

Telefon: 089/233 - 22828  
Telefax: 089/233 - 92400

**Stadtkämmerei**  
Investitions- und Finanzplanung

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung

**Siedlungsschwerpunkt Freiam  
2. Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiam Nord**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13674**

Anlagen:

1. Lageplan
2. Übersichtsplan
3. Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiam Nord – Tabellen
4. Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiam Nord – Grafiken

**Bekanntgabe der gemeinsamen Sitzung des Finanzausschusses und  
des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2019**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten / der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Anlass	2
2. Planungs- und Umsetzungsstand	2
2.1 1. Realisierungsabschnitt	3
2.2 2. Realisierungsabschnitt	4
2.3 Landschaftspark und Autobahnanschluss	4
3. Grundlagen der Einzahlungs- und Auszahlungs-Schätzung	5
3.1 Funktion und Systematik der EAS für Freiam Nord	5
3.2 Ermittlung der Daten für die EAS	7
3.3 Erläuterung des 1. Realisierungsabschnitts	8
3.4 Erläuterung des 2. Realisierungsabschnitts	10
3.5 Erläuterung des Landschaftsparks und des Autobahnanschlusses	11
4. Ergebnis und Bewertung	12
4.1 Gesamtergebnis und -bewertung der zweiten EAS für Freiam Nord	12
4.2 Bewertung der EAS Freiam Nord aus der Sicht der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München	14
4.3 Fazit	15
5. Ergänzende Informationen	15
<b>II. Bekannt gegeben</b>	<b>16</b>

## **I. Vortrag des Referenten / der Referentin**

### **1. Anlass**

Das Stadterweiterungsgebiet Freiham im Münchner Westen zählt zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Der Wohnstandort Freiham Nord soll auf einer Fläche von ca. 190 ha und über einen Zeitraum von etwa 30 Jahren als kompakter, urbaner und grüner Wohnstandort für über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen. Freiham ist ein gutes Beispiel für die praktische Umsetzung der wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ und ihrer Folgebeschlüsse. Der neue Stadtteil zeigt in eindrucksvoller Weise den hohen Stellenwert, den die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Landeshauptstadt München hat. Dadurch sind geringere Einzahlungen aus den Grundstücksverkäufen im Vergleich zu bindungsfreien Grundstücken möglich, was entsprechend zu einem negativen Gesamtsaldo bei der EAS führt. Das Ziel einer „schwarzen Null“ kann für das Gesamtprojekt unter anderem aus diesem Grund nicht erreicht werden.

Die Basisdaten haben sich im Vergleich zur 1. Bekanntgabe der Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung 2015 erhöht.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat die Stadtkämmerei am 30.09.2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 03533) beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung federführend die Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung (EAS) fortzuschreiben.

Die EAS Freiham Nord wurde in der Arbeitsgruppe Freiham vorgestellt und behandelt.

Da von der derzeit größten stadteigenen Entwicklungsmaßnahme sowohl inhaltlich, als auch von den dargestellten Daten, Zahlen und Auswirkungen auch andere Fachreferate betroffen sind, wird die Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord (EAS Freiham Nord) auch der Vollversammlung des Stadtrates vorgelegt.

### **2. Planungs- und Umsetzungsstand**

Freiham Nord besteht aus den Teilbereichen erster und zweiter Realisierungsschnitt sowie dem Landschaftspark und Zubringer an die Bundesautobahn A99. Die jeweiligen Planungs- und Umsetzungsstände der drei Teilbereiche werden im Folgenden dargestellt:

## 2.1 1. Realisierungsabschnitt

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den ersten Realisierungsabschnitt ist am 20.01.2016 in Kraft getreten (Satzungsbeschluss vom 07.10.2015, Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 04016). Der Bebauungsplan wurde mit einer weiteren Beschlussfassung in der Vollversammlung des Stadtrats zum „1. Realisierungsabschnitt Freiam Nord - Dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München“ (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06617) am 20.07.2016 ergänzt. Sie eröffnet die Möglichkeit zur Realisierung zusätzlicher Geschossfläche für Wohnbaugrundstücke.

Insgesamt ist über diesen Bebauungsplan eine Umsetzung von rund 4.000 Wohneinheiten für etwa 11.000 Einwohnerinnen und Einwohner einschließlich aller notwendigen öffentlichen Nutzungen und Grünflächen vorgesehen. Dabei sind rund 50 % des Baurechtes als geförderter Wohnungsbau (EOF, München Modell, KomPro-B, Bürgerwohnheim) zu errichten. Die weiteren 50 % des Baurechtes sollen als freifinanzierter Wohnungsbau im Modell des „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB, 30 %) und im ungebundenen, freifinanzierten Wohnungsbau (20 %) erstellt werden. Die finanziellen Auswirkungen werden unter 4.2 beschrieben.

Insgesamt umfasst die Fläche der Bebauungs- und Rahmenplanung etwa 85 ha, darin sind ca. 44 ha Bauland mit rund 660.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie rund 17 ha öffentliche Grün- und Freiflächen enthalten. Die Planung beinhaltet außerdem ein neues Stadtteilzentrum mit attraktiven Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten, einen Bildungscampus mit vier Schulen (Gymnasium, Realschule, Förderzentrum, Grundschule und Zentrale Mitte), zwei weiteren Grundschulen, einen Sportpark, ein Quartierszentrum und soziale Einrichtungen, davon 13 Kindertageseinrichtungen (Kitas).

Der 1. Realisierungsabschnitt Freiam Nord befindet sich in der baulichen Umsetzung.

Die Fertigstellung des widmungsfähigen Teilausbau eines Großteils der Straßen ist bereits erfolgt. Die beiden Grundschulen haben zum Schuljahr 2017/18 ihren Betrieb aufgenommen. Der Bildungscampus soll zum Schuljahresbeginn 2019/20 fertiggestellt sein, im 1. Quartal 2020 soll der Sportpark folgen.

Der Baustart für die ersten Wohngebäude ist 2018 erfolgt. Die Erstellung aller Wohngebäude für den 1. RA wird sich nach Terminplanung über einen Zeitraum von 8 Jahren erstrecken.

Der Verkauf der Grundstücksflächen des MK 2 Nord für die Zentrale Mitte ist erfolgt. Derzeit läuft ein Realisierungswettbewerb, auf Grundlage dessen Ergebnisse die Umsetzung bis voraussichtlich 2023 erfolgen wird.

## **2.2 2. Realisierungsabschnitt**

Für den Zweiten Realisierungsabschnitt (2. RA) Freiham Nord mit einer Fläche von rund 57 ha wurde am 22.03.2017 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 07723) der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss, sowie die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und die Vorbereitung der Rahmenplanung vom Stadtrat beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein europaweiter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb in zwei Stufen ausgelobt, der am 19.04.2018 entschieden wurde. Der prämierte Entwurf weist eine Nettobaufläche von rund 36 ha nach und ein Wohnraumpotential von mehr als 6000 Wohneinheiten für ca. 13.800 – 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner aus.

Für öffentliche Grün- und Freiflächen sind ca. 10,5 ha vorgesehen. Weiterhin sind im Umgriff des zweiten Realisierungsabschnittes zwei Grundschulen, 21 Häuser für Kinder und eine Mittelschule vorgesehen. Zudem wird eine optionale Fläche für eine weiterführende Schule freigehalten.

Auf Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfs wird der Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt und dem Stadtrat voraussichtlich 2021 zur Billigung vorgelegt.

## **2.3 Landschaftspark und Autobahnanschluss**

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2083 für den Landschaftspark Freiham hat der Stadtrat in der Sitzung vom 25.09.2013 (Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 12880) beschlossen. Die Gesamtfläche des zukünftigen Landschaftsparks Freiham umfasst ca. 58 ha; darin enthalten sind u.a. auch verschiedene Spielflächen, Flächen für Urban Gardening, eine Kleingartenanlage und zwei freistehende Kitas.

Für den Landschaftspark wurde vom Baureferat ein landschafts- und freiraumplanerischer Wettbewerb in zwei Stufen mit prozessbegleitender Bürgerbeteiligung durchgeführt, der Ende Juni 2017 entschieden wurde.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll der erforderliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2083 bis Frühjahr 2020 zur Satzung gelangen. Die bauliche Umsetzung des 1. Bauabschnittes des Landschaftsparks ist bis Sommer 2023 vorgesehen.

Für die verkehrliche Anbindung der Wohngebiete ist ein Zubringer an die Bundesautobahn A99 vorgesehen. Um bereits während der Bauzeit den Baustellenverkehr aufnehmen zu können, wurde vom Baureferat ein Provisorium erstellt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 für die verkehrliche Anbindung ist am 09.03.2018 in

Kraft getreten (Satzungsbeschluss vom 25.10.2017, Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 09870).

Das Kommunalreferat hat im Juli 2018 die Flächen für den 1. Bauabschnitt des Landschaftsparks vom Zweckverband Freiham erworben, und damit die Grundlage für dessen Realisierung gelegt.

Der Bebauungsplan für den endgültigen Ausbau des Autobahnzubringers wird dem Stadtrat voraussichtlich im Frühjahr 2019 zur Billigung vorgelegt.

### 3. Grundlagen der Einzahlungs- und Auszahlungs-Schätzung

Die Realisierung der Siedlungsmaßnahme Freiham Nord erfolgt, wie unter 2. beschrieben, für den Wohnungsbau einschließlich der zu erstellenden öffentlichen Infrastruktur zunächst in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten.

Der Landschaftspark und der Autobahnanschluss im Westen der Baugebiete werden aufgrund ihrer überörtlichen Funktion als weiterer eigenständiger Realisierungsabschnitt behandelt. Der 1. Bauabschnitt des Landschaftsparks läuft zeitlich parallel zum 1. Realisierungsabschnitt. Für diese drei Teilbereiche werden daher in einer Gesamtübersicht sowie in drei Teilübersichten soweit als möglich Ein- und Auszahlungswerte ermittelt und dem Stadtrat vorgelegt.

Im Gegensatz zur ersten Bekanntgabe von 2015, in der lediglich Schätzungen für den 1. Realisierungsabschnitt sowie eine grobe Schätzung der Auszahlungen für den Landschaftspark möglich waren, wird in der heutigen Bekanntgabe erstmals eine vollständige Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung für alle Realisierungsabschnitte vorgelegt.

Im Ergebnis kann die EAS Freiham Nord somit eine finanzielle Bewertung für die Gesamtmaßnahme liefern, wobei die Werte für den zweiten Realisierungsabschnitt und den Landschaftspark noch **sehr grobe Schätzungen** sind. Damit kann dem Ziel, die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf den städtischen Haushalt darzustellen, erstmals vollständig entsprochen werden, wenngleich sich die Werte aufgrund des teilweise groben Schätzcharakters noch im größeren Umfang ändern können.

#### 3.1 Funktion und Systematik der EAS für Freiham Nord

Im Datenteil (siehe Anlage 3) werden zum einen vor allem die bekannten investiven Einzahlungen und Auszahlungen des Hoheitshaushalts der Landeshauptstadt München für die Maßnahmen Freiham Nord erfasst, die dem Herstellungsvorgang zuzuordnen sind. Bekannte konsumtive Sachauszahlungen, insbesondere stadtplaneri-

sche Leistungen inklusive der Öffentlichkeitsarbeit, werden insoweit erfasst, als diese durch Finanzierungsbeschluss ausdrücklich als Bestandteile des Finanzierungskonzepts vom Stadtrat genehmigt wurden (siehe Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.02.2011 „Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die Jahre 2011 bis 2013“ (Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 05931), vom 19.02.2014 „Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die Jahre 2014 bis 2016“ (Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 13620) und vom 24.10.2018 „Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die Jahre 2019 bis 2022“ (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 12632).

In der 1. EAS Freiham Nord waren für den zweiten Realisierungsabschnitt noch keine Kostenschätzungen möglich. Unter anderem aus diesem Grund wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.01.2016 die Vergabe einer Gesamtprojektsteuerung für die Maßnahme Freiham beschlossen. Unter anderem wurde Drees & Sommer als externer Projektsteuerer beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei und unter Einbindung der betroffenen Fachreferate ein System zu entwickeln, um bereits in der frühen städtebaulichen Planungsphase des 2. Realisierungsabschnitts grobe Schätzwerte der Ein- und Auszahlungen ermitteln zu können.

Die Schätzungen beruhen im derzeitigen Stadium vorwiegend auf Vergleichsprojekten und Erfahrungswerten von Drees & Sommer. Soweit möglich wurde ergänzend auf Erfahrungswerte der jeweiligen Fachreferate aus den letzten Jahren zurückgegriffen.

Um die Belastbarkeit der eingesetzten Schätzungen/Zahlenwerte transparent darzustellen, wurden sogenannte Schärfegrade eingeführt. Die Schärfegrade reichen von 1 bis 5. Mit aufsteigendem Schärfegrad werden die Werte zunehmend präziser. Beim Schärfegrad 1 – 3 handelt es sich um sehr grobe bis grobe Schätzungen, die dem frühen Planungsstand geschuldet sind. Ab dem 4. - 5. Schärfegrad liegen zum Teil qualifizierte Kostenschätzung bzw. Kostenberechnungen vor.

Zu beachten ist, dass bei den Schätzungen der Einzahlungs- und Auszahlungsentwicklung erhebliche Unwägbarkeiten für den Abbildungszeitraum 2018 bis 2027 vor allem im 2. RA bestehen und sich daher im weiteren Planungsverlauf naturgemäß größere Veränderungen ergeben können. Das betrifft auf der Einzahlungsseite vor allem die schwer einzuschätzende Entwicklung des Grundstücksmarktes für Wohnen und Gewerbe sowie auf der Auszahlungsseite die Verkaufsbereitschaft der derzeitigen Eigentümer sowie die längerfristige Preisentwicklung bei Bauprojekten.

### 3.2 Ermittlung der Daten für die EAS

Die EAS Freiham Nord weist grundsätzlich – beginnend mit dem Jahr 2018 – zehn Planjahre aus. Jedes Jahr wird das Datenwerk – solange entsprechende Plan- und Prognosezahlen vorhanden sind – zum Stichtag 31.12. des vergangenen Jahres für das folgende Jahr um ein Jahr fortgeschrieben.

Im Jahr 2027 sind in der Gesamtübersicht - **Ebene 1** und in der Darstellung des 2. Realisierungsabschnittes – **Ebene 2** bis 2035 kumulativ zusammengefasst.

#### 1. Ebene: Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord – Gesamt

Nr.	Gliederung nach Infrastruktur	Gesamtsumme	Mittelabfluss bis 2017	Summe 2018 – 2027	2018	2019	...	2026	2027 ff.
-----	-------------------------------	-------------	------------------------	-------------------	------	------	-----	------	----------

Bei der Darstellung der Werte der einzelnen Realisierungsabschnitte - **2. Ebene** der Tabellen wird in der vierten Spalte die Belastbarkeit der Zahlenwerte in Schärfegraden (Grad) dargestellt (siehe auch 3.1).

In der fünften Spalte von links wird die Datenquelle der verwendeten Planwerte der Ein- und Auszahlungen ausgewiesen. Neben dem sich gerade in der Fortschreibung befindenden Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 22 (**MIP**), wurden Zahlen aus der Bekanntgabe „Große Vorhaben in den kommenden Jahren 2018“ (**GV**) verwendet. Einzelmaßnahmen und Projekte, die den Fachreferaten zwar bekannt, aber aufgrund des frühen Planungsstadiums bisher in keinem der beiden Planwerke enthalten sind, wurden soweit möglich in den beiden Teilübersichten mit Schätzwerten prognostiziert (**S**).

#### 2. Ebene: Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord – 1. Realisierungsabschnitt

Gliederung nach Infrastruktur									
Maßnahme	Fipo	Grad	MIP/GV/S	Baufeld, Fläche	Parzelle	Gesamtsumme	Mittelabfluss bis 2017	Summe 2018 – 2027	

Soweit bei einzelnen Maßnahmen vor 2018 bereits Ein- bzw. Auszahlungen angefallen sind, werden diese in der Spalte „Mittelabfluss bis ...“ kumulativ abgebildet. Auf diese Weise wird für alle Maßnahmen der erforderliche Gesamtbetrag, bei laufenden Maßnahmen die Verteilung auf die einzelnen Planjahre sowie summarisch erhaltene Einzahlungen bzw. geleistete Auszahlungen in früheren Jahren ausgewiesen.

### 3.3 Erläuterung des 1. Realisierungsabschnitts

Einzahlungen	573 Mio. €
Auszahlungen	910 Mio. €
Saldo	- 337 Mio. €

Die **Einzahlungen** liegen aktuell bei 573 Mio. € (550 Mio. € 2015).

Es wird derzeit mit insgesamt rd. 503 Mio. € an Einzahlungen aus **Grundstücksverkäufen** gerechnet. Bei den Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen sind 53 Mio. € kapitalisierter Erbbauzins berücksichtigt. Bei Vergaben im Erbbaurecht gibt es für die Erbbauberechtigten die Wahlmöglichkeit, den Erbbauzins laufend pro Jahr zu zahlen, oder als kapitalisierten Erbbauzins mittels Einmalzahlung bei Beurkundung des Erbbaurechts.

Weiterhin sind bei den Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen die Grundstücksübertragungen mittels Sacheinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht berücksichtigt (Bilanzierung 52 Mio. €). Da diese keinen zahlungswirksamen Vorgang auslösen, fallen dafür keine Einzahlungen an.

Bisher enthielt die EAS Einzahlungen für das MK 2 (5) und MK 2 (6) in Höhe von ca. 50 Mio. €. Nach dem Stadtratsbeschluss vom 23.11.2017 über die Verwaltungsstandorte wurde diese Einzahlung um rd. 50 Mio. € reduziert, da beide Grundstücke für künftige Verwaltungsstandorte reserviert sind und somit keine Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken mehr anfallen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bereitet jedoch gerade ein Auswahlverfahren für das MK 2 (5) vor, da dieses Grundstück im Rahmen der Gewerbeförderung an einen Betrieb im wirtschaftspolitischen Interesse veräußert oder im Erbbaurecht vergeben werden soll. Falls es hier zu einem Verkauf (2019/2020) kommt, würden zusätzliche Einzahlungen im zweistelligen Millionenbereich generiert.

Die Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen (inklusive Erschließungsbeiträge) werden vom Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Grundlage der Gesamtgeschossfläche sowie den Gutachtenwerten aus der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) errechnet.

Die Zahlen setzen sich aus Schätzungen beginnend ab dem Jahr 2015 zusammen und umfassen die Grundstücksverkäufe inklusive Erschließung für Wohngebiete und Kerngebiete einschließlich der Erwerbe vom Zweckverband Freiham. Bei den Wohnbauflächen wurde den eingestellten Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken, die Untergliederung in freifinanzierten Wohnungsbau sowie geförderten Wohnungsbau (München Modell, EOF sowie die Vergabe von Wohnbauflächen im konzeptionellen Wohnungsbau) mit den jeweils gültigen Wertansätzen berücksichtigt.

**Zuschüsse** sind in Höhe von rd. 71 Mio. € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Investitionszuweisungen und -zuschüsse vom Land etc. im Bereich der Schulinfrastruktur und Kinderbetreuungsinfrastruktur.

Bei den **Auszahlungen** sind Schulinfrastruktur (410 Mio. €), Grunderwerb (256 Mio. €) und Verkehr (118 Mio. €) die drei betragsgrößten Positionen.

Die zwei wesentlichen Unterschiede im Vergleich zur EAS von 2015 liegen in den Möglichkeiten zur Durchführung von erfolgreichen Grundstückserwerben und der Realisierung von dringend notwendiger Schulinfrastruktur.

Für den **Grundstückserwerb** dürften die Auszahlungen nach derzeitigem Stand von 141 Mio. € (2015) auf rd. 256 Mio. € steigen. Hier allein liegt eine Steigerung von ca. 82 % vor.

Diese beruht zum einen auf dem Grunderwerb von rd. 37 ha Bauland vom Zweckverband Freiamt. Durch diesen Grunderwerb konnte beinahe eine 100%ige Flächenverfügbarkeit für die Landeshauptstadt München im 1. Realisierungsabschnitt erzielt werden, womit die Basis für eine Wertschöpfung im 1. Realisierungsabschnitt geschaffen wurde. Da es sich hierbei ausschließlich um Bauland handelt, werden hieraus in den folgenden Jahren Einzahlungen aus der Veräußerung der Grundstücke erzielt werden können.

Weiterhin wurde mit dem vorgezogenen Grunderwerb für den Autobahnanschluss Freiamts die verkehrliche Abwicklung des Gesamtprojekts entschieden verbessert.

Es sind bis auf den Teileigentumserwerb der Kinderbetreuungsinfrastruktur, ab dem Jahr 2018 keine Auszahlungen für den **Grundstückserwerb** im 1. Realisierungsabschnitt eingeplant.

Ein nennenswerter Anstieg i. H. v. 24 Mio. € liegt auch bei der **Verkehrsinfrastruktur** vor. Sie lässt sich auf die Schätzungen nach dem neuen System von Drees & Sommer (siehe 3.1) zurückführen. In den aktuell angesetzten 118 Mio. € sind noch keine Auszahlungen für den öffentlichen Personennahverkehr enthalten. In der Pressekonferenz zur ÖPNV-Offensive am 11.01.2018 haben Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter, Herr Bürgermeister Josef Schmid und die Fraktionsvorsitzenden der Kooperationsparteien Zielvorgaben für die weitere U-Bahn-Planung, insbesondere auch die Verlängerung der U5-West von Pasing Bahnhof bis Freiamt Zentrum formuliert und mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12184) hat sich der Stadtrat ebenfalls dafür ausgesprochen. Ein entsprechender Folgebeschluss ist für Anfang 2019 vorgesehen. Bei einer Beschlussfassung für die U-Bahnverlängerung von Pasing nach Freiamt würden anteilig geschätzte Auszahlungen von ca. 250 Mio. € für die im Planungsgebiet liegende Station anfallen.

Innerhalb der **Schul- und Sportinfrastruktur** findet sich die zweite große Veränderung. Hier wurden 2015 aufgrund fehlender Kostenschätzungen noch 340 Mio. € an-

gesetzt. Aktuell sind Auszahlungen i. H. v. rd. 410 Mio. € angesetzt. Ausschlaggebend hierfür ist die Weiterentwicklung der Projekte insbesondere auch hinsichtlich der Anforderungen der Inklusion. Die genauen Kosten können nun den Ausführungsgenehmigungen für den Bildungscampus und den Sportpark in Freiham entnommen werden. Für den Bildungs- und Sportcampus wurde in der EAS Freiham Nord von 2015 eine Summe von 261 Mio. € eingestellt. Der Bildungscampus beläuft sich derzeit auf 245 Mio. € und der Sportpark liegt bei 100,5 Mio. €, so dass allein bei der Schulinfrastruktur eine Steigerung um 70 Mio. € im Vergleich zur 1. EAS Freiham Nord zu verzeichnen ist.

Bei der **Kinderbetreuungsinfrastruktur** liegt der Anstieg bei 20 Mio. € im Vergleich zur 1. EAS Freiham Nord.

Die Veränderungen sind wie unter 3.1 beschrieben auf den weiteren Planungsverlauf zurückzuführen.

### 3.4 Erläuterung des 2. Realisierungsabschnitts

Einzahlungen	230 Mio. €
Auszahlungen	524 Mio. €
Saldo	- 294 Mio. €

Der Zweite Realisierungsabschnitt befindet sich in einer sehr frühen Projektentwicklungsphase. Sämtliche angesetzten Ein- und Auszahlungen sind Schätzungen, siehe auch 3.1.

**Einzahlungen** können derzeit bei Grundstücksverkäufe und Zuschüsse aufgeführt werden.

Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit insgesamt rd. 171 Mio. € an Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen gerechnet. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass 38 Mio. € aus kapitalisiertem Erbpachtzins angesetzt wurden. Bei Vergaben im Erbbaurecht gibt es für die Erbbauberechtigten die Wahlmöglichkeit, den Erbbauzins laufend pro Jahr, oder als kapitalisierten Erbbauzins mittels Einmalzahlung bei Beurkundung des Erbbaurechts zu zahlen.

Wie beim 1. Realisierungsabschnitt sind auch hier bei den Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen die Grundstücksübertragungen mittels Sacheinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht berücksichtigt (Bilanzierung 73 Mio.€). Da diese keinen zahlungswirksamen Vorgang auslösen, fallen dafür keine Einzahlungen an.

Ausgehend von einer gleichmäßigen Vermarktung wird ein Erlös von voraussichtlich rd. 133 Mio. € erzielt werden können. Weiterhin werden Sacheinlagen an die städtischen Tochtergesellschaften in Höhe von rd. 73 Mio. € sowie Erbbaurechte in Höhe von rd. 38 Mio. € bestellt.

Es ist zu beachten, dass aktuell von den 363.806 m<sup>2</sup> des 2. Realisierungsabschnitts 151.544 m<sup>2</sup> (ca. 41%) im Eigentum der Landeshauptstadt München stehen (inkl. des 72%-Anteils der LHM am Zweckverband Freiham). Dies ist in der Erlösberechnung berücksichtigt.

Es kann mit Zuschüssen i. H. v. 59 Mio € für Schulinfrastruktur und Kinderbetreuungsinfrastruktur gerechnet werden.

Bei **Auszahlungen** werden derzeit auf 524 Mio. € geschätzt.

Für den **Grundstückserwerb** im Bereich des zweiten Realisierungsabschnitts sind aktuell noch Mittel in Höhe von 48 Mio. € für die Jahre 2019 bis einschließlich 2022 bereitgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass hiervon nur ein Teil abgerufen wird. Dies liegt zum einen an der mangelnden Verkaufsbereitschaft auf Seiten der Grundstückseigentümer, zum anderen in erster Linie am Vorkaufsrecht des Zweckverbandes Freiham. Dieser hat bereits im 1. Realisierungsabschnitt durch strategische Grundstücksgeschäfte den Grundstein für dessen Realisierung gelegt.

Bei den Auszahlungen wurden rd. 37 Mio. € für **Verkehrsinfrastruktur** und rd. 35 Mio. € für **Grünflächen** von Drees & Sommer geschätzt. Sie bergen entsprechende Risiken. Weshalb ein Risikozuschlag i. H. v. 17,5 % angesetzt wurde. Grundlage für die Berechnung der Schätzungen sind Kosten mit Stand 2018.

Für **Schulen** wurden rd. 277 Mio. € und für die **Kinderbetreuung** rd. 110 Mio. € mit dem städtischen System für Schulbaumaßnahmen und Kinderbetreuungsinfrastruktur geschätzt.

### 3.5 Erläuterung des Landschaftsparks und des Autobahnanschlusses

Da es über die geplante Landschaftsbrücke Überschneidungsbereiche zwischen Landschaftspark und Autobahnanschluss geben wird, wurden die beiden Bereiche in dieser neuen EAS zusammengefasst.

Einzahlungen	47 Mio. €
Auszahlungen	223 Mio. €
Saldo	- 176 Mio. €

Für den Landschaftspark können Einzahlungen im Rahmen des Grundstücksverkauf an den Zweckverband Freiham ausgewiesen werden.

Bei den Auszahlungen wird mit insgesamt rd. 223 Mio. € gerechnet.

In der letzten EAS waren für den Landschaftspark lediglich 40 Mio.€ angesetzt. Hier waren aber weder der Grundstückserwerb noch die Kosten für den Autobahnanschluss enthalten, so dass die beiden Zahlen nicht direkt vergleichbar sind.

**Für Grün sind derzeit ca. 101 Mio. € angesetzt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen nach dem neuen System von Drees & Sommer auf Grundlage des Ergebnisses des vom Baureferat durchgeführten und 2017 abgeschlossenen Realisierungswettbewerbs für den Landschaftspark.**

Die genauen Projekt-/bzw. Baukosten können durch das Baureferat erst im Rahmen des Projektauftrages benannt werden.

Der Punkt Verkehr (Autobahnanschluss) war bisher nicht enthalten (44 Mio. €). Für den Grundstückserwerb (79 Mio. €) konnte bei der 1. EAS Freiham Nord noch kein Wert angesetzt werden, da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war, welche Grundstücke erworben werden können oder ob überhaupt noch Erwerbe stattfinden können. Die Bereitschaft der Eigentümer, Grundstücke oder auch nur Grundstücksteile zu veräußern, ist - bis heute - sehr gering.

Für den Autobahnanschluss war zum damaligen Zeitpunkt noch keine Schätzung möglich, deshalb war er lediglich ohne Wert in der EAS Tabelle zum 1. Realisierungsabschnitt enthalten.

## 4. Ergebnis und Bewertung

### 4.1 Gesamtergebnis und -bewertung der zweiten EAS für Freiham Nord

Gesamt Einzahlungen	850 Mio. €
Gesamt Auszahlungen	1.658 Mio. €
Gesamt Saldo	- 808 Mio. €

Auf der Einzahlungsseite der EAS Freiham Nord sind - als Einflussfaktoren auf den **Gesamtsaldo** - Einzahlungen aus Grundstücksvergaben, staatliche Investitionszuweisungen und -zuschüsse und sonstige Einzahlungen zu nennen.

Auf der Auszahlungsseite der EAS Freiham Nord sind als wesentliche Einflussfaktoren auf den **Gesamtsaldo** Auszahlungen für Grunderwerb, soziale Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätten, überwiegend integriert) und sonstige öffentliche Infrastruktur (Straßenbau, Grünflächen) zu nennen.

Gegenüber der EAS Freiham Nord aus dem Jahr 2015 hat sich der Saldo erheblich verändert (-153 Mio. € 2015).

Das ist zum einen auf die erstmalige Vorlage einer vollständigen EAS Freiham Nord mit allen Realisierungsabschnitten zurückzuführen.

Zum anderen liegen deutliche Steigerungen bei den Auszahlungen für den **1. Realisierungsabschnitt** vor. Selbst die erhöhten Einzahlungserwartungen für Grundstücksverkäufe für den 1. Realisierungsabschnitt können die Auszahlungen nicht ausgleichen. In den vorgenannten Werten sind keine Zahlen für den öffentlichen Personennahverkehr enthalten. Bei der Erschließung durch eine U-Bahn wären noch Auszahlungen von anteilig ca. 250 Mio. € zu berücksichtigen.

Festzuhalten gilt es hier, dass in diesem Realisierungsabschnitt öffentliche Infrastrukturbauten wie ein Bildungscampus und ein Sportpark entstehen, die auch den anliegenden Stadtteilen (Neuaubing, Aubing etc.) zugutekommen.

Auch im **Landschaftspark und Autobahnanschluss** liegt eine erhebliche Veränderung bei den Auszahlungen vor (siehe hierzu 3.5). Zumal in der ersten EAS Freiham Nord der Autobahnanschluss nicht enthalten war. Er ist jedoch über Freiham hinaus bedeutsam.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich der **2. Realisierungsabschnitt** in einem sehr frühen Planungsstadium befindet und sowohl für Einzahlungen als auch Auszahlungen nur auf Schätzungen zurückgegriffen wurde. Für Grundstückserwerb und Grundstücksvergabe wurden Schätzungen des Kommunalreferats hinzugezogen. Bei den weiteren Auszahlungen wurden Schätzung des externen Projektsteuers Drees & Sommer hinzugezogen. Hier wurden Kosten zum Stand 2018 zugrunde gelegt und ein Risikozuschlag i.H.v. 17,5 % berücksichtigt, weshalb eine zusätzliche Indexsteigerung der Baukosten derzeit nicht eingerechnet wurde.

Insgesamt kann die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts Freiham Nord wie oben ausgeführt derzeit nur mit hinzugezogenen Schätzwerten beurteilt werden, die noch erhebliche Risiken bergen. Die Unterdeckung der einzelnen Realisierungsabschnitte darf zwar nicht gesondert betrachtet werden, da viele soziale Infrastruktureinrichtungen für die Gesamtmaßnahme Freiham Nord und die angrenzenden Stadtteile verwirklicht werden und damit entsprechend höhere Auszahlungen zu leisten sind. Angesichts des hohen negativen Saldos von rund - 808 Mio.€, wird bereits jetzt deutlich, dass für das Gesamtprojekt auf keinen Fall eine schwarze Null erreicht werden kann.

#### **4.2 Bewertung der EAS Freiam Nord aus der Sicht der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München**

Der zu erwartende Negativ-Saldo ist jedoch nicht nur aus rein finanzieller Sicht, sondern auch unter den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München zu betrachten.

So finden in Freiam die Vorgaben des Stadtrates aus den wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München V“ und „Wohnen in München VI“ zur Vergabe von städtischen Wohnbauflächen in den großen Siedlungsgebieten unter Berücksichtigung bestimmter Wohnbauarten und Zielgruppen Anwendung. Dabei verwendet die Landeshauptstadt München 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau für untere und mittlere Einkommen und damit 20 % mehr, als dies nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung von privaten Planungsbegünstigten gefordert wird. Da die Grundstückswertansätze für den geförderten Wohnungsbau sehr weit **unter Grundstückspreisen** ohne soziale Bindungen liegen, führt dies zu **erheblichen Mindereinzahlungen**. (siehe 4.1)

Neben den Anteilen für den geförderten Wohnungsbau, von denen auch andere große städtische Planungsgebiete in der Vergangenheit betroffen waren, wirken sich auf der Einzahlungseite in Freiam zusätzliche zukunftsweisende wohnungspolitische Entscheidungen aus, die der Stadtrat in den letzten Jahren getroffen hat. Diese waren erforderlich, um den Problemen des starken Bevölkerungswachstums, knapper werdender Flächenreserven und den Auswirkungen weit überdurchschnittlich steigender Grundstückspreise und Mieten für immer größere Anteile der Münchner Haushalte gegen zu steuern. Zu nennen sind hier die zunächst in Form von Pilotprojekten erfolgte Einführung des preisgedämpften Konzeptionellen Mietwohnungsbaus – KMB im Jahr 2013, der in „Wohnen in München VI (2017-2021)“ mit einem Flächenanteil von 40 % dauerhaft eingeführt wurde. Der KMB führt im Vergleich zu dem früher üblichen Verkauf von Flächen ohne langfristige Bindungen für den Mietwohnungsbau ebenfalls zu erheblichen Mindereinzahlungen. Ein weiteres Ziel aus „Wohnen in München VI“ ist es, städtische Wohnbauflächen nicht mehr zu verkaufen, sondern vermehrt im Erbbaurecht zu vergeben. Dies wird für den KMB bereits anteilig umgesetzt, mit der Folge, dass der Stadt nur der laufende oder der kapitalisierte Erbbauzins zufließt und nicht mehr der Kaufpreis. Andererseits bleibt die Stadt damit auch Grundeigentümerin und hat die Möglichkeit, nach Ablauf des Erbbaurechtes neu über den Verwendungszweck einer Fläche zu entscheiden und diese ggf. auch neu zu überplanen.

In Verbindung mit den im Herbst 2015 beschlossenen, deutlich erhöhten Zielzahlen bei den Fertigstellungen für die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (1.250 WE p.a. ab 2018) hat der Stadtrat die Gesellschaften u.a. dadurch für diese Aufgabe ertüchtigt, dass GWG München und GEWOFAG die städtischen Grund-

stücke nicht mehr kaufen müssen, sondern diese als Sachmitteleinlage ins Stammkapital erhalten. Darüber hinaus erhalten die Gesellschaften auch mehr Flächen als in früheren Jahren. Durch beide Maßnahmen vermindern oder entfallen die Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken für die Maßnahme Freiham. Andererseits ist es so möglich, den Wohnungsbestand bei den städtischen Wohnungsgesellschaften deutlich zu erhöhen und damit die „Eingriffsreserve“ der Stadt an bezahlbaren Wohnraum für die Münchner Bevölkerung zu stabilisieren und zukunftssicher zu machen.

In Freiham wird die Landeshauptstadt München nach derzeitigen Schätzungen insgesamt mindestens 1 Milliarde Euro mehr an Grundstückswertverzichten leisten, als dies bei einem privaten Planungsbegünstigten im Rahmen der SoBoN der Fall wäre. Dies ist einerseits ein enormer finanzpolitischer Kraftakt. Es ist andererseits aber auch ein gutes Beispiel für die praktische Umsetzung der wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ und ihrer Folgebeschlüsse und es macht eindrucksvoll deutlich, welchen hohen Stellenwert es für die Landeshauptstadt München hat, jetzt und auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für ein breites Spektrum der Münchner Bevölkerung zu schaffen.

#### **4.3 Fazit**

Die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes Freiham Nord kann derzeit nur mit hinzugezogenen Schätzwerten beurteilt werden, die noch erhebliche Risiken bergen. Deshalb können sich im weiteren Planungsverlauf naturgemäß bei der Vorlage der nächsten Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung größere Veränderungen ergeben.

Ungeachtet der Betrachtung aus den wohnungspolitischen Zielsetzungen (4.2) müssen die Ergebnisse der zweiten EAS Freiham Nord dennoch für alle Beteiligten Anlass zu noch mehr Kostenbewusstsein und Kostenkontrolle sein.

#### **5. Ergänzende Informationen**

Die EAS Freiham Nord wurde in der Arbeitsgruppe Freiham vorgestellt und behandelt.

Die Vorlage wurde in der Kommission Freiham am 05.12.2018 vorgestellt.

Die Bekanntgabe ist mit dem Baureferat und dem Kommunalreferat abgestimmt.

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

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Prof. Dr. Hans Theiss, der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung II, Herr Stadtrat Hans Dieter Kaplan, die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Heide Rieke, und die zuständige Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Bettina Messinger, haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

## II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in  
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Christoph Frey  
Stadtkämmerer

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

## III. Abdruck von I. mit II. über die Stadtratsprotokolle

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei HA II / 21**

z. K.

**IV. Wv. Stadtkämmerei HA II / 21**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/45
  - An das Baureferat
  - An das Kommunalreferat
  - An die Stadtkämmerei
  - An das Kulturreferat
  - An das Referate für Bildung und Sport
  - An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
  - An das Sozialreferat
  - z. K.

Am.....

Im Auftrag