

Bestellung eines Erbbaurechts für eine Zwischennutzung

3. Stadtbezirk Maxvorstadt

Kunstlabor 2 längerfristig sichern

Antrag Nr. 20-26 / A 05345 von

Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Hans-Peter Mehling
vom 19.12.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17133

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Das städt. Flst. 5274 Sektion III (Dachauer Str. 90, ehemaliges Gesundheitshaus) ist aktuell im Erbbaurecht zur überwiegend künstlerischen / kreativwirtschaftlichen Zwischennutzung vergeben. Das Erbbaurecht endet zum 08.03.2026. Die Landeshauptstadt München (LHM) plant grds. auf dem städt. Flst. 5274 Sektion III einen Neubau für ein städt. Verwaltungsgebäude zu errichten. Da die Umsetzung der Neubebauung derzeit noch nicht abzusehen ist, ist eine nachfolgende Zwischennutzung des ehemaligen Gesundheitshauses für fünf weitere Jahre mit Verlängerungsoption um weitere zweieinhalb Jahre angedacht.
Inhalt	Vergabe eines Erbbaurechts für eine fünfjährige Zwischennutzung mit Verlängerungsoption zum Höchstgebot hinsichtlich des Erbbauzinses und Festlegung der weiteren Ausschreibungskriterien.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	150.000 € / Jahr (Erbbauzins)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Die Stadt schreibt das städt. Flst. 5274 Sektion III gegen Höchstgebot hinsichtlich des Erbbauzinses und zu den vorgegebenen Ausschreibungskriterien aus. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, mit dem Meistbietenden einen Erbbaurechtsvertrag ohne erneute Beschlussfassung durch den Stadtrat abzuschließen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Zwischennutzungen, Dachauer Str. 90, Gesundheitshaus

Ortsangabe

Dachauer Str. 90, 3. Stadtbezirk Maxvorstadt

**Bestellung eines Erbbaurechts für eine Zwischen Nutzung
3. Stadtbezirk Maxvorstadt**

Kunstlabor 2 längerfristig sichern
Antrag Nr. 20-26 / A 05345 von
Herrn StR Leo Agerer, Frau StR Beatrix Burkhardt, Herrn StR Hans-Peter Mehling
vom 19.12.2024,

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17133

Anlagen:

1. Lageplan
2. Stadtplan
3. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05345 vom 19.12.2024
4. Stellungnahme der Stadtämter vom 30.06.2025
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 3 – Maxvorstadt vom 12.06.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Ausgangslage	3
2. Ausschreibung im Erbbaurecht	3
2.1 Laufzeit des Erbbaurechts.....	3
2.2 Erbbauzins	3
2.3 Kostenersatz für getätigte Investitionen für den bisherigen Erbbauberechtigten.....	3
2.4 Vergabekriterien.....	4
3. Inhalt des Erbbaurechtsvertrags.....	4
3.1 Vertragsbeginn, Laufzeit des Erbbaurechts.....	4
3.2 Vertragszweck / Begrenzung des Mietpreises	4
3.3 Kostenersatz für bisherige Investitionen, Umbau- und Instandsetzungskosten, Entschädigung bei Zeitablauf	5
3.4 Rechtliche Verpflichtungen / Genehmigungen.....	5
4. Antrag Nr. 20-26 / A 05345 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 19.12.2024	5
5. Entscheidungsvorschlag	6
6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung	6
6.1 Laufende Verwaltungstätigkeit	6
7. Klimaprüfung	6
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	6
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	7
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
11. Termine und Fristen	7
12. Beschlussvollzugskontrolle	7
II. Antrag des Referenten	7
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Flst. 5274 Sektion III (Dachauer Str. 90, vgl. Anlage 1 und 2) befindet sich das Gebäude des sog. Gesundheitshauses, ehemaliger Verwaltungsstandort des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU). Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Seitens des Kommunalreferates (KR) ist das Grundstück als künftiger Verwaltungsstandort vorgesehen. Aufgrund der ursprünglich geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte das Gebäude einer Zwischennutzung zugeführt werden.

Das Grundstück wurde daher 2021 nach Durchführung eines Interessensbekundungsverfahrens im Erbbaurecht für fünf Jahre zur Zwischennutzung für eine überwiegend kreativwirtschaftliche Nutzung vergeben, dieses endet vertragsgemäß am 08.03.2026. Auf die nichtöffentlichen Beschlüsse des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 sowie der Vollversammlung vom 17.06.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00193) sowie des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 und der Vollversammlung am 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15193) wird verwiesen.

Da derzeit noch nicht absehbar ist, ob und ggf. bis wann auf dem o.g. städt. Areal ein neuer Verwaltungsstandort realisiert werden kann, plant das KR eine erneute Vergabe im Erbbaurecht.

2. Ausschreibung im Erbbaurecht

Für die Erbbaurechtsvergabe ist nach den bestehenden städt. Regularien eine erneute Ausschreibung erforderlich.

2.1 Laufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht soll für fünf Jahre mit Verlängerungsoption für weitere zweieinhalb Jahre vergeben werden. Der Verlängerung des Erbbaurechts soll bereits jetzt seitens des Stadtrates zugestimmt werden.

Das Erbbaurecht soll nach Möglichkeit ab 09.03.2026 zu laufen beginnen, um eine übergangslose Zwischennutzung zu gewährleisten.

2.2 Erbbauzins

Das städt. Bewertungsamt hat für das o.g. Grundstück einen **jährlichen Erbbauzins von 150.000 € / Jahr** ermittelt. Der Erbbauzins wird wegen der kurzen Laufzeit von fünf Jahren nicht wertgesichert. Bei einer etwaigen Verlängerung des Erbbaurechts (siehe Ziff. 2.1) wird der Erbbauzins vom städt. Bewertungsamt auf Angemessenheit überprüft und ggf. angepasst.

2.3 Kostenersatz für getätigte Investitionen für den bisherigen Erbbauberechtigten

Durch den bisherigen Erbbauberechtigten wurden für Nutzung und Inbetriebnahme des Gebäudes insbesondere im Bereich des Brandschutzes und der Versorgungsleitungen Investitionen im unteren siebenstelligen Bereich getätigt.

Das städt. Bewertungsamt hat die vom bisherigen Erbbauberechtigten vorgelegten Investitionen geprüft und plausibilisiert. Um das Gebäude – ohne größeren zeitlichen Verzug – weiterhin Kultur- und Kreativschaffenden zur Verfügung stellen zu können, erachtet das Bewertungsamt einen Kostenersatz für die getätigten Investitionen von einmalig 750.000 € als angemessen. Der derzeitige Erbbauberechtigte ist mit dem Kostenersatz

einverstanden.

Der künftige Erbbauberechtigte wird daher mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zur Zahlung von einmalig 750.000 € an den bisherigen Erbbauberechtigten verpflichtet.

2.4 Vergabekriterien

Das Erbbaurecht soll **gegen Höchstgebot** für den **Erbbauzins** vergeben werden.

Daneben verpflichtet sich der künftige Erbbauberechtigte folgende Kriterien zu erfüllen:

- Bereitstellung von Räumlichkeiten überwiegend für Künstler und Kreativschaffende.
- Die Nettokaltmiete für mind. 50 % der Nutzfläche darf max. 15 €/m² monatlich bei Vermietung an Kultur- und Kreativschaffende betragen. Die Nutzfläche des Objekts liegt bei ca. 7.400 m².
- Zahlung von einmalig 750.000 € an den bisherigen Erbbauberechtigten für die bisher getätigten Investitionen.
- Breites Kulturangebot in Form von Dauerausstellungen, Ausstellungen von Künstlern, kuratierten Gastausstellungen usw.
- Kulturelles Rahmenprogramm, wie z.B. Workshops, Lesungen, Konzerte (in verträglichem Umfang), Künstleraktionen.

Die o.g. Kriterien werden im Erbbaurechtsvertrag entsprechend festgeschrieben.

3. Inhalt des Erbbaurechtsvertrags

3.1 Vertragsbeginn, Laufzeit des Erbbaurechts

Wie unter Ziffer 2.1 bereits ausgeführt, soll die Laufzeit fünf Jahre mit Verlängerungsoption für weitere zweieinhalb Jahre betragen. Eine weitere Verlängerung ist derzeit nicht geplant. Das Erbbaurecht soll schuldrechtlich mit Besitzübergang – nach Möglichkeit am 09.03.2026 – beginnen. Es endet durch Zeitablauf.

Der jährliche Erbbauzins beträgt min. 150.000 € / Jahr, das sind min. 12.500 € / Monat.

Üblicherweise wird der Erbbauzins alle drei Jahre angepasst, sofern sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand des Indexes im Jahre des Vertragsabschlusses bzw. dem für die letzte Anpassung maßgebenden Indexstand um mehr als fünf Prozent nach oben oder unten verändert. Da die Vertragslaufzeit jedoch nur fünf bzw. siebenehinhalb Jahre beträgt, wird auf eine Anpassung des Erbbauzinses nach Verbraucherpreisindex verzichtet.

Allerdings wird nach Ablauf von fünf Jahren und bei einer Verlängerung des Erbbaurechts um weitere zweieinhalb Jahre der Erbbauzins vom städt. Bewertungsamt auf Angemessenheit überprüft.

3.2 Vertragszweck / Begrenzung des Mietpreises

Das Zwischennutzungsobjekt soll überwiegend künstlerisch und kreativwirtschaftlich genutzt werden. Die Ateliers sollen zu angemessenen Mieten den Künstlern und Kulturschaffenden zur Verfügung gestellt werden.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich daher min. 50 % der Nutzfläche zu einer Nettokaltmiete von max. 15 €/m² monatlich an Künstler und Kulturschaffende zu vermieten.

Die Nutzfläche ist die dem Mieter tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche. In der Nutzfläche sind keine Konstruktionsflächen (z.B. Wände und Stützen), Verkehrsfächen (z.B.

Flure, Treppenhäuser) und Technikflächen (haustechnische Räume wie z.B. Heizungs- oder Serverräume) enthalten. Bei der Vermietung von Einzelräumen und der gemeinsamen Nutzung von WC-Anlagen, Küchen, Aufenthaltsräumen und/oder Ausstellungsräumen werden diese Flächen nicht zur vermietbaren Nutzfläche gerechnet.

Das Objekt hat eine Nutzfläche von ca. 7.400 m², die Bruttogrundfläche liegt bei ca. 15.800 m².

3.3 Kostenersatz für bisherige Investitionen, Umbau- und Instandsetzungskosten, Entschädigung bei Zeitablauf

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich mit Vertragsabschluss zur Zahlung von einmalig 750.000 € für die bisherigen Investitionen an den bisherigen Erbbauberechtigten.

Ferner verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, die für das ausgewählte Nutzungskonzept nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen etc. auf eigene Kosten durchzuführen. Kosten für die Beseitigung von etwaigen Altlasten am und im Gebäudebestand trägt ebenfalls der Erbbauberechtigte.

Die LHM zahlt dem Erbbauberechtigten bei Zeitablauf keine Entschädigung für die getätigten Investitionen bzw. das Gebäude, da das Gebäude als Abbruchobjekt ohne Gebäudeablöse zu einem für die Größe angemessenen und günstigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt wird.

3.4 Rechtliche Verpflichtungen / Genehmigungen

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle für die Errichtung und Nutzung erforderlichen Genehmigungen einzuholen bzw. alle erforderlichen Anzeigen zu stellen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, unverzüglich mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrags für die geplante Nutzung eine neue Baugenehmigung und/oder Nutzungsänderung zu beantragen. Die bestehende Baugenehmigung ist befristet bis 31.12.2025.

Die Nebenkosten (Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer usw.) für die Bestellung des Erbbaurechts trägt der Erbbauberechtigte.

4. Antrag Nr. 20-26 / A 05345 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 19.12.2024

Mit o.g. Antrag (siehe Anlage 3) wird die Verwaltung aufgefordert, die derzeitige Nutzung des Objekts an der Dachauer Str. 90 weiterhin zu gewährleisten und dem bisherigen Erbbauberechtigten eine Verlängerung zu ermöglichen sowie zu prüfen, ob für eine weitere Zwischennutzung ein Mietverhältnis anstelle eines Erbbaurechts in Frage kommt.

Dem Antrag kann nur teilweise entsprochen werden.

Nach rechtlicher Prüfung ist eine Verlängerung des Erbbaurechts – insbesondere unter geänderten Ausschreibungsbedingungen und einem geänderten Erbbauzins – mit den städt. Vergabevorschriften nicht vereinbar. Es ist daher eine neue Ausschreibung für die Erbbaurechtsvergabe erforderlich. Im Rahmen der Ausschreibung wird die Fortführung der derzeitigen Nutzung weitestgehend festgelegt. Allerdings können keine konkreten Mietverhältnisse/Mieter vorgegeben werden.

Das Objekt künftig nicht mehr im Erbbaurecht zu vergeben, sondern zu vermieten, wird seitens der Verwaltung als nicht möglich erachtet. Insbesondere aufgrund der derzeitigen angespannten Haushaltssituation hätte eine Vermietung für die LHM nicht unerhebliche finanzielle Nachteile und Risiken (wie z.B. für größere Investitionen in das Gebäude oder notwendige Reparaturen bzw. um die Verkehrssicherheit und Nutzbarkeit zu gewährleisten).

Für die beschlussmäßige Behandlung des o.g. Antrag wurde eine Fristverlängerung bis 31.07.2025 gewährt. Der Antrag ist hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

5. Entscheidungsvorschlag

Das KR wird ermächtigt, für die Vergabe des städt. Flst. 5274 Sektion III (Dachauer Str. 90) im Erbbaurecht eine Ausschreibung vorzubereiten und dieses unter den in Ziffer 2 vor- genannten Bedingungen gegen Höchstgebot für einen Erbbauzins von min. 150.000 € /Jahr an den Meistbietenden zu vergeben.

Sollte es bis spätestens 31.12.2025 zu keiner Beurkundung mit dem Meistbietenden kommen, wird das KR ohne nochmalige Befassung des Stadtrates ermächtigt, das o.g. Grundstück im Erbbaurecht an den Bieter mit dem zweithöchsten Angebot zu vergeben. Sollte auch mit dem Zweitbietenden keine Beurkundung zustande kommen, wird das KR ohne nochmalige Befassung des Stadtrates ermächtigt das o.g. Grundstück in entsprechender Reihenfolge an den Drittbieter usw. zu vergeben, sofern der Mindesterbbauzins ge- zahlt wird.

Bei Angebotsgleichheit entscheidet das Los.

6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

6.1 Laufende Verwaltungstätigkeit

Einzahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Einzahlungen			150.000 € p.a. ab 09.03.2026 bis 08.03.2031
davon:			
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			150.000 € p.a. ab 09.03.2026 bis 08.03.2031

6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Der Erbbauzins i. H. v. min. 150.000 € / Jahr wird bei der Finanzposition 8800.140.000.9 vereinnahmt.

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage wurde mit der Stadtkämmerei (SKA) abgestimmt. Die SKA erhebt keine Einwände gegen die Sitzungsvorlage (siehe Anlage 4).

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Kulturreferat abgestimmt.

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt hat der Vergabe im Erbbaurecht zugestimmt (siehe Anlage 5).

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

11. Termine und Fristen

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen notwendiger interner kurzfristiger Prüfungen und Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil ansonsten eine zeitnahe Ausschreibung und damit eine Beurkundung bis spätestens Ende dieses Jahres nicht mehr zeitlich umsetzbar ist. Eine zeitnahe Ausschreibung ist jedoch zwingend erforderlich, damit die Mieter des Objekts Dachauer Str. 90 baldmöglich Planungssicherheit hinsichtlich ihrer Mietverhältnisse haben.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben wird oder gegebenenfalls geändert wird, wenn der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, das städt. Grundstück Flst. 5274 Sektion III für fünf Jahre mit Verlängerungsoption für weitere zweieinhalb Jahre im Erbbaurecht auszuschreiben. Die Ausschreibung erfolgt gegen Höchstgebot, der Mindesterbbauzins beläuft sich auf 150.000 € / Jahr. Die Vergabekriterien unter I. Ziffer 2 sind zwingend in der Ausschreibung vorzugeben.
2. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, an Flst. 5274 Sektion III ein der Ausschreibung entsprechendes Erbbaurecht für den Meistbietenden zu bestellen. Die Nebenkosten (Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer usw.) trägt der Erbbauberechtigte. Bei Angebotsgleichheit entscheidet das Los.
3. Sollte eine Beurkundung zum Höchstgebot bis spätestens 31.12.2025 nicht zustande kommen, wird das Kommunalreferat ermächtigt, den weiteren Bieter*innen entsprechend der Reihung nach Gebotshöhe nacheinander die Erbbaurechtsbestellung verbindlich anzutragen, sofern das jeweilige Angebot das Mindestgebot nicht unterschreitet.
4. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, das noch zu bestellende Erbbaurecht mit dem künftigen Erbbauberechtigten im Rahmen der Verlängerungsoption um weitere zweieinhalb Jahre zu verlängern. Für die Verlängerung ist der Erbbauzins auf Angemessenheit zu überprüfen und ggf. anzupassen.
5. Falls aufgrund rechtlicher Beanstandungen durch den Notar oder das Grundbuchamt

im Vollzug des vorliegenden Stadtratsbeschlusses Ergänzungen und/oder Korrekturen zur Behebung von Eintragungshindernissen notwendig werden, so wird das Kommunalreferat ermächtigt, sämtliche sachentsprechenden Handlungen vorzunehmen und/oder auch selbst die erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, soweit dadurch der wesentliche Inhalt des Stadtratsbeschlusses nicht verändert wird.

6. Die Verwaltung wird ermächtigt, Änderungen des vorgenannten Vertrages, die die grundsätzlichen Positionen der Landeshauptstadt München nicht berühren, sowie redaktionelle Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05345 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 19.12.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
8. Die 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

Die Vorsitzende

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Der Referent

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – Immobilienservice – Grundstücksverkehr Nord

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An

KULT

KR-IM-VB

KR-IS-ZA

KR-GL2

z. K.

Am