

**Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferates**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.02.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Die Schwerpunkte und Strategien zum Immobilienportfolio des Kommunalreferats im Stadtgebiet werden vorgestellt. Das Immobilienportfoliomanagement soll an die aktuellen Herausforderungen, die sich v.a. durch das Bevölkerungswachstum und die zunehmenden Flächenkonkurrenzen ergeben, angepasst werden.
Inhalt	Insbesondere wegen der prosperierenden Bevölkerungsentwicklung kommt den städt. Flächenreserven im Stadtgebiet verstärkt eine Schlüsselfunktion zu. Es werden Grundlagen des Portfoliomanagements und Übersichten über die Bestände der städt. Flächen dargestellt. Dem Stadtrat werden außerdem die Strategien des Kommunalreferates zum Immobilienportfoliomanagement für ein nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement zur Entscheidung vorgelegt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Die Strategievorschläge des Kommunalreferats zum Grundstücksportfoliomanagement werden bestätigt.• Die Aktivitäten der Grundstücksakquise werden fortgeführt und intensiviert.• Die Stadt verkauft grundsätzlich keine Immobilien aus rein fiskalischen Gründen.• Die Stadt verkauft grundsätzlich keine Flächen, die dem Gemeinbedarf dienen sollen.• Statt einem Verkauf sollen künftig selbständig bebaubare städt. Grundstücke bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden.

	<ul style="list-style-type: none">• Nachverdichtungspotenziale auf städtischen Objekten sollen weiterhin geprüft und so gut wie möglich ausgeschöpft werden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Grundstücksmanagement, Immobilienportfoliomanagement, Immobilienstrategien
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag des Referenten

1.	Anlass	1
2.	Auswärtiger Grundbesitz	2
3.	Städtische Flächenreserven und -bestände innerhalb des Stadtgebietes	3
3.1	Gesetzliche Grundlagen	3
3.2	Aktuelle „Immobilien-/Flächenzuständigkeiten“ des Kommunalreferates	3
3.3	Gebundenes und ungebundenes Vermögen	3
3.4	Portfoliomanagement gebundenes Vermögen	4
3.4.1	Kategorien gebundenes Vermögen	4
3.4.2	Flächenbestand gebundenes Vermögen	5
3.4.3	Portfoliomanagement gebundenes Vermögen	6
3.4.4	Städtisches Büroraummanagement	7
3.5	Flächenbestand ungebundenes Vermögen	8
3.6	Portfoliomanagement ungebundenes Vermögen	10
3.6.1	Aufgaben des Grundstücksvorratsvermögens	10
3.6.2	Rolle des Grundstücksvorratsvermögens	10
3.6.3	Portfoliokategorien des Grundstücksvorratsvermögens	11
4.	Aktuelle Schwerpunkte des städtischen Portfoliomanagements innerhalb des Stadtgebietes	12
4.1	Handlungsprogramme und Offensiven	12
4.2	Wohnraumförderung	13
4.3	„Wohnen für Alle“	15
4.4	Schulbauoffensive	15
4.5	Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen	16
4.6	Ausbauoffensive Kindertageseinrichtungen	17
4.7	Wirtschaftsförderung	18
5.	Projektgruppe Grundstücksmanagement	19
6.	Umgang mit Flächenreserven für Gemeinbedarf	20
7.	Umgang mit Flächen für die Freiraumentwicklung	20
8.	Umgang mit Flächen für die Langfristige Siedlungsentwicklung	21
9.	Flächenakquise	22
9.1	Der freihändige Vorratserwerb	22
9.2	Das Akquiseteam des Kommunalreferats – Schnittstelle und Experte für den Immobilienmarkt	22
9.3	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nordost	24
10.	Öffentlich-rechtliche Instrumente zur Flächensicherung	24
10.1	Das Instrument der gemeindlichen öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte	24
10.2	Flächenerwerbe im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung	26
11.	Strategien	27
11.1	Vermehrung des Immobilienbestandes durch gezielte Akquise	27
11.2	Kein Verkauf aus fiskalischen Gründen	28
11.3	Kein Verkauf von Gemeinbedarfsflächen	29
11.4	Kein Verkauf von kleinen Baugrundstücken	30

11.5	Vergabe im Erbbaurecht statt Verkauf	30
11.6	Vergabe von Grundstücken der Gewerbeförderung im Erbbaurecht	31
11.7	Ausschöpfung des maximalen Baurechts durch kombinierte Nutzungen	32
11.8	Nachverdichtungen im städtischen Objektbestand	32
11.9	Sicherung weiterer Gemeinbedarfe über städtebauliche Verträge und Umlegungsverfahren	33
12.	Beteiligung anderer Referate	34
13.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	34
14.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	34
15.	Termine, Fristen	34
16.	Beschlussvollzugskontrolle	34
II.	Antrag des Referenten	35
III.	Beschluss	35

**Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement
Portfoliomanagement des Kommunalreferates**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075

Anlage:

Übersicht Portfoliomanagement Kommunalreferat

Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.02.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Diese Beschlussvorlage wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Kommunalausschusses am 26.01.17 behandelt. Hier wurde der Wunsch geäußert, die Vorlage in die nächste Sitzung des Kommunalausschusses zu vertagen und sie in öffentliche und nichtöffentliche Inhalte aufzuteilen. Diesem Wunsch wird mit dieser Fassung Rechnung getragen. Weiter wurden im Kommunalausschuss am 26.01.2017 einige Fragen gestellt. Diese werden im Rahmen dieser Vorlage bei den einzelnen Punkten des Vortrags beantwortet und sind jeweils kursiv dargestellt.

1. Anlass

Die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt München wird nach aktuellem Stand der Bevölkerungsprognose bis im Jahr 2030 auf ca. 1,7 Mio. Menschen ansteigen. Vor diesem Hintergrund müssen neue, bezahlbare Wohnungen, aber auch zusätzliche Gewerbeflächen, die erforderliche verkehrliche, schulische, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie die notwendigen Grün- und Erholungsflächen geschaffen werden. Schwierigkeiten bei der Erreichung dieser Ziele ergeben sich durch die große Konkurrenz um wenige geeignete, vorhandene freie Flächen. Die Flächensituation in München stellt ein schwieriges Spannungsfeld dar, bestehend aus einem komplexen, hart umkämpften Immobilienmarkt, aus stadtpolitischen Zielvorgaben, aus ständig steigenden öffentlichen Bedarfen und den immer knapper werdenden Flächenressourcen.

Der Umgang mit der Ressource Grund und Boden stellt insofern insbesondere **im Stadtgebiet** eine erhebliche Herausforderung dar. Mit diesem Beschluss sollen die aktuellen Aktivitäten und Strategien des Kommunalreferates im Rahmen des gesamtstädtischen

Immobilienportfoliomanagements vorgestellt und Entscheidungen zu künftigen Strategien getroffen werden.

2. Auswärtiger Grundbesitz

Die Strategien für den auswärtigen Grundbesitz der Stadt München werden in dieser Beschlussvorlage nicht mehr gesondert thematisiert, da diese bereits mit Beschluss vom 11./17.12.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01369) dargestellt wurden, der nach wie vor Gültigkeit besitzt. Kurz **zusammengefasst** hat der Stadtrat damals folgende Ziele entschieden:

Land- und forstwirtschaftliche Vorratsflächen, auch die außerhalb der Stadtgrenze gelegenen, sind mit Blick auf die weitere Urbanisierung der Gesellschaft und eine nachhaltige, generationsübergreifende Stadtplanung und -entwicklung auch weiterhin unbedingt erforderlich.

Ein auswärtiges Grundstücksportfolio, das zielorientiert verwendet und bei günstiger Gelegenheit wieder aufgefüllt wird, erleichtert bzw. ermöglicht erst die **intrakommunale Planung**. Daher sollten land- und forstwirtschaftliche Vorratsflächen nach Möglichkeit auf einen bestimmten Umkreis um München, in dem sich voraussichtlich die künftigen regionalen Planungsinteressen bewegen, konzentriert werden.

In konkrete Handlungen übersetzt heißt das Folgendes:

- Das Grundstücksvorratsvermögen – auch auswärts – ist grundsätzlich zu erhalten
- Flächenabgänge sollen durch Zukäufe in strategisch sinnvollen Lagen ausgeglichen werden
- Der bereits vorhandene Grundbesitz wird vorteilhaft arrondiert und so die Ertragskraft des bewirtschaftenden Gutes oder der Forsteinheit durch die gemeinsame Bewirtschaftung mit den umliegenden Flächen gestärkt
- Die Flächen liegen möglichst stadtnah und können z.B. als Tauschflächen oder ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden
- Eine problemlose Zwischennutzung für land- und forstwirtschaftliche Zwecke, zur Verpachtung oder zur Vermietung als Lagerplatz und dergleichen sollte gewährleistet sein
- Kaufflächen weisen möglichst auch Entwicklungspotenzial auf, das in einem Zeithorizont von ca. 20 Jahren zu einer Wertsteigerung führen kann.

Derzeit nehmen die strategischen Vorratsflächen mit rd. 94% den größten Anteil des Allgemeinen Grundvermögens **außerhalb** Münchens ein. Hier liegt der Entwicklungshorizont – grob geschätzt – in einem Zeitraum zwischen 10 und 30 Jahren. Dabei handelt es sich vor allem um Grundstücke, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. In geringem Umfang sind auch Baulandflächen zur Vorhaltung enthalten.

Die (bisher) zur Wertschöpfung vorgesehenen Grundstücke inkl. der kurzfristigen Entwicklungsflächen betragen nur rd. 4% der auswärtigen Flächenbestände. Insgesamt handelt es sich hierbei um nur ca. 10.000 m² (= 1 ha) Fläche, im Wesentlichen um Streubesitz in den unterschiedlichsten Münchner Umlandgemeinden.

Baulandqualität nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB hat nur **ein Prozent** aller auswärtigen Flächen, hier sind aber „privilegierte Vorhaben“ wie die städtischen Güter schon enthalten.

3. Städtische Flächenreserven und -bestände innerhalb des Stadtgebietes

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach Art. 83 der Bayerischen Verfassung und der Bayerischen Gemeindeordnung (Art. 57) ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundversorgung mit sozialen und schulischen Einrichtungen sicher zu stellen.

Gemeinbedarfseinrichtungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dienen der Allgemeinheit. Hierzu zählen insbesondere Schulen, Kirchen und sonstige Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, sowie Flächen für Sport und Spielanlagen. Die Versorgung mit öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen stellt somit eine wichtige Aufgabe der Stadt im Rahmen der Daseinsvorsorge dar. Wesentliche Voraussetzung für die Schaffung solcher Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Bereitstellung von Grundstücken, die dann einer der o.g. Nutzungen zugeführt werden sollen.

3.2 Aktuelle „Immobilien-/Flächenzuständigkeiten“ des Kommunalreferates

Das Kommunalreferat nimmt – abgesehen von den Immobilien, die sich in der Zuständigkeit des Referats für Bildung und Sport befinden – die **gebäudewirtschaftlichen** Aufgaben in Bezug auf das städtische Produktionsvermögen wahr. Darüber hinaus obliegt ihm die Betreuung des sog. **Grundstücksvorratsvermögens**. Die Bedeutung und Schwerpunkte dieser beiden Vermögensbereiche werden im Folgenden ausführlicher erläutert.

3.3 Gebundenes und ungebundenes Vermögen

Insgesamt gesehen gliedert sich der städtische Grundbesitz in **zwei** große Bereiche:

Zum einen das sog. **gebundene Vermögen**, das Produktionsvermögen der Stadt. Diese Flächen werden zur Erstellung städtischer "Produkte" benötigt. Dazu gehören z. B. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Museen, Theater, eigene Bürogebäude, Betriebshöfe, Feuerwachen, Friedhöfe, Grün- und Verkehrsflächen.

Das gebundene Vermögen ist zu einem großen Teil im Buchungskreis des Kommunalreferates bilanziert und wird **zentral** vom Kommunalreferat als stadtinternem Vermieter hinsichtlich der gebäudewirtschaftlichen Aufgaben verantwortet. Das Kommunalreferat stellt

den Referaten die für deren Aufgabenerfüllung benötigten Flächen/Räumlichkeiten/Gebäude zur Verfügung. Die weiteren Ausführungen in dieser Beschlussvorlage beziehen sich insoweit nur auf das vom Kommunalreferat verwaltete gebundene Vermögen; **nicht** betrachtet werden hier

- die Objekte des Referats für Bildung und Sport (Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Sportanlagen),
- die Objekte des Baureferates (Verkehrsbauten, -flächen, Tiefbauten, Grünflächen),
- das Anlagevermögen der städtischen Stiftungen sowie
- das Anlage- und Umlaufvermögen von Eigenbetrieben und Gesellschaften der Landeshauptstadt München mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Zum anderen beinhaltet der städtische Grundbesitz auch das sog. **ungebundene Vermögen**, das Grundstücksvorratsvermögen, auch allgemeines Grundvermögen genannt. Es dient der Stadt in erster Linie als Entwicklungspotenzial für künftige u.U. heute noch nicht vorhersehbare kommunale Zwecke. Das Kommunalreferat ist seit jeher bestrebt, über genügend eigene Flächenreserven zu verfügen, um für die Gemeinbedarfsvorsorge, zur Wohnraumversorgung und auch für die Wirtschaftsförderung ausreichende Flächenressourcen zur Verfügung stellen zu können. Das ungebundene Vermögen ist im Buchungskreis Allgemeine Finanzwirtschaft bilanziert, wird jedoch ebenfalls zentral vom Kommunalreferat in seiner Eigenschaft als Immobilienreferat verantwortet.

3.4 Portfoliomanagement gebundenes Vermögen

3.4.1 Kategorien gebundenes Vermögen

Das **gebundene** Vermögen umfasst im Wesentlichen folgende Flächenkategorien:

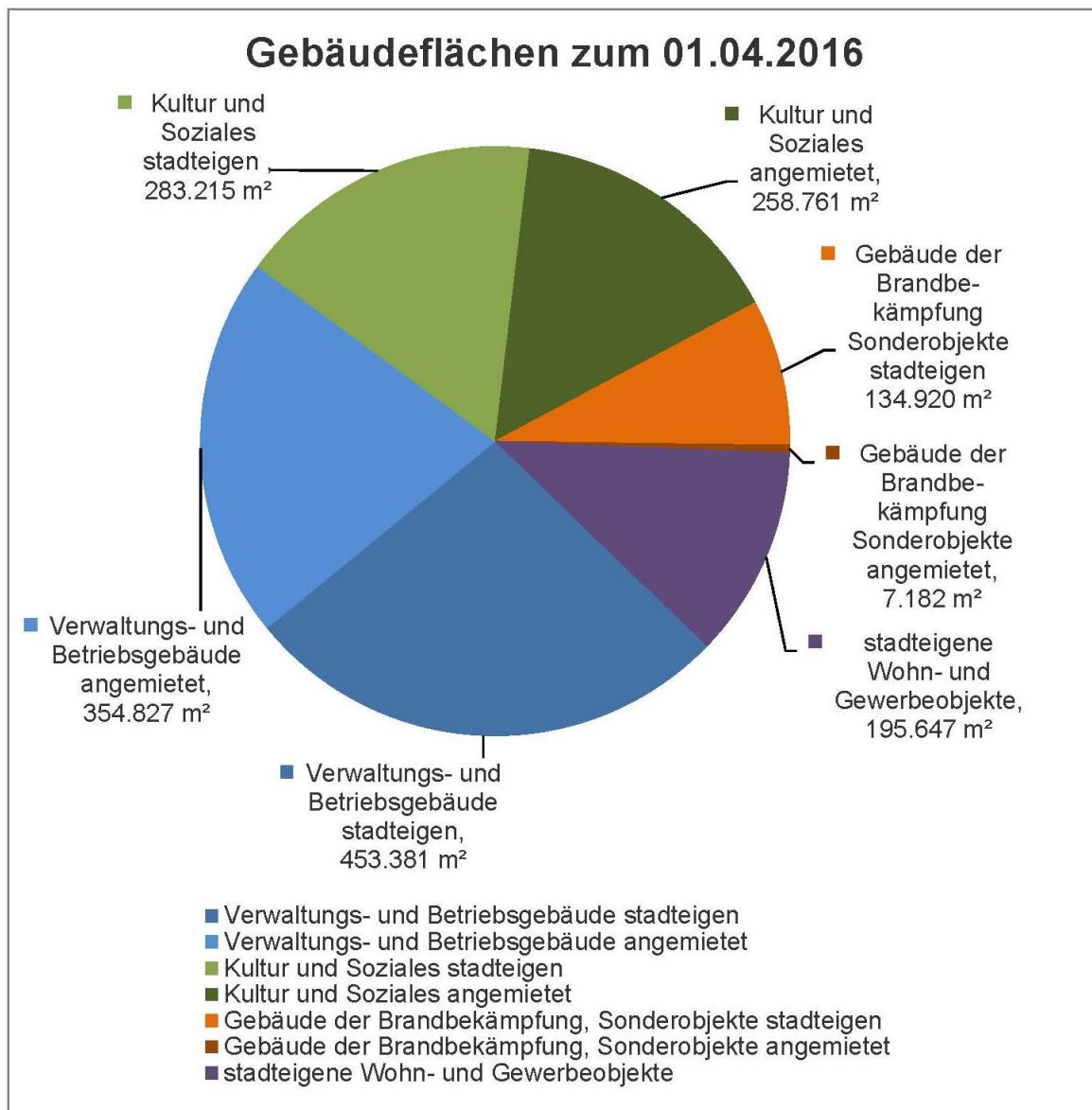
Flächenkategorie	Einzelheiten
marktnahe Nutzungen und gewerbliche Flächen	a) Bebaute Gewerbeflächen, die zur Produkterstellung im Bestand der Stadt gehalten werden sollen und für die keine aktuelle Verkaufsabsicht besteht
	b) eigene Verwaltungsgebäude
	c) Betriebsgebäude, z.B. Gartenbau und Straßenbau
Wohnanwesen	Bebaute Wohnbaugrundstücke, die zur Produkterstellung im Bestand der Stadt gehalten werden sollen (z.B. Dienstwohnungen)
Gemeinbedarfsflächen: (z.B. Schulen, Kindergärten, -krippen etc.)	Grundstücke, die dauerhaft für Gemeinbedarfszwecke genutzt werden (z.B. durch Bebauungsplan festgesetzt und realisiert)
Grün- und Verkehrsflächen	Planungsrechtlich ausgewiesene und ausgebaute Flächen
Sportflächen	In Bebauungs- und Flächennutzungsplänen ausgewiese-

	ne Flächen, die durch Vereine genutzt werden
Friedhofsflächen	Flächen, die bereits als Friedhof genutzt werden oder planungsrechtlich als Friedhof ausgewiesen sind
Biotope	Rechtlich gesicherte oder auch faktische Biotope

3.4.2 Flächenbestand gebundenes Vermögen

Das gebundene Vermögen des Kommunalreferats bzw. der dort verwaltete Immobilienbestand stellt sich bezogen auf die **Gebäudeflächen** wie folgt dar:

Portfolioklasse	Eigentumsverhältnis	Gebäudefläche in m ²
		Stand: 01.04.2016
Verwaltungs- und Betriebsgebäude	stadteigen	453.381
	angemietet	354.827
	Gesamt Verwaltungs- und Betriebsgebäude	808.208
Kultur und Soziales	stadteigen	283.215
	angemietet	258.761
	Gesamt Kultur und Soziales	541.976
Gebäude der Brandbekämpfung, Sonderobjekte	stadteigen	134.920
	angemietet	7.182
	Gesamt Gebäude der Brandbekämpfung, Sonderobjekte	142.102
Wohn- und Gewerbeobjekte	stadteigene Wohn- und Gewerbeobjekte	195.647
Summe:		1.687.933



3.4.3 Portfoliomanagement gebundenes Vermögen

Falls die Nutzung in einem der o.g. Gebäude aufgegeben werden soll, prüft das Kommunalreferat Möglichkeiten, andere städtische Bedarfe in diesem Objekt unterzubringen. Wenn neue Bedarfe formuliert werden, untersucht das Kommunalreferat vorrangig, ob die bestehenden Gebäudebestände diese Nutzung aufnehmen können. Dabei stehen auch die beiden Vermieter-Referate Referat für Bildung und Sport und Kommunalreferat im Austausch, um Unterbringungsmöglichkeiten des jeweils anderen Vermieters in den eigenen Beständen zu prüfen. Bei der Entscheidungsvorbereitung für die konkreten Handlungsoptionen werden die Aspekte des Gebäudezustands und der technischen Rahmenbedingungen miteinbezogen. Soweit neue Bedarfe nicht in den Beständen des gebundenen Vermögens untergebracht werden können, untersucht das Kommunalreferat den Einsatz von Flächen aus dem ungebundenen Vermögen. Werden Flächen nicht mehr für städtische Bedarfe benötigt, werden sie an das ungebundene Vermögen zurückgegeben.

3.4.4 Städtisches Büroraummanagement

Im September 2015 (VV 30.09.2015) wurde der Beschluss Büroraumgesamtkonzept und Flächenbewirtschaftung der Verwaltungsgebäude einstimmig gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03345).

Darin wurde ein Überblick über die (damals) 78 Büro-Standorte mit 611.740 m² NGF gegeben. Ebenso wurden für jedes Referat die jeweiligen Standortkonzepte/Standortplanungen und die von den Referaten erwarteten Personalentwicklungen für die Jahre 2015 und 2016 dargestellt.

Um den derzeit schnell ansteigenden Personalbedarfen Rechnung zu tragen und um viele kleine Splitterstandorte für kleinteilig genehmigte Personalmehrungen zu vermeiden, wurde vom Kommunalreferat ein Lösungsvorschlag erarbeitet. Da weder das POR noch das Kommunalreferat das langfristige Wachstum der Referate gesichert voraussehen können, wurde das strategische Instrument „Personalprognosebeschluss“ vorgestellt und vom Stadtrat beschlossen. In den Prognosebeschlüssen stellen die Referate die erwarteten Personalmehrungen dar, und lassen sich die kurzfristig erforderlichen Flächenbeschaffungen im jeweiligen Fachausschuss genehmigen. Da die Fachausschüsse die Fachreferate und deren Entwicklung am besten kennen, können diese sachgerecht entscheiden.

Um diese Flächenbedarfe kurzfristig abdecken zu können, kann meist nur eine entsprechende Anmietung erfolgen. Hierbei besteht die Gefahr, dass viele kleine Splitterstandorte entstehen. Um dies zu vermeiden, werden referatsübergreifende Standortkonzepte entwickelt, die jedoch aufgrund der erforderlichen Abstimmungen schwer umsetzbar und allenfalls mittelfristig realisiert werden können.

Weiterhin wurden folgende grundsätzlichen Festlegungen und Feststellungen zur Bürostrategie getroffen:

Eine Beschaffung **von Vorratsflächen** ohne konkreten Bedarf/ Nutzer wird vom Kommunalreferat **nicht durchgeführt**. D.h. es müssen anerkannte Bedarfe oder Prognosen (Prognosebeschlüsse) vorliegen. Zusätzlich wird eine Bestellung für die konkrete Dienststelle, die zukünftig in die neuen Räume einziehen soll, benötigt, um zusätzliche Rück- bzw. Umbauten zu vermeiden.

Um die Flächenbedarfe der Referate kurzfristig zu decken, erfolgt grundsätzlich die Prüfung, ob eine Unterbringung im Bestand möglich ist. Ist das nicht der Fall, ist eine entsprechende Anmietung erforderlich, da ein Eigenbau zu viel Zeit in Anspruch nehmen würde und die Referate in der Regel neue Standorte in der Nähe zu ihren derzeitigen Standorten fordern.

Referatsübergreifende Standortkonzepte sind aufgrund der erforderlichen Abstimmungen schwer umsetzbar und können allenfalls mittelfristig realisiert werden. Häufig ändern sich die Anforderungen und Bedarfe der Referate im Rahmen dieser Zeitabläufe erneut und somit muss wieder in die Umplanung eingestiegen werden.

Durch die Bündelung von Bedarfen und ein geschicktes Portfoliomanagement werden bereits heute größere Standorte für die Stadt gesichert. Zuletzt ist dies z. B. erfolgreich bei der Neuanmietung der Gebäude **Poccistr. 11**, der **Landsberger Str. 30-36** und der **Werinherstr. 83-87** gelungen.

Das Kommunalreferat strebt an, geeignete große Verwaltungsstandorte anzukaufen. Daher wird in den Anmietverträgen, wenn vertraglich durchsetzbar, auch eine Ankaufoption aufgenommen.

Das Kommunalreferat sondiert regelmäßig den Immobilienmarkt und die sich im Portfolio der Stadt befindlichen Grundstücke, um geeignete Flächen für zentrale bzw. gebündelte Verwaltungsstandorte zu finden.

Wie schon heute erfolgreich vom Kommunalreferat praktiziert, sollten die bestehenden Standortkonzepte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Ziel bleibt es daher, zentrale Standorte mit Altmietverträgen zu sichern.

Im Interfraktionellen Arbeitskreis wurde in den letzten Monaten dem Wunsch Ausdruck verliehen, verstärkt städtische Grundstücke für die Bedarfsdeckung von Bürobedarfen zu reservieren und einzusetzen. Das Kommunalreferat sondiert im Augenblick „seine“ Grundstücksbestände und die abzudeckenden Bürobedarfe, um nach einer Aussage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Machbarkeit konkrete Standortvorschläge für geeignete Referate zusammenzustellen. Der Stadtrat wird zu diesem Thema voraussichtlich noch vor der Sommerpause 2017 mit einer entsprechenden Vorlage befasst werden.

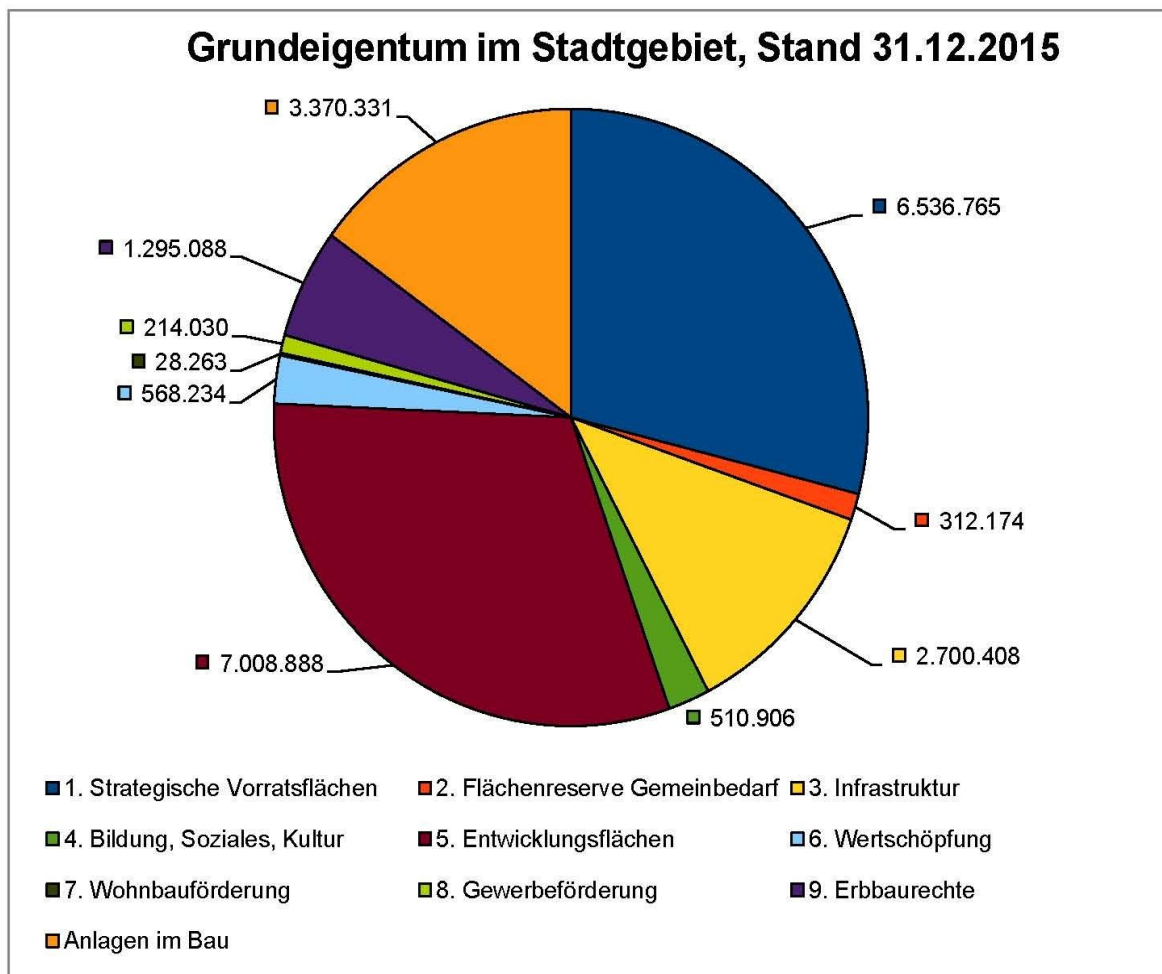
3.5 Flächenbestand ungebundenes Vermögen

Das Vorratsvermögen der Stadt im Stadtgebiet belief sich zum Stand 31.12.2015 auf rd. **22,5 Mio. m²** bzw. **3.287 Grundstücke**.

Im Einzelnen verteilen sich die Flächen wie folgt auf die Portfoliokategorien:

Ziffer	Portfoliokategorie	Fläche in m ²	Anzahl Grundstücke
1	Strategische Vorratsflächen	6.536.765	681
2	Flächenreserve Gemeinbedarf	312.174	96
3	Konkrete Vorhalteflächen für Infrastruktur (Verkehr und Grün)	2.700.408	829
4	Konkrete Vorhalteflächen für Bildung, Soziales, Kultur	510.906	115
5	Entwicklungsflächen (z.B. ehem. Kasernen, Freiham)	7.008.888	259
6	Wertschöpfung und Arrondierungsflächen	568.234	803

7	Wohnungsbauförderung ¹	28.263	13
8	Gewerbeförderung ²	214.030	42
9	Erbbaurechte (Wohnen, Gewerbe, Sonstige)	1.295.088	310
	Summe	19.174.756	3.148
	Anlagen im Bau (= laufende Erwerbsfälle)	3.370.331	139
	Summe	22.545.087	3.287



Die Flächen im Bestand des ungebundenen Vermögens sind langfristig für die jeweilige Nutzung reserviert. Teilweise sind die Flächen für unterschiedliche Zwecke zwischengenutzt und stehen für die geplante endgültige Nutzung nicht immer sofort zur Verfügung. So enthalten die in der Grafik dargestellten Zahlen z.B. auch Flächen, die im Rahmen des Gewerbeförderprogramms an Gewerbetreibende vermietet sind oder Grundstücke, die mit einer Flüchtlingsunterkunft zwischengenutzt werden.

Große Entwicklungsgebiete (z.B. Funkkaserne, Messestadt Riem, Freiham) werden in der Anlagenbuchhaltung nicht flurstücksscharf erfasst, sondern mit dem gesamten Gebietsumgriff. Die Flächen der Wohnungsbau- und der Gewerbeförderung in großen Ent-

- 1 Hierbei handelt es sich nur um die Flächen außerhalb von Entwicklungsgebieten. Die Wohnbauflächen in den Entwicklungsgebieten sind in den Entwicklungsflächen enthalten; diese Form der Darstellung ist Ausfluss des Rechnungswesens.
 2 Analoge Begründung wie bei Fußnote 1

wicklungsgebieten können daher im Augenblick noch nicht flurstücksscharf ausgewertet werden. Dies wird erst in Zukunft mit dem sog. CAFM-System (CAFM = Computer Aided Facility Management) möglich sein, das sich noch in der Erstellungsphase befindet.

3.6 Portfoliomanagement ungebundenes Vermögen

3.6.1 Aufgaben des Grundstücksvorratsvermögens

Das Grundstücksvorratsvermögen (ungebundenes Vermögen) dient der Stadt vorrangig als Entwicklungspotenzial und Flächenreserve für **künftige** u.U. heute noch nicht vorhersehbare kommunale Zwecke. In einem Ballungsraum wie München ist eine vorausschauende Bodenvorratspolitik unerlässlich, um im Rahmen der Funktionsfähigkeit einer Stadt – auch kurzfristige – Flächenbedarfe z.B. für verkehrliche, soziale, schulische und kulturelle Infrastruktur sowie für weitere notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen decken zu können. Aus diesen Gründen, aber auch, um zur Wohnraumversorgung und für die Wirtschaftsförderung ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung stellen zu können, ist das Kommunalreferat seit jeher bestrebt, über genügend stadteigene Flächen insbesondere innerhalb des Stadtgebietes zu verfügen.

Weiter zeigt sich gerade im Bereich der städtebaulichen Fortentwicklung und der Stadtentwicklungspolitik, dass Planungsvorhaben durch eine geeignete Vorratspolitik deutlich gemeinwohlorientierter, zielgerichteter und auch schneller verfolgt werden können, wenn die Stadt mit eigenem Grundbesitz im Planungsgebiet vertreten ist.

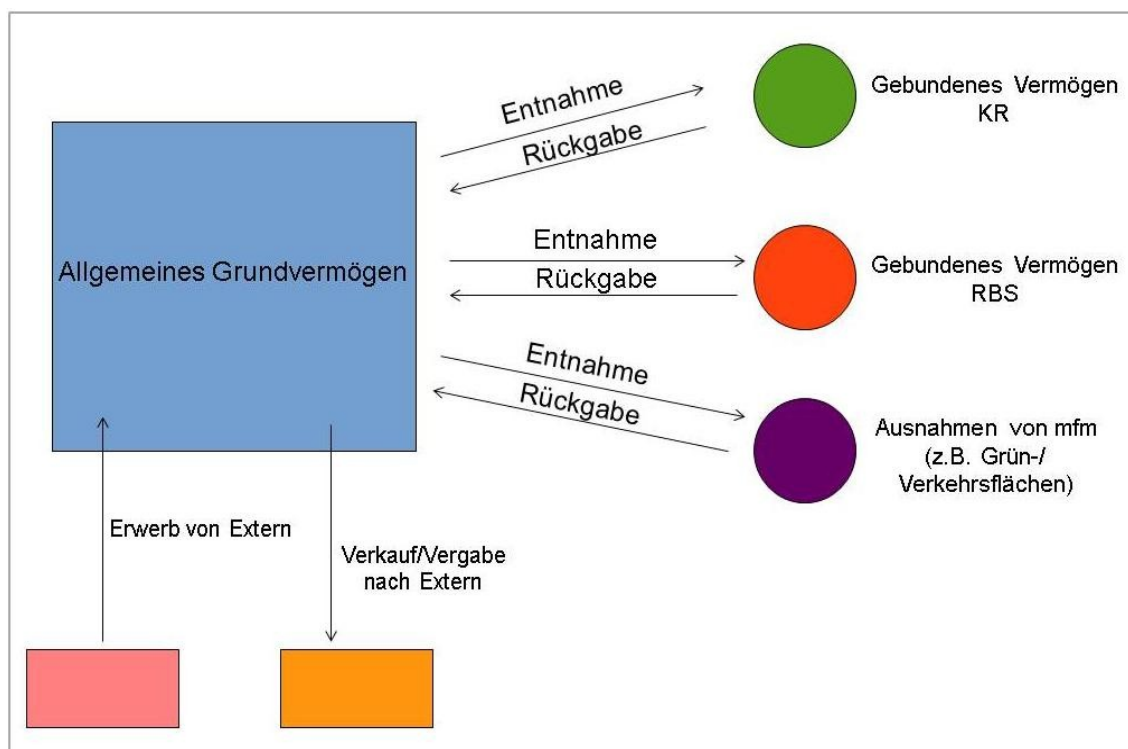
Darüber hinaus konnte das Vorratsvermögen – insbesondere in Zeiten schlechter Haushaltslagen – auch wesentlich zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt beitragen, z.B. durch Veräußerungen von Grundvermögen (vgl. sog. „60-Mio. DM Beschluss“) aber auch durch laufende Einnahmen wie Erbbauzinsen oder aus Vermietung und Verpachtung.

Insgesamt werden durch die langfristige Vorratshaltung von Grundstücken gesamtstädtische Interessen oft noch ohne unmittelbaren und aktuellen Produktbezug in einem hoch komplexen Zusammenhang befördert, unterstützt und ermöglicht. Dies unterscheidet das ungebundene Vermögen erheblich von anderen kommunalen Flächen, die für die Erstellung von konkreten Produkten bzw. zur Erfüllung von konkreten Aufgaben verwendet werden.

3.6.2 Rolle des Grundstücksvorratsvermögens

Das Vorratsvermögen nimmt immobilienwirtschaftlich eine zentrale Rolle ein, und zwar dergestalt, dass sämtliche Immobilienbestandsveränderungen ausschließlich über das Grundstücksvorratsvermögen vorgenommen werden. Das Vorratsvermögen dient als Nahtstelle für alle An- und Verkäufe von bzw. nach Extern, aber auch für Übertragungen an die beiden internen Vermieter (Kommunalreferat und Referat für Bildung und Sport) und die vom mfm ausgenommenen Bereiche (Baureferat, Stiftungen, Eigenbetriebe, etc.).

Benötigen Nutzerreferate im Rahmen ihrer Produkt-/Aufgabenerstellung zusätzliche Grundstücke und/oder Gebäude/Bauwerke, werden diese aus dem Vorratsvermögen zur Verfügung gestellt bzw. übertragen. Ist keine passende Immobilie im Bestand des Vorratsvermögens vorhanden, erwirbt das Kommunalreferat die benötigte Immobilie auf dem freien Markt oder mietet diese an. Werden Grundstücke, Gebäude/Bauwerke nicht mehr zur Produkt-/Aufgabenerstellung benötigt, werden diese wieder an das Grundstücksvorratsvermögen zurück gegeben (siehe nachfolgendes Schaubild).



3.6.3 Portfoliokategorien des Grundstücksvorratsvermögens

Die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige Bodenvorratspolitik ist neben einem entsprechenden Flächenbestand ein systematisches und vorausschauendes Portfoliomanagement durch das Kommunalreferat. Hierfür erfolgte bereits im Zuge der Ersterfassung des Anlagevermögens in den Jahren 2004 und 2005 eine Kategorisierung sämtlicher Vorratsflächen unter Beachtung der jeweiligen Grundstücksqualität nach strategischen Vorgaben. Die Kategorisierung und Erfassung des Vorratsvermögens ermöglicht es dem Kommunalreferat, den Geschäftsbereichen der Stadt die Ressource Immobilie rechtzeitig in der benötigten Quantität und Qualität zur Verfügung zu stellen.

Zur strategischen und wirtschaftlichen Steuerung der städtischen Bodenvorratspolitik sind die städtischen Vorratsflächen in die folgenden vier übergeordneten „Portfolio-Rubriken“ eingeteilt. Der Begriff „plangebunden“ (siehe nachfolgende Tabelle) ist in diesem Zusammenhang so zu verstehen, dass für die dort zugeordneten Grundstücksflächen bereits eine konkrete Nutzungsbindung besteht, und zwar entweder aufgrund einer Entscheidung des Stadtrats oder der Verwaltung oder aufgrund von baurechtlichen Festsetzungen wie z. B. Öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche, die Fläche jedoch noch nicht tatsächlich für diesen Zweck genutzt wird. Die Reservierung erfolgt aufgrund einer Bedarfsmeldung

der Geschäftsbereiche der Stadt. Je nach Projekt liegt der Bedarfsmeldung ein Projekt-auftrag in Form eines Stadtratsbeschlusses oder einer sonstigen verbindlichen Form zu-grunde. Ende 2015 waren rd. 76.600 m² dem plangebundenen Vermögen zugeordnet.

Durch diese Strukturierung können neben der Steuerungsfunktion auch fundierte Aussa-gen über die Qualität des Bestandes getroffen werden und die Flächensuche nach be-stimmten Kriterien wird erleichtert.

	ungebundenes Vermögen	plangebundenes Vermögen
Strate-gischer Ge-schäfts-bereich	strategische Vorhaltung von mittel- bis langfristigen Vorratsgrundstücken z.B. landwirtschaftliche Flächen, mittel- bis langfristige Bauerwartungslandflä-chen	Vorhaltung und Bereitstellung von Flächen für die Daseinsvorsorge i.R. des eigenen Wirkungskreises z.B. Gemeinbedarfsflächenreserve oder für eine konkrete Gemeinbe-darfsnutzung (Straße, Grünfläche, Schule)
operati-ves Im-mobili-enge-schäft	Entwicklungsflächen und Bauland- oder Baulandergänzungsflächen zur/zum Vergabe / Verkauf z.B. Flächen in Maßnahmengebieten (Kasernenflächen oder Freiham), Wohnbau-, Kerngebiets- und Mischge-bietsflächen	Vergabe / Verkauf / Erbbaurechts- bestellung für konkrete städtische Zielsetzungen z.B. Wohnungsbauförderung und Ge-werbeförderung

Innerhalb dieser vier Portfolio-Rubriken wird der Grundstücksbestand noch differenzierter untergliedert. Des weiteren ist als **Anlage** zu dieser Beschlussvorlage ein Schaubild mit gleichen Inhalten zur besseren Visualisierung beigegeben.

4. Aktuelle Schwerpunkte des städtischen Portfoliomanagements innerhalb des Stadtgebietes

4.1 Handlungsprogramme und Offensiven

Aufgrund der aktuellen Bedarfsanforderungen in München insbesondere im Bereich der Versorgung mit Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Wohnraum und der Unterbrin-gung von Flüchtlingen und Wohnungslosen besteht ein erheblicher Handlungsbedarf. Da diese Bedarfe überwiegend auf städtischen Flächen realisiert werden sollen, bestehen für die begrenzte Menge an städtischen Grundstücken zunehmende Flächenkonkurrenzen.

Die städtischen Referate arbeiten in den letzten Jahren zu den oben genannten Themen-bereichen intensiv und unter Hochdruck in unterschiedlichen Gremien zusammen. Durch die Bündelung der verschiedenen Fach- und auch Entscheidungskompetenzen der Stadt-verwaltung in diesen Arbeitsgruppen wurden die Abstimmungsprozesse wesentlich be-schleunigt und Entscheidungs- und Umsetzungszeiträume deutlich verkürzt.

Das Kommunalreferat ist insbesondere in folgenden Gremien, Arbeitsgruppen und Task-Forces vertreten:

- Wohnungspolitische Handlungsprogramme „Wohnen in München“
- „Wohnen für Alle“
- Schulbauoffensive
- Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen
- Ausbauoffensive Kindertagesstätte

In diesen Arbeitsgruppen und Offensiven nimmt das Kommunalreferat die zentrale Rolle der Stadt als Grundstückseigentümerin und als zentraler Immobiliendienstleister wahr. In dieser Funktion sondieren und analysieren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kommunalreferats regelmäßig das städtische Vorratsvermögen nach für die jeweiligen individuellen Programme und Offensiven so ideal wie möglich geeigneten Grundstücken und sorgen für deren Verfügbarkeit. So schlägt das Kommunalreferat in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Gremien hauptsächlich Flächen vor, die alle wichtigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige konkrete Nutzung erfüllen.

Dabei sind die Anforderungen an die Grundstücke je nach Programm und Offensive individuell deutlich unterschiedlich und hoch komplex. So werden beispielsweise für Schulen Flächen mit bis zu 40.000 m² Größe in gut angebundenen Stadtlagen benötigt. Sofort verfügbare Grundstücke mit Wohnbaurecht sind Voraussetzung für das auf die kurzfristige Realisierung von Wohnraum ausgerichtete Bauprogramm Wohnen für Alle. Bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen sucht das Kommunalreferat gleichermaßen integrative und nachbarverträgliche Grundstücke und Räumlichkeiten. Für Kindertagesstätten ist es u.a. neben einer am Versorgungsgrad orientierten Lage wichtig, dass Grund und Boden möglichst nicht kontaminiert sind. Alle diese Anforderungen, die nur einen kleinen Ausschnitt aus den vielschichtigen Schwierigkeiten und Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzungen darstellen, beinhaltet die Flächensuche durch das Immobilien- und Betriebsreferat.

4.2 Wohnraumförderung

Durch die prosperierende Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für die Stadt München je nach Szenario ein zusätzlicher Wohnungsbedarf zwischen rund 6.500 und 12.000 Wohneinheiten pro Jahr. Aktuell wird mit einem Mittel dieser Schätzungen gerechnet und daher ein Wohnungsbedarf von rund 8.500 Wohneinheiten pro Jahr angenommen.

Die Versorgung mit Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für die soziale Teilhabe an der Stadtgesellschaft. Durch die angespannte Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind der Erhalt von Mietverhältnissen und bestehendem Wohnraum, der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, der Neubau von Wohnungen und der nachhaltige Umgang mit Flächen die wesentlichen Herausforderungen und Aufgaben für die Stadt. Wohnungspolitische Hauptziele sind dabei die Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnungsangebots, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, wie auch die Pflege und Prävention von stabilen Nachbarschaften. Vorrangige Zielgruppen sind

neben Haushalten mit geringem Einkommen, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, behinderte Menschen und sonstige hilfebedürftige Personen, Wohnungslose, Azubis, Studenten, Personen in Mangelberufen sowie städtische Bedienstete.

Die Stadt leistet mit ihren Förderprogrammen für Geringverdiener unterschiedlicher Einkommensklassen (Einkommensorientierte Förderung, München Modell Miete und München Modell Genossenschaften, Münchner Wohnungsbau) sowie dem innovativen Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) einen wesentlichen Beitrag, um dringend benötigte und bezahlbare Wohnungen in München zu schaffen. Im Jahr 2006 hat der Stadtrat beschlossen, auf eigenen Grundstücken der Stadt mindestens 50 % geförderten Wohnungsbau (davon 30 % Einkommensorientierte Förderung, 20 % München-Modell) zu realisieren. Darüber hinaus sollen die verbleibenden freifinanzierten Flächen nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (Beschluss der Vollversammlung vom 15.11.2016) zu 40 % im Rahmen des KMB und die restlichen 10 % für Baugemeinschaften angeboten werden.

Das Kommunalreferat ist neben der Beschaffung und Bereitstellung der erforderlichen Flächen im Gesamtkontext der städtischen Wohnraumförderung außerdem verantwortlich für Ausarbeitung, Verhandlung, Abschluss und Vollzug der Grundstückskaufverträge an die Genossenschaften, private Bauträger und Baugemeinschaften und die Übertragungsverträge an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (die Grundstücke an die Wohnungsbaugesellschaften werden im Wege der Sacheinlage bzw. der Erhöhung des Stammkapitals eingebracht).

Insgesamt hat das Kommunalreferat in den Jahren von 1979 bis 2015 rd. **17.530 Wohneinheiten** im Rahmen der unterschiedlichen **Wohnraumfördermodelle** verkauft bzw. im Erbbaurecht oder als Sacheinlage/Stammkapitalerhöhung vergeben. Für den Wohnungsbau **insgesamt** hat das Kommunalreferat in diesen 36 Jahren rund **2 Mio. m²** veräußert bzw. vergeben. Durchschnittlich wurden von diesen städtischen Wohnbauflächen ca. 50 % im geförderten und 50 % im freifinanzierten Wohnungsbau realisiert.

Im Detail ergeben sich für den Zeitraum von **2000 bis 2015** folgende Zahlen:

Für Wohnungsbau verkaufte/vergebene Fläche insgesamt	1.285.002 m ²
Wohneinheiten insgesamt	16.871 WE
davon öffentlich gefördert	8.787 WE
Anteil geförderter Wohnungen	52 %
Grundstückswertverzicht in €	rd. 467 Mio.

Festzuhalten ist, dass die Flächen in der Wohnungsbauförderung durch Einnahmenverzicht von **knapp einer halben Milliarde €** subventioniert wurden.

Neben der Zurverfügungstellung von städtischen Grundstücken für den Wohnungs**neubau** hat die Stadt in den letzten Jahren – vorrangig ausgelöst durch das vertragliche Vorkaufsrecht aus der Sozialcharta an den ehemaligen GBW AG-Wohnungen – auch erhebliche Mittel in den Ankauf von Bestandswohnungen investiert, um so bezahlbare Mietwohnungen auf Dauer für die angestammten Mieterinnen und Mieter zu erhalten, aber

auch, um den Wohnungsbestand in München mit direkter Einflussmöglichkeit durch die Stadt weiter zu erhöhen. Insgesamt haben die Stadt und die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften GWG und GEWOFAG zwischen 2013 und heute 7 Wohnanlagen mit ins-gesamt **949 Wohneinheiten** von der GBW-Gruppe erworben. Seitens der Stadt wurden dafür Erwerbsmittel in einer Größenordnung von knapp **191 Mio. €** eingesetzt.

4.3 „Wohnen für Alle“

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 16.03.2016 das wohnungspolitische Sofort-bauprogramm „Wohnen für Alle“ beschlossen. Von 2016 bis 2019 sollen damit 3.000 zu-sätzliche geförderte Wohnungen geschaffen werden, je zur Hälfte von den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und durch die private Wohnungswirtschaft. Es ist somit ein ambitioniertes städtisches Projekt zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen vor allem für anerkannte Flüchtlinge, für Familien mit geringem Einkommen, für Auszubildende und junge Berufstätige. Hierfür kommen nur Flächen in Betracht, die bereits Wohnbaurecht besitzen, oder für die ein solches kurzfristig entwickelt werden kann.

Zwischen Januar und Dezember 2016 wurden vom Kommunalreferat in diesem Kontext **486** Grundstücke und Objekte untersucht. Davon wurden bislang 121 städtische Grund-stücke in die konkrete Eignungsprüfung im Rahmen der Arbeitsgruppe „Wohnen für Alle“ eingebracht. Zum Stand 29.12.2016 wurden vom Stadtrat **13** städtische Standorte (27 Grundstücke) mit einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 78.373 m² beschlossen. Die restlichen Grundstücke konnten aufgrund unterschiedlichster Problemstellungen (Pla-nungsrecht, Wirtschaftlichkeit der Bebauung, Flächenkonkurrenzen, etc.) zum Teil noch nicht abschließend geklärt bzw. nicht weiter verfolgt werden.

Die Auswahl von 13 Grundstücken zeigt aber auch die grundlegende Problematik auf. Die Flächen des Grundstücksvermögens sind nicht ohne weiteres „aus dem Regal zu nehmen“ und zu bebauen. Es handelt sich zunehmend um problematische, schwer zu entwickelnde Flächen.

4.4 Schulbauoffensive

Die bereits genannte demographische Entwicklung und die weiterhin deutlich steigenden Einwohnerzahlen in München haben erhebliche Auswirkungen auf die Bedarfe im Bereich der Schulraumversorgung. Insbesondere der sprunghafte Anstieg in den letzten Jahren und die konstant steigenden Entwicklungsprognosen im Bereich Schülerinnen und Schü-ler erforderten neue Konzepte zur Bewältigung dieser Herausforderung.

Im Januar 2013 wurde deshalb – angelehnt an das bereits seit 2009 erfolgreich etablierte Modell der Ausbauoffensive Kindertagesstätten – die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Schulbauoffensive 2013/2030“ gegründet, mit dem Ziel, schulische und schulsportfachliche Infrastruktur bedarfs- und zeitgerecht bereit zu stellen.

Von der Arbeitsgruppe werden die bereits laufenden Projekte und die künftigen Bedarfe der Schulentwicklungsplanung analysiert, diskutiert, effiziente Lösungen entwickelt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Mit Einbringung des 1. Schulbauprogramms

(Beschluss vom 25.02.2016) konnten bereits 38 Baumaßnahmen, davon 12 Neubaumaßnahmen an neuen Standorten vom Stadtrat beschlossen werden.

Die vom Stadtrat hier entschiedenen äußerst ambitionierten Zielsetzungen können nur dann zügig umgesetzt werden, wenn die Stadt schnell auf die hierfür erforderlichen Flächen zurück greifen kann. Dies ist in erster Linie durch die Verfügbarkeit von städtischen Vorratsflächen möglich. Für das 1. Schulbauprogramm konnte das Kommunalreferat **160.000 m²** zur Verfügung stellen; somit kann die Realisierung von **8** neuen Standorten erfolgen.

Das 2. Schulbauprogramm soll dem Stadtrat voraussichtlich im ersten Halbjahr 2017 vorgelegt werden. Unter den voraussichtlich rd. 37 derzeit noch nicht endgültig abgestimmten Maßnahmen befinden sich 8 neue Standorte. Die hierfür benötigten Flächen betragen insgesamt ca. 124.000 m². Davon können mit ca. 77.000 m² bereits über die Hälfte des Bedarfs aus dem städtischen Vorratsvermögen gedeckt werden. Für einen Standort befindet sich das Kommunalreferat derzeit in Erbbaurechtsverhandlungen, die in 2017 abgeschlossen werden sollen. Die Fläche für einen weiteren Standort wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens realisiert. Die verbleibenden 30.000 m² stellen ebenfalls städtisches Eigentum dar, das derzeit vermögensrechtlich noch dem Baureferat zugeordnet ist.

Bezogen auf alle laufenden und noch anzustrebenden Planungen im Schulbereich bis zum Jahr 2030 hält das Kommunalreferat insoweit derzeit Grundstücke mit der Größe von insgesamt ca. 185.000 m² (10 Standorte) allein im Bereich der neuen Siedlungsgebiete vor sowie weitere ca. 155.000 m² für 8 Standorte an Einzelgrundstücksflächen, die sich teilweise bereits in der Umsetzung befinden.

Neben der Verwendung von städtischen Flächen sind auch Grundstücke von Privaten durch Ankauf, Bestellung von Erbbaurechten oder Anmietung für Schulnutzungen im Visier. Das Kommunalreferat hat hierfür bereits 14.822 m² erworben und ist in 12 Fällen mit ca. 200.000 m² in konkreten Erwerbsverhandlungen. Im Weiteren laufen beim Kommunalreferat Suchaufträge vom Referat für Bildung und Sport über einen Gymnasiumstandort im Münchner Osten (ca. 40.000 m²) und einen möglichen Realschulstandort im Münchner Süden (ca. 20.000 – 30.000 m²).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Erwerb/ eine Erbbaurechtsbestellung oder eine Anmietung erst dann erwogen wird, wenn die Möglichkeiten bezogen auf den städtischen Immobilienbestand ausgeschöpft sind.

4.5 Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen

Ausgelöst durch den außergewöhnlich stark anwachsenden Flüchtlingszustrom in 2013 und 2014, mit dem vorläufigen Höhepunkt in 2015 mit einem Bedarf von rd. 13.000 Betten, wurden mit Beschluss vom 09.04.2014 eine referatsübergreifende Task Force und weitere Gremien zur schnelleren Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen im Stadtgebiet München eingerichtet. Um die Unterbringung so schnell wie möglich zu gewährleisten, wurde hierbei das Hauptaugenmerk auf die Zwischennutzung von Flächen gelegt.

Das Kommunalreferat hat hierfür seit Anfang 2014 bis Ende 2016 457 städtische Grundstücke und Objekte einer detaillierten Prüfung unterzogen. 177 Standorte wurden in die Entbehrlichkeits- und Eignungsprüfung eingebracht. Als grundsätzlich geeignet befunden wurden davon 96 Standorte. Vom Stadtrat wurden bislang insgesamt **79** städtische Grundstücke und Objekte beschlossen, die Platz für ca. **12.110 Bettplätze** geschaffen haben bzw. noch schaffen werden. Die Flächen aus dem allgemeinen Vorratsvermögen, auf denen die Unterkünfte stehen, sind zwischen 3.000 m² und 12.000 m² groß und werden für Zeiträume von 5 bis 15 Jahren zwischengenutzt.

Die Auswahl der Flächen erfolgte in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat, dem Sozialreferat sowie weiteren tangierten Referaten. Hierbei waren insbesondere die tatsächliche Situation der Flächen (Erschließung, Erreichbarkeit etc.), baurechtliche Vorgaben, Interessenkollisionen mit anderen Nutzungen (Schule, Kita, Wohnungsbau, Gewerbeförderung) und die Sozialverträglichkeit zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Vorhaben hat das Kommunalreferat anhand von Kostenschätzungen für die Baumaßnahmen zusammen mit weiteren Faktoren (Größe, Zeitraum der Nutzung, Kosten) die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Maßnahme betrachtet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden die Projekte durch das Kommunalreferat als Bauherr begleitet. Nach Abschluss der Baumaßnahmen übernimmt das Kommunalreferat das neue Objekt als stadtinterner Eigentümer. Anschließend wird das Gebäude an den Nutzer (Regierung von Oberbayern, Sozialreferat) übergeben. Die Nutzung erfolgt entweder mit einem Mietvertrag (Regierung von Oberbayern) oder mit einer Überlassungsvereinbarung (Sozialreferat).

Weitere rund 8.820 Bettplätze, die von der Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen benötigt wurden, wurden durch das Kommunalreferat mit der Anmietung von 53 privaten Flächen und Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Bezüglich weiterer 15 Objekte steht das Kommunalreferat noch in Verhandlungen.

4.6 Ausbauoffensive Kindertagesstätten

Im Jahr 2009 hat der Bundestag einen individuellen Rechtsanspruch zur Betreuung von Kindern im Alter zwischen 1 und unter 3 Jahren in Kindertagesstätten ab 01.08.2013 beschlossen. Die Stadt hat sich das Ziel gesetzt, den Bedarf aller unter 3-jährigen Kinder im Stadtgebiet zu decken und dazu die Ausbauoffensive Kindertagesstätten ins Leben zu rufen. Für eine Kindertagesstätte werden durchschnittlich Grundstücke zwischen 700 m² und 2.000 m² benötigt.

Das Kommunalreferat hat mithilfe des städtischen Vorratsvermögens wesentlich zur Erfüllung dieses Versorgungsziels beigetragen. Insgesamt wurden bislang städtische Grundstücke mit einer Gesamtfläche von über **110.000 m²** zur Verfügung gestellt. Weiter hat das Kommunalreferat seit Gründung der Arbeitsgruppe im Jahr 2009 15 Grundstücke bzw. Räumlichkeiten im Teileigentum mit insgesamt ca. 12.000 m² für integrierte Kindertagesstätten erworben.

Insgesamt hat die referatsübergreifende Arbeitsgruppe eine Priorisierung vorgenommen, in welchen Stadt- bzw. Planungsbezirken auch in den nächsten Jahren dringender Handlungsbedarf für zusätzliche Kinderbetreuungseinrichtungen besteht. Unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristig eröffnenden Einrichtungen bzw. aktueller Planungen für neue Projekte ergeben sich in mehreren Stadtbezirken, insbesondere im Innenstadtbereich und Süden von München, erhebliche Bedarfe.

Die Aufgabe des Kommunalreferats besteht nun darin, insbesondere in den entsprechenden Bereichen geeignete städtische Grundstücke zu suchen. Erschwert wird diese Suche durch den in letzter Zeit bereits stark ausgedünnten Bestand im Vorratsvermögen, gerade im Innenstadtbereich, sowie die komplexen Anforderungen des Fachreferats hinsichtlich Flächengröße, Lage, Erreichbarkeit, Erschließung etc. Deshalb werden parallel Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern bzw. privaten Trägern von Kindertageseinrichtungen aufgenommen bzw. intensiviert, um zusätzliche private Grundstücke zu akquirieren.

4.7 Wirtschaftsförderung

Der Erhalt und der Ausbau der Attraktivität Münchens als Lebensraum und Wirtschaftsstandort und damit die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft sind Ziele der Stadtentwicklungsplanung und der Wirtschaftsförderung. Untrennbar damit verbunden sind die Sicherung und die Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte.

Die letzten 15 bis 20 Jahre waren geprägt von einem sich zunehmend verknappenden Gewerbeflächenangebot. Insbesondere im Bereich der sogenannten GE-A-Flächen für klassisch gewerbliche Nutzungen stellt sich die Situation mittlerweile so dar, dass die städtischen Flächenangebote aufgebraucht sind und das wirtschaftspolitische Ziel der Mittelstandsförderung durch die Bereitstellung geeigneter Flächen nicht mehr länger verfolgt werden kann. Demgegenüber steht eine über die Jahre hinweg konstant hohe Nachfrage nach bedarfsgerechten Flächen.

Die Landeshauptstadt München spielte mit ihrem Flächenangebot über viele Jahre eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung geeigneter Flächen zur gezielten Mittelstandsförderung. Hierzu wurden gezielt Flächenentwicklungen auf städtischem Grund durchgeführt (z.B. Freiham, Messestadt Riem, Schwablhofstraße). Seit dem Jahr 2000 wurden in den städtischen Gewerbegebieten insgesamt 52 ha Gewerbeflächen an standortsuchende Betriebe vergeben. Dies entspricht einem Flächenabsatz von durchschnittlich 3,3 ha pro Jahr. Schwerpunkt der Grundstücksvergaben und – verkäufe waren Verlagerungen von Unternehmen. Neuansiedlungen spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle.

Aktuell sind beim Referat für Arbeit und Wirtschaft 327 standortsuchende Firmen vorgemerkt. Die Nachfrage ist häufig nicht kompatibel mit den Voraussetzungen des Münchner Immobilienmarktes. Insbesondere kann die Nachfrage nach großflächigen Gewerbearealen nicht annähernd berücksichtigt werden. Bei den Flächengesuchen im kleineren und mittleren Segment (bis zu einer Grundstücksgröße von 4.000 m²) sind knapp 250 standortsuchende Firmen mit einem Flächenbedarf von insgesamt 43 ha vorgemerkt. Ein vom Referat für Arbeit und Wirtschaft in Auftrag gegebenes Gutachten zur Gewerbe- und In-

dustrieflächenprognose prognostiziert einen Bedarf an klassischen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030 von insgesamt 119 ha.

Angesichts des fehlenden Flächenangebots und der anhaltenden Nachfrage an Gewerbeflächen sind mittel- bis langfristig neue städtische Gewerbeflächenentwicklungen durch strategische Flächenerwerbungen zu generieren. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München wird im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms in einer gemeinsamen Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Referats für Arbeit und Wirtschaft vorauss. im 1. Quartal 2017 auch mit der Entwicklung innerstädtischer Gewerbeflächenpotentiale befasst werden.

5. Projektgruppe Grundstücksmanagement

Unter Federführung des Kommunalreferates (Immobilienervice) wurde vor knapp 20 Jahren die referatsübergreifende „Projektgruppe Grundstücksmanagement“ eingerichtet. Anfangs war es deren Aufgabe, zurückgegebene, d.h. nicht mehr benötigte, Gemeinbedarfsflächen zu entwickeln, um diese dann zur Refinanzierung des sog. „60-Mio.-DM-Beschlusses“ zur Wertschöpfung zu verwerten. Entsprechend der sich wandelnden Ziele und Aufgabenstellungen der Stadt hat sich in den letzten Jahren auch die Zielrichtung der Projektgruppe Grundstücksmanagement immer wieder den neuen Anforderungen angepasst.

Ziele und Aufgaben der Projektgruppe heute sind im Wesentlichen Folgende:

- Ein koordiniertes und zielgerichtetes Vorgehen im städtischen Portfoliomanagement zur Abstimmung der vielfältigen städtischen und externen Interessenslagen und Ziele hinsichtlich städtischer und privater Grundstücke,
- die frühzeitige flächenmäßige Bedarfsermittlung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Zusammenhang mit Nachverdichtungen ohne Bauleitplanverfahren,
- die frühzeitige Klärung von **Flächenkonkurrenzen** und
- die Koordination und Absprache zwischen den verschiedenen Gremien zu den unterschiedlichen Programmen und Offensiven im Portfoliomanagement.

Seit Oktober 2013 sind in nahezu 20 Sitzungen über 70 Standorte, Projektentwicklungen bzw. Grundstücke mit Nutzungskonflikten thematisiert und vorangebracht worden. Dabei sind in teilweise intensiven Diskussionen Entwicklungen angestoßen und Entscheidungen vorbereitet bzw. in die anderen Gremien bzw. Arbeitsgruppen übergeleitet worden. Hierbei koordiniert das Kommunalreferat die Vor- und Nachbereitung aller Sitzungen sowie Überwachung der Aufträge und Wiedervorlagen. Regelmäßig teilnehmende Referate sind das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Referat für Bildung und Sport, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Sozial- und Kulturreferat.

Auf Grund der vielschichtigen Zielsetzungen und Bedarfe der Landeshauptstadt München, auch im Hinblick auf die bestehenden und kommenden stadtweiten Arbeitsgrup-

pen, Task Forces, wird die Projektgruppe auch in den kommenden Jahren als Plattform für die referatsübergreifende Zusammenarbeit in diesem Sinne fortgeführt werden.

6. Umgang mit Flächenreserven für Gemeinbedarf

Die Vorhaltung von Flächen für Gemeinbedarf ist ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücksmanagements im Kommunalreferat. Das Kommunalreferat bevorratet ein Kontingent an Flächen, das ausschließlich für die Gemeinbedarfsversorgung reserviert ist. Das Kontingent wurde als Teil des Vorratsvermögens zwischen dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung für den Einsatz in einer langfristig orientierten Infrastrukturversorgung, jedoch ohne eine konkret definierte geplante Nutzung, abgestimmt.

Bedingt durch den erheblichen Einsatz städtischer Vorratsgrundstücke im Rahmen der vorstehend beschriebenen Offensiven und Arbeitsgruppen ist der Bestand an Flächen in diesem Flächentopf in den letzten Jahren stark rückläufig: Die Flächenreserve **Gemeinbedarf** war Mitte 2016 nur noch mit 86 Grundstücken und rd. 275.800 m² Größe ausgestattet. Bei den Flächen handelt es sich um Streubesitz über das ganze Stadtgebiet verteilt. Einige Grundstücke sind von ihrer Lage her nicht optimal angebunden, für bestimmte konkrete Bedarfe ist u.U. die Flächengröße zu klein (z.B. wird für die Errichtung einer Grundschule ein ca. 1,5 ha großes Grundstück benötigt, während 70 % der in der Flächenreserve Gemeinbedarf enthaltenen Grundstücke kleiner als 3.000 m² sind). Dieses Ergebnis ist Konsequenz des sog. „Baulückenbeschlusses“ vom 08.12.1994; demnach sind in jedem Stadtbezirk mindestens 5 Grundstücke – unabhängig von ihrer Größe – dafür vorzuhalten.

7. Umgang mit Flächen für die Freiraumentwicklung

Statistisch gesehen ist München heute eine der am dichtesten bebauten Großstädte Deutschlands mit vergleichsweise wenig Freiflächen. Die bestehenden Freiräume in der Stadt werden daher bereits jetzt besonders intensiv genutzt. Das stetige Bevölkerungswachstum und die damit verbundenen Flächenbedarfe für Wohnraum und Infrastruktur bringen die Stadt darüber hinaus auch in der Freiraumversorgung immer öfter an ihre Grenzen, sei es, dass hierfür keine oder keine geeigneten Flächen vorhanden sind oder diese mit anderen Nutzungsbedarfen konkurrieren müssen. Gleichzeitig bedeuten gesellschaftliche Anforderungen, die Vielfalt individueller Lebensstile und nicht zuletzt der Klimawandel echte Herausforderungen für ein nachhaltiges Freiflächenangebot und für ein qualitativvolles Stadtleben. Die Ressource „Boden“ erfordert einen verantwortungsvollen und sorgfältigen Umgang sowohl im Schutz bestehender Freiflächen und Landschaftsräume als auch in der Gewinnung und Sicherung neuer Freiräume, wobei der Begriff „Freiraum“ nicht nur Natur- und Erholungsflächen, sondern auch belebte Straßen und Plätze, Parkplätze, Dachflächen, Fassaden einschließt.

Für eine langfristige Freiraumentwicklung wurde daher vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in 2013 ein Konzeptgutachten „Freiraum München 2030“ in Auftrag gegeben, arbeitsbegleitend eine referatsübergreifende Projektgruppe eingerichtet und verschiedene Workshops mit Beteiligung der Fachöffentlichkeit durchgeführt. Das Aufgaben-

gebiet des Kommunalreferats ist dabei gleich mehrfach tangiert, nicht nur durch die Bereitstellung geeigneter Flächen durch den Immobilienkernbereich, sondern auch durch die Stadtgüter München und die Forstverwaltung, die durch ihre Bewirtschaftung und Pflege von Grünlandschaften und Nahrungsmittelflächen, das Angebot von Krautgärten, den Ausbau eines Nahrungsnetzwerks und die Bewirtschaftung und Pflege von Waldflächen zum Zwecke der Erholung, des Trinkwasserschutzes und der Holzgewinnung einen enormen Beitrag in der Freiflächenversorgung leisten.

Die vom Berliner Büro bgmr Landschaftsarchitekten GmbH in Zusammenarbeit mit weiteren Büros erarbeitete Freiraumstudie betrachtet die Freiraumentwicklung unter dem Blickwinkel dreier Schwerpunktthemen: Entschleunigung, Verdichtung und Umwandlung, letzteres im Sinne der Ressourcennutzung und Energiegewinnung. Gleichzeitig wird die bestehende Freiflächenkulisse differenziert dargestellt und werden Strategien zur Qualitätssicherung, zur Bildung von Netzwerken und für eine vorausschauende Freiflächenentwicklung abgeleitet. Dem Kommunalreferat fällt hier eine tragende Rolle zu, indem nicht nur verstärkt auf eine Bodenvorratspolitik zur rechtzeitigen Bereitstellung geeigneter Freiflächen gesetzt werden soll, sondern auch alle vertraglichen Spielräume zur gezielten Gewinnung wichtiger Flächen in Privatbesitz genutzt werden sollen (neben dem Erwerb von Grundstücken z.B. auch Erbbaurecht, Anmietung, Bildung von Zweckverbänden, Vorkaufsrechte o.a.).

Das Gutachten bildet auch die Grundlage für eine künftige breite Bürgerbeteiligung und schlägt hierfür bereits einige Schlüsselprojekte vor, die insbesondere den Ausbau wichtiger Freiflächen und Grünbeziehungen betreffen.

8. Umgang mit Flächen für die Langfristige Siedlungsentwicklung

Die Bausteine der langfristigen Siedlungsentwicklung sind

- Siedlungserweiterungen in Stadtrandlagen,
- qualifizierte Verdichtungen im Bestand,
- Umstrukturierungen von Gewerbeflächen oder
- schwer vermarktbaren Flächen in Wohnungsbau,
- langfristige Freiraumentwicklung und
- langfristige Regionalentwicklung.

Die Stadt setzt hier zwar ihre eigenen Flächenbestände ein, ohne den Zukauf von Flächen ist eine langfristige Siedlungsentwicklung jedoch nicht realisierbar. Die Strategien, an welcher Stelle im Stadtgebiet Ankäufe durch die Stadt für eine langfristige Siedlungsentwicklung sinnvoll sind, entwickelt das Kommunalreferat auf Basis von Struktur- und Rahmenkonzepten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Dabei geht es nicht nur um den Erwerb künftiger potenzieller Baulandflächen, sondern auch um den Erwerb

denkbarer künftiger Flächen für die verkehrliche, schulische, soziale, kulturelle Infrastruktur, die freiräumliche Entwicklung, den ökologischen Ausgleich oder sonstiger regionaler oder überregionaler Nutzungen (z.B. Versorgungsanlagen); dabei spielt die Rechtzeitigkeit / Frühzeitigkeit im Hinblick auf die Preisentwicklung eine wichtige Rolle.

9. Flächenakquise

Im Folgenden werden die Aktivitäten der Grundstücksakquise als Teil des Portfoliomanagements des Kommunalreferats näher vorgestellt:

9.1 Der freihändige Vorratserwerb

Der vorausschauende Immobilienerwerb ist ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt für die Aufgabenerfüllung der Stadt München. Zur Erfüllung ihrer vielfältigen Zielsetzungen (Bau von Wohnungen, Schulen, Kindertagesstätten, Flüchtlingsunterkünften, Grünflächen, Gewerbeförderung usw.) muss die Stadt ihr Immobilienportfolio konsequent durch Zukäufe ergänzen und erweitern. Nachdem das Grundstückerwerbvermögen in den Zeiten der Haushaltskonsolidierung verstärkt zur Einnahmenerzielung („60 Mio. DM-Beschluss“) herangezogen wurde, liegt der Fokus des Handelns daher seit einigen Jahren auf dem Erwerb und der Akquise geeigneter Immobilien.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklungsplanung sowie für die Umsetzung ihrer Planungen braucht die Stadt München angemessene und strategische Grundstücksreserven. Daher ist es von großer Bedeutung, dass die Stadt ihr Immobilienportfolio durch gezielte Zukäufe diversifiziert und stetig wieder aufstockt.

Diese Aufgabe ist allerdings ob der an den Finanzmärkten und dem Münchner Immobilienmarkt herrschenden Rahmenbedingungen im Moment nicht einfach umzusetzen. Wenn Grundstückseigentümer angesichts der niedrigen Zinsen überhaupt zum Verkauf bereit sind, dann nur zu sehr hohen Preisen. Selbst für Grundstücke ohne jegliche Bauwartung besteht seitens der Eigentümer in München stets die Erwartung auf eine bauliche Entwicklung, selbst wenn dies objektiv betrachtet nicht der Fall ist.

Die Bilanz der Akquise zeigt jedoch eindrucksvoll, dass es trotz der geschilderten schwierigen Ausgangslage möglich ist, am freien Immobilienmarkt erfolgreich zu agieren. Der eingeschlagene Weg sollte daher fortgesetzt werden.

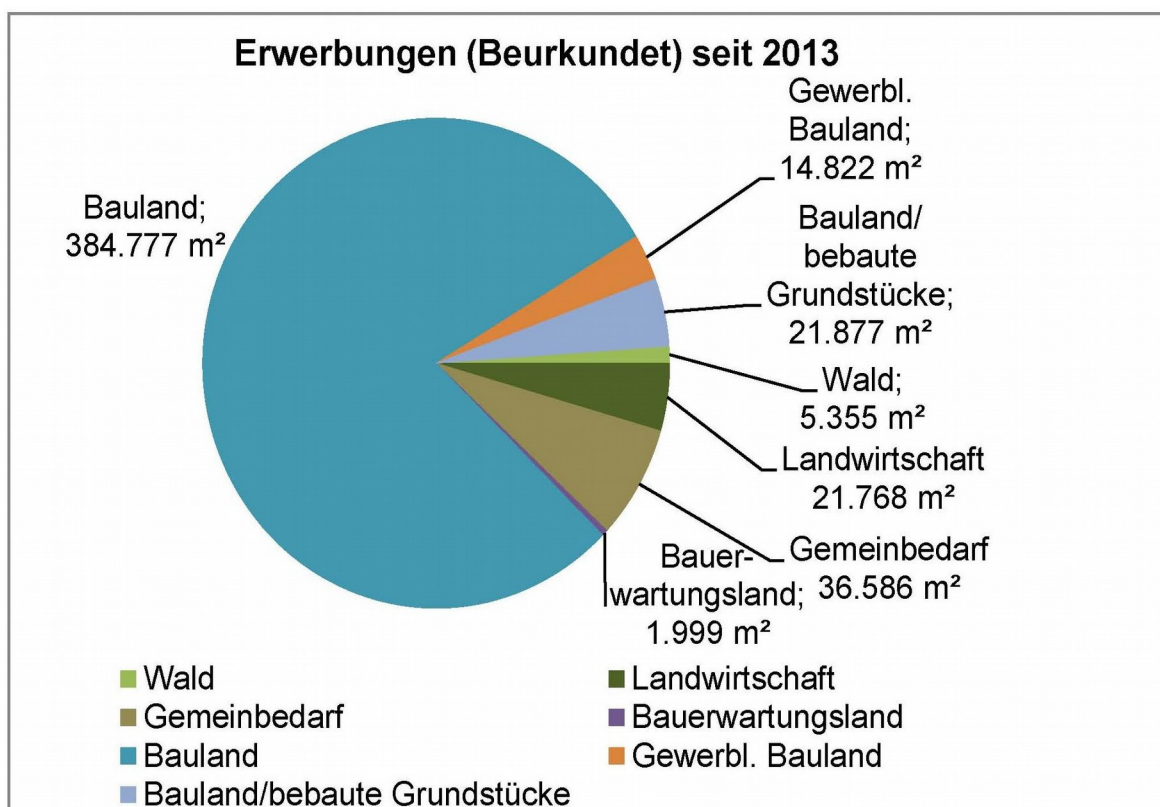
9.2 Das Akquiseteam des Kommunalreferats – Schnittstelle und Experte für den Immobilienmarkt

Im Kommunalreferat wurde speziell zum Erwerb von Vorratsvermögen und für gezielte strategische Ankäufe ein Akquiseteam in der Abteilung Immobilienservice eingerichtet. Die Akquise ist durch die Teilnahme und enge Abstimmung mit den wichtigsten Task-Forces und Offensiven (z. B. Wohnen in München, AG Wohnen für Alle, Schulbauoffensive, Task-Force zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen, AG Freiraum) frühzeitig über Grundstücksbedarfe informiert. Gleichzeitig sondiert und beobachtet sie aktiv die Lage am Immobilienmarkt, sowohl im Internet als auch in der Presse.

Das Akquiseteam des Kommunalreferats pflegt gute Kontakte zu renommierten Maklerbüros und Family-Offices in München. Unter www.immo-muenchen.de ist ein eigener Internetauftritt zu finden. Durch das Verteilen von Flyern und Präsenz auf der für München wichtigen Immobilienmesse ExpoReal ist das Kommunalreferat bestrebt, neue Geschäftskontakte zu knüpfen.

Selbstverständlich ist die Akquise auch grundsätzlich offen, neue Wege einzuschlagen, wenn die Eigentümer nur so zu einer Abgabe ihrer Immobilie bereit sind. Zu denken ist in diesem Zusammenhang an den Erwerb eines Erbbaurechts oder den Kauf von Grundstücken auf Leibrentenbasis.

Insbesondere bei landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Eigentümerinnen und Eigentümer oft nur an einem Flächentausch interessiert. Hier ist es wichtig, dass die Stadt über angemessene und strategische Grundstücksreserven verfügt, die sich für diese Zwecke eignen. Akquise sollte daher nicht nur vor dem Hintergrund bestehender Bedarfe gesehen werden, sondern gerade auch mit dem Bewusstsein, wichtigen Vorrat für die Zukunft anzulegen. Dies kann auch für Flächen gelten, die zur konkreten Erfüllung eigener Aufgaben ggf. nicht unbedingt geeignet sind, aber dennoch für Tauschzwecke von Interesse sein können.



Seit Gründung der Akquise sind insgesamt **487.184 m²** Grundstücksfläche im Stadtgebiet München erworben worden.

Für insgesamt **25.227 m²** Bauerwartungslandflächen sind die Erwerbsgespräche bereits abgeschlossen. Die notarielle Beurkundung wird bald erfolgen.

9.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nordost

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist ein in §§ 165 ff. BauGB geregeltes Instrument der Stadtentwicklung. Im Wesentlichen geht es darum, eine am Allgemeinwohl orientierte Planung mit der notwendigen Infrastruktur (z. B. Straßen und Plätze, Kindertagesstätten, Schulen, Grünflächen) in einem Entwicklungsgebiet zügig durchführen und umsetzen zu können. Der Münchner Nordosten birgt nach dem in Freiam geplanten neuen Stadtteil das größte verbliebene Potenzial für die künftige Siedlungsentwicklung in München. Östlich der Flughafenlinie S8 befinden sich auf knapp 600 Hektar die letzten großen zusammenhängenden Flächen, auf denen in den nächsten Jahrzehnten mehrere Siedlungsschwerpunkte im Zuge der SEM entstehen könnten. In der Vollversammlung vom 27. November 2013 wurden die Inhalte für die vertiefenden Gutachten festgelegt, die für die vorbereitenden Untersuchungen nötig sind und am Ende zu einem integrierten Strukturkonzept führen sollen. Für dieses Strukturkonzept hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aktuell drei Siedlungsvarianten erarbeitet, die im Mittel jeweils zu etwa 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern führen werden.

Gesetzliches Leitbild der SEM ist es, dass die Stadt sämtliche für die Entwicklung benötigte Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erwirbt und entwickelt. Der überwiegende Teil der Grundstücke im Untersuchungsbereich sind landwirtschaftliche Flächen. Ob ein spezifisches Grundstück eine baurechtliche Entwicklung erfährt, kann erst relativ spät im Planungsprozess gesagt werden. Vorher müssen die städtischen Planungen durch verbindlichen Stadtratsbeschluss so weit konkretisiert sein, dass für ein Grundstück zuverlässig ablesbar ist, ob und ggf. wie sich seine Nutzung in Zukunft verändern soll. Die betroffenen privaten Eigentümer werden, vor allem unter dem Eindruck der noch anstehenden Entwicklungen im Zuge der SEM und der damit verbundenen subjektiven Bauhoffnung, derzeit wohl eher nicht verkaufen. Vereinzelt gibt es jedoch immer wieder.

10. Öffentlich-rechtliche Instrumente zur Flächensicherung

Neben den vorstehend beschriebenen privatrechtlichen Aktivitäten schöpft das Kommunalreferat auch die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten aus, um die städtischen Ziele zu erfüllen.

Öffentlich-rechtliche Instrumente zur Flächensicherung und langfristigen Bodenpolitik der Landeshauptstadt München finden sich sowohl in den Normen des Baugesetzbuches (BauGB) als auch in den Grundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

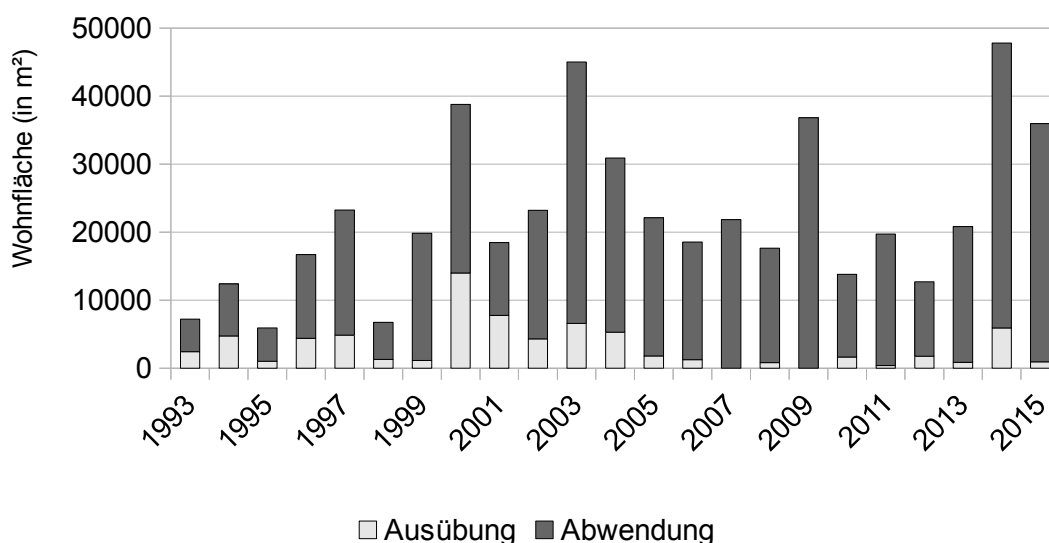
10.1 Das Instrument der gemeindlichen öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte

Das Kommunalreferat tritt im Rahmen der Stadtverwaltung als zentrale Dienststelle für die Prüfung und Ausübung der öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte der Landeshauptstadt München auf. Die §§ 24 ff. BauGB geben der Landeshauptstadt München in verschiedenen Situationen die Möglichkeit, strategisch bedeutsame Flächen aus Anlass eines Verkaufsfalles in das städtische Eigentum zu erwerben. Neben der Akquise von Flächen, für die nach einem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder als

Ausgleichsflächen festgesetzt ist, sowie Flächen, die in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen, sind als bedeutendster Anwendungsbereich des flächenstrategischen Instruments der gemeindlichen öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte die Münchner Erhaltungssatzungen zu nennen. Jeder Kaufvertrag über ein Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet, der schützenswerten, d.h. „milieuspezifischen“ Wohnraum betrifft, löst eine Vorkaufsrechtsanfrage aus. Rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit eine Ausübung des Vorkaufsrechts, übt das Kommunalreferat dieses Recht aus bzw. bringt den jeweiligen Erwerber durch Abgabe einer sog. Abwendungserklärung dazu, sich auf die Ziele der Erhaltungssatzung zu verpflichten. Durch diese zielgerichtete Grundstücksakquise bzw. deren bloße Androhung gelang es dem Kommunalreferat in den letzten 23 Jahren insgesamt 7.929 Wohnungen und 516.105 m² gefährdete Wohnflächen zu schützen.

Geschützter Wohnraum / Statistik zu den Vorkaufsrechten												
Jahr	1993-2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Zusammenfassung	23 Jahre
Ausübung												
Fälle	59	0	1	0	1	1	2	1	6	1	Fälle	73
Wohnungen	846	0	11	0	14	6	28	14	108	16	Wohnungen	1058
Wohnfläche (qm)	59.714	0	833	0	1.664	422	1.780	867	5.934	955	Wohnfläche (qm)	73.416
Abwendung												
Fälle	204	22	20	17	11	20	15	20	42	24	Fälle	406
Wohnungen	3.354	338	275	489	163	304	152	334	642	545	Wohnungen	6871
Wohnfläche (qm)	210.835	21.835	16.799	36.799	12.127	19.317	10.913	19.961	41.843	34.981	Wohnfläche (qm)	442.689
Geschützter Wohnraum (insg.)												
Fälle	263	22	21	17	12	21	17	21	48	25	Fälle	479
Wohnungen	4.200	338	286	489	177	310	180	348	750	561	Wohnungen	7929
Wohnfläche (qm)	270.549	21.835	17.632	36.799	13.791	19.739	12.693	20.828	47.777	35.936	Wohnfläche (qm)	516.105

Vorkauf in Erhaltungssatzungsgebieten 1993 - 2015 (geschützter Wohnraum nach Wohnfläche)



Aufgrund der Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses zur Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten zuletzt durch den Beschluss des Kommunalausschusses vom 25.09.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00858) wird das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten in aller Regel nicht mehr zugunsten der Landeshauptstadt München, sondern gemäß § 27a BauGB zugunsten einer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG oder GEWOFAG ausgeübt. Die Gesellschaften verpflichten sich jeweils vor der Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechend den städtischen Vorgaben auf die Einhaltung der entsprechenden Reprivatisierungsbindungen auf 40 Jahre. Dies ermöglicht – im Gegensatz zu einer Ausübung des Vorkaufsrechts für die Landeshauptstadt München mit anschließender Reprivatisierung – einen dauerhaften Schutz der betroffenen Anwesen in gesamtstädtischer Hand, da das Anwesen hierdurch auch nach Ablauf der gesetzlich möglichen Bindungsfristen auf Dauer bei den Wohnungsbaugesellschaften verbleiben kann.

10.2 Flächenerwerbe im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Das Kommunalreferat betreut alle Grundstücksangelegenheiten, die zur Realisierung eines Bebauungsplanes notwendig sind. Dies beinhaltet unter anderem die Regelungen zum Erwerb aller Infrastrukturf lächen im Umgriff des Bebauungsplangebiets, wie beispielsweise der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für die soziale Infrastruktur, und den Erwerb von Ausgleichsflächen. Diese Regelungen werden entweder in einem städtebaulichen Vertrag oder in Einverständniserklärungen im Rahmen eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens getroffen. Die Grundstücksregelungen bilden neben den Vereinbarungen zum geförderten Wohnungsbau (diese verhandelt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit den Planungsbegünstigten) einen wesentlichen Schwerpunkt der städtebaulichen Verträge. Soweit stadteigene, vom Kommunalreferat betreute Grundstücke von der Bauleitplanung betroffen sind, werden diese nach den SoBoN-Grundsätzen grundsätzlich wie privater Grundbesitz behandelt. Ohne die vom Stadtrat beschlossenen Grundsätze zur SoBoN wäre der notwendige Grunderwerb zur Schaffung von Wohnraum im Wege von langwierigen Grundstücksverhandlungen und Enteignungsverfahren erforderlich gewesen.

Seit Einführung der SoBoN 1994/1995 bis Dezember 2015 konnte das Kommunalreferat

- ca. **2,8 Mio. m²** öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb der Bebauungsplangebiete
- ca. **1,2 Mio. m²** öffentliche Verkehrsflächen sowie
- ca. **377.000 m²** Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere für die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen und Grundschulen mit über 12.200 Krippen-, Kindergarten-, Grundschul- und Hortplätzen)

unentgeltlich erwerben und für die jeweiligen Nutzungen zur Verfügung stellen.

Allein aus diesen Zahlen wird deutlich, dass sich die Instrumente der SoBoN bewährt haben.

11. Strategien

Aus den vorstehenden Ziffern leiten sich die folgenden Strategievorschläge ab, die die Handlungsfähigkeit der Stadt in den nächsten Jahren in immobilienwirtschaftlicher Hinsicht erhalten sollen.

11.1 Vermehrung des Immobilienbestandes durch gezielte Akquise

Das Kommunalreferat hat in den letzten Jahren verstärkt Kapazitäten für die Grundstücksakquise eingesetzt, um die reduzierten disponiblen Flächenbestände kompensieren zu können. In den früheren Jahren der Haushaltskonsolidierung war eine entgegengesetzte Grundstückspolitik die Regel. Dies wird in Ziffer 11.2 näher ausgeführt.

Die Immobilienakquise wird weiter fortgeführt und intensiviert. Falls im Einzelfall Erwerbungen nur über einen Grundstückstausch realisiert werden können, kann das Kommunalreferat geeignete Vorratsflächen dafür einsetzen.

Strategische Erwerbungen von z.B. landwirtschaftlichen Flächen ohne absehbares Baurecht, gegebenenfalls für Tausche, werden wieder verstärkt durchgeführt.

*Zu der in der Kommunalausschusssitzung vom 26.01.2017 gestellten **Frage**, wie größere oder zusätzliche Ankäufe finanziert werden können, ist Folgendes festzuhalten:*

Das Kommunalreferat verfügt für Grunderwerbungen, die nicht im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsmaßnahmen oder ehemaligen Kasernenentwicklungen stehen (separate Finanzpositionen mit eigenen Mitteln für etwaige Grunderwerbungen z.B. Freiham) über eine allgemeine Grunderwerbpauschale in Höhe von 37 Mio. €/Jahr. Diese Pauschale auf der Finanzposition 8800.932.8300.5 wird jährlich im Zuge der Haushalts- und MIP-Planungen mit bereits für die betreffenden Jahre konkret bekannten Grunderwerbungen beplant und bei Bedarf im Zuge der Haushaltsberatungen auch noch jährlich aufgestockt.

Zusätzlich hat die Vollversammlung des Stadtrates mit dem am 15.11.2016 beschlossenen wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI, 2017-2021 (WiM VI)“ für diesen Zeitraum Erwerbsmittel von 50 Mio € (Pauschale von 10 Mio €/Jahr) für den Ankauf von Grundstücken speziell für den geförderten Wohnungsbau bereit gestellt. Aus dieser Pauschale (Finanzposition 8800.932.8310.4) können ab dem Haushaltsjahr 2017 alle Grunderwerbungen von Vorratsflächen finanziert werden, bei denen zum Erwerbszeitpunkt noch nicht klar definiert ist, welche Flächenanteile für den geförderten Wohnungsbau Verwendung finden. Davon ausgenommen sind Auftragsgeschäfte, die aus der allgemeinen Grunderwerbpauschale finanziert werden.

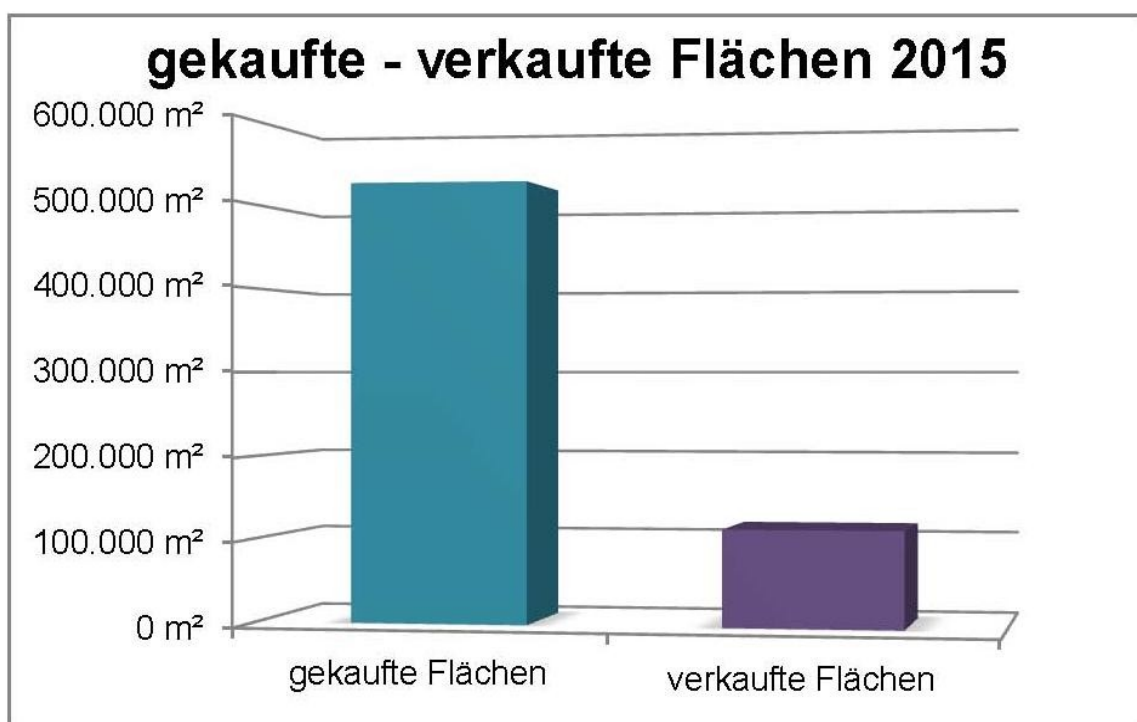
Im Übrigen gibt es auch eine Zusage des Kämmersers, bei wichtigen strategischen Erwerbsflächen im Bedarfsfall zusätzliche Mittel bereit zu stellen.

11.2 Kein Verkauf aus fiskalischen Gründen

In den Jahren 1998 bis 2006 war das Kommunalreferat aufgrund des Beschlusses zur Haushaltskonsolidierung vom 02.07.1997 und seinen Fortschreibungen dazu verpflichtet, Konsolidierungsbeiträge i.H.v. rund 260 Mio. € durch die Veräußerung von Grundstücksvermögen zur Verbesserung der Haushaltslage abzuführen („60 Mio DM-Beschluss“).

Seit 2007 steht die Verbesserung der Haushaltslage durch Grundstücksverkaufserlöse **nicht mehr** im Vordergrund. In den letzten Jahren wurden Grundstücke vor allem im Rahmen von Programmbeschlüssen (z.B. Wohnungsbau- oder Gewerbeförderung) veräußert, gleichzeitig wurde die Immobilienakquise sukzessive intensiviert. Auslöser für die Kursänderung war das überproportional hohe Bevölkerungswachstum für München in den letzten Jahren und das daraus resultierende „Nadelöhr“ bei der Ressource Grund und Boden, das einem vorausschauenden und nachhaltigen städtischen Grundstücksmanagement eine immer größere Bedeutung verleiht.

Dass der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des Kommunalreferates inzwischen stark verändert wurde ist daran zu erkennen, dass das Kommunalreferat z.B. im Jahr 2015 rund **525.000 m² Flächen gekauft** und nur rund 115.000 m² verkauft hat. Damit wurde 4,5 Mal mehr Grund und Boden gekauft als verkauft.



Die Verkäufe im geförderten Wohnungsbau mit einer Fläche von rd. 37.000 m² und für die Gewerbeförderung mit einer Fläche von rd. 33.000 m² lassen sich auf den größten Anteil an veräußerten Grundstücken von insgesamt 70.000 m² beziffern. Im Übrigen hat das Kommunalreferat mit nur noch rund 45.000 m² den weitaus geringeren Anteil an Flächenveräußerungen zur Bebauung für Misch- und Kerngebietsnutzungen, freifinanzierten

Wohnungsbau und zur Arrondierung durchgeführt. Gegenüber den sonstigen Verkaufsflächen außerhalb eines Förderprogramms sind fast 12 Mal so viele Grundstücksflächen gekauft als verkauft worden.

Die 525.000 m² beinhalten die Ankäufe der Akquise-Stelle plus der Ankäufe aller Geschäftsbereiche des Immobilienservices und damit alle Vorratserwerbungen und Käufe für konkrete Nutzungen.

Der bereits eingeschlagene Kurs, in aller Regel keine Grundstücke aus fiskalischen Gründen zu verkaufen, sollte beibehalten werden. Anders können auf Dauer die städtischen Programme und Ziele nicht erfüllt werden.

Ausnahmsweise sollen im Einzelfall Flächen verkauft werden dürfen, die z.B. zur Refinanzierung von in sich abgeschlossenen Projekten dienen, wenn der Stadtrat dies so festgelegt hat. Gleiches soll auch für die Einzelfälle gelten, für die der Stadtrat ausdrücklich einen Verkauf entscheidet.

11.3 Kein Verkauf von Gemeinbedarfsflächen

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Gemeinbedarfsvorsorge und der Flächenknappheit ist ein sehr bewusster Umgang mit der verbliebenen städtischen Flächenreserve systemimmanent. Die Verwendung städtischer Vorratsgrundstücke zur Erfüllung eigener Aufgaben der Stadt im Rahmen der Daseinsvorsorge hat dabei höchste Priorität.

Allein schon aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist die Stadt dazu verpflichtet, ihre eigenen Flächen für die Gemeinbedarfsvorsorge heranzuziehen. Der Einsatz stadteigener Flächen hat in den vergangenen Jahrzehnten ganz entscheidend zur Infrastrukturversorgung beigetragen. Zwar sichert sich die Stadt über die SoBoN einen großen Teil von Flächen für die Infrastruktur. Jedoch besteht diese Möglichkeit nur innerhalb von Bebauungsplangebieten und nicht bei Nachverdichtungen sowie bei Flächen, die im Rahmen des § 34 BauGB bzw. im Wege der Befreiung nach § 31 BauGB bebaut werden. Die Versorgung mit verkehrlicher, sozialer, schulischer, kultureller, grüner Infrastruktur für einen großen Teil der Neubebauungen und für nahezu alle Nachverdichtungen muss mit dem vorhandenen Flächenbestand im Eigentum der Stadt oder über angekaufte Flächen geschaffen werden.

Seit dem Beschluss über das Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge vom 22./29.01.2003 verfolgt das Kommunalreferat dem Grunde nach die Strategie, keine Flächen, die nach ihrer bauplanungsrechtlichen Darstellung für Gemeinbedarfe genutzt werden können, zu verkaufen. Ausnahmen gibt es nur für Flächen an soziale und gemeinnützige Einrichtungen und Kirchen. Die Einrichtungen und Kirchen müssen mit der Grundstücksnutzung Zwecke verfolgen, die entweder eine kommunale Aufgabe der Stadt darstellen, oder die von hohem öffentlichen Interesse und aus stadtpolitischer Sicht besonders unterstützenswert sind. Hierbei vergibt das Kommunalreferat die Flächen seit Jahrzehnten vorrangig im Wege des Erbbaurechts und unter Vereinbarung langfristiger Vertragsverpflichtungen zur Nutzung für den jeweiligen Gemeinbedarfszweck.

Nicht nur aus den Flächenbedarfen, die sich aus den unter Ziffer 3.1 genannten Handlungsprogrammen und Ausbauoffensiven ergeben, lässt sich ableiten, dass die Stadt weiterhin keinesfalls Gemeinbedarfsflächen veräußern darf.

Auch aufgrund der schwierigen Akquirierung von Flächen für kommunale Gemeinbedarfe im Stadtgebiet gewinnt dieses Ziel noch stärker an Bedeutung und soll mit dieser Beschlussvorlage auch ausdrücklich als strategisches Ziel für die städtische Immobilienpolitik aufgenommen werden.

11.4 Kein Verkauf von kleinen Baugrundstücken

Im Flächenbestand der Stadt befinden sich auch kleinere Grundstücke mit 300 m² bis 700 m², die überwiegend Wohnbaurecht besitzen. Da es für diese Flächen bisher noch keine Bebauungskonzepte für Gemeinbedarfsnutzungen gibt, hat die Stadt bis noch vor wenigen Jahren solche Flächen veräußert. Das Kommunalreferat hat immer wieder Vorstöße für gemeinwohlorientierte Nutzungen dieser Flächen unternommen, indem Sie diese Flächen in die Prüfungsabläufe der Wohnungsbauprogramme Münchner Wohnungsbau, „Wohnen für Alle“ oder für die Flüchtlingsunterbringung eingebracht hat. Bislang wurden diese Grundstücke immer verworfen, da sie für die vorliegenden Nutzungskonzepte zu klein waren.

Im Hinblick auf den Rückgang der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet bei gleichzeitig hoher und steigender Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum ist die Sicherung und Verwertung dieser Kleinstgrundstücke für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum ein wesentlicher Baustein im kommunalen Wohnungsbau. Im wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (Beschluss der Vollversammlung vom 15.11.2016) wurde dies als Ziel fixiert. Des Weiteren wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat ein Konzept zur Sicherung und Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken zu entwickeln.

11.5 Vergabe im Erbbaurecht statt Verkauf

Schon seit langer Zeit setzt das Kommunalreferat das immobilienwirtschaftliche Instrument der Erbbaurechtsvergabe ein. Aktuell verwaltet das Kommunalreferat rund 1.300 Wohn- und rund 80 gewerbliche und sonstige Erbbaurechte bezogen auf die „eigenen“ Grundstücksbestände, dazu kommen noch zahlreiche Erbbaurechte mit den unterschiedlichsten Nutzungszwecken (z.B. für Sport, für Stiftungen oder städtische Beteiligungen wie die Stadtwerke München GmbH) für die das Kommunalreferat im Auftrag der anderen städtischen Referate dienstleistend tätig ist.

Wie bereits unter Ziffer 11.2 ausgeführt stand in den Jahren 1998 bis 2006 durch die Haushaltskonsolidierung der Verkauf von Grundvermögen auch zur Verbesserung der Haushaltslage im Vordergrund. Inzwischen liegt der Hauptfokus auf der Bestandshaltung, um dauerhaft die städtischen Handlungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Die Stadt war und ist nicht bestrebt, ihre Flächen ertragsmaximierend zu veräußern, sondern im Rahmen der Vorgaben des Art. 75 Bayer. Gemeindeordnung (Verbot des Unterverkaufs) unter Berücksichtigung sozialer Verpflichtungen zum Verkehrswert zu veräußern oder im Erbbaurecht zu vergeben.

Die Stadt will sich mit ihren Flächen auch nicht an dem derzeit kaum gebremsten Preiswettbewerb um Grundstücke beteiligen. Vielmehr sollen Nachhaltigkeit, Qualitätssicherung und kommunale Zweckerfüllung mit dem Aspekt der Bezahlbarkeit verbunden werden. Dieser Ansatz lässt sich z.B. dadurch verfolgen, dass städtische Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden.

Angesichts der in München das Angebot deutlich übersteigenden Nachfrage nach Grund und Boden befindet sich die Kommune derzeit in der Situation, einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum zu haben als noch vor wenigen Jahren. Gleichzeitig ist es vor dem Hintergrund stark zunehmender Flächenknappheit wichtig, diesen Gestaltungsspielraum auch für nachfolgende Generationen sicher zu stellen.

Im Sinne eines nachhaltigen Portfoliomanagements empfehle ich deshalb, grundsätzlich Grundstücke nicht mehr zu veräußern, sondern verstärkt im Erbbaurecht zu vergeben. In diesem Zusammenhang sei auf den nichtöffentlichen Teil der Beschlussvorlage Ziffer 2.2.1 verwiesen, in der die Vor- und Nachteile einer Vergabe im Erbbaurecht abgewogen werden.

Ausnahmen vom Grundsatz der Vergabe im Erbbaurecht sind weiterhin Verkäufe im geförderten Wohnungsbau (insbesondere bei Genossenschaften und Baugemeinschaften) und im Gewerbeförderprogramm. In diesen Fällen werden die Zielsetzungen der Stadt – wie bereits in der Vergangenheit – über das Planungs- und Baurecht und die vertraglichen Bindungen langfristig gesichert.

Insoweit darf auch auf die im wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (Beschluss der Vollversammlung vom 15.11.2016) gemachten Ausführungen und dort auf die Antragsziffern 11 bis 13 verwiesen werden.

11.6 Vergabe von Grundstücken der Gewerbeförderung im Erbbaurecht

Wie in vorstehender Ziffer 11.5 ausgeführt soll die Vergabe von städtischen Flächen künftig möglichst regelmäßig im Weg des Erbbaurechts erfolgen. Als eine Ausnahme ist der Verkauf von Flächen des Gewerbeförderprogramms aufgeführt. Damit wird das bisherige Procedere beschrieben. Um städtische Einflussmöglichkeiten auf Dauer auch bei den städtischen Gewerbeflächen sicherzustellen schlage ich vor, dass Möglichkeiten, städtische Gewerbegrundstücke ebenfalls im Erbbaurecht zu vergeben, in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ausgelotet und die Ergebnisse dem Stadtrat vorgestellt werden sollen. Bis zu einer vom Stadtrat beschlossenen Regelung werden die Grundstücke wie bisher im Rahmen der Gewerbeförderung vergeben und verkauft. In Einzelfällen kann dem Stadtrat ggf. schon jetzt eine Vergabe im Erbbaurecht vorgeschlagen werden.

11.7 Ausschöpfung des maximalen Baurechts durch kombinierte Nutzungen

Ausgelöst durch die ständig knapper werdenden Flächenressourcen im Eigentum der Stadt liegt einer der Schwerpunkte des Kommunalreferates verstärkt darin, das Baurecht für die aus dem Vorratsvermögen benötigten Grundstücke so optimal wie möglich auszuschöpfen. Seit vielen Jahren ist die Kombination von gefördertem Wohnungsbau mit integrierten Kindertageseinrichtungen eine bewährte Möglichkeit. Beispiele für kombinierte komplexere Nutzungen sind der sog. „Neuhauser Trafo“ mit Alten- und Servicezentrum, Kindertagesstätte, Bürgersaal, VHS, Bibliothek, geförderten/städtischen Wohnungen, Anwohnerstellplätzen und das Anwesen Deisenhofener Str./Herzogstandstr. mit Seniorenwohnen, Bibliothek, gefördertem Wohnungsbau und Anwohnergarage.

An dieser Strategie soll festgehalten und Nutzungskombinationen zur Ausschöpfung des vollständigen Baurechts geprüft und realisiert werden.

11.8 Nachverdichtungen im städtischen Objektbestand

Nach Abgabe des überwiegenden Anteils der städtischen Wohnungen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat sich auch der Aufgabenschwerpunkt der Immobilienbewirtschaftung im Kommunalreferat geändert. Der Schwerpunkt der Immobilienvermietung liegt seither primär darauf, für alle Dienststellen der Referate (= Mieter) der Stadt München Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Geblieben sind gewerbliche Vermietungen.

Hauptaufgabe der Abteilung Immobilienmanagement ist es, eine optimale Ausnutzung des Immobilienpotenzials sowohl in wirtschaftlicher als auch in funktionaler Sicht zu erzielen. Dazu prüft das Immobilienmanagement nicht nur Möglichkeiten für temporäre Zwischennutzungen, sondern insbesondere Optimierungen der Nutzungen in vorhandenen Objekten, um Verdichtungspotenziale nutzen zu können.

Im Bereich der Verwaltungsgebäude sondiert das Kommunalreferat regelmäßig den Immobilienmarkt und die im Portfolio befindlichen Grundstücke, ob hier geeignete Flächen oder Gebäude für einen Verwaltungsstandort verfügbar sind. Soweit geeignete Flächen verfügbar sind, werden diese den Referaten zur Nutzung angeboten und entsprechende Szenarien entwickelt. Es werden **keine** Vorratsflächen **ohne** konkreten Bedarf beschafft! Die Gründe hierfür sind die erheblichen Mehrkosten und die Frage der Eignung der Vorratsflächen für die doch sehr individuellen Bedarfsanforderungen der Referate.

Beispielhafte Nachverdichtungen im städtischen Objektbestand:

Ehem. Straßenreinigungsstützpunkt, Mainzerstr.14 / Neubau Belgradstr. 89

Der ehemalige Straßenreinigungsstützpunkt, der bereits seit 1954 in der Mainzerstr. 14 angesiedelt war, wurde im 1. Halbjahr 2013 gemeinsam mit einem ehemals angemieteten Straßenreinigungsstützpunkt in den neu gebauten Straßenreinigungsstützpunkt in der Belgradstr. 89 verlegt. Durch die Zusammenlegung entstand hier ein Doppelreinigungsstützpunkt für zwei Stadtbezirke im Vollanschlussgebiet. Erste Überlegungen zur Absied-

lung dieses Standorts gehen zurück bis ins Jahr 1989. Ehe jedoch der Umzug erfolgen konnte, waren im Vorfeld umfangreiche Planungen und Abstimmungsrunden u.a. mit den beteiligten städt. Referaten notwendig. Der neu gebaute Standort in der Belgradstr. 89 beherbergt neben der Straßenreinigung im Untergeschoss und Erdgeschoss einen geförderten Wohnungsbau mit 28 Wohneinheiten (Münchener Wohnungsbau). Nach der erfolgten Umverlegung des ehem. Stützpunkts aus der Mainzerstraße, wurden die bestehenden zwei Betriebsgebäude abgebrochen, um Platz für Nachverdichtungen zu schaffen. Anschließend ergab sich die Möglichkeit für die Landeshauptstadt München auf dem Grundstück der ehemalige Straßenreinigung einen geförderten Wohnungsbau mit 21 Wohneinheiten (Münchener Wohnungsbau) sowie eine Kinderkrippe mit vier Gruppen durch die MGS (Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH) errichten zu lassen. Die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2016 erfolgt.

Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat

Die Landeshauptstadt München ist Eigentümerin des Sondervermögens der „Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“, eine nicht rechtsfähige Stiftung. Die Vertretung erfolgt durch das Kommunalreferat. Das auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entwickelte Konzept sieht neben der Instandsetzung von Bestandsgebäuden die Errichtung von Neubauten in vier Bauabschnitten vor und umfasst insgesamt etwa 28.259 qm Geschossfläche. Der Gesamtbestand der Wohnungen im Bereich der Alten Heimat wächst dadurch von 505 auf 711 (plus 206 Einheiten lt. Beschluss des Kommunal Ausschusses vom 15.09.2016 Sitzungsvorlagen Nrn. 14-20 / V 06905 und 14-20/V06914). Der Planungs- und Ausführungshorizont ist auf ca. acht Jahre bis 2023 angesetzt.

Aus diesen Beispielen wird deutlich, dass das Kommunalreferat die Nachverdichtungen auf „seinen“ Grundstücken vor allem bezogen auf Standorte im gebundenen Immobilienvermögen im Fokus hat, um stadteigene Produktionsflächen optimaler zu nutzen. Es list nicht Aufgabe des Kommunalreferates, Bebauungsmöglichkeiten z.B. in Grünzügen oder auch die Nachverdichtung privater Grundstücke (z.B. in den Gartenstadtgebieten) zu überprüfen. Aussagen zu Nachverdichtungspotenzialen im Stadtgebiet obliegen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

An der Strategie, Nachverdichtungspotenziale in Immobilienbeständen auszuschöpfen, wird festgehalten und das Immobilienvermögen des Kommunalreferats sukzessive untersucht und entsprechende Vorschläge eingebracht.

11.9 Sicherung weiterer Gemeinbedarfe über städtebauliche Verträge und Umlenungsverfahren

Nur vereinzelt und lediglich im Rahmen sehr großer Bebauungsplangebiete, die den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN unterliegen (vgl. auch Ziff. 5.2), wurden über städtebauliche Verträge oder Umlenungsverfahren weitere Gemeinbedarfe (neben Kindertageseinrichtungen und Grundschulen) aus den Bereichen Kultur und Soziales erworben. Dies geschah in der Regel in Ermangelung einer planungsursächlichen SoBoN-Last entgeltlich. Angesichts des steigenden Bedarfs an Gemeinbedarfen aus diesen Bereichen, wie

beispielsweise Jugend-, Nachbarschafts- und Familientreffs, Begegnungshäuser oder Altersservicezentren sollen in Abstimmung mit den künftigen Nutzerreferaten verstärkt im Rahmen laufender Bebauungsplanverfahren die konkreten Bedarfe dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeldet werden. Damit soll eine **Gemeinbedarfsfestsetzung** erreicht werden, die den Erwerb der Flächen über städtebauliche Verträge oder Umlegungsverfahren ermöglicht und damit die Zuführung der Fläche für den konkreten Gemeinbedarf sichert. Da diese Bedarfe in der Regel keine SoBoN-Last im Sinne der Verfahrensgrundsätze zur SoBoN darstellen, muss der Erwerb entgeltlich erfolgen.

12. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben dieser Beschlussvorlage unter Berücksichtigung ihrer Änderungen vom 22. und 23.12.2016, die in diese Vorlage eingearbeitet wurden, zugestimmt.

13. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses, da sich die Strategien zum städtischen Grundstücksportfoliomanagement nicht auf einen bestimmten Stadtteil, sondern auf das gesamte Stadtgebiet beziehen.

14. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

15. Termine, Fristen

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage war nicht möglich, da die regulären Fristen durch die Vertagung der Entscheidung aus dem Kommunalausschuss vom 26.01.17 in die heutige Sitzung nicht einzuhalten waren.

Mit der Befassung in diesem Ausschuss wird der Vertagungsentscheidung entsprochen.

16. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die neuen Strategien dem Stadtrat ohnehin in den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Entscheidung vorgelegt werden.

II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Strategien zum Grundstücksportfoliomanagement des Kommunalreferates unter Ziffern 11.1 bis 11.9 des Vortrags werden bestätigt.
3. Die Aktivitäten der Grundstücksakquise werden fortgeführt und intensiviert. Falls im Einzelfall Erwerbungen nur über einen Grundstückstausch realisiert werden können, kann das Kommunalreferat geeignete Vorratsflächen dafür einsetzen. Ein Schwerpunkt der Grundstücksakquise wird auch auf strategische Erwerbungen ohne konkretes Baurecht gelegt.
4. Die Stadt verkauft grundsätzlich keine Immobilien aus rein fiskalischen Gründen. Über Ausnahmen beschließt der Stadtrat im Einzelfall im Rahmen der Geschäftsordnung.
5. Die Stadt verkauft grundsätzlich keine Flächen, die der Gemeinbedarfsvorsorge dienen sollen.
6. Statt einem Verkauf sollen künftig selbstständig bebaubare städtische Grundstücke bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden.
7. Die Nachverdichtungspotenziale auf städtischen Objekten sollen weiterhin geprüft und so gut wie möglich ausgeschöpft werden.
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - ZA

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
KR-IS-ZA
KR-IS-KD-GV-Ost
KR-IS-KD-GV-SP-KG
KR-IS-KD-GV-Wo
KR-IM-ZD-LOA
KR-IM-VB
KR-RV-V
KR-BewA-L
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Referat für Arbeit und Wirtschaft
je z.K.

Am _____