

Telefon 0 233 – 2 69 09
0 233 – 9 21 70
Telefax 0 233 – 2 42 17
0 233 – 2 89 98

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtkämmerei

**Siedlungsschwerpunkt Freiham
Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham
Nord (EAS Freiham Nord) 2015**

- Bekanntgabe -

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03924

Anlage:

1. Lageplan
2. Übersichtsplan Bauabschnitte im 1. Realisierungsabschnitt
3. Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord – Detailmeldungen
4. Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord – Grafiken

**Bekanntgabe des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
und des Finanzausschusses vom 23.09.2015**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass.....	2
2. Funktion und Systematik der Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord.....	4
3. Grundlagen der Einzahlungs- und Auszahlungs-Schätzung.....	6
3.1 Planungsstand.....	6
3.2 Ermittlung der Daten für die EAS Freiham Nord.....	8
3.2.1 Einzahlungsschätzungen (Plan und Prognose).....	9
3.2.2 Auszahlungsschätzungen (Plan und Prognose).....	11
4. Ergebnisse und Bewertung der ersten EAS Freiham Nord.....	14
5. Informationen.....	16
II. Bekanntgegeben.....	16

I. Vortrag der Referentin und des Referenten

Vorbemerkung

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und der Finanzausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Ziff. 2 und 11 der GeschO des Stadtrats.

Da von der derzeit größten stadteigenen Entwicklungsmaßnahme sowohl inhaltlich als auch von den dargestellten Daten, Zahlen und Auswirkungen auch andere Fachreferate betroffen sind, wird die erste Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord auch der Vollversammlung des Stadtrates vorgelegt.

Die aktuell vorgelegte erste Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord wird in öffentlicher Sitzung behandelt. Bei künftigen, dem Stadtrat vorzulegenden Bekanntgaben ist jeweils zu prüfen, ob eine öffentliche Behandlung möglich ist oder eine nichtöffentliche Behandlung der Bekanntgabe gem. Art. 52 Abs. 2 Gemeindeordnung i.V.m. § 46 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München geboten und notwendig erscheint.

1. Anlass

Das Stadterweiterungsgebiet Freiham im Münchner Westen zählt zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Der Wohnstandort Freiham Nord soll auf einer Fläche von ca. 190 ha und über einen Zeitraum von etwa 30 Jahren als kompakter, urbaner und grüner Wohnstandort für ca. 18.000 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen.

Die Planung und Umsetzung des Wohnstandortes erfolgt aufgrund der Größe des Gebietes abschnittsweise. Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 02532) den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. Realisierungsabschnitt (1. RA) gebilligt. Der 1. RA umfasst im Wesentlichen den östlichen Teil des Areals. Die bauliche Umsetzung hat bereits angefangen bzw. steht unmittelbar bevor. Auf der Fläche fanden bereits umfangreiche archäologische Ausgrabungen statt. Mit dem Bau von zwei Grundschulen wurde bereits begonnen. Die Projektgenehmigung für den widmungsfähigen Teilausbau der inneren Erschließungsstraßen sowie für den Umbau der Bodenseestraße mit Anschluss des Neubaugebietes hat der Bauausschuss der Landeshauptstadt München am 14.07. 2015 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03288). Der Landschaftspark, der als eigener Realisierungsabschnitt betrachtet wird, befindet sich ebenfalls bereits in der Entwicklung. Im Westen wird sich ein zweiter Realisierungsabschnitt (2. RA) und dann der Landschaftspark anschließen.

Grundsätzlich kommt der Entwicklung von Wohnungsbauflächen gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ (WIM V)“ und vom 19.12.2012 „Umsetzung von Wohnen in München V“ eine besonders hohe Priorität zu, da eine weiterhin

ungebrochen anhaltende Nachfrage nach Wohnraum besteht. Gemäß dem Beschluss „WIM V“ wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, „die laufenden Planungen zur Schaffung von Baurecht auf hohem Niveau fortzuführen“. Aktuell ist Freiham Nord die größte stadteigene Maßnahme und damit von besonderer Bedeutung in der Steuerung dieser geforderten Baurechtsschaffung und der Schaffung von Infrastrukturbedarf insbesondere für den Westen Münchens.

Grundstückseigentümerin im 1. RA ist in weiten Teilen die Stadt bzw. der Zweckverband Freiham, der allein zu dem Zweck gegründet ist, der Stadt zu gegebener Zeit die Grundstücke bereitzustellen. Soweit im Maßnahmegebiet Grundstücke noch im Eigentum Privater liegen, wird die Stadt im Wege der strategischen Grundstückerwerbepolitik versuchen, weitere Grundstücke im Umgriff der Maßnahme zu erwerben mit dem Ziel, die künftige Grundstückssituation der Stadt zu verbessern. Als Grundstückseigentümerin trägt die Stadt alle Kosten für die Entwicklung dieser Siedlungsmaßnahme gleich einem Investor.

Gemäß den Beschlüssen der Vollversammlung der Landeshauptstadt München vom 22.04.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01862) und vom 16.02.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05930) erfolgt die Entwicklung der Maßnahme Freiham Nord durch die städtischen Referate im Rahmen der durch die Aufgabenverteilung festgelegten Zuständigkeiten; das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übernimmt hierbei die referatsübergreifende Koordination. Die Maßnahme Freiham wird daher auch haushaltsmäßig auf dem üblichen Weg gemäß den definierten Zuständigkeiten abgewickelt. Dies bedeutet insbesondere, dass die anfallenden Einzahlungen und Auszahlungen von den jeweiligen Fachreferaten in eigener Zuständigkeit in den jeweiligen Haushaltswerken anzumelden sind. Trotz und wegen der Vielzahl der betroffenen Haushaltspositionen ist aber eine übergeordnete Betrachtung der in Freiham Nord anfallenden und geplanten Kosten sinnvoll und notwendig.

Gemäß den Beschlüssen der Vollversammlung der Landeshauptstadt München vom 16.02.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05930 und Nr. 08-14 / V 05931) wurde infolgedessen die Stadtkämmerei gebeten, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat, für die Maßnahme Freiham Nord ein angemessenes Finanzierungskonzept zu entwickeln. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, in Abstimmung mit den weiteren beteiligten Referaten eine erste Gesamtfinanzierungsübersicht vorzulegen. Es sei eine Einnahmen-Ausgaben-Blockschätzung zu entwickeln und zu installieren, die jeweils über den Stand der Einzahlungen und Auszahlungen Auskunft geben kann. Zur angestrebten Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wurde ausgeführt, dass insgesamt für den städtischen Haushalt Kostenneutralität zu erreichen sei. Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 22.04.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01862) können als Beispiele die Kosten- und Finanzierungsübersichten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sowie die Einnahmen-Ausgaben-Blockschätzungen der Projekte Theresienhöhe und Messestadt Riem dienen. In jedem Fall müsse die langfristige Kostenschätzung, -verteilung und -verfolgung aller anfallenden Lasten kontinuierlich die Planungs- und Realisierungsphase begleiten.

Um diesen Auftrag zu erfüllen, wurde aus der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Freiham eine Unterarbeitsgruppe „Finanzen“ aus Stadtkämmerei, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Baureferat und Kommunalreferat gebildet. Diese hat die nun vorliegende Gesamtfinanzierungsübersicht in Form einer Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord (EAS Freiham Nord) erarbeitet. Das Gebiet der EAS Freiham Nord umfasst den Umgriff des gesamten Planungsgebietes Freiham Nord mit rd. 190 ha (siehe Übersichtsplan Anlage 1 und Anlage 2). Der 1. Realisierungsabschnitt (RA) umfasst eine Fläche von rd. 85 ha, der Landschaftspark von 58 ha und der 2. RA von 56 ha. In der jetzt vorgelegten ersten EAS Freiham Nord ist nur der 1. RA und der Landschaftspark 1. Teilabschnitt detailliert dargestellt. Beim 2. RA und dem Landschaftspark 2. Teilabschnitt können die Ein- und Auszahlungen noch nicht näher prognostiziert werden.

2. Funktion und Systematik der Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord

Die EAS Freiham Nord ermöglicht als Verwaltungsinstrument den finanziellen Überblick über die Einzahlungen und Auszahlungen der Siedlungsmaßnahme Freiham Nord. Sie ist in Gesamt- und Teilübersichten gegliedert (s. Ziff.3), wobei die einzelnen Teilübersichten den Realisierungsabschnitten entsprechen.

Die Freiham Nord zurechenbaren, erwarteten bzw. prognostizierten Einzahlungen und Auszahlungen werden in der EAS Freiham Nord zusammengefasst, gegenübergestellt und bewertet. Dazu werden im Datenteil (siehe Anlage 3) zum einen die bekannten investiven Einzahlungen und Auszahlungen des Hoheitshaushalts der Landeshauptstadt München für die Maßnahmen Freiham Nord erfasst, die dem Herstellungsvorgang zuzuordnen sind. Bekannte konsumtive Sachauszahlungen, insbesondere stadtplanerische Leistungen inklusive der Öffentlichkeitsarbeit zum Projekt, werden insoweit erfasst, als diese durch Finanzierungsbeschluss ausdrücklich als Bestandteile des Finanzierungskonzepts vom Stadtrat genehmigt wurden (siehe Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.02.2011 „Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die Jahre 2011 bis 2013“ und vom 19.02.2014 „Finanzbedarf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die Jahre 2014 bis 2016“).

Soweit Schätzungen möglich sind, beruhen die Plan- und Prognosezahlen im derzeitigen Anfangsstadium vorwiegend auf Erfahrungswerten der jeweiligen Fachreferate aus den letzten Jahren. Zu beachten ist, dass bei den Schätzungen der Einzahlungs- und Auszahlungsentwicklung erhebliche Unwägbarkeiten für den Abbildungszeitraum 2014 bis 2024 bestehen und sich im weiteren Planungsverlauf naturgemäß größere Veränderungen ergeben können. Das betrifft auf der Einzahlungsseite vor allem die schwer einzuschätzende Entwicklung des Grundstücksmarktes für Wohnen und Gewerbe sowie auf der Auszahlungsseite die längerfristige Preisentwicklung in der Baubranche. Aufgrund der großen Beträge sind trotz der beschriebenen Planungs- und Prognoseunschärfen eine Gegenüberstellung sowie die Erkenntnisse aus der EAS Freiham Nord zielführend.

Die EAS Freiham Nord soll dem Stadtrat regelmäßig vorgestellt werden. Hierzu werden jeweils mit dem Stichtag 31.12. die von den Fachreferaten bereits finanzierten und geplanten Zahlen maßnahmenbezogen aufbereitet und prognostisch bewertet. Die Zusammenstellung wird aufgrund der notwendigen Vorarbeiten zum Jahresabschluss voraussichtlich im 2. Quartal des Folgejahres erfolgen. Die Aktualisierungen beziehen sich sowohl auf die Zahlen als auch auf den abgebildeten Zeitrahmen. Es soll unter anderem aufgezeigt werden, ob und inwieweit etwaige Änderungen aufgrund von bis zum jeweiligen Stichtag vom Stadtrat neu gefassten Beschlüssen oder aufgrund von Anpassungen in der Rahmenterminplanung Auswirkungen auf die EAS Freiham Nord haben.

Die EAS Freiham Nord ist für den Stadtrat der Landeshauptstadt München damit das einzige Instrument, die in den Fachausschüssen beschlossenen Zahlen maßnahmebezogen in einer Gesamtschau zu sehen. Sie ermöglicht einen Überblick erstens über die finanziellen Gegebenheiten aller durchgeführten und geplanten Maßnahmen in Freiham Nord, zweitens über das Verhältnis der Zahlen zueinander sowie drittens eine Bewertung derselben. Nur so ist eine Spiegelung an dem Ziel möglich, ob sich Freiham Nord für den städtischen Haushalt weitgehend kostenneutral realisieren lässt.

Dabei ist jedoch noch einmal darauf hinzuweisen, dass die wesentlichen Datengrundlagen vom Stadtrat bereits beschlossen sind und die EAS Freiham Nord nur einen Überblick über die aktuell prognostizierte Einzahlungs- und Auszahlungssituation geben kann.

So wird beispielsweise auf Auszahlungsseite als Ausgangsbasis für eine Baumaßnahme der jeweilige Projektauftrag vom Nutzerreferat bzw. Vermieterreferat dem jeweiligen Fachausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Auch die Einzahlungen sowie ihre Schätzungen unterliegen bereits vom Stadtrat entschiedenen Rahmenbedingungen. So wurden bereits Grundsatzbeschlüsse getroffen, die direkte Auswirkungen auf die Einzahlungsseite der EAS Freiham Nord aufweisen, so z.B.

- „Wohnen in München V“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012), der festlegt, 50% der Wohnbauflächen in Freiham im geförderten Wohnungsbau zu realisieren oder
- der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015 zur In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl), nach dem der Flächenanteil von 50 % für den freifinanzierten Wohnungsbau im ersten Bauabschnitt des 1. RA (siehe Anlage 2 Übersichtsplan über Bauabschnitte im 1. RA) zu drei Fünftel im konzeptionellen Mietwohnungsbau realisiert wird (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03601).

Eine Steuerung ist über dann jeweils zu fassende Entscheidungen des Stadtrates in den Fachausschüssen und der Vollversammlung möglich.

Im Rahmen des gleichzeitig zu dieser ersten Bekanntgabe von der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam zunächst dem gemeinsamen Ausschuss und dann der Vollversammlung des Stadtrats vorgelegten Beschlusses

„Siedlungsschwerpunkt Freiham; Vergabe und Finanzierung einer Gesamtprojektsteuerung für die Maßnahme Freiham“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03533) sollen alle betroffenen Referate aber erstens verpflichtet werden (s. Antrag der Referentin und des Referenten Nr. 3), in ihren jeweiligen Einzelbeschlüssen zu Freiham Nord im Betreff darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Beschluss zur Maßnahme Freiham Nord handelt; zweitens sollen sie verpflichtet werden, die Auswirkungen des jeweiligen Beschlusses auf die EAS Freiham Nord darzustellen. Der Stadtrat soll damit bereits vor einer Entscheidung über die finanziellen Folgen informiert werden und so eine umfassend auch in Bezug auf die Kosten fundierte Entscheidung treffen. Es soll damit eine Steuerungsmöglichkeit eröffnet werden.

3. Grundlagen der Einzahlungs- und Auszahlungs-Schätzung

Die Realisierung der Siedlungsmaßnahme Freiham Nord erfolgt für den Wohnungsbau einschließlich der zu erstellenden öffentlichen Infrastruktur zunächst in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten. Der Landschaftspark im Westen der Baugebiete wird aufgrund seiner überörtlichen Funktion als weiterer eigenständiger Abschnitt behandelt. Die Daten werden daher zukünftig in einer Gesamtübersicht sowie in Teilübersichten für jeden der Realisierungsbereiche (1. Realisierungsabschnitt, 2. Realisierungsabschnitt, Landschaftspark) – soweit Zahlen vorhanden sind – geführt und dem Stadtrat vorgelegt.

Derzeit sind Einzahlungen- und Auszahlungen sowie ihre Schätzungen nur für den 1. Realisierungsabschnitt sowie eine grobe Schätzung der Auszahlungen für den Landschaftspark möglich, so dass die Gesamtübersicht derzeit allein die Zahlen des 1. Realisierungsabschnittes und des Landschaftsparkes umfasst (siehe Anlage 3). Für den 2. Realisierungsabschnitt sind derzeit noch keine fundierten Kostenschätzungen möglich, da die Planung für diesen Realisierungsabschnitt noch nicht fortgeschritten genug ist, um verlässliche Aussagen treffen zu können. Mithin kann hierfür kein Datenteil erstellt werden.

Im Ergebnis kann die EAS Freiham Nord mithin noch keine vollständige Übersicht für die Gesamtmaßnahme Freiham Nord liefern. Eine Spiegelung an dem Ziel, die Maßnahme für den städtischen Haushalt weitgehend kostenneutral zu entwickeln, ist derzeit nur eingeschränkt möglich, siehe hierzu im Detail unter Ziffer 4.

3.1 Planungsstand

Der Kostenschätzung der EAS Freiham Nord liegt folgender Planungsstand zugrunde:

Für den 1. RA Freiham Nord wurde auf der Grundlage der am 02.03.2011 vom Stadtrat (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06020) bestätigten Rahmenbedingungen ein beschränkter Wettbewerb mit vorgeschaltetem, EU-weitem Bewerbungsverfahren ausgeschrieben und als Wettbewerb im kooperativen Verfahren durchgeführt. Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 21.03.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08765) das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den 1. Rea-

lisierungsabschnitt Freiham Nord zur Kenntnis genommen, den Rahmenbedingungen, Planungszielen und Planungsinstrumenten als Grundlage für die weiteren Planungen zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss Nr. 2068 gefasst. Die Wettbewerbsergebnisse wurden in einer Rahmenplanung überprüft, weiter detailliert und am 18.12.2013 von der Vollversammlung der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13478) beschlossen.

Weiterer Planungsschritt war die Bauleitplanung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 erfolgte im Sommer 2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Frühjahr 2013 statt. Im weiteren wurde auch für das Bebauungsplanverfahren vom 02.04. mit 06.05.2013 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – u.a. mit dem Entwurf der Rahmenplanung – durchgeführt. Parallel hierzu wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplan für den Gesamtbereich Freiham Wohnen durchgeführt und vom Stadtrat am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13488) gebilligt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 wurde am 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02532) von der Vollversammlung gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte im Sommer 2015. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird ebenfalls am 23.09. in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht.

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2083 für den Landschaftspark Freiham hat der Stadtrat in der Sitzung am 25.09.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12880) beschlossen.

Die Rahmenplanung Freiham Nord für den 1. RA umfasst ca. 85 ha und schließt an die bestehenden Siedlungsbereiche des Stadtbezirks an, insbesondere an das Gewerbegebiet Freiham im Süden, Neuaubing im Osten sowie den Ortskern Aubing im Norden. Im Westen berücksichtigt die Rahmenplanung die zukünftige, geplante bauliche und freiräumliche Entwicklung, insbesondere die weiteren Realisierungsabschnitte von Freiham Nord sowie den geplanten Landschaftspark Freiham. Die Rahmenplanung sieht eine bauliche Entwicklung von rund 4.000 Wohneinheiten einschließlich aller notwendigen öffentlichen Infrastruktur und Grünflächen vor. Zusätzlich sind ein neues Stadtteilzentrum mit attraktiven Handelseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten sowie ein überörtlicher Bildungscampus mit vier Schulen und einem Sportpark geplant. Insgesamt sollen ca. 50 ha Bauland mit rund 640.000 m² Geschossfläche sowie rund 11,5 ha öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen.

Die Rahmenplanung zum Landschaftspark sieht nördlich der Bodenseestraße einen landschaftlich geprägten Park vor, der die umgebende, weitläufige Kulturlandschaft mit ihren typischen Elementen, wie den Alleen und Gehölzinseln inmitten weiter Wiesenlandschaften, fortsetzt. Innerhalb des Siedlungsgebietes Freiham Nord wird der Landschaftspark über die ost-west-gerichteten „Grünfinger“ mit dem „Freiham-Neuaubinger-Grünband“ verbunden. Die Flächen des zukünftigen Landschaftsparks Freiham umfassen eine Gesamtfläche von ca. 55 ha.

Die Rahmenterminplanung für den 1. Realisierungsabschnitt sowie den Landschaftspark Freiham hat das Ziel, dass ab 2018 die ersten Einwohnerinnen und Einwohner in Freiham Nord ihre Wohnungen beziehen können. Hierzu ist die Schaffung von Baurecht und die Durchführung von vorbereitenden Maßnahmen vor Ort in 2015 (z.B. Bodenarchäologie) erforderlich, um mit der Errichtung der erforderlichen Infrastruktur (z.B. Kanäle, Straßen und Wege, Grundschule) zu beginnen. Die Umsetzung, insbesondere die gestaffelte Errichtung der Gebäude, ist dann sukzessive über einen Zeitraum von mehreren Jahren geplant:

- Straßen und Wege einschließlich Kanal – Fertigstellung des widmungsfähigen Teilausbaus im Jahr 2017;
- Wohnbauquartiere – Fertigstellungen ab Ende 2018, über 6 bis 8 Jahre;
- Grundschule Freiham III an der „Aubinger Allee“ – Fertigstellung zum Schuljahr 2017/2018;
- Öffentliche Grünflächen – Fertigstellung erster Teilabschnitte ab dem Jahr 2018;
- Grundschule Freiham II am Quartiersplatz – Fertigstellung zum Schuljahr 2017/2018
- Bildungscampus und Sportpark – Fertigstellung zum Schuljahr 2019/2020;
- Landschaftspark – Fertigstellung erster Teilabschnitte ab dem Jahr 2021;
- Stadtteilzentrum und Quartierszentrum – Fertigstellung ab 2020.

Die weiteren Realisierungsabschnitte werden dem Stadtrat entsprechend der Entwicklung des Gebietes dargestellt.

3.2 Ermittlung der Daten für die EAS Freiham Nord

Wie bereits unter Ziffer 3 ausgeführt, liegen derzeit nur die Zahlen für den 1. Realisierungsabschnitt und den Landschaftspark vor. In der Anfangsphase der Realisierung steht das Erarbeiten von Prognosezahlen im Vordergrund. Die EAS Freiham Nord weist derzeit – beginnend mit dem Jahr 2015 – 10 Planjahre (zunächst bezogen auf diese beiden Abschnitte) aus. Jedes Jahr wird das Datenwerk – solange entsprechende Plan- und Prognosezahlen vorhanden sind – zum Stichtag 31.12. des vergangenen Jahres für das folgende Jahr um ein Jahr fortgeschrieben.

Die erste Vorlage der Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung Freiham Nord wird gemeinsam mit dem Beschluss „Vergabe und Finanzierung einer Gesamtprojektsteuerung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03533), die zeitgleich in den Stadtrat eingebracht wird, behandelt. Die erste EAS Freiham Nord enthält alle Beschlüsse und Planwerte zum Stichtag 29.07.2015. Da für das laufende und das Folgejahr die Haushaltsplanungen noch nicht abgeschlossen sind, können sich insbesondere in diesen beiden Jahren bei den Werten nach dem Stichtag noch Änderungen ergeben, die nicht berücksichtigt werden können.

Die in der Beschlussvorlage „Fortschreibung in München V“ vorgesehene Sachmitteleinlage der jeweiligen Grundstücke bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde nur insoweit berücksichtigt, wie darauf bereits im „Inhousevergabe-Beschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 03601) Bezug genommen wurde. Es wurde daher für den 1. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnitt (siehe Übersichtsplan An-

lage 2) eine Sachmitteleinlage der betreffenden Grundstücke an die GWG München und an die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH bzw. GEWOFAG Wohnen GmbH angenommen und die Schätzungen der Einzahlungen dementsprechend angepasst. Eine Änderung der Einzahlungen und Auszahlungen durch eine Sachmitteleinlage der Grundstücke in den 2. und 3. Bauabschnitten des 1. RA wurde somit noch nicht berücksichtigt.

Soweit bei einzelnen Maßnahmen vor 2014 bereits Ein- bzw. Auszahlungen angefallen sind, werden diese in der Spalte „Finanziert bis ...“ kumulativ abgebildet. Auf diese Weise wird für alle Maßnahmen der erforderliche Gesamtbetrag, bei laufenden Maßnahmen die Verteilung auf die einzelnen Planjahre sowie summarisch erhaltene Einzahlungen bzw. geleistete Auszahlungen in früheren Jahren ausgewiesen.

In den Tabellen für den 1. Realisierungsabschnitt sind in der vierten Spalte von links die Datenquelle der verwendeten Planwerte der Ein- und Auszahlungen ausgewiesen. Neben dem aktuellen Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 18 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01423, Vollversammlung vom 22.10.2014) (Investitionslisten (**IL**) 1, 2 oder 3), wurden Zahlen aus der Bekanntgabe „Große Vorhaben in den kommenden Jahren 2014“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01422, Vollversammlung vom 22.10.2014) (**GV**) verwendet. Einzelmaßnahmen und Projekte, die den Fachreferaten zwar bekannt, aber aufgrund des frühen Planungsstadiums bisher in keinem der beiden Planwerke enthalten sind, wurden soweit möglich in den beiden Teilübersichten mit Schätzwerten prognostiziert (**P**). Falls zum derzeitigen Zeitpunkt bei Maßnahmen noch keine Prognose möglich ist, werden die Maßnahmen bei den Ein- oder Auszahlungen ohne Zahlenangabe aufgeführt.

3.2.1 Einzahlungsschätzungen (Plan und Prognose)

Auf der Einzahlungsseite der EAS Freiham Nord sind als wesentliche Einflussfaktoren auf den Gesamtsaldo Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen und staatliche Investitionszuweisungen und -zuschüsse zu nennen, siehe in den folgenden Ausführungen zum 1. Realisierungsabschnitt..

Die Schätzung der Grundstückserlöse für den Zeitraum bis zum Jahr 2024 musste naturgemäß Vermarktungsrisiken berücksichtigen. Die Geschossfläche und die Grundstücksqualität als Kalkulationsgrundlage für die Verkaufsfläche werden sich somit erst mit fortschreitender Planung konkretisieren. Außerdem sind Nachfrage und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt nicht über längere Zeiträume vorhersehbar. Die Zuordnung der Erlöse auf die einzelnen Jahre steht daher unter deutlichem Vorbehalt. Die Betrachtung der Erlöse nach Jahren ist vorerst nur zweitrangig zu sehen, vielmehr ist das Gesamtergebnis in den Vordergrund zu stellen.

Gemäß Anlage 3 liegen für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen Einzahlungen vor bzw. wurden geschätzt:

1. Realisierungsabschnitt:

Grundstücksverkäufe inkl. Erschließung

Der Schätzwert für „Grundstücksverkäufe inkl. Erschließung“ beträgt insgesamt

504.000.000 €

Die Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen (inklusive Erschließungsbeiträge) werden vom Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III Stadtsanierung und Wohnungsbau, auf Grundlage der Gesamtgeschossfläche sowie den Gutachtenwerten des Bewertungsamtes errechnet. Die Zahlen setzen sich aus Schätzungen beginnend ab dem Jahr 2015 zusammen und umfassen die Grundstücksverkäufe inklusive Erschließung für Wohngebiete und Kerngebiete einschließlich der Einnahmen aus der Beteiligung der Landeshauptstadt München am Zweckverband Freiham. Bei den Wohnbauflächen wurde bei den eingestellten Erlösen die Untergliederung in freifinanzierten Wohnungsbau unter Berücksichtigung des konzeptionellen Mietwohnungsbau im 1. Bauabschnitt des 1. RA sowie in geförderten Wohnungsbau (München Modell sowie EOF) mit den jeweils gültigen Wertansätzen berücksichtigt.

Zuschüsse

Der Schätzwert für „Zuschüsse“ beträgt insgesamt

45.898.000 €

Die Zahlen umfassen die Investitionszuweisungen und -zuschüsse vom Land etc. im Bereich der Schulinfrastruktur und Kinderbetreuungsinfrastruktur sowie für die öffentlichen Straßen. Da hier überwiegend noch keine Förderbescheide vorliegen, wurden Schätzungen vorgenommen.

Gesamt

Dies ergibt insgesamt erwartete Einzahlungen bis 2024 in Höhe von

549.898.000 €

Realisierungsabschnitt: Landschaftspark

Der Schätzwert für den Landschaftspark beträgt derzeit insgesamt

0 €

Für den Landschaftspark wird es nach heutigem Erkenntnisstand keine Einzahlungen, beispielsweise aus staatlichen Zuschüssen, geben.

2. Realisierungsabschnitt

Der Schätzwert für den 2. Realisierungsabschnitt beträgt derzeit insgesamt

0 €

Für den 2. Realisierungsabschnitt liegen noch keine Planungsdaten vor. Insofern können derzeit noch keine Einzahlungen, zum Beispiel für Grundstückserlöse, prognostiziert werden. Sobald Schätzungen möglich sind, werden diese in einer eigenen Teilübersicht in der EAS Freiham Nord aufgeführt und in der Gesamtübersicht zusammen gefasst.

3.2.2 Auszahlungsschätzungen (Plan und Prognose)

Auf der Auszahlungsseite der EAS Freiham Nord sind als wesentliche Einflussfaktoren auf den Gesamtsaldo zu nennen:

- Auszahlungen des Kommunalreferates für den Grunderwerb bzw. Herstellungskosten auf Fremdgrundstücken und für die Freimachung, den Abbruch und die Bodendenkmäler auf eigenen Grundstücken;
- Auszahlungen für das Erstellen der öffentlichen Infrastruktur insbesondere des Baureferates im Tiefbaubereich, für das öffentliche Grün insbesondere die Landschaftsparkplanung und -herstellung, die Herstellung der Grünzüge und Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen;
- Auszahlungen der verschiedenen Fachreferate für integrierte Einrichtungen.

Gemäß Anlage 3 sind dies die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen:

1. Realisierungsabschnitt:

Grundstückserwerb

Der Schätzwert für „Grundstückserwerb“ beträgt insgesamt: 140.796.000 €.

Die Zahlen umfassen den Vorratserwerb Allgemein und den Grundstückserwerb vom Zweckverband Freiham.

Verkehr

Die bekannten Auszahlungen für „Verkehr“ betragen insgesamt 94.125.000 €.

Im 1. Realisierungsabschnitt müssen rund 23 ha an Straßenverkehrsflächen neu erstellt oder umgebaut werden. Die Zahlen umfassen einerseits bereits erste im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthaltene Kosten für Verkehrsanlagen (Straßen, Wege und Plätze) und einen bekannten Investitionszuschuss für den Bahnübergang, andererseits einen summarischen Prognosewert.

Sobald weitere qualifizierte Kostenberechnungen vorliegen, wird die EAS Freiham Nord aktualisiert. Die Verkehrserschließung beinhaltet für den Fuß- und Radverkehr ein engmaschiges Netz an Straßen und Wegen, über das sich jeder sicher und barrierefrei innerhalb des 1. Realisierungsabschnitts bewegen kann, aber auch attraktiv an Neuaubing und den zukünftigen Landschaftspark angebunden ist. Für den Kfz-Verkehr wird der 1. Realisierungsabschnitt im Süden zwischen dem Bildungscampus und dem Sportpark an die Bodenseestraße (Bundesstraße) und an die Wiesentfelser Straße angebunden. Zentrales Element des zukünftigen Stadtteils Freiham wird die als Baumallee konzipierte „Aubinger Allee“ sein. Ausgehend vom zentralen Stadtplatz „Neues Freiham“ im Stadtteilzentrum wird die Allee nach Norden entlang der Wohnquartiere des 1. Realisierungsabschnitts und dem Aubinger Friedhof bis zum Anschluss an den Aubinger Ortskern (Germeringer Weg) geführt. Im Straßenraum wird neben dem Fuß-, Rad-, und Kfz-Verkehr auch die Trambahn sowie die Busrouten geführt werden.

Öffentliches Grün

Die geschätzten Auszahlungen für „Grün“ betragen insgesamt: 16.150.000 €.

Im 1. Realisierungsabschnitt sind rund 11 ha an öffentlichen Grünflächen neu zu erstellen. Die Zahlen umfassen einerseits mit dem „Grünband/Grünfinger“ bereits erste im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthaltene Kosten, andererseits einen summarischen Prognosewert.

Die weiteren Auszahlungen werden sich in Auszahlungen für „Grünflächen im Freihamer Anger“, „Grünflächen – Wohnpark“ und „öffentliche Grünflächen für Sportpark / Bildungscampus“ unterteilen. Sobald für diese Maßnahmen qualifizierte Kostenberechnungen vorliegen, werden die Prognosezahlen der EAS Freiham Nord aktualisiert. Die zentrale öffentliche Grünfläche gliedert sich an die bestehenden Grünflächen von Neuaubing an und ergänzt und erweitert diese. Zukünftig wird von Norden nach Süden eine zusammenhängende Grünverbindung entstehen, die vom Anschluss an den Ortskern Aubing über den Aubinger Friedhof, Neuaubing bis zum Gewerbegebiet Freiham Süd reichen wird. In Richtung Westen kann nördlich des Sportparkes die zukünftige Anbindung von Neuaubing an den Freihamer Landschaftspark als öffentliche Grünfläche schon im 1. Realisierungsabschnitt umgesetzt werden.

Schulinfrastruktur

Der Schätzwert für „Schulinfrastruktur“ beträgt derzeit 339.827.000 €.

Die Zahlen umfassen die Planungs- und Neubaukosten für ein Gymnasium, eine Realschule, das Förderzentrum, eine Grundschule sowie den Sportpark. Zudem die Neubaukosten für zwei weitere Grundschulen. Insgesamt sind an drei Standorten (im Quartierszentrum, auf dem Bildungscampus, an der „Aubinger Allee“) Grundschulen vorgesehen. Der Sportcampus mit einer Größe von rund 9 ha umfasst u.a. drei Dreifachsporthallen, ein Schulschwimmbad, eine Kletterhalle sowie acht Außenspielfelder unterschiedlicher Größe. Mit den geplanten drei Grundschulen, dem Bildungscampus und dem Sportpark wird auch die Schulversorgung für die umliegenden Stadtteile Aubing und Neuaubing gesichert. Der neue Sportpark spielt eine wichtige Rolle für den Schul- und Breitensport im Westen der Stadt. Auch hier werden die Zahlen mit entsprechender Kostenschärfe aktualisiert.

Kinderbetreuungsinfrastruktur

Der Schätzwert für „Kinderbetreuungsinfrastruktur“ beträgt derzeit 54.968.000 €.

Die Zahlen beinhalten den Neubau und die Ersteinrichtungskosten von 13 Kindertagesstätten (mit jeweils 3 Krippen und 3 Kindergartengruppen). Es sind insgesamt elf baulich integrierte und zwei freistehende Kindertageseinrichtungen geplant.

Sonstige Infrastruktur

Der Schätzwert für „Sonstige Infrastruktur“ beträgt insgesamt 7.234.000 €.

Die Zahlen setzen sich u.a zusammen aus den Planungskosten und Investitionszuschüssen für die Kinder- und Jugendfarm, das Familienzentrum und die Freizeitstätte, den Ersteinrichtungskosten für den Bewohnerschaftstreff Freiham und die Volkshochschule, sowie den Neubaukosten für das Kulturelle Zentrum und die Volkshochschule. Das mittig im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord gelegene Quartierszentrum besteht u.a. aus einem Nahversorgungszentrum und einem Servicezentrum. Im Service-

zentrum sind ein Familienzentrum, das kulturelle Bürgerzentrum sowie ein Alten- und Pflegezentrum vorgesehen.

Stadtplanerische Leistungen

Der Schätzwert für „Stadtplanerische Leistungen“ beträgt insgesamt 9.639.749 €.

Die Zahlen setzen sich aus dem genehmigten Finanzbedarf für die Jahre 2011 bis 2013 (s. Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05931), dem genehmigten Mittelbedarf für die Jahre 2014 bis 2016 (s. Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13620) und Schätzungen bis 2024 zusammen und umfassen die stadtplanerischen Leistungen (z.B. Durchführung von Wettbewerben, Bauleitplanung, fachliche Konzepte und Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Gesamt

Dies ergibt insgesamt bezifferbare Auszahlungen von 2014 bis 2024 in Höhe von 662.739.749 €.

Die Auszahlungen werden sich in den nächsten Jahren aus Sicht der Stadtkämmerei noch um einen zweistelligen Millionenbetrag erhöhen, da noch nicht alle erforderlichen Maßnahmen mit (vollständigen) Auszahlungen abgebildet sind. Zudem können sich bei heutigen Schätzwerten Änderungen, z.B. durch Baupreissteigerungen, ergeben, wenn qualifizierte Kostenberechnungen vorliegen.

Realisierungsabschnitt: Landschaftspark

Der Schätzwert für den „Landschaftspark“ beträgt insgesamt 40.000.000 €.

Die Auszahlungen für den „Landschaftspark“ wurden aufgrund der Erfahrungen mit Auszahlungen bei Projekten ähnlicher Größenordnung, insbesondere des Riemer Parks, geschätzt. Es ist aber ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich nur um eine erste Schätzung als Anhaltspunkt handelt, von der die späteren, tatsächlichen Auszahlungen noch deutlich abweichen können. Die Teilübersicht „Landschaftspark“ wird sich bei der Fortschreibung voraussichtlich noch in „Verkehr“ (Landschaftsbrücke) und in „Grün“ (Landschaftspark) unterteilen.

2. Realisierungsabschnitt

Der Schätzwert für den 2. Realisierungsabschnitt beträgt insgesamt 0 €.

Für den 2. Realisierungsabschnitt liegen noch keine Planungsdaten vor. Insofern können derzeit noch keine Auszahlungen, zum Beispiel für das Erstellen der öffentlichen Infrastruktur und Grundstücksankäufe, prognostiziert werden. Sobald Schätzungen möglich sind, werden diese in einer eigenen Teilübersicht in der EAS Freiham Nord aufgeführt und in der Gesamtübersicht zusammen gefasst.

4. Ergebnisse und Bewertung der ersten EAS Freiam Nord

Wie bereits ausgeführt, wird nochmals deutlich auf den Schätzcharakter bzw. die unvollständige Kostenaufführung dieser ersten EAS Freiam Nord mit all ihren Unwägbarkeiten für die künftige Entwicklung im Betrachtungszeitraum – sowohl bezogen auf die Höhe der einzelnen Ein- oder Auszahlungspositionen wie auch auf die zeitliche Abfolge der Maßnahmen und Grundstücksverkäufe – hingewiesen.

Die EAS Freiam Nord weist zum aktuellem Datenstand 29.07.2015 für den Betrachtungszeitraum 2014 bis 2024 für den **1. Realisierungsabschnitt** Gesamtauszahlungen in Höhe von rund 663 Mio. € aus, denen erwartete Einzahlungen in Höhe von rund 550 Mio. € gegenüberstehen. Daraus ergibt sich für diesen Teilabschnitt eine **rechnerische Unterdeckung von knapp 113 Mio. €**. Wie oben ausgeführt ist bei den Auszahlungen noch mit einem gewissen Anstieg zu rechnen, weshalb bis zum Abschluss des 1. Realisierungsabschnitts ein höheres Defizit zu erwarten ist.

Die rechnerische Unterdeckung für den 1. Realisierungsabschnitt darf nicht gesondert betrachtet werden, sondern ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

Im 1. Realisierungsabschnitt Freiam Nord sind zahlreiche öffentliche Infrastrukturbauten geplant, wie z.B. der Bildungscampus und Sportpark, das Kulturelle Zentrum mit der Münchner Volkshochschule, überörtliche genutzte Bezirkssportanlage, die alle sowohl der Versorgung der umliegenden Stadtteile Aubing und Neuaubing, als auch den geplanten Wohnungsbauten im 2. Realisierungsabschnitt dienen. Allein die Auszahlungen des Bildungscampus einschließlich Sportpark von ca. 255 Mio. € „verbrauchten“ bereits über 46 % der prognostizierten Einzahlungen. Derartige bauliche Maßnahmen sind daher nicht begrenzt auf den 1. Realisierungsabschnitt zu betrachten, sondern müssen in einem größeren räumlichen Zusammenhang, nämlich mit 2. Realisierungsabschnitt und sogar auch dem gesamten Münchner Westen gesehen werden. Da es Ziel ist, die Infrastrukturmaßnahmen soweit möglich zeitgleich mit der ersten Wohnbebauung fertigzustellen, fallen deren Kosten bereits in einem frühen zeitlichen Stadium auf Auszahlungsseite an.

Ferner hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 29.07.2015 entschieden (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 03601), den Flächenanteil im 1. und 2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt von 50 % für den freifinanzierten Wohnungsbau zu drei Fünftel im Konzeptionellen Mitwohnungsbau zu realisieren. Die kostenintensiven Infrastrukturen sowie die grundsätzliche Entscheidung zugunsten hoher Förderquoten und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus belasten die EAS Freiam Nord im 1. Realisierungsabschnitt und tragen maßgeblich zum negativen Saldo bei. Dieser Saldo muss daher im Gesamtkontext und im Lichte des Verzichts auf einen möglichst hohen Planungsgewinn zugunsten der Bereitstellung großer „bezahlbarer“ Wohnbauflächen gesehen werden. Dieser Effekt wird sich verstärken, sobald z.B. beim 2. und 3. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt die entsprechenden Beschlüsse gefasst werden.

Der Umstand, dass die umfangreichen, nicht ursächlichen Lasten durch die Landeshauptstadt München zu finanzieren sind, wurde bereits im Beschluss der Vollver-

sammlung vom 22.04.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 01862) thematisiert. Hier wurde ausgeführt, dass neben dem dringenden Wohnflächenbedarf ein erheblicher (vor allem auch nicht ursächlicher) Bedarf an sozialer Infrastruktur besteht (weiterführende Schulen, Altenpflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheit und Kultur sowie der Kinder- und Jugendfreizeit und ein neuer Sportpark), die mit den Wohnungen in Freiham Nord errichtet werden sollen. Auch im Bereich der Grün- und Freiflächen sind lt. o.g. Beschluss erhebliche Anteile über die Bedarfe des neuen Stadtteils hinaus vorgesehen (z.B. Teile des vorgesehenen Landschaftsparks). Außerdem wurde ebenfalls schon im o.g. Beschluss auf die zusätzlichen finanziellen Belastungen aufgrund der Selbstverpflichtung der Stadt zu höheren Förderquoten im Wohnungsbau und die Herstellung z.B. der Freiflächen in hoher Qualität hingewiesen. Eine genaue Trennung der ursächlichen und der nicht ursächlichen Auszahlungen wird nur bei zunehmender Planungsgenauigkeit mit Kostenberechnungen möglich sein und kann daher erst sukzessive in der EAS Freiham Nord berücksichtigt bzw. ausgewiesen werden. Die EAS Freiham Nord wird dahingehend erweitert werden, dass die Auszahlungen sowohl gesamt als auch gesondert – also getrennt in ursächlich und nicht ursächlich zugeordnet – aufgeführt werden sollen und so eine bessere Einschätzung der Auszahlungen und damit des Saldos ermöglicht wird.

Die Einzahlungen berechnen sich bisher überwiegend aus potentiellen Flächenverkäufen des 1. Realisierungsabschnitts. Im Bereich der Zuschüsse sind beim Bereich „Verkehr“ noch Einzahlungen aus staatlichen Zuschüssen zu erwarten.

Für den **2. Realisierungsabschnitt** liegen – wie eingangs ausgeführt – derzeit noch keine Ein- oder Auszahlungswerte vor. Beim 2. Realisierungsabschnitt werden durch die teilweise Mitversorgung von sozialen Infrastruktureinrichtungen im 1. Realisierungsabschnitt im Vergleich weniger Infrastruktureinrichtungen gebaut werden. Es ist daher im Verhältnis mit geringeren Auszahlungen, aber ähnlich hohen Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen und somit im Ergebnis tendenziell mit einem positiven Saldo zu rechnen.

Umgekehrt ist beim **Landschaftspark** im Ergebnis mit einem negativen Saldo zu rechnen. Unter anderem ist derzeit mit keinen staatlichen Zuschüssen zu rechnen.

Insgesamt kann die **Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes Freiham Nord** wie oben ausgeführt derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Unterdeckung des 1. Realisierungsabschnitts darf zwar nicht gesondert betrachtet werden, da hier ein erheblicher Anteil an sozialen Infrastruktureinrichtungen für die Gesamtmaßnahme Freiham Nord und die angrenzenden Stadtteile verwirklicht wird und damit entsprechend höhere Auszahlungen zu leisten sind. Es ist jedoch angesichts des hohen negativen Saldos von rund 153 Mio. € für den 1. Realisierungsabschnitt sowie den Landschaftspark fraglich, ob das Gesamtprojekt -ohne Abzug der nicht ursächlichen Auszahlungen- eine schwarze Null erreichen kann. Dies umso mehr, als bei den bekannten Auszahlungen noch gewisse Steigerungen zu erwarten sind. Sofern daher bei den noch ausstehenden Grundlagen und Nutzerbedarfsfestlegungen deutliche Ausweitungen im Vergleich zum aktuellen Diskussionsstand beschlossen werden, wäre das System der „Selbstfinanzierung des Projektes“ ernsthaft gefährdet.

5. Informationen

Die Vorlage in der Kommission Freiham ist für den 16.09.2015 zur Kenntnisnahme vorgesehen.

Das Kommunalreferat und das Baureferat haben je einen Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung von Bezirksausschüssen vor.

Beteiligungen

Den Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong (PLAN) und Herrn Stadtrat Kuffer (SKA) sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Rieke (PLAN) und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Kaplan (SKA) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

Dr. Wolowicz
Stadtkämmerer

III. Abdruck von I. mit II.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Baureferat
3. An das Kommunalreferat
4. An die Stadtkämmerei
5. An das Kulturreferat
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An das Sozialreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/45
zur weiteren Veranlassung.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3