

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 in der Abteilung Immobilienmanagement
 (Anmeldungen KOMR-002, KOMZ-005, KOMZ-007)
 Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes (MIP) 2024 - 2028**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14358

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (VB)
 Öffentliche Sitzung

Anlass	Eckdatenbeschluss zum Haushaltsjahr 2025 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 13530 und Nr. 20-26 / V 13531)		
Inhalt	Darstellung der geplanten Haushaltsausweitungen aufgrund von zusätzlichem Sachmittelbedarf für die Abteilung Immobilienmanagement (IM) ab dem Haushaltsjahr 2025, die im Rahmen des Eckdatenbeschlusses anerkannt wurden.		
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	KOMR-002: Ersatzanmietung während Sanierung Muspillstr. 27		106 T€
	KOMZ-005: Machbarkeitsstudie und Vorplanung: Wohnbauvorhaben Weyprechtstraße nach KommWFP mit Münchner Wohnen		1.200 T€
	KOMZ-007: Feuerwache 6a Allach: Planungsbudget für Baurechtsschaffung, davon:	2025	200 T€
		2026 - 2028	150 T€/a
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein		
Entscheidungsvorschlag	Die beantragten zusätzlichen Auszahlungen ab dem Haushaltsjahr 2025 werden genehmigt.		
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Eckdatenbeschluss, Haushaltsplanung 2025		
Ortsangabe	-/-		

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Haushaltsausweitungen ab dem Haushaltsjahr 2025	2
2.1 Ersatzanmietung während Sanierung Muspillistr. 27 (KOMR-002)	2
2.2 Machbarkeitsstudie und Vorplanung: Wohnbauvorhaben Weyprechtstraße nach KommWFP mit Münchner Wohnen (KOMZ-005)	4
2.3 Feuerwache 6a Allach: Planungsbudget für Baurechtsschaffung (KOMZ-007)	6
3. Klimaprüfung	7
4. Beteiligung anderer Referate	7
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
7. Beschlussvollzugskontrolle	8

II. Antrag der Referentin **9****III. Beschluss** **10**

Telefon: 0 089 233-726895
Telefax: 0 089 233-720358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 in der Abteilung Immobilienmanagement
(Anmeldungen KOMR-002, KOMZ-005, KOMZ-007)
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes (MIP) 2024 - 2028**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14358

1 Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.09.2024

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Am 24.07.2024 legte die Vollversammlung (VV) des Stadtrates im Rahmen der Beschlüsse über die Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 13530 und Nr. 20-26 / V 13531 die Eckpunkte zum Haushaltsplan 2025 (Eckdatenbeschluss (EDB)) fest. Im nächsten Schritt werden mit dieser Sitzungsvorlage die im EDB anerkannten Haushaltsausweitungen der Abteilung Immobilienmanagement (IM) beantragt, die in öffentlicher Sitzung behandelt werden können:

Nr.	Thema	Entscheidung Eckdatenbeschluss
KOMR-002	Ersatzanmietung während Sanierung Muspillstr. 27	Mit Reduzierung genehmigt ➔ Reduzierter Umfang wird beantragt
KOMZ-005	Machbarkeitsstudie und Vorplanung: Wohnbauvorhaben Weyprechtstraße nach KommWFP mit Münchner Wohnen	genehmigt

Nr.	Thema	Entscheidung Eckdatenbeschluss
KOMZ-007	Feuerwache 6a Allach: Planungsbudget für Baurechts-schaffung	genehmigt

2. Haushaltsausweitungen ab dem Haushaltsjahr 2025

Nachfolgend wird die Notwendigkeit der beantragten Ausweitungen erläutert.

2.1. Ersatzanmietung während Sanierung Muspillstr. 27 (KOMR-002)

2.1.1. Anlass

Um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, muss beim Gebäude in der Muspillstr. 27 dringend der Dachstuhl saniert werden. Diese Instandsetzung wird voraussichtlich am 01.04.2025 beginnen und rund ein Jahr andauern. Aktuell befinden sich in diesem Gebäude ein Mädchen- und Jungentreff (Träger Kreisjugendring) auf ca. 170 m² sowie ein Kindergarten im alten Schulhaus e.V. auf ca. 183 m². Für beide Einrichtungen muss spätestens ab Januar 2025 eine Interimslösung (Ersatzanmietung) während der Sanierungsphase gefunden werden. Aktuell befindet sich das Kommunalreferat (KR) in der Flächenakquise für diese beiden Nutzungseinheiten. Parallel wird derzeit die Unterbringung des Kindergartens in Räumlichkeiten des Referates für Bildung und Sport geprüft. Das Ergebnis der Prüfung lag bis zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor.

Bei den zum EDB für den Haushalt 2025 beantragten Projektkosten i.H.v. 212.000 € handelt es sich nur um einen groben Kostenrahmen. Die angegebenen Auszahlungsmittel entsprechen den Kosten für Büroflächen, da es keine speziellen Marktberichte bzw. Vergleichsmieten für soziale Einrichtungen gibt. Die konkreten Verhandlungen mit potenziellen Vermietern sowie der Vertragsabschluss können erst nach Zusicherung der Finanzierung aufgenommen werden. Die Instandsetzungsarbeiten in der Muspillstr. 27 erfolgen im Rahmen des Bauunterhalts.

Im Rahmen der aktuellen Haushaltskonsolidierung wurden die im EDB beantragten Projektkosten nur mit der Hälfte des Budgets (i.H.v. 106.000 €) genehmigt. Die Instandsetzungsarbeiten in der Muspillstr. 27 sollen im Sommer 2025 starten (vorausgesetzt der Kindergarten im Alten Schulhaus e.V. ist ausgelagert) und werden voraussichtlich bis Anfang 2026 dauern (Dachsanierung: mindestens 10 Monate). Damit stehen für eine Interimslösung pro Monat 10.600 € zur Verfügung. Ob mit diesem Betrag ein Interim finanziert werden kann, ist fraglich. Es ist daher u.U. notwendig, dass die Arbeiten in das 2. HJ 2025 verschoben werden müssen und die Maßnahme erneut zum Eckdatenverfahren 2026 angemeldet werden muss. Die für 2026 entstehenden Anschlusskosten, soweit dann im Eckwert 2026 enthalten, könnten dann zusammen mit dem für 2025 zur

Verfügung stehenden Betrag für eine Anmietung verwendet werden. Die Instandsetzungsarbeiten können jedoch nur noch längstens bis 2026 aufgeschoben werden.

2.1.2. Finanzielle Abwicklung

2.1.2.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		106.000 € in 2025	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Aufwendungen für Mieten (653100)		55.000 €	
• Aufwendungen für Mietnebenkosten (653900)		8.500 €	
• Gebäudebewirtschaftungskosten (645905)		7.500 €	
• Nutzerspezifische Anpassungen / Umbauten (660014)		35.000 €	

2.1.2.2. Messung des nicht-monetären Nutzens

Sollte das Planungsbudget für die Ersatzanmietung nicht gewährt werden, kann keine Sanierung im Gebäude der Muspillstr. 27 erfolgen und die Gebäudesubstanz verschlechtert sich weiter. Eine weitere Nutzung des Objekts ist ohne die dringend erforderliche Sanierung nicht möglich. Einer vermeintlich kurzfristigen Kosteneinsparung würden mittelfristig erhöhte Ausgaben zur Wahrung der Verkehrssicherung und Nutzbarkeit der Immobilie entgegenstehen.

2.1.2.3. Finanzierung

Die beantragte Ausweitung entspricht dem reduzierten Umfang, der im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2025 anerkannt wurde.

2.2. Machbarkeitsstudie und Vorplanung: Wohnbauvorhaben Weyprechtstraße nach KommWFP mit Münchner Wohnen (KOMZ-005)

2.2.1. Anlass

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837) wurde der Erwerb eines Mehrfamilienhauses in der Weyprechtstraße 86 - 90, Flst. 1211/52 Gemarkung Feldmoching beschlossen, um ein Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit und Tiefgarage gemäß den Festlegungen des Bebauungsplans umzusetzen. Die (damalige) Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) (nun Münchner Wohnen) wurde mit der Verwaltung und dem Projektmanagement beauftragt.

Außerdem wurden erste Planungsmittel und Mittel für den Abbruch und zur Ablöse eines Wegerechts bewilligt. Letzteres ist Gegenstand der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13767, die dem Kommunalausschuss in heutiger, nichtöffentlicher Sitzung ebenfalls zur Beratung und Beschlussfassung unterbreitet wird.

Derzeit wird, gemeinsam mit der Münchner Wohnen, die Vorplanung erarbeitet und der Projektauftrag vorbereitet. Dazu gehört auch eine Studie, inwieweit die Möglichkeiten des Bebauungsplans auch im Bestand umgesetzt werden können. Bereits jetzt finden Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern als Förderstelle des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) statt, um einen Förderantrag für ca. 39 Wohneinheiten stellen zu können, sobald die erforderliche Planungstiefe erreicht ist.

Das Vorhaben ist zeitkritisch, da das Förderprogramm nach heutigem Stand bis 31.12.2026 befristet ist. Eine Verlängerung wurde in Aussicht gestellt, ist aber mit Unwägbarkeiten verbunden und abhängig von der Haushaltslage und Entscheidung des Bayerischen Landtages.

Es ist zu beachten, dass das städtische Grundstück einer Baufertigstellungsverpflichtung bis 2028 unterliegt. Das Grundstück der Münchner Wohnen ist davon nicht betroffen.

Für die Ablöse des Wegerechts, die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Grundstücksentwicklung unter Prüfung der Möglichkeit eines Erhalts, der Sanierung und Aufstockung werden zusätzliche Mittel in Höhe von 1.200.000 Euro benötigt.

Für die Gesamtmaßnahme soll eine Förderung nach KommWFP beantragt werden. Die Planungskosten sind dabei förderfähig.

2.2.2. Finanzielle Abwicklung

2.2.2.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)		1.200.000 € In 2025	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		1.200.000 €	

Das MIP 2024 -2028 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt:

Maßnahmenbezeichnung: Weyprechtstr. 86 – 90 (GWG)

MIP-Nr.: 8801.7650, RangfolgeNr. 003

Gruppe Bez.(Nr.)	Ge- samt- kosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 (T€)						nachrichtlich	
			Summe	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
B (940)	1.096	0	1.096	1.096	0	0	0	0	0	0
Summe	1.096	0	1.096	1.096	0	0	0	0	0	0
St. A.	1.096	0	1.096	1.096	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Weyprechtstr. 86 – 90 (GWG)

MIP-Nr.: 8801.7650, RangfolgeNr. 003

Gruppe Bez.(Nr.)	Ge- samt- kosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 (T€)						nachrichtlich	
			Summe	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
B (940)	2.296	0	2.296	1.096	1.200	0	0	0	0	0
Summe	2.296	0	2.296	1.096	1.200	0	0	0	0	0
St. A.	2.296	0	2.296	1.096	1.200	0	0	0	0	0

2.2.2.2. Messung des nicht-monetären Nutzens

Für diese anstehenden Maßnahmen werden die mit dem Erwerbsbeschluss beantragten Mittel für die Vorplanung und den Abbruch verwendet, die dann aber für 2025 nicht mehr zur Verfügung stehen. Es müssen daher investive Mittel in Höhe von 1.200.000 € für Planungsleistungen, für die Beauftragung des Projektmanagements und Kosten für eventuelle vorgezogene Maßnahmen beantragt werden. Andernfalls kann nicht entschieden werden, ob und wie das Projekt weiterverfolgt werden soll.

2.2.2.3. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht dem Umfang, der im EDB für den Haushalt 2025 anerkannt wurde.

2.3. Feuerwache 6a Allach: Planungsbudget für Baurechtsschaffung (KOMZ-007)

2.3.1. Anlass

Die Feuerwache 6 Pasing soll auf zwei Standorte (Feuerwache 6a Allach und Feuerwache 6b Aubing) aufgeteilt werden, da andernfalls in dem wachsenden Bezirk nicht gewährleistet werden kann, dass die vorgeschriebene 10-Minuten-Hilfsfrist der Feuerwehren (vgl. 1.2 VollzBekBayFwG) eingehalten wird.

Der Stadtrat beschloss am 28.02.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11114) in nichtöffentlicher Sitzung den Erwerb von zwei Grundstücken am Pasinger Heuweg. Auf diesen Grundstücken sollen die Feuerwache 6a und eine Geothermie-Anlage entstehen. Über die künftige Nutzung des Grundstücks wird der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im Herbst 2024 entscheiden. Um Baurecht für das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück zu schaffen, ist anschließend die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. In Vorbereitung dazu müssen vom KR im Zusammenwirken mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) für das Bauteil Feuerwache vorbereitende Planungen und Gutachten erstellt werden.

Für vorbereitende Studien, Planungen und Gutachten zur Feuerwache werden Planungsmittel i.H.v. 650.000 €, verteilt auf die Haushaltsjahre 2025-2028 benötigt.

2.3.2. Finanzielle Abwicklung

2.3.2.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		200.000 € in 2025	450.000 € 2026 bis 2028
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Aufwendungen für Studien, Planungen und Gutachten (651118)		200.000 € in 2025	150.000 €/a 2026 - 2028

2.3.2.2. Messung des nicht-monetären Nutzens

Für die Einleitung des Bebauungsplans sind zwingend die o.g. Fachgutachten einzuholen. Für eine Entscheidung sind zudem die weitergehenden Untersuchungen und Prüfungen notwendig. Dies ist nur möglich, wenn alle o.g. Mittel in den Haushalt 2025 bis 2028 aufgenommen werden. Andernfalls kann nicht entschieden werden, ob und wie das Projekt weiterverfolgt werden soll.

2.3.2.3. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht dem Umfang, der im EDB für den Haushalt 2025 anerkannt wurde.

3. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

4. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme von SKA ist der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigefügt.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

7. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sich mit der Zustimmung zum Beschluss die beabsichtigten Wirkungen entfalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Ersatzanmietung während der Sanierungsarbeiten in der Muspillistr. 27 einmalig konsumtives Planungsbudget i.H.v. 106.000 € zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMR-002).
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für das Wohnbauvorhaben in der Weyprechtstr. 86-90 einmalig investive Sachkosten für die Machbarkeitsstudie und Vorplanung i.H.v. 1.200.000 € zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMZ-005).
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt:

Maßnahmenbezeichnung: Weyprechtstr. 86 – 90 (GWG)

MIP-Nr.: 8801.7650, RangfolgeNr. 003

Gruppe Bez.(Nr.)	Ge- samt- kosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 (T€)						nachrichtlich	
			Summe	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
B (940)	1.096	0	1.096	1.096	0	0	0	0	0	0
Summe	1.096	0	1.096	1.096	0	0	0	0	0	0
St. A.	1.096	0	1.096	1.096	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Weyprechtstr. 86 – 90 (GWG)

MIP-Nr.: 8801.7650, RangfolgeNr. 003

Gruppe Bez.(Nr.)	Ge- samt- kosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 (T€)						nachrichtlich	
			Summe	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
B (940)	2.296	0	2.296	1.096	1.200	0	0	0	0	0
Summe	2.296	0	2.296	1.096	1.200	0	0	0	0	0
St. A.	2.296	0	2.296	1.096	1.200	0	0	0	0	0

4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die zwingend erforderlichen Fachgutachten zur Einleitung des Bebauungsplans der Feuerwache 6a konsumtive Sachkosten i.H.v. 200.000 € einmalig zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025, sowie 150.000 €/a befristet zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2026 bis 2028 bei der Stadtkämmerei anzumelden (s. Vortrag KOMZ-007).
5. 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

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement – ZD - LOA

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

KR-GL1

KR-GL2

KR-IM-KS

KR-IM-WP

KR-IM-TK

KR-IM-VB

KR-IM-ZD

z.K.

Am _____

