

**Finanzierung verschiedener Bebauungspläne – teilweise Umwidmung der Finanzmittel
des Bebauungsplans 2154 „Freiham 2.RE, 1.BA“**

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 – 2029

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18563

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.12.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Sicherstellung der Finanzierung von politisch bedeutenden Vorhaben
Inhalt	Umwidmung von derzeit im Mehrjahresinvestitionsprogramm bereits geplanten Mitteln.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkosten 42.451.000 €
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvor- schlag	Der Umwidmung der Mittel wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Vollzug der Bauleitplanung II; Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029; Haushalt des Kommunalreferats 2026
Ortsangabe	-/-

**Finanzierung verschiedener Bebauungspläne – teilweise Umwidmung der Finanzmittel
des Bebauungsplans 2154 „Freiham 2.RE, 1.BA“**

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 - 2029

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18563

2 Anlagen:

1. Finanzbedarfe Bebauungspläne
2. Stellungnahme der SKA vom 27.11.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.12.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Management Summary	3
2. Zu finanzierende Bebauungspläne	3
3. Auswirkungen auf die Maßnahme 8800.8390 Vollzug der Bauleitplanung II.....	5
4. Klimaprüfung	5
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	5
6. Anhörung des Bezirksausschusses.....	5
7. Unterrichtung der Korreferentin	5
8. Termine und Fristen	5
II. Antrag des Referenten	6
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag des Referenten

1. Management Summary

Verschiedene politisch bedeutende Bebauungspläne (BPläne) sind derzeit noch nicht finanziert. Aufgrund der prekären Haushaltslage ist eine Realisierung dieser Vorhaben nur durch Mittelumschichtungen innerhalb des Teilhaushaltes des Kommunalreferats (KR) möglich. Mittel in der benötigten Höhe stehen derzeit in der Maßnahme 8800.8390 „Vollzug der Bauleitplanung II“ zur Verfügung. Ein Teilbetrag i. H. v. 102.580.324,57 € war ursprünglich im Wesentlichen für den Erwerb von Kindertagesstätten (KiTas) im Rahmen einer Baulandumlegung zum BPlan Nr. 2154 „Freiham 2. RA, 1. BA“ vorgesehen. Der Erwerb, der zuletzt noch verbliebenen, im Eigentum privater Dritter befindlichen Grundstücke im Umgriff seitens des Zweckverbandes Freiham führte dazu, dass das Umlegungsverfahren entbehrlich wurde. Erforderliche Mittel für die Infrastruktur des BPlans Freiham, 2. RA, 1. BA, die zu einem späteren Zeitpunkt anfallen, werden dann im Zuständigkeitsbereich des KR zum gegebenen späteren Zeitpunkt angemeldet.

Insgesamt sollen aus den freiwerdenden Mitteln drei Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 42.451.000 € finanziert werden.

2. Zu finanzierende Bebauungspläne

Die zum EDB für das Haushaltsjahr 2026 im Zuständigkeitsbereich des KR angemeldeten Mittel für sechs in Aufstellung befindlichen BPläne wurden in diesem nicht anerkannt. Die Mittel sollten der finanziellen Abdeckung der von der Landeshauptstadt München (LHM) zu tragenden KiTa-Bedarfe dienen. Diese werden über den von den Planungsbegünstigten auf Basis des Baulandmodells der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu erbringenden pauschalen Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur und die staatliche Förderung teilweise refinanziert.

Bei den genannten sechs in Aufstellung befindlichen BPlänen handelt es sich um die BPläne Nrn. 2179 „Ludwigsfeld“, 2192 „Rupert-Mayer-Straße“, ohne Nr. „Rupert-Bodner-Straße“, ohne Nr. „Freiham 2. RA, 2. BA, 1746a „Neuherbergstraße“, 2166a „Frankfurter Ring 227“ und 2189 „Tucherpark“. Folglich können die für sie im Zuständigkeitsbereich des KR benötigten Mittel und Verpflichtungsermächtigungen in diesem Jahr nicht wie üblich über den jährlichen sog. „Sammelfinanzierungsbeschluss“, der der Finanzierung der BPläne im Zuständigkeitsbereich des KR dient, beantragt werden.

Das hat nach der derzeitigen zeitlichen Priorisierung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zur Folge, dass drei in Aufstellung befindliche BPläne bis Ende der haushaltslosen Zeit 2027 zum Abschluss vorgesehenen bebauungsplanbegleitenden städtebaulichen Verträge aus rechtlichen Gründen nicht abgeschlossen werden können. Dies sind die städtebaulichen Verträge zu folgenden drei BPlänen:

- B-Plan 1746a "Neuherbergstraße" (770 Wohneinheiten)
- B-Plan 2166a "Frankfurter Ring 227" (Gewerbe)
- B-Plan 2189 "Tucherpark" (389 Wohneinheiten)

Die fehlende Möglichkeit zum Vertragsschluss hätte zur Folge, dass die genannten drei BPläne nicht gebilligt werden können und sich das jeweilige BPlanverfahren zumindest zeitlich verzögert. Es könnte dann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planungsbegünstigten Schadensersatzansprüche geltend machen. Die erneute Anmeldung der Mittel zum EDB 2027 ist in der jetzigen Priorisierung des PLAN keine zeitliche Option.

Eine detaillierte Kostenschätzung, bezogen auf den jeweiligen BPlan, kann der Anlage 1 entnommen werden. Die Höhe und Fälligkeit der Finanzbedarfe beruht auf möglichst

echtkostennahmen und laufend referatsübergreifend abgestimmten Schätzparametern. Dabei handelt es sich nur um Kosten, die in der Zuständigkeit des KR i. R. d. Vollzugs der städtebaulichen Verträge anfallen. Dies sind – wie oben bereits erwähnt – im Wesentlichen. (wenn auch nicht ausschließlich) die KiTa-Bedarfe. Die Anmeldung weiterer Mittel zu den BPlänen, wie z. B. für die Schulbedarfe oder für die Bedarfe des geförderten Wohnungsbaus, liegen im Zuständigkeitsbereich anderer Referate.

Bei den KiTas erstreckt sich die Planungs- und Realisierungsphase in den BPlangebieten über mehrere Jahre. Die Auszahlung städtischer Finanzmittel an die Planungsbegünstigten erfolgt nach Baufortschritt in Raten. Die Fälligkeit der ersten Rate ist regelmäßig der Baubeginn bei der jeweiligen KiTa. Letzterer liegt nach den o. g. Schätzparametern üblicherweise frühestens fünf Jahre, teilweise bis zu acht Jahre nach Abschluss des bebauungsplanbegleitenden städtebaulichen Vertrags, der im zeitlichen Kontext des Billigungsbeschlusses abgeschlossen wird. Hieraus ergibt sich die große zeitliche Diskrepanz zwischen dem Eingehen der vertraglichen Verpflichtungen, für die jedoch bereits gesicherte Finanzmittel und entsprechende Verpflichtungsermächtigungen aus rechtlichen Gründen unerlässlich sind und dem Zeitpunkt der tatsächlichen Fälligkeit der einzelnen Auszahlungen.

Zur Deckung der erläuterten Bedarfe sollte daher ein Teil der für den BPlan 2154 „Freiham 2. RA, 1. BA“ im MIP vorgesehenen Finanzmittel i. H. v. 102.580.324,57 € verwendet werden. Auf diesem Weg kann ein wichtiger Beitrag zur Wohnbaurechtsschaffung geleistet werden.

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)		42.451.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)		607.000 € im Jahr 2026 2.268.000 € im Jahr 2031 12.361.000 € im Jahr 2032 19.721.000 € im Jahr 2033 € 7.494.000 € im Jahr 2034	

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird wie folgt geändert:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Vollzug der Bauleitplanung VI,

8800.8580, Rangfolgennummer 011

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
	Euro in 1.000									
932	42.451	0	607	0	607	0	0	0	0	41.844
Summe	42.451	0	607	0	607	0	0	0	0	41.844
Städt. Anteil	42.451	0	607	0	607	0	0	0	0	41.844

3. Auswirkungen auf die Maßnahme 8800.8390 Vollzug der Bauleitplanung II

Die Auswirkung der Umwidmung der Mittel aus der Maßnahme 8800.8390 „Vollzug der Bauleitplanung II“ wird im Beschluss 20-26 / V 18436 „Mehrfjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029“, der im heutigen Kommunalausschuss behandelt wird, beschrieben.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die SKA hat mit Schreiben vom 27.11.2025 von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

6. Anhörung des Bezirksausschusses

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

7. Unterrichtung der Korreferentin

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

8. Termine und Fristen

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil die notwendigen Vertragsabschlüsse für die BPläne sonst nicht rechtzeitig erfolgen können.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Vorhaben Vollzug der Bauleitplanung VI durchzuführen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen investiven Auszahlungsmittel i.H.v. 607.000 € im Schlussabgleich für das Jahr 2026 anzumelden. Die Anmeldung der Kosten für die Jahre 2027 ff. erfolgt im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens.

3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 ist daher wie folgt zu ändern:

MIP neu:

Vollzug der Bauleitplanung VI, 8800.8580, Rangfolgennummer 011

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
	Euro in 1.000									
932	42.451	0	607	0	607	0	0	0	0	41.844
Summe	42.451	0	607	0	607	0	0	0	0	41.844
Städt. Anteil	42.451	0	607	0	607	0	0	0	0	41.844

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 GL2

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An
das Kommunalreferat – RV
z. K.

Am