

**Münchner Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH (MGS)**

**Sanierungstätigkeit ab 2025  
Finanzbedarf**  
- im Mehrjahresinvestitionsprogramm  
- im Finanzhaushalt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15222**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Nach dem seit 2017 geltenden Vergütungs- und Finanzierungsmodell der MGS werden die Kosten für die Leistungen der MGS für ihre Sanierungstätigkeit aus dem städtischen Haushalt finanziert.
<b>Inhalt</b>	Darstellung <ul style="list-style-type: none"><li>• der Beauftragungssystematik der MGS</li><li>• der Systematik der Budgetierungspläne</li><li>• des Mittelbedarfes der MGS für 2025<ul style="list-style-type: none"><li>- als Sanierungstrehänderin</li><li>- als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung mit Vorstellung und Bewertung von Finanzierungsvarianten</li></ul></li><li>• der Refinanzierung aus der Städtebauförderung</li></ul> eines Ausblickes ab 2026 mit mittelfristiger Finanzierung mit Vorstellung und Bewertung von Finanzierungsvarianten
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Gesamtkosten: 2025: 960.000 € investiv und 8.519.700 € konsumtiv 2026: 1.136.000 € investiv und 8.342.500 € konsumtiv 2027: 1.200.000 € investiv und 7.348.100 € konsumtiv 2028: 1.500.000 € investiv und 7.326.800 € konsumtiv 2029: 890.000 € investiv und 7.571.000 € konsumtiv. Gesamterlöse: 2025: 576.000 € investiv und 1.486.400 € konsumtiv 2026: 681.600 € investiv und 1.326.500 € konsumtiv 2027: 720.000 € investiv und 1.260.600 € konsumtiv 2028: 900.000 € investiv und 956.500 € konsumtiv 2029: 534.000 € investiv und 925.200 € konsumtiv

<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaprüfung ist nicht erforderlich. Mit dieser Vorlage wird lediglich über die Finanzierung bzw. die Abbildung im städtischen Haushalt von bereits vom Stadtrat im Grundsatz genehmigten Einzelmaßnahmen beschlossen.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<p>Den von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) auf Basis bestehender bzw. zu erwartender vertraglicher Beauftragungen als Sanierungstreuhänderin sowie als sonstige Beauftragte (Stadtteilmanagement) umzusetzenden Aufgaben und Kosten 2025 wird zugestimmt.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für den Geschäftsbetrieb der MGS erforderlichen und anerkannten konsumtiven Haushaltsmittel in Höhe von 8.519.700 € für das Jahr 2025 im Rahmen der Haushaltsplanung 2025 anzumelden. Im Jahr 2025 werden Mittel in Höhe von 8.519.700 € zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die den zahlungswirksamen Mitteln im Jahr 2025 gegenüberstehenden Einnahmen in Höhe von 1.326.500 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2026 anzumelden.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die durch den Geschäftsbetrieb der MGS erforderlichen und anerkannten Haushaltsmittel in Höhe von 8.342.500 € für 2026, 7.348.100 € für 2027, 7.326.800 € für 2028 und 7.571.000 € für 2029 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanung anzumelden.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die den zahlungswirksamen Mitteln im Jahr gegenüberstehenden Einnahmen in Höhe von 1.260.600 € im Jahr 2027, 956.500 € im Jahr 2028 und 925.200 € im Jahr 2029 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanung anzumelden.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel für das Jahr 2025 in Höhe von 960.000 € und die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2025 in Höhe von 576.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 anzumelden.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel in Höhe von 1.136.000 € für 2026, in Höhe von 1.200.000 € für 2027, in Höhe von 1.500.000 € für 2028 und in Höhe von 890.000 € für 2029 auf der Finanzposition 6150.933.3851.0, Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 681.600 € für 2026, in Höhe von 720.000 € für 2027, in Höhe von 900.000 € für 2028 und in Höhe von 534.000 € für 2029 auf der Finanzposition 6150.361.3851.4, Investitionszuweisungen vom Land für Sanierungsmaßnahmen der MGS im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden.</p>

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<p>Dem Antrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, wonach die unter den Antragsziffern 2,4, 7 und 8 genannten konsumtiven und investiven Mittel flexibel bewirtschaftet werden können, wird zugestimmt.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die durch die jährlichen Budgetierungspläne konkretisierten, fortgeschriebenen und freigegebenen Mittelbedarfe für die jeweiligen Folgejahre im Haushalt anzumelden.</p> <p>Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	<p>Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS);          Finanzbedarf 2025 für die Stadtsanierung in München;          Finanzbedarf ab 2026 ff für die Stadtsanierung in München</p>
<b>Ortsangabe</b>	./.

**Münchner Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH (MGS)**

**Sanierungstätigkeit ab 2025  
Finanzbedarf  
- im Mehrjahresinvestitionsprogramm  
- im Finanzhaushalt**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15222**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 04.12.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass der Vorlage	1
2. Leistungen / Aufgaben der MGS	2
3. Auftragslage / laufende Verträge der MGS	3
3.1 Innerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten	3
3.2 Weitere Aufgaben der MGS	4
4. Mittelbedarf 2025 der MGS für die Aufgaben in der Stadtsanierung	5
4.1 Budgetierungssystematik	5
4.2 Umfang und Rahmen des beantragten Mittelbedarfes	6
4.2.1 Definition der investiven/konsumtiven Aufgaben der MGS	6
4.2.2 Mittelbedarf 2025 (Sanierungstreuhänderin und Stadtteilmanagement)	7
4.3 Refinanzierung 2025	11
4.4 Gegenüberstellung Aufgaben der MGS und Mittelbereitstellung/ Mittelbedarf	12
5. Mittelbedarfe ab 2026 ff (Vorausschau) und langfristige Sicherung der Finanzierung	13
5.1 Mittelbedarfe ab 2026	13
5.2 Sicherung der langfristigen Finanzierung	15
6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	16
6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	16
6.2 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	17
6.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm	18

6.4 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	20
6.5 Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	20
6.6 Feststellung der Wirtschaftlichkeit	21
6.7 Finanzierung	21
7. Klimaprüfung	22
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>26</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>29</b>

Telefon: 233 - 26169  
Telefax: 233 - 28078

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
und Wohnungsbau  
Beteiligungsmanagement  
PLAN-HA-III/03

### **Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)**

#### **Sanierungstätigkeit ab 2025**

#### **Finanzbedarf**

- im Mehrjahresinvestitionsprogramm
- im Finanzhaushalt

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15222**

#### **Anlagen:**

1. Gebietsübersicht mit Vorausschau 2025
2. Organigramm der MGS

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

##### **1. Anlass der Vorlage**

Die Leistungen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als städtische Sanierungstreuhanderin sowie als sonstige Beauftragte in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten werden nach dem vom Stadtrat am 20.07.2016 in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06331) beschlossenen Finanzierungs- und Vergütungsmodell aus dem städtischen Haushalt finanziert. Die Verpflichtung der Landeshauptstadt Mün-

chen zur Vergütung der MGS ist in den jeweiligen Treuhänder- und Stadtteilmanagementverträgen (siehe Ziffer 3 des Vortrages) begründet. Die Mittelbereitstellung erfolgt bislang durch jährlichen Finanzierungsbeschluss.

## **2. Leistungen / Aufgaben der MGS**

Seit über vier Jahrzehnten übernimmt die MGS klassische Sanierungsträgertätigkeiten für die Landeshauptstadt München in unterschiedlichen Gebieten und einer veränderten Programmlandschaft. Beginnend mit einem Grundprogramm und der vornehmlich gebäudebezogenen Sanierung sind die Aufgaben in den 2025 bestehenden sieben Sanierungs-/Untersuchungsgebieten deutlich vielschichtiger und komplexer.

Die MGS übernimmt als Sanierungstreuhänderin Aufgaben, die vom hoheitlichen Bereich klar abgegrenzt werden können und ihren Schwerpunkt im operativen Bereich haben. Außerdem arbeitet die MGS als Treuhänderin im Rahmen der Abwicklung von abschließenden Arbeiten in aufgehobenen Sanierungsgebieten (sog. „After Sale Tätigkeiten“).

Die weitere Beauftragung und Unterstützung durch die MGS als Dienstleisterin im Auftrag der Landeshauptstadt München ist zum jetzigen Zeitpunkt unabdingbar. Durch die langjährige Tätigkeit im Stadtteilmanagement hat sich die MGS beachtliches Wissen, Verständnis und Ortskenntnis aufgebaut, welches für den Aufbau und die Pflege von Netzwerken sowie die Vermittlung von Sanierungszielen und -maßnahmen an die Bürger\*innen genutzt werden kann.

Darüber hinaus hat die MGS Erfahrungen im Bereich der Drittmittelbeschaffung. Um der Nachrangigkeit der Städtebauförderungsmittel Rechnung zu tragen und Investitionen in den Sanierungsgebieten zu bündeln, werden durch die Leistungen / Aufgaben der MGS Finanzmittel aus ganz verschiedenen städtischen Quellen sowie von Bundes- und EU-Ebene eingesetzt (bspw. IHKM-Mittel, KfW-Mittel, Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ), smarter together und New European Bauhaus (NEB)).

Die MGS setzt in den Sanierungsgebieten zudem das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ um, einschließlich der Ausreichung der Fördermittel an Dritte.

Die Sicherung der staatlichen Städtebaufördermittel ist übergeordnetes und prioritäres Ziel, welches einen fortlaufenden Einsatz der MGS erfordert.

Neben den klassischen Sanierungsträger-/Stadtteilmanagementtätigkeiten soll die MGS künftig zudem auch bei der Umsetzung der Klimaziele der Landeshauptstadt München eine gewichtige Rolle spielen. So soll die MGS bei der Umsetzung integrierter klimafreundlicher und sozialer Quartiere und bei der Photovoltaik-Offensive stadtweit über die Sanierungsgebiete hinaus tätig werden.

### 3. Auftragslage / laufende Verträge der MGS

Die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06331) eingeführte Vergütungs- und Abrechnungssystematik sieht vor, dass die Landeshauptstadt München die MGS zur Durchführung der o.g. Aufgaben auf zwei Arten beauftragen kann.

#### 3.1. Innerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten

##### Aufgaben als Sanierungstreuhänderin

Die MGS wird von der Landeshauptstadt München als Sanierungstreuhänderin i.S.d. § 160 Abs. 1 BauGB beauftragt und agiert im eigenen Namen auf Rechnung der Landeshauptstadt München mittels eines Treuhandvermögens.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS sind für die einzelnen Gebiete Treuhänderverträge geschlossen (pro Sanierungsgebiet ein eigener Sanierungstreuhändervertrag), welche als Rahmenverträge für die gesamte Laufzeit des jeweiligen Sanierungsgebietes konzipiert sind. Bei Untersuchungsgebieten laufen diese Treuhänderverträge über die Dauer der Vorbereitung der Sanierung.

Für das Jahr 2025 gelten zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS folgende **Treuhänderverträge** über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das:

- Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz vom 24.06.2019  
(Stadtratsbeschluss vom 27.11.2028 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13046)  
Laufzeit bis vsl. 2029
- Sanierungsgebiet Moosach vom 19.08.2021  
(Stadtratsbeschluss vom 27.01.2021 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 00782)  
Laufzeit bis vsl. 2036
- Sanierungsgebiet Ortskern Ramersdorf ab 01.01.2018  
(Stadtratsbeschluss vom 23.11.2017 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09450)  
Laufzeit bis vsl. 2029
- Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum vom 25.05.2022  
(Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03969)  
Laufzeit bis vsl. 2035
- Sanierungsgebiet Neuperlach Nord vom 25.05.2022  
(Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03969)  
Laufzeit bis vsl. 2035
- Untersuchungsgebiet Neuperlach vom 11.01.2018  
(Stadtratsbeschluss vom 28.09.2016 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024)
- Sanierungsgebiet Quartierszentrum Trudering vom 06.03.2017  
(Stadtratsbeschluss vom 27.02.2013 – Sitzungsvorlage 08-14 / V 10777 und vom 20.07.2016 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06331)  
Laufzeit bis vsl. 2027



### **Aufgaben im Bereich des Stadtteilmanagements**

Die Leistungen des Stadtteilmanagements (Quartiers-, Geschäftsstraßen-, Leerstands- und Flächenmanagement) sind in eigenen Stadtteilmanagementverträgen abgebildet, bei denen die MGS nicht als Treuhänderin der Landeshauptstadt München beauftragt wird, sondern als sonstige Beauftragte und zwar als Dienstleisterin gleich einem Dritten (die MGS handelt hierbei in eigenem Namen auf eigene Rechnung).

Zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS gelten folgende **Verträge über die Durchführung eines Stadtteilmanagements** für das

- Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz vom 20.12.2022  
(Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03969)
- Sanierungsgebiet Moosach vom 16.09.2021  
(Stadtratsbeschluss vom 27.01.2021 – Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00782)
- Sanierungsgebiet Neuperlach Nord vom 20.12.2022  
(Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03969)
- Sanierungsgebiet Neuperlach Zentrum vom 30.12.2022  
(Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03969)
- Untersuchungsgebiet Neuperlach vom 11.06.2019  
(Stadtratsbeschluss vom 28.09.2016 - Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024)

### **3.2. Weitere Aufgaben der MGS**

Die MGS kann als Projektgesellschaft weitere geeignete Aufgaben für die Stadt München übernehmen.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2023 zur Neuausrichtung der MGS im Rahmen der Zusammenführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10508) wird die MGS künftig bei der Umsetzung der Klimaziele der Landeshauptstadt München eine gewichtige Rolle spielen.

Dieses Aufgabenfeld wird sich künftig, neben den oben unter Ziffer 3.1 genannten Tätigkeiten, zu einem weiteren Standbein für die MGS entwickeln. Dabei soll die MGS bei der Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen und im Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert, tätig werden.

Hierzu wurde zwischen der Landeshauptstadt München (Referat für Klima und Umwelt und Referat für Stadtplanung und Bauordnung) und der MGS am 07.08.2024 ein Rahmenvertrag zur Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes klimaneutraler und klimaresilienter Quartiere geschlossen.

Die Eckdaten des Vertrages wurden davor der Vollversammlung des Stadtrates am 03.07.2024 in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13265).

Darüber hinaus ist die MGS derzeit noch mit folgenden Aufgaben betraut:

- Stadtteilmanagement Freiam
- Partner im EU-Projekt ASCEND
- Partner im EU-Projekt NEB Neuperlach

#### **4. Mittelbedarf 2025 der MGS für die Aufgaben in der Stadtsanierung**

**Dieser Beschluss umfasst ausschließlich die Finanzierung der MGS für ihre Aufgaben als Sanierungstreuhanderin der Landeshauptstadt in den festgelegten Sanierungs-/Untersuchungsgebieten (siehe Ziffer 3.1 des Vortrages).**

**Die Finanzierung der Aufgaben der MGS gemäß Ziffer 3.2 des Vortrages erfolgt im Zuge der jeweiligen Fachbeschlüsse im Stadtrat durch gesonderte Verträge.**

##### **4.1. Budgetierungssystematik**

Zur Konkretisierung der abgeschlossenen Verträge (Sanierungstreuhanderverträge, Verträge mit der MGS-GmbH als sonstige Beauftragte) erstellt die MGS Budgetierungspläne, die der Zustimmung der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedürfen. Die Pläne bestehen aus einer Kosten- und Kapazitätenplanung, einem Arbeitsprogramm und einem Terminplan.

Die MGS ermittelt projekt- bzw. projektgruppenbezogene Budgets, die Kostentransparenz gewährleisten und gleichzeitig der MGS innerhalb der Budgets flexibles Handeln ermöglichen. Die MGS benötigt ausreichende und frühzeitige Planungs- und Finanzierungssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Personaleinsatzplanung.

Diese Budgets setzen sich zusammen aus

- der Vergütung der MGS für ihre Sanierungsträgerleistung (**Personal- und Personalnebenkosten**) sowie
- den **Projektkosten**.

Berücksichtigt sind sämtliche Aufgaben/Projekte mit den entsprechenden Kosten, für die

- eine inhaltliche Mandatierung durch die Treuhanderverträge und durch den Stadtrat entweder bereits vorliegt bzw.
- in Folgebeschlüssen mit einer inhaltlichen Zustimmung aufgrund des derzeitigen Konkretisierungsstandes des Projektes innerhalb des Betrachtungszeitraums gerechnet werden kann und daraus folgend
- nachzeitigem Planungsstand im Betrachtungszeitraum 2025 sowie Vorausschau bis 2029 ein liquiditätsmäßiger Abfluss erwartet werden kann.

Der Ansatz von Aufgaben/Projekten, für die eine inhaltliche Mandatierung nachzeitigem Sach- und Verfahrensstand zu erwarten ist, sowie der damit verbundene Mitteleinsatz stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

**Die Verpflichtung der Landeshauptstadt München zur Vergütung der MGS ist in den jeweiligen Treuhänder- und Stadtteilmanagementverträgen (siehe Ziffer 3 des Vortrages) verankert.**

## **4.2 Umfang und Rahmen des beantragten Mittelbedarfes**

Die beantragten Auszahlungsmittel für den Haushalt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung beinhalten:

- Mittel für die Beauftragung der MGS als Sanierungstreuhänderin (einschließlich der Mittel, die im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ von der MGS an Dritte ausgereicht werden)
- Mittel für die sonstige Beauftragung der MGS in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten
- Mittel für Restarbeiten in den ehemaligen Sanierungsgebieten Haidhausen/ Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu Haidhausen) und Westend (sog. „After Sale Tätigkeiten Treuhandvermögen“)
- Sachfremde Aufwände aus den GmbH-Verträgen (Stadtteilmanagementverträgen) für Pensionsrückstellungen

Bei referatsübergreifenden, gemeinsamen Projekten in den Sanierungsgebieten erfolgt die fachliche Mandatierung einschließlich der Mittelbereitstellung durch die jeweiligen Fachreferate.

### **4.2.1. Definition der investiven/konsumtiven Aufgaben der MGS**

**Investive Ausgaben** (auch: Investitionsausgaben) sind Ausgaben, die primär in späteren Haushalts- bzw. Rechnungsjahren, d. h. längerfristig, einen Nutzen stiften sollen. Investive Ausgaben werden nach den städtischen Haushaltsrichtlinien vor allem in Sachanlagen getätigt. Beispiele für investive Ausgaben der MGS sind Kosten für Projekte im Programm „aktiv.gestalten“ zur Aufwertung von privatem Wohn- oder Gewerbeumfeld, städtebauliche Ordnungsmaßnahmen. Die Regierung von Oberbayern erkennt im Sinne der Städtebauförderung auch Maßnahmen/Kosten als investiv an, die einer städtebaulichen Qualifizierung dienen bzw. einen städtebaulichen Mehrwert bewirken, sprich auch Maßnahmen, die spätere Investitionen vorbereiten bzw. laufende Investitionen begleiten.

Unter **konsumtiven Ausgaben der MGS** (auch: Konsumausgaben) versteht man diejenigen Ausgaben, die einen Nutzen im jeweils laufenden Haushalts- bzw. Rechnungsjahr stiften. Unter die konsumtiven Ausgaben fallen neben den reinen **Personalkosten** auch **vorbereitende projektbezogene Aufgaben für investive Maßnahmen**, insbesondere:

- Bereitstellung der Infrastruktur vor Ort sowie Bewirtschaftung von dafür benötigten Städtebauförderungsmitteln:
  - Stadteilladen im Quartier
  - quartiersbezogene Homepage
  - Verfügungsfonds zur Umsetzung von verschiedenen „kleineren“ Projekten und als Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme im Quartier zum Teil auch mit erheblichen privaten Investitionen
- stadtteilbezogene Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Durchführung intensiver Beteiligungsformate, jährlich Tag der Städtebauförderung)

- energetische Beratung, Untersuchungen, Konzepte, Gebäudemodernisierungs- und Energie-Checks
- Städtebauliche Entwicklung von Einzelgrundstücken
- Restarbeiten/Abschlussdokumentationen in ehemaligen bzw. zum Abschluss anstehenden Sanierungsgebieten.

#### **4.2.2. Mittelbedarf 2025 (Sanierungstreuhänderin und Stadtteilmanagement)**

Mit den Beschlüssen zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten hat sich die Landeshauptstadt München zu einer zügigen Umsetzung der Sanierungsziele nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet. Eine rechtssichere förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten ist nur möglich, wenn bereits eine positive Prognose über die Finanzierbarkeit der Projekte getroffen werden kann. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss eine überschlägige Ermittlung zu den Kosten und der Finanzierung die Durchführbarkeit und Zügigkeit der Stadtsanierung nachvollziehbar prognostizieren lassen. Die finanzielle Unterstützung durch Städtebaufördermittel ist immer eine Refinanzierung, folglich müssen bei der Landeshauptstadt München die benötigten Mittel primär bereit gestellt werden. Außerdem gibt es für jedes Projekt einen kommunalen Eigenanteil, da dadurch das gemeindliche Eigeninteresse an der geförderten Maßnahme sowie das Einhalten der Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet wird.

Der benötigte Mittelbedarf der MGS hat sich einerseits an dem vom Fördermittelgeber vorgegeben Gebot einer zügigen Durchführung der Sanierungszielen in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, der vorhandenen Personalausstattung einerseits und der aktuellen städtischen Einsparungszwänge andererseits zu orientieren.

Das vorhandene Personal der MGS ist vor dem Hintergrund der auf einen längeren Zeitraum ausgelegten Sanierungssatzungen und den entsprechenden Treuhänderverträgen mit unbefristeten Arbeitsverträgen ausgestattet.

Ein Großteil der betroffenen Projekte befindet sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium, so dass bei einer Kürzung der Mittel die anstehende Umsetzung gefährdet wird. So befinden sich beispielsweise im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz verschiedene Projekte im Bau, Ausschreibungen haben (rechtsverbindlich) stattgefunden, Bürgerbeteiligungen wurden durchgeführt und wichtige Stadtteilprojekte angekündigt. Die Bevölkerung vor Ort wartet dringend auf die Umsetzung dieser Maßnahmen. Des Weiteren würde eine Reduzierung der Haushaltsmittel bedeuten, dass die in Aussicht gestellten Städtebaufördermittel nicht abgerufen werden können.

Viele Maßnahmen der Städtebauförderung sind an Mittel des Bundes und/oder des Freistaats gekoppelt. Leistet die Stadt ihren Kostenanteil nicht, kann dies auch zum ersatzlosen Wegfall der Städtebaufördermittel und unter Umständen sogar zur Pflicht einer Rückzahlung bereits ausgezahlter Städtebauförderungsmittel führen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde von der Stadtkämmerei aufgefordert, Maßnahmen zur Haushaltsstabilisierung zu ergreifen. Nachfolgend werden daher mehrere Finanzierungsvarianten und deren Konsequenzen aufgezeigt:

**1) Reguläre Mittelbereitstellung gemäß der vom Aufsichtsrat der MGS am 25.06.2024 beschlossenen Budgetierungsplanung.**

**Ausgaben gesamt: 9.777.220 €**

Personalkosten	Projektkosten
7.392.120 €	2.385.100 €

**Rückflüsse Städtebauförderung: 1.902.500 €**

**2) Sparvariante; Reduzierung der Personalkosten um rd. 4 %**

**Ausgaben gesamt: 9.479.700 € (-297.520 €)**

Personalkosten	Projektkosten
7.094.600 € (-297.520 €)	2.385.100 € (unverändert)

**Rückflüsse Städtebauförderung: 1.902.500 € (unverändert)**

Die in der langfristigen Wirtschaftsplanung der MGS angesetzten Personalstellen werden (noch) nicht auf die nächste Sanierungsphase in den großen Sanierungsgebieten Neuperlach und Moosach ausgerichtet, sondern auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Damit ist eine Reduzierung der konsumtiven Kosten um 297.250 € verbunden. Eine Auswirkung auf die Höhe der zu erwartenden Städtebauförderung ist nicht gegeben.

**3) Kürzung des Ansatzes laut Budgetierungsplanung um pauschal 10 %**

**Ausgaben gesamt: 8.799.498 € (- 977.722 €)**

Personalkosten	Projektkosten
7.094.600 € (-297.520 €)	1.704.898 € (-680.202 €)

**Rückflüsse Städtebauförderung: 1.494.380 € (Verlust in Höhe von 408.120 €)**

Der Mittelbedarf würde sich bei dieser Pauschalkürzung um 977.722 € verringern. Die Kürzung müsste zusätzlich zu einer Reduzierung der Personalkosten unter Ziffer 2 bei den Projektkosten vorgenommen werden, weil, wie oben ausgeführt, das Personal der MGS mit unbefristeten Arbeitsverträgen ausgestattet ist.

Die Sanierungsziele könnten dann jedoch teilweise noch umgesetzt werden. Es würde zudem die Situation eintreten, dass vorhandenes Personal mit geringen Projektmitteln agieren müsste.

Auf der Einnahmeseite würden sich die Refinanzierungsmittel um 408.120 € vermindern und damit zugleich die Kostenersparnis für den städtischen Haushalt. Netto würden die

Haushaltersparnisse also nur rund 58% des gekürzten Betrages und somit der Leistungsreduzierung ausmachen.

Bei diesem Szenario wäre die Bearbeitung wichtiger Maßnahmen/Projekte durch die MGS erheblich erschwert und dadurch könnten die gesetzten Sanierungsziele für 2025 nicht erreicht werden.

#### **4) Kürzung des Ansatzes laut Budgetierungsplanung um pauschal 20%**

**Ausgaben gesamt: 7.821.776 € (- 1.955.444 €)**

<b>Personalkosten</b>	<b>Projektkosten</b>
7.094.600 €	727.176 €
(-297.520 €)	(- 1.657.924 €)

**Rückflüsse Städtebauförderung: 907.746 € (Verlust in Höhe von 994.754 €)**

Der Mittelbedarf würde sich bei dieser Pauschalkürzung um rd. 1.955.000 € reduzieren. Bei dieser Variante würden sich die für Projekte zur Verfügung stehenden Projektmittel gegenüber Variante 3 noch stärker verringern. Die Städtebaufördermittel würden um rechnerisch 994.754 € zurück gehen. Der Nettoeffekt auf den Haushalt betrüge jedoch nur rund 49%.

Bei diesem Szenario sind die gleichen Auswirkungen wie bei Szenario 3 zu erwarten. Darüber hinaus ist bei der Variante 4 zu befürchten, dass die Leistungsfähigkeit der MGS vor Ort gefährdet wäre, weil auch viele kleine Projekte in allen Sanierungsgebieten (Gebäudemodernisierungschecks, Beratungen Öffentlichkeitsarbeit, Stadtteilmanagement etc.) betroffen wären. Letztlich könnte dann auch die Förderung des Stadtteilmanagements von der Regierung von Oberbayern insgesamt in Frage gestellt werden, wenn kaum Projekte umgesetzt werden. Das Stadtteilmanagement wird derzeit mit rd. 475.000 € p.a. gefördert und eine Kürzung ist in der untenstehenden Tabelle noch nicht berücksichtigt.

**Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, dass der Mittelbedarf für die unter Ziffer 2) dargestellte Sparvariante in den Haushalt eingestellt wird.**

Gegenüber der ursprünglichen, vom Aufsichtsrat am 25.06.2024 beschlossenen Budgetierungsplanung kann der Ansatz der Personalkosten um dann 297.520 € reduziert werden.

Die Gesamtkosten verringern sich damit von 9.777.220 € auf 9.479.700 €, wie nachfolgend dargelegt:

<b>Sanierungs- /Untersuchungsgebiete/ ehemalige Sanierungsgebiete Haidhausen, Werksviertel, Westend</b>	Sach- /Projektkosten Investiv	Sach- /Projekt- kosten konsumtiv	Personal- kosten konsumtiv	Gesamt
Ortskern Ramersdorf	--	36.000 €	392.220 €	428.220 €
Quartierszentrum Trudering	--	10.000 €	114.140 €	124.140 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz Sanierungstreuhänderin Stadtteilmanagement	670.000 € --	232.000 € --	1.616.870 € 380.800 €	2.518.870 €
Moosach Sanierungstreuhänderin Stadtteilmanagement	290.000 € --	345.000 € --	1.520.560 € 380.800 €	2.155.560 €
Neuperlach Nord Sanierungstreuhänderin Stadtteilmanagement	-- --	704.600 € --	1.550.170 € 190.400 €	2.254.770 € 190.400 €
Neuperlach Zentrum Sanierungstreuhänderin Stadtteilmanagement	-- --	25.000 € --	421.130 € 95.200 €	446.130 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach Sanierungstreuhänderin Stadtteilmanagement	-- --	67.500 € --	209.080 € 95.200 €	276.580 €
After Sale Tätigkeiten Treuhandvermögen (Haidhausen incl. Werksviertel, Westend)	--	5.000 €	174.220 €	179.220 €
zuzüglich Aufwände für anteilige Pensionsrückstellungen aus den Stadtteilmanagement- verträgen	--	--	251.330 €	251.330 €
Kosten laut Budgetierungs- planung	960.000 €	1.425.100 €	7.392.120 €	9.777.220 €
-Sanierungstreuhänderin	960.000 €	1.425.100 €	5.998.390 €	8.383.490 €
-Stadtteilmanagement	-- €	-- €	1.142.400 €	1.142.400 €
-Pensionsrückstellungen	-- €	-- €	251.330 €	251.330 €
<b>Personalkostenreduzierung Sanierungstreuhänderin (gemäß Variante 2)</b>			-297.520 €	- 297.520 €
<b>Mittelbedarf</b>	<b>960.000 €</b>	<b>1.425.100 €</b>	<b>7.094.600 €</b>	<b>9.479.700 €</b>

Der Mittelbedarf beträgt investiv 960.000 €, konsumtiv 8.519.700 €.

Der kostenmäßige Schwerpunkt der Aufgaben der MGS liegt in den Sanierungsgebieten

- Aubing/Neuaubing/Westkreuz
- Moosach und
- Neuperlach Nord.

In der Kostenposition „After Sale Tätigkeiten Treuhandvermögen“ sind die für die Begleitung der Auflösung des Treuhandvermögens im Nachgang noch anfallenden Restkosten für Personal/Rechtsberatung enthalten.

Der Aufwand für anteilige Pensionsrückstellungen aus den Stadtteilmanagementverträgen ist ursächlich dem Treuhänderbereich zuzuordnen.

Eine räumliche Übersicht sowie ein exemplarischer Überblick über Aufgabenstellung und aktuelle Aktivitäten der MGS in den einzelnen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten sind in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage dargestellt.

#### **4.3. Refinanzierung 2025**

Der überschlägige Bedarf an Einnahmen aus der Städtebauförderung für das Folgejahr wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, über die Bedarfsmitteilung – eine Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen – bei der Regierung von Oberbayern (Bewilligungsstelle) zum 01.12. eines jeden Jahres angezeigt. Entsprechend der verfügbaren Bund-Länder-Fördermittel erfolgt durch die Regierung von Oberbayern eine Vorauswahl durch die Einplanung der hierfür erforderlichen Finanzhilfen in den Jahresprogrammen (Förderrahmen/Rahmenbewilligung).

Auf der Grundlage der Rahmenbewilligung erstellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung detaillierte Bewilligungsanträge für die Einzelmaßnahmen bei der Regierung von Oberbayern.

Die Kosten für eine Maßnahme unterteilen sich in förderfähige und nicht förderfähige Kosten. Nicht förderfähig sind z.B. ein Teil der Personal- und Sachkosten; Kosten für Unterhalt und Betrieb sowie rentierliche Kosten von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Landeshauptstadt München erhält bis zu 60 % der für die Einzelmaßnahme anerkannten förderfähigen Kosten von der Regierung von Oberbayern erstattet (30 % Bundesmittel, 30 % Landesmittel). Der Eigenanteil von 40 % der förderfähigen Kosten muss von der Landeshauptstadt München selbst getragen werden. Darüber hinaus tragen die Landeshauptstadt München oder private Projektträger (beispielsweise im Programm „aktiv.gestalten“) alle übrigen Kosten, welche nicht förderfähig sind.

Die Höhe der nachfolgend angenommenen Einnahmen basiert auf der Beurteilung der Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen aus der Budgetierungsplanung 2025 und der Vorausschau im Rahmen der Bedarfsanmeldung 2025 bei der Regierung von Oberbayern (wird zum Stand 30.11.2024 erfolgen).



**Gegenüberstellung Kosten/Förderung für 2025:**

	Kosten	Förderung (60% aus förderfähigen Kosten)
Investiv	960.000 €	576.000 €
Konsumtiv davon	8.519.720 €	1.326.500 €
Treuhandbereich	7.377.320 €	852.000 €
Stadtteilmanagement	1.142.400 €	474.500 *)
<b>Insgesamt</b>	<b>9.479.700 €</b>	<b>1.902.500 €</b>

\*) Bei der Refinanzierung für das Stadtteilmanagement handelt es sich um hochgerechnete Werte entsprechend dem bisherigen Förderumfang durch die Regierung von Oberbayern. Die Regierung von Oberbayern behält sich vor, die Förderung im Einzelfall zu verringern.

**4.4 Abgrenzung Aufgaben der MGS Mittelbereitstellung/Mittelbedarf**

<b>Aufgabenfeld</b>	<b>Räumlicher Umgriff</b>	<b>Mittelbereitstellung</b>	<b>Mittelbedarf 2025 aus dem städtischen Haushalt</b>
Sanierungstreuhanderin Stadtteilmanagement (31 VZÄ, incl. Abteilungsleitung und Assistenz)	Innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete	Haushalt des <b>Referates für Stadtplanung und Bauordnung</b>	9.479.700 €  (siehe Tabelle Seite 10)
Erstellung von Quartierskonzepten und deren Umsetzung (Sanierungsmanagement) (8 VZÄ, incl. Abteilungsleitung und Assistenz)	Stadtweit (außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete)	<b>Haushalt des Referates für Klima und Umwelt</b>	rd. 2.500.000 €
Sonderprojekte (Stadtteilmanagement Freiam, EU-Projekt ASCEND, EU-Projekt NEB Neuperlach) (in 2025: 2,5; Geschäftsfeld Sonstige Betreuung)	Aufgabenbezogen (innerhalb und außerhalb von Sanierungsgebieten)	Haushalt des jeweils projektbezogen federführenden Referates (z.B. Referat für Arbeit und Wirtschaft)	rd. 934.000 €

Der mit dieser Vorlage beantragte **Mittelbedarf der MGS in Höhe von 9.479.700 € ist ausschließlich für die Tätigkeit als von der Stadt beauftragte Sanierungstreuhandlerin und Stadtteilmanagerin in den förmlich festgelegten Sanierungs-/Untersuchungsgebieten.**

Der Aspekt Energie und Quartiersentwicklung ist hierbei ein Handlungsfeld innerhalb der integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs).

Die darüber hinaus vom Stadtrat beschlossene **Beauftragung der MGS als Projektgesellschaft im Sinne einer Energieagentur** für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen und im Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert, erfolgt stadtweit, in Abgrenzung zur oben genannten Tätigkeit **außerhalb der förmlich festgelegten Gebiete.**

Die hierfür benötigten städtischen **Mittel werden aus dem Haushalt des Referates für Klima und Umwelt** bereitgestellt.

Die Abgrenzung der beiden Hauptaufgabenbereiche Stadterneuerung und Energiemanagement wird durch das Organigramm der MGS verdeutlicht (siehe Anlage 2).

Der Bereich Klima und Energie bei der MGS wurde, wie aus dem Organigramm ersichtlich, neu aufgestellt so dass eine getrennte Abrechnung der beiden Bereiche – Stadterneuerung einerseits, Klima und Energie andererseits - erfolgen kann, wie auch von der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeberin für den Bereich Stadtsanierung gefordert.

## **5. Mittelbedarfe ab 2026 ff. (Vorausschau) und langfristige Sicherung der Finanzierung**

### **5.1 Mittelbedarfe ab 2026**

#### **1) Variante „Regulärer Mittelansatz“**

Für die reguläre Umsetzung aller bereits beschlossenen Sanierungsziele einschließlich des dafür erforderlichen Personalbedarfes bestünde ab 2026 ein hochgerechneter, über das Niveau von 2025 auf über 9,5 Mio. € ansteigender Mittelbedarf. Dieser würde dann im Durchschnitt der Jahre 2026 bis 2029 auf rund. 11 Mio. € p.a. anwachsen.

Diese Variante würde die Fortführung der Sanierungsziele und den Übergang in die zweite, investive Phase der beiden großen Sanierungsgebiete Moosach (Mittelbedarf ab 2025) und Neuperlach (Mittelbedarf ab 2026) berücksichtigen.

Die Sanierungsziele wurden vom Stadtrat bereits bei der förmlichen Festlegung der Gebiete im Rahmen der dort beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs) vorgegeben und bilden damit die aktuelle Auftragslage der MGS ab, die wiederum in den für die jeweiligen Gebiete abgeschlossenen Treuhänderverträgen der Stadt München mit der MGS festgelegt wurde.

Unter Berücksichtigung der von der Stadtkämmerei zur Haushaltsstabilisierung zu ergreifenden Maßnahmen stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung exemplarisch folgende, gegenüber der Variante 1 reduzierte Finanzierungsszenarien mit den möglichen Konsequenzen dar:

## **2) Sparvariante (= Mindeststandard) - Sanierungsziele werden teilweise umgesetzt -**

Diese Variante sieht für den Zeitraum 2026 bis 2029 einen Mittelbedarf für die MGS von rd. 9,5 Mio. € p.a. vor. Dieser Bedarf entspricht der Fortführung der bereits für 2025 vorgeschlagenen Sparvariante 2 (siehe oben Ziffer 4.2.2 des Vortrages).

Es wird soweit absehbar gegenüber 2025 einerseits zu keiner Ausweitung des Personaleinsatzes der MGS in der Stadtsanierungstätigkeit kommen. In der Natur der Sache liegende tarifliche Steigerungen der Personalkosten sollen weitgehend durch ausgewogene Sparmaßnahmen des Personal- und Sachmitteleinsatzes der MGS aufgefangen werden, so dass auch weiterhin ein vertretbares Verhältnis zwischen Personalkosten einerseits und umgesetzten Sach- und Projektkosten andererseits gewahrt bleibt.

Allerdings könnten einige laut den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEKs) ursprünglich vorgesehene Projekte nicht mehr umgesetzt werden.

## **3) Pauschale Kürzung der Ansätze gegenüber Variante 2 um 10% (-0,95 Mio. € p.a.)**

Die Variante sieht einen Mittelbedarf für die MGS in Höhe von rd. 8,55 Mio. € p.a. vor.

Vor dem Hintergrund der auf einen längeren Zeitraum ausgelegten Sanierungssatzungen und den entsprechenden Treuhändlerverträgen ausgelegten unbefristeten Arbeitsverträgen bei der MGS, müsste eine pauschale Kürzung des Gesamtbedarfes um 10 % hauptsächlich über die Projektkosten erfolgen. Auf Gemeinkosten hätte dies keinen Einfluss. Maßnahmen zur Reduzierung der Overheadkosten wurden bereits mit der Neugliederung der MGS zum 31.12.2023 vom Stadtrat beschlossen und werden derzeit schrittweise umgesetzt.

Dies würde im Ergebnis bedeuten, dass Personal teilweise ohne Projekte vorhanden wäre und die beschlossenen Sanierungsziele nicht erreicht werden könnten.

Auch würden sich die Refinanzierungsmittel (Einnahmen für den städtischen Haushalt) entsprechend verringern. Bei einer Kürzung der Projektmittel wären dies überschlagsmäßig ca. - 600 T€.

## **4) Kürzung der Ansätze gegenüber Variante 2 um 20 % (-1,9 Mio. € p.a.)**

Diese Variante sieht einen Mittelbedarf von rd. 7,6 Mio. € p.a. vor.

In der Konsequenz könnten bereits ab 2026 keine nennenswerten Projekte mehr umgesetzt bzw. begonnen werden.

Im worst-case droht die vollständige Aufhebung der Sanierungsgebiete oder die Teilaufhebung von Bereichen, für deren Maßnahmen keine kommunalen Mittel mehr zur Verfügung

gestellt werden können. Insbesondere die großen Sanierungsgebiete Moosach und Neuperlach wären in dieser Form betroffen aber auch laufende Projekte im Ortskern Ramersdorf oder abschließende Maßnahmen im Quartierzentrum Trudering. Die Aufnahme neuer Sanierungsgebiete wäre zumindest unwahrscheinlich.

Zudem wäre die Leistungsfähigkeit der MGS vor Ort gefährdet, weil viele kleine Projekte in allen Sanierungsgebieten (Gebäudemodernisierungschecks, Beratungen, Öffentlichkeitsarbeit) betroffen wären. Damit wäre dann das Stadtteilmanagement obsolet und letztlich würde auch die Regierung von Oberbayern dessen Förderung einstellen.

Im Ergebnis würden dann staatliche Refinanzierungsmittel von geschätzt insgesamt 1,7 Mio. € wegfallen (1,2 Mio. € für Projekte und rd. 475.000 € für das Stadtteilmanagement).

**Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt die unter Ziffer 2 dargelegte „Sparvariante (=Mindeststandard)“ für die Jahre 2026 ff. vor.**

Danach können die, nach den ISEK`s (integrierten Stadtentwicklungskonzepte) vom Stadtrat bei der Festlegung der Sanierungsgebiete aufgezeigten Handlungsziele zumindest größtenteils umgesetzt werden. Es muss jährlich eine an die jeweiligen haushaltsrechtlichen Vorgaben angepasste Priorisierung von Projekten vorgenommen werden. Ein vertretbares Verhältnis zwischen Personalkosten einerseits und umgesetzten Sach- und Projektkosten andererseits bleibt noch gewahrt.

Die Mindestausstattung der MGS ist erforderlich, um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten und mittelfristig Planungs- und Finanzierungssicherheit zu behalten.

## **5.2. Sicherung der langfristigen Finanzierung**

Bei dieser „**Sparvariante (=Mindeststandard)**“ besteht, wie oben dargelegt, für die MGS als von der Landeshauptstadt München beauftragte Sanierungstreuhänderin ab 2026 ein durchschnittlicher Mittelbedarf in der Stadtsanierung in Höhe von durchschnittlich:

<b>Personalkosten:</b>	<b>7.100.000 € p.a.</b>
<b>Projektkosten konsumtiv:</b>	<b>1.000.000 € p.a.</b>
<b>Projektkosten investiv:</b>	<b>1.400.000 € p.a.</b>
<b>Gesamtbedarf:</b>	<b>rd. 9.500.000 € p.a.</b>

Den Gesamtausgaben in Höhe von rd. 9,5 Mio. € p.a. stehen andererseits Einnahmen aus staatlichen Refinanzierungsmitteln von geschätzt rd. 1,9 Mio. € p.a. gegenüber.

Die Mindestausstattung der MGS ist erforderlich, um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten, die Sanierungsziele umzusetzen und Planungs- und Finanzierungssicherheit zu behalten.

Die tatsächlichen jährlichen Gesamtbedarfe (investiv + konsumtiv) werden auf Basis der sich konkretisierenden Budgetierungsplanungen jeweils für das Folgejahr per Finanzierungsbeschluss unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden städtischen Finanzmittel und Städtebaufördermittel angepasst und in den städtischen Haushalt eingestellt.

Die investiven Mittel werden in der vorausschauenden fünfjährigen mittelfristigen städtischen Planung (MIP) eingestellt.

Die MGS benötigt für eine vorausschauende Planung und Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebes aber auch für den konsumtiven Mittelbedarf eine entsprechende längerfristige, über ein Haushaltsjahr hinausgehende, Finanzierungssicherheit.

## 6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die Aufteilung der Kosten in die Bereiche konsumtiv und investiv beruht auf einer ersten Einschätzung. In Teilbereichen richten sich die konkreten Planungen nach der Förderentscheidung der Regierung von Oberbayern, so dass die endgültige Zuordnung investiv/konsumtiv erst unterjährig, in Abstimmung mit der städtischen Anlagebuchhaltung, erfolgen kann.

Die Verschiebungen erfolgen im Nachtrag bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungen. Dazu ist es erforderlich, dass die beiden Bereiche flexibel bewirtschaftet werden können.

### 6.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die unter den Jahresraten 2026-2029 angegebenen Beträge wurden aus dem aktuellen Budgetierungsplan der MGS übernommen.

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	,--	8.519.700 € in 2025 8.342.500 € in 2026 7.348.100 € in 2027 7.326.800 € in 2028 7.571.000 € in 2029	,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)		8.519.700 € in 2025 8.342.500 €	,--

	dauerhaft	einmalig	befristet
		in 2026 7.348.100 € in 2027 7.326.800 € in 2028 7.571.000 € in 2029	
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzaus- zahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
<b>Nachrichtlich Vollzeitäquivalente</b>			

## 6.2. Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Fördermittel können bei der Regierung von Oberbayern erst dann zur Auszahlung beantragt werden, wenn die zugehörigen Rechnungen vorliegen. Da eine Prüfung der Anträge erfahrungsgemäß bis zu sechs Monate dauern kann, ergibt sich eine Verschiebung der Refinanzierung in das Folgejahr 2026.

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Erlöse</b>		1.326.500 € in 2026 1.260.600 € in 2027 956.500 € In 2028 925.200 € in 2029	,--
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>		1.326.500 € in 2026 1.260.600 € in 2027 956.500 € In 2028 925.200 €	,--

	dauerhaft	einmalig	befristet
		in 2029	
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)		1.326.500 € in 2026 1.260.600 € in 2027 956.500 € In 2028 925.200 € in 2029	,--
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)	,--	,--	,--
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	,--	,--	,--
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	,--	,--	,--
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)	,--	,--	,--
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)	,--	,--	,--

### 6.3. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028

#### Beschreibung des IST-Zustandes

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen ist mit 19.949 T€ Gesamtkosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028, Maßnahmenummer 3851, enthalten.

#### Darstellung der erforderlichen Änderung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen löst Gesamtkosten in Höhe von 18.460 T€ im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 aus.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 ist daher wie folgt zu ändern:

**MIP alt (VAR 640):**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
(933)	19.621	11.219	6.605	320	960	1.335	2.490	1.500	890	907
(987)	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
(988)	228	228	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	19.949	11.547	6.605	320	960	1.335	2.490	1.500	890	907
Z (361)	4.010	0	4.010	102	843	624	1.494	947	0	0
St. A.	15.939	11.547	2.595	218	117	711	996	553	890	907

**MIP neu:**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
 Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
(933)	18.132	11.219	5.116	320	960	1.136	1.200	1.500	890	907
(987)	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
(988)	228	228	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	18.460	11.547	5.116	320	960	1.136	1.200	1.500	890	907
Z (361)	4.148	0	3.070	192	576	682	720	900	534	544
St. A.	14.312	11.547	2.046	128	384	454	480	600	356	363

**Abkürzungen**

(933) = bewegliches Anlagevermögen

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil



#### 6.4. Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>	960.000 € in 2025	1.136.000 € in 2026	1.200.000 € in 2027	1.500.000 € in 2028	890.000 € in 2029
davon:					
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--	,--	
Auszahlungen für Bau- maßnahmen (Zeile 21)	,--	,--	,--	,--	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	,--	,--	,--	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--	,--	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	,--	,--	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	960.000 € in 2025	1.136.000 € in 2026	1.200.000 € in 2027	1.500.000 € in 2028	890.000 € in 2029

#### 6.5. Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Erlöse (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsschemas)</b>	576.000 € in 2025	681.600 € in 2026	720.000 € in 2027	900.000 € in 2028	534.000 € in 2029
davon:					

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)	576.000 € in 2025	681.600 € in 2026	720.000 € in 2027	900.000 € in 2028	534.000 € in 2029
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)	,--	,--	,--	,--	
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)	,--	,--	,--	,--	
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)	,--	,--	,--	,--	
Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 19)	,--	,--	,--	,--	

## 6.6 Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Die Stadtsanierung in der Landeshauptstadt München ist ein wichtiges Instrument im Sinne der PERSPEKTIVE MÜNCHEN bei der Bewahrung einer solidarischen und engagierten Stadtgesellschaft sowie der Stärkung von Stadtteilen. Die Erfahrungen aus den bisherigen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass ein Vielfaches der eingesetzten Städtebauförderungsmittel von privaten und öffentlichen Akteur\*innen zusätzlich investiert wurde. Untersuchungen vom Bund und von den Ländern gehen von einem bis zu achtfachen Multiplikatoreffekt aus, das heißt auf einen Euro Städtebauförderungsmittel kommen bis zu acht Euro aus anderen Geldquellen, die in die Sanierung einfließen. Hinzu kommt, dass die MGS aufgrund der Erstellung von Konzepten und mit ihrer Tätigkeit vor Ort als Sanierungstreuhänderin und Stadtteilmanagerin einen entscheidenden Beitrag leistet, damit Städtebauförderungsmittel durch verschiedene Referate der Landeshauptstadt München eingesetzt werden können. Ferner können die Städtebauförderungsmittel mit weiteren Förderprogrammen gebündelt werden.

## 6.7 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

## 7. Klimaprüfung

Eine Klimaprüfung ist nicht erforderlich. Mit dieser Vorlage wird lediglich über die Finanzierung bzw. die Abbildung im städtischen Haushalt von bereits vom Stadtrat im Grundsatz genehmigten Einzelmaßnahmen beschlossen.

### Beteiligungen

Die Vorlage ist mit der Geschäftsführung der MGS abgestimmt.

Die **Stadtkämmerei** hat am 19.11.2024 ihre Stellungnahme zur vorliegenden Beschlussvorlage abgegeben, auf die das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Bezug nimmt:

Ausführungen der Stadtkämmerei **zur dauerhaften Mittelverwendung:**

*„Einer dauerhaften Mittelbereitstellung kann nicht zugestimmt werden, da die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten an die Laufzeiten der Treuhänderverträge gebunden sind. Eine dauerhaft angelegte Finanzierung ist somit ausgeschlossen.“*

*Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Beschlussvorlage so abzuändern, dass die Mittelbedarfe für die aktuellen Jahre des Budgetierungsplans in der Kostentransparenztabelle abgebildet werden. Die überarbeitete Darstellung der Mittelbedarfe für die Jahre 2025 bis 2029 zeigt dann eine solide Grundlage für die Haushaltsplanung auf. Diese Basis ermöglicht dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die erforderlichen Haushaltsmittel gemäß der Beschlussfassung im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden. Dieses Vorgehen führt zu einer Bereitstellung der durch den Budgetierungsplan festgelegten Finanzmittel im städtischen Haushalt ohne die Erforderlichkeit eines jährlichen Finanzierungsbeschlusses. Bei Fortschreibung des Budgetierungsplans sind die aktualisierten Mittelbedarfe durch eine neue Beschlussvorlage in den Stadtrat einzubringen.*

*Die Stadtkämmerei weist vorsorglich darauf hin, dass die Finanzmittel für die Sanierungstätigkeit der MGS als disponibles Budget gesehen werden. Demnach gelten hierfür dieselben Konditionen wie für die gesamte Landeshauptstadt München. Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen sind daher auch auf das Budget der MGS anzuwenden.“*

### Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der unter Ziffer „5.2. Sicherung der langfristigen Finanzierung“ der Beschlussvorlage dargestellte Finanzbedarf von rd. 9,5 Mio. € p.a. stellt lediglich eine Hochrechnung für die nächsten Jahre 2026 bis 2029 dar.

Aus Gründen des Erfordernisses einer unternehmerischen Planungssicherheit und zur Sicherung einer auch unter Einsparungen noch ausreichenden Sanierungstätigkeit in den Sanierungsgebieten sollten Finanzmittel auch für einen mittelfristigen Zeitraum gesichert werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat, wie von der Stadtkämmerei gefordert, in der Kostentransparenztabelle zunächst die Mittelbedarfe aus der aktuellen Budgetierungsplanung der MGS für die Jahre 2026 bis 2029 eingestellt (s. lfd. Nr. 6.1 ff). Die tatsächlichen jährlichen Gesamtbedarfe (investiv + konsumtiv) werden auf Basis der sich konkretisierenden Budgetierungsplanungen jeweils für das Folgejahr unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden städtischen Finanzmittel und Städtebaufördermittel angepasst und in den städtischen Haushalt eingestellt.

**Insoweit besteht also zur Stellungnahme der Stadtkämmerei beim weiteren Vorgehen kein Dissens.**

Auch eine Bindung oder Orientierung des mehrjährigen Ansatzes an den Laufzeiten der Treuhänderverträge, die ihrerseits an den Laufzeiten der Geltung der Satzung für die jeweiligen Sanierungsgebiete orientiert sind (i.d.R. 3x5 Jahre), soll hiermit nicht verändert werden und entspricht der bisherigen wie auch künftig geplanten Praxis. Gleichwohl zielt die Vorlage darauf ab, dass im Falle einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat von der hier dargestellten Größenordnung eines Finanzierungsbedarfs der MGS auch mehrjährig „auszugehen“ ist. Im Rahmen dieser Größenordnung erhalten kommende Finanzierungsbeschlüsse gemäß Budgetierungsplan die Funktion einer Konkretisierung der Größenordnung, bilden jedoch nicht mehr wie bislang eine jährlich von Grund auf das gesamte unternehmerische Gebilde der MGS in Frage stellende Logik ab.

Die hier vorgeschlagene mehrjährig angelegte Lösung entspricht im Übrigen den erfolgten Vorabstimmungen zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei zu ebendieser Thematik, um die von der Kämmerei erwähnte „Disponibilität“ zu mildern.

Der Aufsichtsrat der MGS hat sich ebenfalls für eine mehrjährige gesicherte Finanzgrundlage der Gesellschaft ausgesprochen.

**Ausführungen der Stadtkämmerei zu den Sparvarianten:**

*„Im Hinblick auf die derzeit angespannte Haushaltssituation präferiert die Stadtkämmerei die Sparvariante 4. Aus dieser resultieren eine Umstrukturierung der Quartierskonzepte, um den Gesamtfinanzbedarf zu reduzieren, ein langfristiger Personalabbau und befristete Einstellungen pro Projekt. Bei Anpassung der Kostentransparenztabelle auf die im Budgetierungsplan angegebenen Bedarfe, ist diese Sparvariante ebenfalls zu berücksichtigen. In Anbetracht der Haushaltslage ist es nicht mehr möglich, unter Einsatz entsprechender eigener Finanzmittel eine höchstmögliche Förderung zu erreichen. Es kann aktuell nur um die Frage gehen, welche Förderhöhe mit einem gegebenen Finanzmitteleinsatz realisierbar ist.*

*Nachdem für einige Sanierungsgebiete die Verträge noch nicht verlängert wurden und wie z.B. das Sanierungsgebiet Moosach zum 31.12.2024 auslaufen, wird eine Darstellung der Folgen (was konkret wird nicht mehr umgesetzt) gefordert, sollten diese nicht verlängert werden.*

*Zudem bittet die Stadtkämmerei um eine Gesamtdarstellung der Mittelbedarfe der MGS für die Tätigkeit als Sanierungstreuhanderin und Stadtteilmanagerin und die im Bereich des Referats für Klima- und Umweltschutz angesiedelte Quartiersarbeit.“*

### **Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:**

Wie in der Vorlage unter „3. Auftragslage / laufende Verträge der MGS“ und „5.1 Mittelbedarfe ab 2026“ ausführlicher dargestellt, führt die MGS Aufträge des Stadtrates aus, die sowohl stadträumlich in derzeit sieben Gebieten der Stadtsanierung wie auch fachlich ein breites, aber definiertes Aufgabenspektrum darstellen.

Eigentlich wäre unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der beiden großen Sanierungsgebiete Neuperlach und Moosach, die regulär demnächst in die zweite und investive Sanierungsphase übergeleitet werden sollen, eine Beibehaltung oder sogar Ausweitung der Mittel für die MGS indiziert gewesen, dem aufgrund der Sparzwänge nicht entsprochen werden kann. Vorliegend wurde daher eine Alternative („Sparvariante/Mindeststandard“) entwickelt. Diese hält die Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele in noch ausreichendem Umfang sowie die Inanspruchnahme bereits zugesagter und geplanter Städtebaufördermittel einerseits mit der gleichzeitigen Umsetzung von realistischen Einsparpotenzialen bei der MGS andererseits in einer Balance.

Darüber hinaus gehende Sparvarianten und etwaiger Personalabbau führen dazu, dass die MGS die erforderlichen Projekte nicht mehr umsetzen können wird, die Arbeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit weiteren städtischen Referaten in den Sanierungsgebieten erschwert wird, die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln nicht oder nurmehr in geringerem Umfang erfolgen könnte und die investive Hebelwirkung eingeschränkt oder wegfallen würde. Die Bevölkerung vor Ort könnte nicht mehr entsprechend betreut werden.

Am aktuellen Beispiel des Stadtteilmanagements für das Sanierungsgebiet Moosach zeigt sich dies ausschnitthaft: Die Verträge laufen zum 31.12.2024 aus. Regulär wäre die Verlängerung im Rahmen eines eigentlich bereits für das laufende Jahr 2024 geplanten Beschlusses mit Finanzierungsübersicht zur 2. Sanierungsphase des Sanierungsgebiets Moosach eingebracht worden. Aufgrund der Haushaltslage konnte diese Beschlussvorlage für das Sanierungsgebiet jedoch nicht angemeldet werden, was die Fortführung des Sanierungsgebiets bereits 2025/26 in Frage stellt; für Neuperlach ergibt sich dieselbe Situation ab 2026.

Das Stadtteilmanagement der MGS soll daher zunächst unabhängig von einem noch vorzulegenden Sanierungsgebietsbeschluss Moosach mittels einer eigenen Beschlussvorlage verlängert werden, die parallel zur hier vorliegenden Beschlussvorlage eingebracht werden soll. Sollte hier keine Finanzierung beschlossen oder in Aussicht gestellt werden, müsste die MGS ihre Stadtteilmanagementtätigkeit zum Jahresende in Moosach einstellen. Dies wäre angesichts laufender Projekte im direkten Umfeld und durch die entfallende Funktion einer Anlaufstelle für die Bürgerschaft sowohl planerisch wie auch sozial kein positives Signal.

Die Gesamtdarstellung der Mittelbedarfe der MGS aus dem städtischen Haushalt ist unter Ziffer 4.4 dargestellt.

Stärkere Einschnitte als im Rahmen der Sparvariante/Mindeststandard hätten wie oben ausgeführt zur Folge, dass das Verhältnis zwischen investiven und konsumtiven Mitteln bei der MGS sich verschlechtern würde, dass also weniger oder sogar keine Projekte mehr finanziert werden könnten.

**Der Anregung, Sparvariante 4 (pauschale Mittelkürzung um 20 %) umzusetzen, kann daher aus fachlich-planerischen, sozialen wie unternehmensstrategischen Gründen nicht gefolgt werden.**

**Fazit:**

In der Gesamtschau wird mit dieser Beschlussvorlage eine Lösung vorgeschlagen, wie die MGS als städtische Gesellschaft für das kommende Jahr und zugleich für eine mehrjährige Tätigkeit auch bei Umsetzung von Einsparungen noch sinnvoll aufgestellt und tätig werden kann.

Eine solche, auch mittelfristig angelegte Finanzierungslogik ergibt sich primär bereits aus der Notwendigkeit unternehmerischer Planbarkeit, die von einer vorstehend begründeten Größenordnung ausgehen kann und nicht insgesamt im Jahresrhythmus erneut in Frage gestellt werden sollte, um der MGS die von der Landeshauptstadt München beauftragte Sanierungstätigkeit zu ermöglichen.

Zugleich steht die Sanierungstätigkeit der MGS in engstem Zusammenhang mit den investiven und konsumtiven Vorhaben der verschiedenen Fachreferate in den städtischen Sanierungsgebieten, wie sie vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung koordiniert werden, um städtebauliche Missstände zu beheben und planerische, bauliche, soziale, kulturelle, verkehrliche und weitere Aufgaben vor Ort aktiv angehen zu können. Dies wird in bisweilen beträchtlichem Umfang durch Städtebaufördermittel von Bund und Land unterstützt, die den städtischen Haushalt bei o.g. Vorhaben entlasten.

Nicht zuletzt wurde die MGS mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10508) als eigenständige 100%-ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München gesellschaftsrechtlich und inhaltlich neu aufgestellt, um neben der bisherigen Tätigkeit als Sanierungstreuhanderin der Stadt auch bei der Umsetzung der Klimaziele der Landeshauptstadt München eine gewichtige Rolle zu spielen (Erstellung integrierter Quartierskonzepte und integrierter Sanierungsmanagements).

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

**Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die erforderlichen Haushaltsmittel noch im Haushalt 2025 einstellen zu können.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) auf Basis bestehender bzw. zu erwartender vertraglicher Beauftragungen als Sanierungstreuhänderin sowie als sonstige Beauftragte (Stadtteilmanagement) umzusetzenden Aufgaben und Kosten 2025 wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für den Geschäftsbetrieb der MGS erforderlichen und anerkannten konsumtiven Haushaltsmittel in Höhe von 8.519.700 € für das Jahr 2025 im Rahmen der Haushaltsplanung 2025 anzumelden. Im Jahr 2025 werden Mittel in Höhe von 8.519.700 € zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget).
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die den zahlungswirksamen Mitteln im Jahr 2025 gegenüberstehenden Einnahmen in Höhe von 1.326.500 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2026 anzumelden.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die durch den Geschäftsbetrieb der MGS erforderlichen und anerkannten Haushaltsmittel in Höhe von 8.342.500 € für 2026, 7.348.100 € für 2027, 7.326.800 € für 2028 und 7.571.000 € für 2029 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanung anzumelden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die den zahlungswirksamen Mitteln im Jahr gegenüberstehenden Einnahmen in Höhe von 1.260.600 € im Jahr 2027, 956.500 € im Jahr 2028 und 925.200 € im Jahr 2029 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanung anzumelden.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 ist wie folgt zu ändern:

**MIP alt (VAR 640):**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
(933)	19.621	11.219	6.605	320	960	1.335	2.490	1.500	890	907
(987)	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
(988)	228	228	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	19.949	11.547	6.605	320	960	1.335	2.490	1.500	890	907
Z (361)	4.010	0	4.010	102	843	624	1.494	947	0	0
St. A.	15.939	11.547	2.595	218	117	711	996	553	890	907

**MIP neu:**

Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen Städtebauförderung  
Investitionsliste 1, UA 6150, Maßnahmen-Nr. 3851, Rangfolgen-Nr. 001 (in T €)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
(933)	18.132	11.219	5.116	320	960	1.136	1.200	1.500	890	907
(987)	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
(988)	228	228	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	18.460	11.547	5.116	320	960	1.136	1.200	1.500	890	907
Z (361)	4.148	0	3.070	192	576	682	720	900	534	544
St. A.	14.312	11.547	2.046	128	384	454	480	600	356	363

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel für das Jahr 2025 in Höhe von 960.000 € auf der Finanzposition 6150.933.3851.0, Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2025 in Höhe von 576.000 € auf der Finanzposition 6150.361.3851.4, Investitionszuweisungen vom Land für Sanierungsmaßnahmen der MGS im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 anzumelden.



8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel in Höhe von 1.136.000 € für 2026, in Höhe von 1.200.000 € für 2027, in Höhe von 1.500.000 € für 2028 und in Höhe von 890.000 € für 2029 auf der Finanzposition 6150.933.3851.0, Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 682.000 € für 2026, in Höhe von 720.000 € für 2027, in Höhe von 900.000 € für 2028 und in Höhe von 534.000 € für 2029 auf der Finanzposition 6150.361.3851.4, Investitionszuweisungen vom Land für Sanierungsmaßnahmen der MGS im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
9. Dem Antrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, wonach die unter den Antragsziffern 2, 4, 7 und 8 genannten konsumtiven und investiven Mitteln flexibel bewirtschaftet werden können, wird zugestimmt.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die durch die jährlichen Budgetierungspläne konkretisierten, fortgeschriebenen und freigegebenen Mittelbedarfe für die jeweiligen Folgejahre im Haushalt anzumelden.
11. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

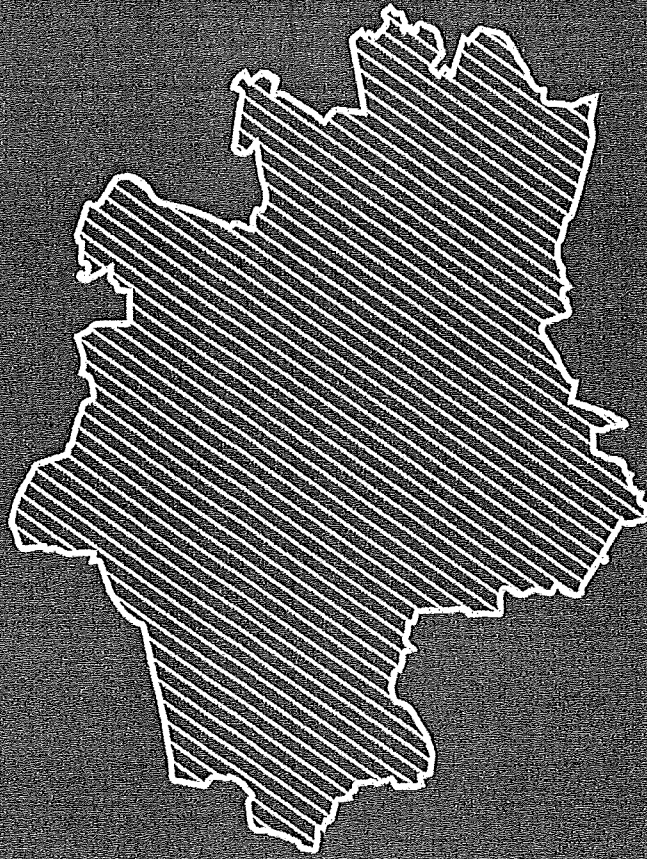
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An das Direktorium HA I Controlling / Steuerungsunterstützung
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft – Beteiligungsmanagement
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/02
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



# Gebietsübersicht mit Vorausschau 2025

Stand: Oktober 2024



Treuhanderin der  
Landeshauptstadt München



# MGS Projekte 2025

## Beispiele in Moosach

Die Heilig-Geist-Kirche an der Hugo-Troendle-

Straße (Foto):

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes soll sich die kirchliche Liegenschaft weiter dem Viertel öffnen und zusätzliche Nutzungen für die Allgemeinheit aufnehmen. Dafür erfolgt seit 2024 eine Machbarkeitsstudie, die 2025 weiter zu einer Umsetzung mit Städtebaufördermitteln führen soll.

Weitere Schwerpunkte:

- Freiflächengestaltung an der Karlingerstraße
- barrierefreier Ausbau Fuß- und Radwegebrücke über den Wintrichring
- Integrierte Eigentümer\*innen-Akquise und Beratung
- Vorplanungen aktiv-gestalten und Umsetzungsprojekt einer WEG an der Dachauer Straße
- Ordnungsmaßnahme Außenanlagengestaltung AWO-Sozialzentrum Gubestraße (bauliche Umsetzung)
- Tag der Städtebauförderung 2025

MGS München

# MGS

Münchner Gesellschaft  
für Städtebau und Stadtentwicklung mbH



# MGS Projekte 2025

## Beispiele in Aubing-Neubaubing-Westkreuz

### VORABZUG

- Abschluss Blühwiesenprojekt Wiesenthauer Str. 16
- Baubeginn Wohnumfeldmaßnahme Radolfzeller Straße 8-46
- Abschluss Vorplanung Wohnumfeldmaßnahme Wiesentfeller Straße 72/74
- Sanierungsberatung und PV-Beratungskampagne
- Gebäude- und Modernisierungs Checks (GMC Easy)
- Vertiefte energetische Untersuchungen, u.a. Analysen für wirtschaftliches Heizen im Cluster
- Vorbereitung Interimnutzung für Künstlerateliers Erinnerungsort Ehrenbürgstraße Neubaubing
- Bauzaunbespielung Quartierszentrum Wiesentfeller Straße



Ordnungs- und Baumaßnahmen mit Bauphysikfunktion MGS

- Fertigstellung Freiflächengestaltung St. Konrad
- Baubeginn Freiflächengestaltung Montessori-Kinderhaus Limesstraße 1
- Entwurfs- und Genehmigungsplanung Alte Schule Altostraße 16 (Abbildung)

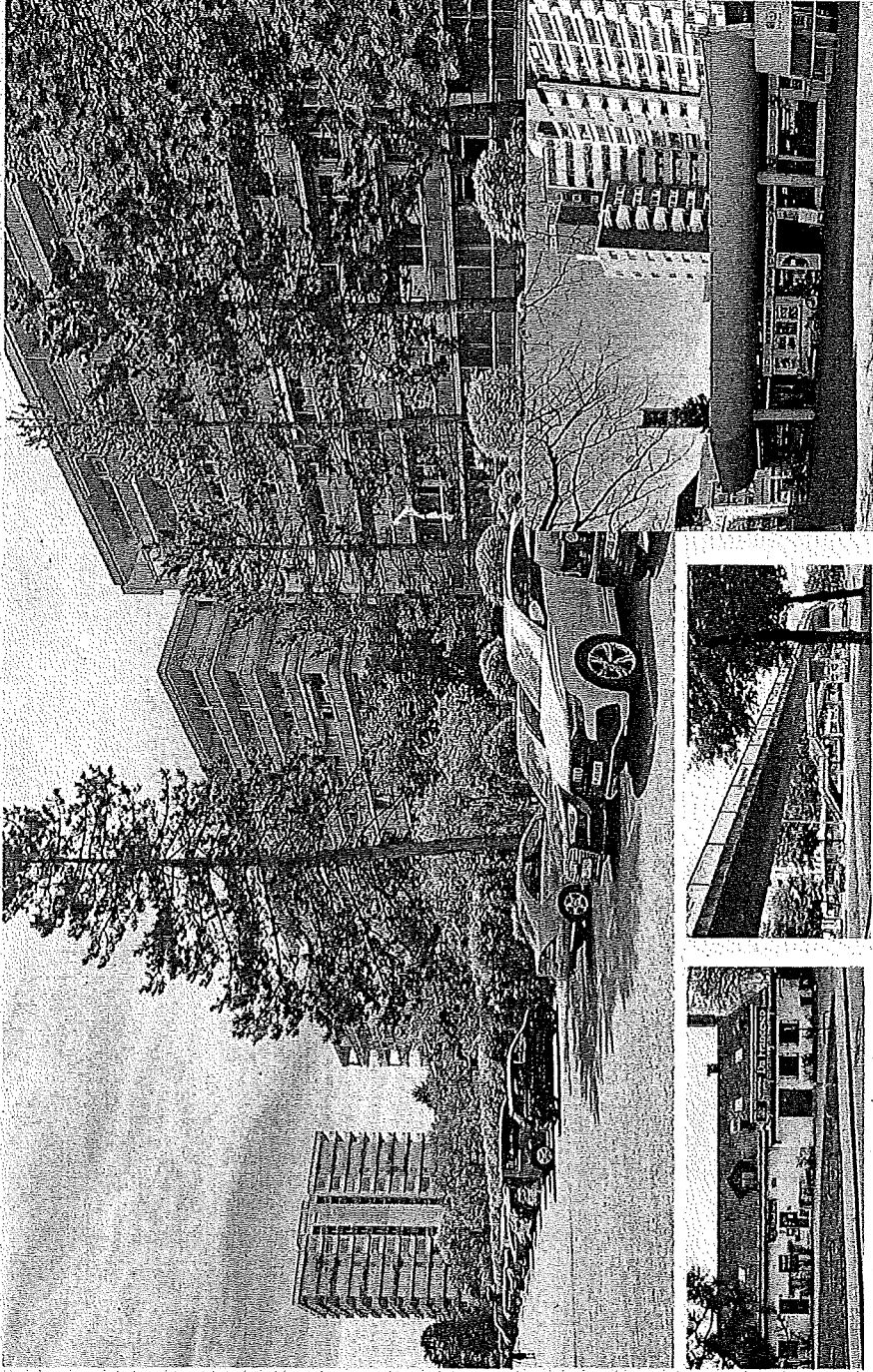
Baur & Latsch Architekten/BEM Landschaftsarchitekten

# MGS Projekte 2025

# MGS

Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH

## Beispiele in Neuperlach Nord, Neuperlach Zentrum, Untersuchungsgebiet Neuperlach



MGS München

Titel der Präsentation und Vermerk

Wohnanlage Kurt-Eisner-Straße 41 und Friedrich-Engels-Bogen 3,5 (Foto groß):

Vorplanung und Begleitung Umsetzung integrierte Ordnungs- und Baumaßnahme

### Weitere Schwerpunkte:

- Stärkung und Aufwertung Freiflächen Nahbereichszentrum Marx-Zentrum (Foto rechts)
- SVN-Sportcenter: Vorplanung und Umsetzung integrierte Ordnungs- und Baumaßnahme (Foto links)
- Integrierte Eigentümer\*innen-Akquise
- Machbarkeitsstudie Schulhoföffnung an Mittelschule Gerhart-Hauptmann-Ring
- Online-Veranstaltungskalender
- Künstlerische Gestaltung Fritz-Erler-Fußwegebrücke (Foto Mitte), Jakobsbrücke
- Achse PEP-Busbahnhof-Gerhart-Hauptmann-Ring: Überprüfung Nutzungsbedarfe, vorbereitende Untersuchungen
- Konzepterstellung zur Aufwertung des bestehenden privaten Fußwegesystems
- PV-Kampagne



