, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann, ergibt sich aus Ziffer 3 des Sachvortrags.

Aufgrund der Rahmensetzung des Eckdatenbeschlusses vom 24.07.2024 wird im Jahr 2025 ff. nun Folgendes beantragt:

Eckdatenbeschluss 2024 für den Haushalt 2025, Anlage 3, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lfd. Nr. PLAN-002 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530)

Für das Haushaltsjahr 2025 werden die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 545.000 € im Rahmen des Schlussabgleichs 2025 und für das Haushaltsjahr 2026 werden 170.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung angemeldet. Die weiteren im Haushaltsjahr 2026 benötigten Mittel in Höhe von rd. 60.000 € werden aus dem laufenden Budget des Referats für Stadtplanung und Bauordnung finanziert.

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

5.1 Laufende Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	einmalig	einmalig
Summe der Auszahlungen	545.000 € in 2025	170.000 € in 2026
davon:		
Personalauszahlungen (Zeile 9)	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	,--	,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)*	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	545.000 € in 2025	170.000 € in 2026
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--
Nachrichtlich: Summe der nicht zahlungswirksamen Aufwendungen **	,--	,--
Nachrichtlich: Vollzeitäquivalente		

5.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Es sind für das Haushaltsjahr 2025 und 2026 zusätzliche Mittel erforderlich, da die Finanzierung weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen kann.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2025 und 2026; siehe lfd. Nr. PLAN-002 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Bereitstellung der Mittel erfolgt durch Anmeldung zum Schlussabgleich 2025 und Anmeldung zum Haushalt 2026.

Die weitere Finanzierung in Höhe von 60.000 € erfolgt für das Jahr 2026 im Rahmen des vorhandenen Budgets.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Aufgrund der Rahmensetzung des Eckdatenbeschlusses vom 24.07.2024 wird dem vorliegenden Umsetzungsbeschluss zugestimmt.

Das Produktkostenbudget erhöht sich einmalig um 715.000 €, davon sind 715.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 545.000 € im Rahmen des Schlussabgleichs 2025 und 170.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2026 anzumelden.

2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

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 Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An den Bezirksausschuss 22**
3. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG2**
4. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG3**
5. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I**
6. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II**
7. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45P**
8. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III**

9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
z. K.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAII/45V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3