

**Konsolidierung 2028ff.
Umsetzungskonzept zur Reduzierung der investiven Ansätze in den Jahren 2028ff.
in der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 – 2029
auf Basis des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028
Teilhaushalt des Kommunalreferats**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17187

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit dem Eckdatenbeschluss zum Haushalt 2025, dem investiven Konsolidierungsbeschluss sowie dem Beschluss zum Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) der Vollversammlung vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nrn. 20-26 / V 13530/13531, V 14937 und V 15187) sind die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit beginnend mit dem Jahr 2028 auf jeweils 1,5 Mrd. € pro Jahr zu begrenzen und ab den Jahren 2029ff. um den Baupreisindex jährlich fortzuschreiben. Die Stadtkämmerei wurde beauftragt, unter Einbindung der Referate zur Erreichung dieses Ziels entsprechende Konsolidierungsgespräche im ersten Quartal 2025 zu führen und dem Stadtrat im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für das Haushaltsjahr 2026 sowie in den vorlaufenden Fachausschüssen über die Ergebnisse zu berichten.
Inhalt	Erläuterungen des Kommunalreferats zur konkreten Umsetzung der Konsolidierungsvorgaben der Stadtkämmerei zur Reduzierung der investiven Ansätze.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkonsolidierung 439.901 T€ im Betrachtungszeitraum 2028ff.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Abgleich mit Leitfaden Klimaschutzprüfung.

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stadtrat stimmt der vorgeschlagenen investiven Konsolidierung gemäß der Anlage 1 in den Jahren 2028 und 2029 sowie 2030ff. zu. 2. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, diese investive Konsolidierung im Rahmen des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2025 – 2029 umzusetzen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028, Teilhaushalt des Kommunalreferats, Investive Konsolidierung 2028 ff.
Ortsangabe	-/-

**Konsolidierung 2028ff.
Umsetzungskonzept zur Reduzierung der investiven Ansätze in den Jahren 2028ff.
in der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 – 2029
auf Basis des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028
Teilhaushalt des Kommunalreferats**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17187

2 Anlagen:

1. Änderungsliste
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.07.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Ausgangslage	3
2. Konsolidierungsvorgabe für das Kommunalreferat	3
3. Umsetzungsvorschlag	3
3.1 Überblick	3
3.2 Erläuterung der einzelnen Konsolidierungsmaßnahmen und ihrer Auswirkungen	4
3.2.1 Auswirkung der Konsolidierung auf die Maßnahmen „Vollzug der Bauleitplanung I-V“	4
3.2.2 Auswirkungen der Konsolidierung auf die Grunderwerbungen	4
3.2.3 Auswirkung der Konsolidierung auf die sonstigen Maßnahmen	5
3.3 Begründung bei Nichterreichen des vorgegebenen Konsolidierungswertes	5
4. Fazit und Ausblick	6
5. Klimaprüfung	6
6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	6
7. Anhörung des Bezirksausschusses	7
8. Unterrichtung der Korreferentin	7
9. Termine und Fristen	7
10. Beschlussvollzugskontrolle	7
II. Antrag des Referenten	8
III. Beschluss	8

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Mit dem Eckdatenbeschluss zum Haushalt 2025, dem investiven Konsolidierungsbeschluss sowie dem Beschluss zum Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) der Vollversammlung vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nrn. 20-26 / V 14937 und V 15187) sind die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit beginnend mit dem Jahr 2028 auf jeweils 1,5 Mrd. € pro Jahr zu begrenzen und ab den Jahren 2029ff. um den Baupreisindex jährlich fortzuschreiben. Die Stadtkämmerei (SKA) wurde beauftragt, unter Einbindung der Referate zur Erreichung dieses Ziels entsprechende Konsolidierungsgespräche im ersten Quartal 2025 zu führen und dem Stadtrat im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für das Haushaltsjahr 2026 sowie in den vorlaufenden Fachausschüssen über die Ergebnisse zu berichten. Auf Basis dieser Gespräche und weiterer Überlegungen seitens der Stadtkämmerei entstand ein Konsolidierungskonzept, das in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16878 dem Stadtrat im Juli 2025 vorgelegt wird.

Ausgangspunkt für die Konsolidierungsüberlegungen bildet der Sachstand der Broschüre zum MIP 2024 – 2028 (Variante 650). In dem eingangs erwähnten Beschluss wurde die Investitionsplanung der nächsten Jahre dargelegt und deren Implikation auf die Schuldenentwicklung der Landeshauptstadt München (LHM) aufgezeigt. Auf dieser Datenbasis, die sich durch Fortschreibung zwischenzeitlich geändert hat, wurde das erforderliche Konsolidierungsvolumen ermittelt. Für die referatsspezifischen Einsparvorgaben wurde berücksichtigt, ob MIP-Maßnahmen pflichtig, vertraglich vereinbart oder schon in Ausführung sind. Entsprechend ergaben sich für die Referate unterschiedlich hohe prozentuale Einsparvorgaben.

2. Konsolidierungsvorgabe für das Kommunalreferat

		2028	2029	2030ff.
Ansätze lt. MIP 2024 – 2028 (VAR 650)	in Tsd. €	714.441	909.730	290.927
Zu konsolidierende Werte	in Tsd. €	230.950	540.473	9.485
Neue Ansätze	in Tsd. €	483.491	369.257	281.442

3. Umsetzungsvorschlag

3.1 Überblick

		2028	2029	2030ff.
Zu konsolidierende Werte	in Tsd. €	230.950	540.473	9.485
Konsolidierungsvorschlag	in Tsd. €	230.950	540.473	-331.522
davon entfallen auf:				
Vollzug der Bauleitplanung I-V	in Tsd. €	163.042	493.424	-408.558 *

Grunderwerbungen	in Tsd. €	49.394	37.116	62.009
Sonstige Maßnahmen	in Tsd. €	18.514	9.933	15.027
Konsolidierungssaldo	in Tsd. €	0	0	341.007

*Die Zahl variiert zu der von der SKA vorgegebenen Summe, da nicht alle zum MIP angemeldeten Bebauungspläne (B-Pläne) von der SKA berücksichtigt wurden. Dabei sind die für den Eckdatenbeschluss 2026 angemeldeten Mittel für B-Pläne nicht enthalten.

Bei den Konsolidierungsvorschlägen ist eine negative Zahl ein Mehrbedarf, somit keine Konsolidierung. Beim Konsolidierungssaldo bedeutet eine positive Zahl ein Konsolidierungsdefizit, eine negative Zahl einen Konsolidierungsüberschuss. Details können der Anlage 1 entnommen werden.

3.2 Erläuterung der einzelnen Konsolidierungsmaßnahmen und ihrer Auswirkungen

3.2.1 Auswirkung der Konsolidierung auf die Maßnahmen „Vollzug der Bauleitplanung I-V“

Die Maßnahmen Vollzug der Bauleitplanung I-V (Maßnahmennummer 8800.8420, 8800.8350, 8800.8390, 8800.8440 und 8800.8530) wurden

- im Jahr 2028 um 163.042.000 EUR und
- im Jahr 2029 um 493.424.000 EUR reduziert.

Dies wird möglich aufgrund einer Veränderung der Berechnung von prognostizierten Auszahlungen sowie deren Fälligkeiten, die in den jeweiligen Maßnahmennummern verbucht sind. Die Reduktion wurde mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 16455 in den Kommunalausschuss am 27.05.2025 eingebracht und die Auswirkungen der Konsolidierung auf den Vollzug der Bauleitplanung in dieser Vorlage ausführlich erläutert. Der Kommunalausschuss hat die Beschlussfassung zu Ziffern 1-9 des Antrags der Referentin in die heutige Sitzung des Kommunalausschusses vertagt. Ein von den Stadtratsfraktionen SPD und DIE GRÜNEN/Rosa Liste eingebrachter Änderungsantrag (Ziffer 10 neu) wurde mehrheitlich beschlossen.

3.2.2 Auswirkungen der Konsolidierung auf die Grunderwerbungen

Die Konsolidierung bei den Grunderwerbungen betrifft auch Finanzmittel, die dem Erwerb von Grundstücken vorbehalten sind, die der LHM durch die/den Planungsbegünstigte/n im Wege des Sonderbaustein 5 des Baukastenmodells SoBoN 2021 angeboten werden (Maßnahme 8800.8460 „WIM VII Ankauf von Grundstücken nach SOBON“). Die beschlussgegenständliche Konsolidierung hat zur Folge, dass die LHM in den Jahren 2028 und 2030 ff. potenzielle Grunderwerbungen, die ihr von Planungsbegünstigten im Rahmen des o. g. SoBoN-Sonderbausteines angeboten würden, mit großer Sicherheit nicht oder nur in Teilen wahrnehmen könnte, da nicht ausreichend Finanzmittel zur Verfügung stehen könnten. Sofern die LHM ein solches Angebot zum Grunderwerb nicht wahrnimmt, erhält die/der Planungsbegünstigte dennoch die im „Baukastensystem“ der SoBoN 2021 dafür vorgesehenen Punkte, ohne hierfür die Gegenleistung erbringen zu müssen. Die LHM lässt damit einen Teil der der/dem Planungsbegünstigten obliegenden SoBoN-Last ungenutzt (vgl. öffentlicher Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der LHM vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932).

Bei der Maßnahme 8800.8300 „Erwerb von Grundvermögen“ hat die Konsolidierung die Auswirkungen, dass weniger Grundstücke gekauft werden können. Bei den Maßnahmen 8830.1000 „Projekt Freiham“ und 8832.1000 „Erwerb von Grundvermögen, Prinz-Eugen-Kaserne“ hat die Konsolidierung keine Auswirkungen, diese Mittel werden nicht mehr benötigt. Bei den Maßnahmen 0640.9900 „Erwerb von Außenanlagen“ sowie 0640.9950 „Nachträgliche Herstellungskosten bei Gebäuden – Nutzerreferate“ kann die Konsolidierung durch übertragene Haushaltsreste aufgefangen werden.

3.2.3 Auswirkung der Konsolidierung auf die sonstigen Maßnahmen

Die Maßnahmen 0640.6528 „Inninger Str. 30, Gartenbaustützpunkt, Abbruch, Neubau, Sanierung, Umbau“, 0640.6543 „Max-Nadler-Str. 60, Steinlager Tiefbau, Abbruch und Neubau Verwaltungs- und Sozialgebäude“, 0640.7070 „Mietereinbauten Wotanstr. 88, Umbau eines Bürogebäudes in ein Flexi-Heim“, 0640.7170 „Mechatronische Schließanlage POR“, 0640.7320 „Wahlurnenlage Netzwerke“, 0640.7780 „Ruffiniblock Sendlinger Str. 1 Umbau und Sanierung Verwaltungsgebäude“ und 0640.1008 „Feuerwache 4, Heßstraße 120, Neubau“ sind abgeschlossen, die eingeplanten und nicht mehr benötigten Mittel können daher ohne negative Auswirkungen zurückgegeben werden.

Die Maßnahme 0640.1020 „Neubau von Dienstwohnungen Freiwillige Feuerwehr (FFW) Waldperlach, Im Gefilde 4, Planungskosten“ wird nicht mehr weiterverfolgt, da eine Verzichtserklärung der Branddirektion vorliegt.

Die Maßnahme 0640.5008 „Westfriedhof, Baldurstr. 28 Gebäude Generalsanierung“ wird voraussichtlich im Zuge der Eigenbetriebsgründung zum 01.01.2026 auf den Eigenbetrieb übertragen und dort in den Wirtschaftsplan überführt. Im MIP werden daher die Mittel nicht mehr benötigt.

Die Maßnahme 8800.7630 „Investitionskostenzuschuss an die Jubiläumsstiftung "Alte Heimat" Sanierung Wohnsiedlung Alte Heimat“ ist so gut wie abgeschlossen, die Mittel werden für den Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses verwendet.

Die Maßnahme 8500.7520 „Methanverwertung SGM“ ist technisch nicht durchführbar, die Mittel können daher ohne negative Auswirkungen zurückgegeben werden.

Bei der Maßnahme 8801.7530 „Investitionszuschuss DTGH“ werden die Mittel nicht mehr benötigt und können daher ohne negative Auswirkungen zurückgegeben werden.

Bei der Maßnahme 0350.1080 „AWM Abfallbeseitigung Klimaneutrales München“ ist die Rate derzeit noch nicht verplant, die Mittel können daher zurückgegeben werden, ohne laufende Projekte zu gefährden.

3.3 Begründung bei Nichterreichen des vorgegebenen Konsolidierungswertes

Vollzug der Bauleitplanung I-V, Jahre 2030 ff.

In den Jahren 2030 ff. ist keine Reduktion möglich. Angesetzt und nach derzeitiger Berechnung erforderlich, ist ein Mehrbedarf i. H. v. 408.558.000 EUR. Dabei sind noch nicht die neu für den EDB 2026 angemeldeten Mittel für B-Pläne umfasst.

Die Finanzmittel für Wohnbaurechtsschaffung durch Bebauungspläne werden im Wesentlichen für die Herstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere für in die Wohnbebauung integrierte Kindertageseinrichtungen (KiTa)) benötigt.

Um sicherzugehen, dass die Finanzierung rechtzeitig angemeldet und bei Vertragsabschluss gesichert ist, erfolgt die erstmalige Anmeldung der Finanzbedarfe i. d. R. zwei Jahre vor dem vorgesehenen Abschluss des bebauungsplanbegleitenden Vertrags. Die Höhe und zeitliche Fälligkeit der Finanzbedarfe wird durch möglichst echtkostennahe, referatsübergreifend abgestimmte und regelmäßig fortgeschriebene Schätzparameter berechnet. Die exakte Ermittlung von Finanzbedarfen, die derart weit in der Zukunft liegen, ist aufgrund des noch geringen Konkretisierungsgrads und systemimmanenter

Unwägbarkeiten nicht möglich. Solche können im umzusetzenden Bebauungsplan selbst liegen (bspw. eine sich verändernde Priorisierung, Planungsänderungen, Bauverzögerungen, Wechsel der Planungsbegünstigten), aber auch in allgemeinen Rahmenbedingungen (bspw. gestiegene Baukosten).

Der angesetzte Betrag ist notwendig, um bereits laufende Bebauungsplanverfahren zu realisieren. Denn nach den SoBoN-Grundsätzen stellt die LHM nur dann einen Bebauungsplan auf, wenn sich die/der Planungsbegünstigte in einem städtebaulichen Vertrag mit der LHM zur Beteiligung an den Kosten und Lasten des Bebauungsplans nach Maßgabe der SoBoN-Grundsätze verpflichtet. In Umsetzung dieses Vertrags folgen weitere städtebauliche Vollzugsverträge, so insbesondere Teileigentumserwerbsverträge für KiTas. Alle genannten Verträge sind nicht einseitig, sondern verpflichten auch die LHM als Vertragspartnerin. Voraussetzung für den Abschluss der Verträge ist, dass für Verpflichtungen und Auszahlungen Haushaltsansätze/Haushaltsermächtigungen vorhanden sind, deren Finanzierung also gesichert ist. Ohne gesicherte Finanzierung kann der jeweilige Vertrag nicht geschlossen werden. Sofern mangels Finanzierung ein Vollzugsvertrag nicht geschlossen werden könnte, die zugehörige Grundvereinbarung aber bereits geschlossen wäre, würde sich die LHM zudem ggf. schadensersatzpflichtig machen.

Um eine möglichst an aktuelle Gegebenheiten angepasste und echtkostennahe Finanzplanung zu gewährleisten, werden die der Berechnung zu Grunde liegenden Projektdaten des Bebauungsplans fortlaufend überprüft, konkretisiert und bei Bedarf angepasst. Dies führt immer wieder zu Verschiebungen bereits angemeldeter Finanzmittel im Haushalt sowie im MIP und lässt sich nicht vermeiden. Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass der o. g. Mehrbedarf sich sowohl bzgl. der Höhe als auch der Fälligkeit bis zu den Jahren 2030 ff. noch verändert und entsprechend angepasst wird. Es ist jedoch eher mit zeitlichen Verschiebungen als mit Anpassungen der Höhe nach in relevantem Umfang zu rechnen. Damit bleibt der geschätzte Mehrbedarf der Höhe nach erforderlich und kann nicht konsolidiert werden. Die im Eckdatenbeschluss (EDB) angemeldeten Beträge sind hierbei - wie oben dargestellt - noch nicht berücksichtigt.

Weitere Mittel, insbesondere bei der Maßnahme 8800.8300 „Erwerb von Grundvermögen“, stehen nicht zur Verfügung, da diese teilweise bereits durch Beschlüsse gebunden sind und eine Rate 2031 ff. im MIP noch nicht eingestellt ist.

4. Fazit und Ausblick

Das Kommunalreferat hat die Konsolidierungsvorgaben nicht in voller Höhe erfüllt. Grund hierfür ist der erhöhte Bedarf für die Maßnahmen Vollzug der Bauleitplanung I – V.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Vorhaben aufgrund des jeweiligen Planungsstandes bislang nicht im MIP enthalten sind. Dabei handelt es sich auch um diverse Vorhaben, die in die Pflichtaufgaben der LHM gehören (z.B. Feuerwehr).

5. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema nicht klimaschutzrelevant.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen (s. Anlage 2).

7. Anhörung des Bezirksausschusses

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

8. Unterrichtung der Korreferentin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

9. Termine und Fristen

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen referatsübergreifenden Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil die Stadtkämmerei einen Gesamtbeschluss in der Sitzung am 30.07.2025 einbringen wird.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie der Behandlung der einzelnen Maßnahmen im zuständigen Kommunalausschuss dient und anschließend die SKA nach den Ergebnissen der Fachausschussberatungen einen Gesamtbeschluss in den Stadtrat einbringt.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat stimmt der vorgeschlagenen investiven Konsolidierung gemäß der Anlage 1 in den Jahren 2028 und 2029 sowie 2030 ff. zu.
2. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, diese investive Konsolidierung im Rahmen des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 – 2029 umzusetzen.
3. Der Beschluss 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

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

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 – Geschäftsleitung

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

2. An
das Kommunalreferat – IM
das Kommunalreferat – IS-ZA
das Kommunalreferat – RV
den AWM
die Stadtgüter München
z. K.

Am