

**Bestand der Aton-Schule sichern**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 03947 von Frau StRin Kristina Frank und**  
**Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 28.03.2018**

**Sofortige Aufnahme von Verhandlungen zur Nutzung des**  
**städtischen Grundstücks in der Prinz-Eugen- / Ecke**  
**Düsseldorfer Straße durch die Aton-Schule**  
**BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04613 des Bezirksausschusses**  
**des Stadtbezirks 04 – Schwabing West vom 02.03.2018**

#### **4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11960**

#### **Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)** Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 14-20 / A 03947 von Frau StRin Kristina Frank und Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 28.03.2018, Bestand der Aton-Schule sichern; Antrag Nr. 14- 20 / B 04613 des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 07.03.2018, Sofortige Aufnahme von Verhandlungen zur Nutzung des städtischen Grundstücksverkehr Prinz-Eugen-Straße/Düsseldorfer Straße (Flst. 697/6 und 698 Schwabing) durch die Aton-Schule
<b>Inhalt</b>	Beantragt wird die Direktvergabe einer städtischen Fläche an die private musisch-kreative Aton-Schule. Es wird ein Überblick über die Vorstellungen der Aton-Schule, die rechtliche Situation, die städtischen Flächenbestände sowie die städtische Bedarfslage gegeben.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die städtischen Grundstücke werden der Aton-Schule nicht zur Verfügung gestellt und verbleiben in der Flächenreserve Gemeinbedarf. Das Kommunalreferat führt seine Akquisebemühungen zur Vergrößerung der Flächenreserve Gemeinbedarf fort.

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Aton- Schule
<b>Ortsangabe</b>	4. Stadtbezirk Schwabing-West

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
1. Ausgangslage	1
2. Flächensituation	2
3. Planungsvorstellungen der Aton- Schule	3
4. Grundstücksvergabe	4
5. Städtische Bedarfe	5
5.1 Stellungnahme aus Sicht des Kommunalreferates	5
5.2 Flächenreserve Gemeinbedarf	5
5.3 Bestand Flächenreserve	6
5.4 Bedarfssituation des Sozialreferats	7
5.5 Strategiekonzept	7
6. Fazit und Entscheidungsvorschlag	8
7. Behandlung eines Bezirksausschussantrages	8
8. Beteiligung anderer Referate	9
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	9
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	9
11. Termine, Fristen	9
12. Beschlussvollzugskontrolle	10
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>10</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>10</b>

**Bestand der Aton-Schule sichern**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 03947 von Frau StRin Kristina Frank und**  
**Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 28.03.2018**

**Sofortige Aufnahme von Verhandlungen zur Nutzung des**  
**städtischen Grundstücks in der Prinz-Eugen- / Ecke**  
**Düsseldorfer Straße durch die Aton-Schule**  
**BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04613 des Bezirksausschusses**  
**des Stadtbezirks 04 – Schwabing West vom 02.03.2018**

#### **4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11960**

#### 5 Anlagen:

- 1) Antrag Nr. 14-20 / A 03947 vom 28.03.2018
- 2) Antrag Nr. 14-20 / B 04613 des Bezirksausschusses vom 07.03.2018
- 3) Beschluss der Vollversammlung vom 29.01.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 01585)
- 4) Beschluss der Vollversammlung vom 25.07.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09694)
- 5) Stellungnahme des Sozialreferats

### **Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

Die CSU Fraktion des Münchner Stadtrats stellte am 28.03.2018 den Antrag, das stadteigene Grundstück Prinz-Eugen-Straße/ Düsseldorfer Straße schnellstmöglich an die Aton-Schule München zur Errichtung einer Schule und Kindertagesstätte zu vergeben. Alternativ soll die Stadt ein anderes geeignetes Grundstück in räumlicher Nähe zum jetzigen Standort suchen. Der genaue Wortlaut des Antrags und der Begründung ist dieser Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.

#### **1. Ausgangslage**

Die in München seit 2004 ansässige private musisch-kreative Ganztagschule „Aton-Schule“ ist derzeit in angemieteten Räumen in der Infanteriestraße untergebracht. Aufgrund anderer Verwertungsabsichten des Gebäudeeigentümers wurde der Mietvertrag

gekündigt und die Schule muss Mitte 2018 ihre genutzten Räume zurück geben. Interimsweise wurden Räumlichkeiten in Trudering gefunden.

Das Schulkonzept der Aton-Schule ist nach Aussage der Geschäftsführung erfolgreich und soll weiter fortgeführt werden. Für die derzeit ca. 75 Schülerinnen und Schüler soll möglichst in unmittelbarer räumlicher Nähe (Stadtbezirk 4, Schwabing) zum ursprünglichen Standort eine Ersatzfläche gefunden werden.

Hierzu wandte sich die Geschäftsführung der privaten Aton-Schule seit Frühjahr 2017 u.a. wiederholt an verschiedene Dienststellen und „Mandatsträger“ der Landeshauptstadt München. Im Folgenden ist eine kurze Chronologie der wesentlichen „Ansprechstationen“ zusammengefasst:

In 2017 trat die private Aton-Schule mit der Bitte an die Stadt heran, städtische Grundstücke zur Realisierung ihres Schulprojektes zur Verfügung zu stellen. Mit Schreiben der Stadtschulrätin vom 16.03.2017 teilte das Referat für Bildung und Sport der Interessentin mit, dass die städtischen Flächenressourcen aufgrund der enormen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung erschöpft sind.

Am 31.03.2017 bestätigte Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter diese Situation schriftlich und ergänzte, dass auch im sonstigen Immobilienbestand des Kommunalreferates keine geeigneten und verfügbaren Flächen vorhanden sind.

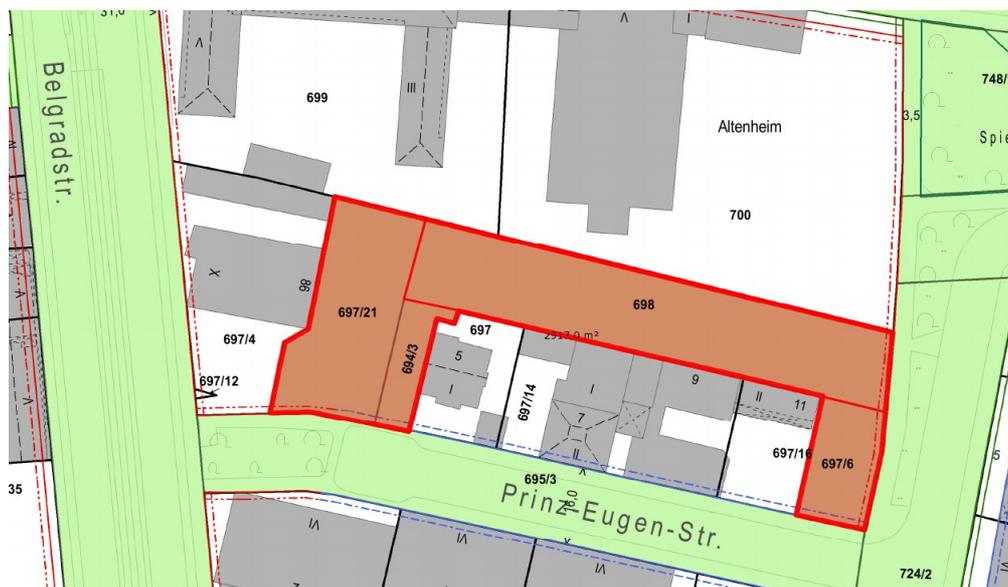
Auch der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West wandte sich Anfang 2018 in Sachen Aton-Schule an die Stadt und bat um direkte Überlassung konkreter städtischer Grundstücke in Schwabing. Auf diesen sollte nach Vorstellungen der Aton-Schule ein Schulneubau für ca. 120 Schüler, ergänzt um eine Kindertagesbetreuung für ca. 50 bis 60 Kinder entstehen. Die vorgelegten Skizzen und Planentwürfe der Aton-Schule zeigen darüber hinaus ein Wohnbauprojekt für Familien, das südlich der Schule positioniert werden soll. Jedoch befinden sich diese Flächen nicht im städtischen Eigentum.

Der entsprechende Antrag des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West vom 07.03.2018 (Antrag Nr. 14-20 / B 04613) wird in **Ziffer 7** dieser Vorlage behandelt.

## **2. Flächensituation**

Die in Rede stehenden vier städtischen Grundstücke an der Prinz-Eugen-/ Düsseldorf Straße liegen im 4. Stadtbezirk – Schwabing-West, östlich der Belgradstraße und nördlich der Karl-Theodor-Straße. Sie sind im folgenden Auszug aus der Stadtgrundkarte orange markiert. Insgesamt umfasst die Fläche aller vier Grundstücke knapp 3.000 m<sup>2</sup>. Die Anordnung und jeweiligen Zuschnitte sind äußerst ungünstig (U-Form, langgestreckter nördlicher Hauptteil ist nur 17 m tief). Auch deshalb wurden die Flächen bisher keiner baulichen Verwertung zugeführt. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt, eine entsprechende Bebaubarkeit wäre nach § 34 BauGB zu ermitteln.

Nördlich angrenzend befindet sich ein Altenheim (Damenstift am Luitpoldpark), südlich und westlich grenzt Wohn-/ Gewerbebauung an.



### 3. Planungsvorstellungen der Aton-Schule

Die seitens der Aton-Schule vorgelegten groben Planungen und Skizzen zeigen unterteilt nach Nutzungsarten verschiedene Bauabschnitte. Diese würden ein Schulgebäude samt Festsaal, Pausenhof und Kindertagesstätte beinhalten. Eine Erweiterung würde der Baukomplex in der Planung durch ein Wohngebäude für junge Familien auf den südlich angrenzenden **privaten** Flächen erfahren.

Der Schulbau (BA 1 – 3) und die Kita-Planung (BA 1 von 2) sollen auf den städtischen Flurstücken Flst. 698/0 und 697/6 situiert werden und würden eine fast vollständige mehrstöckige Überbauung der städtischen Flächen mit sich bringen.

Die ebenfalls in der Planung dargestellten Ergänzungen zum Schulgebäude würden sich auf den südlich angrenzenden privaten Flächen, auf die die Stadt keinen Zugriff hat, befinden.

Die Aton-Schule war mit ihren Planungsüberlegungen bereits bei der Bauberatung bei der Lokalbaukommission des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Im Ergebnis kann Folgendes mitgeteilt werden:

*„Eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB ist wohl gegeben. Dem Umfang einer möglichen Bebauung sind jedoch insbesondere auf Grund des Abstandsflächenrechts und der beengten Grundstücksgeometrie deutliche Grenzen gesetzt. Es ist darüber hinaus fraglich, ob für die geplanten Nutzungen auch die erforderlichen Freiflächen nachgewiesen werden können. Neben Sport und Pausenflächen müssten beispielsweise auch Flächen für die Feuerwehr sowie für Fahrradstellplätze etc. vorgesehen werden. Für konkrete Aussagen sind entsprechend aussagekräftige und mit Maßangaben versehene Pläne mit Darstellung der Abstandsflächen erforderlich. Da durch das Vorha-*

*ben auch Nachbarrechte z.B. in Bezug auf Abstandsflächen aber auch Emissionen und Verkehr betroffen sein können, wurde die Einreichung eines Vorbescheidsantrages empfohlen.“*

Bis zur Erstellung dieser Beschlussvorlage wurde kein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt. Insofern sind keinerlei gesicherte Aussagen zur baulichen Umsetzbarkeit der Planungen möglich. Anhand der vorgelegten Skizzen kann jedoch geschlussfolgert werden, dass allenfalls der 1. und 2. BA eines Schulneubaus und der 1. BA der vorgesehenen Kita auf den städtischen Flächen Platz finden, ungeachtet der o.g. Abstandsflächenproblematik. Das Foyer der Schule, der 2. BA der Kita und die Wohnbebauung befinden sich definitiv auf Privatgrund.

Darüber hinaus wurden gegenüber der Stadt bisher keine Aussagen seitens der Aton-Schule getroffen, wie ein mögliches Finanzierungskonzept aussehen könnte, das die Überlassung des Grundstücks und Umsetzung der Baumaßnahme aus finanzieller Sicht als machbar erscheinen lässt.

#### **4. Grundstücksvergabe**

In dem Stadtratsantrag vom 28.03.2018 wird die „schnellstmögliche Vergabe an die Aton-Schule München“ gefordert.

Grundsätzlich gibt es mehrere Wege, ein Grundstück einem Dritten zur Nutzung zu überlassen.

- a) Ein **Verkauf**, der hier jedoch ausscheidet, da städtische Flächen bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Wohnungsbauförderung) nach Beschlusslage nur noch im Erbbaurecht vergeben werden sollen. Auf den o.g. Immobilien-Strategiebeschluss des Kommunalreferates vom 15.03.2017 (Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 08075, „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement; Portfoliomanagement des Kommunalreferates) wird diesbezüglich verwiesen.
- b) Eine langfristige Überlassung im Rahmen einer **Vermietung**, was den Vorteil für die Stadt hätte, dass eine gewisse vertragliche Flexibilität vorhanden bleibt und auch eine Kündigung abhängig von den individuellen Vereinbarungen über die gesamte Laufzeit grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Gleichzeitig stellt dies allerdings für den Mieter aufgrund der mangelnden langfristigen Planungssicherheit einen erheblichen Nachteil dar. Weiter kann ein Mietvertrag grundsätzlich nach einer Laufzeit von 30 Jahren von beiden Vertragsparteien außerordentlich gekündigt werden und ein zu errichtendes Gebäude stünde als Bestandteil des Grund und Bodens automatisch im Eigentum des Grundstückseigners. Das hat zur Folge, dass ein hoher Investitions-, Betreuungs- und Finanzierungsaufwand entsteht. Die grundlegende vertragliche Vereinbarung wird aufgrund der vielfältigen zu berücksichtigenden Fragen sehr komplex und der Abschluss benötigt eine entsprechend lange Vorlaufzeit. Darüber hinaus gestaltet sich in der Regel die Finanzierung problematisch, da der Mieter meist keine „Sicherheiten“ in Bezug auf das Grundstück liefern kann.

- c) Ein **Erbbaurecht** würde eine langfristige (i.d.R. 30 – 99 Jahre üblich, andere Laufzeiten denkbar) vertraglich vereinbarte Grundlage bilden, die dinglich gesichert und im Grundbuch vermerkt die Nutzung als Standort für einen Neubau erlaubt und bei der die errichteten Gebäude und der dafür erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand beim Nutzer verbleiben.

## 5. Städtische Bedarfssituation

### 5.1 Stellungnahme aus Sicht des Kommunalreferates

Im 4. Stadtbezirk – wie fast überall in den Innenstadtbezirken – bestehen weiterhin hohe Bedarfe insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund ihrer zentralen Lage mitten in Schwabing würden sich diese Grundstücke damit sehr gut als Standort für eine kompakte Wohnbebauung möglicherweise mit einer integrierten Einrichtung für soziale Infrastruktur eignen, idealerweise flächenbezogen ergänzt oder in Form einer gemeinsamen Entwicklung mit angrenzenden privaten Grundstücken.

### 5.2 Flächenreserve Gemeinbedarf

Die von der Aton-Schule benannten Grundstücke in der Prinz-Eugen-Straße gehören alle zur sog. „**Flächenreserve Gemeinbedarf**“.

Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, eine Grundversorgung der Bevölkerung u.a. mit sozialer Infrastruktur sicher zu stellen. (Art. 20 Grundgesetz, Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung, Art. 57 Gemeindeordnung). Für diese Aufgaben werden Flächen benötigt, die im Rahmen einer verantwortungsvollen, vorausschauenden Bodenvorratspolitik nicht nur kurzfristig, sondern auch mittel- oder langfristig vorgehalten werden. Städtische Grundstücke, die für diesen Zweck ausgewählt sind, werden unter der Bezeichnung „Flächenreserve Gemeinbedarf“ zusammengefasst und im Anlagevermögen des Allgemeinen Grundvermögens als solche geführt. Sie wurden in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der besonderen Gemeinbedarfsreserve zugeordnet und werden vom Kommunalreferat im Rahmen des städt. Flächenmanagements sowohl operativ als auch strategisch verwaltet.

Die Flächenreserve Gemeinbedarf geht auf einen Stadtratsbeschluss vom 29.01.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08/ V 01585, „Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge“, Anlage 3) zurück.

Unter anderem wurde mit der vorgenannten Vorlage Folgendes beschlossen:

- a) **Antrag Ziff. 2.1:** *„Die für eine Gemeinbedarfsnutzung geeigneten städtischen Vorratsflächen werden mit entsprechender Zweckbindung beim Allgemeinen Grundvermögen vorgehalten. Im Zuge der Neuordnung des städtischen Flächenmanagements wurde hierfür zwischen Kommunal- und Planungsreferat in Abstimmung mit den Fachreferaten für soziale und kulturelle Infrastruktur (Schul- und Kultusreferat, Sozialreferat und Kulturreferat) und der Stadtkämmerei ein Grundstücksbestand vereinbart, der neben den Belangen einer langfristig orientierten Infrastrukturversorgung auch sonstige*

*stadtentwicklungspolitische und wirtschaftliche Interessen der Stadt berücksichtigt....“*

- b) **Antrag Ziff. 2.3:** *„Die Verwendung von Grundstücken der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ ist grundsätzlich nur für Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und bei Vorliegen einer **kommunalen Pflichtaufgabe** nach Art. 57 GO vorgesehen; bei einem übergeordneten städtischen Interesse kann davon ausnahmsweise abgewichen werden. Die Verwendung der Grundstücke aus der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ wird in jedem Fall zwischen Planungs- und Kommunalreferat einvernehmlich abgestimmt....“*

Fortgeschrieben wurde dieser Beschluss durch die Vorlage **„Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge“** des Kommunalreferates in der Vollversammlung vom 25.07.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 09694, Anlage 4).

Die Raumversorgung privater Schulen stellt **keine** Pflichtaufgabe der Stadt dar und die Vielfalt in der Schullandschaft Münchens ist hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Grundstücke der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ stehen hinsichtlich Lage und Ausstattung in Abhängigkeit mit dem direkten Umfeld, bspw. dem Stadtbezirk, und dienen insbesondere der künftigen Versorgung des Einzugsgebietes mit sozialer Infrastruktur. Die Landeshauptstadt München hat speziell für die Verwendung/Verwertung derart gekennzeichneter Grundstücke hohe Anforderungen formuliert und per Stadtratsbeschluss (s.o.) abgesichert. Aus diesem Grund kann die Stadt mit Blick in die Zukunft gerade auf diese besonders ausgewählten Flächen mit strategischer Bedeutung nicht verzichten, um auch mittel- oder langfristig überhaupt noch handlungsfähig zu bleiben, da die Erfüllung der vielfältigen städtischen Ziele auch dann noch von der Bereitstellung von Grund und Boden zusammenhängt.

Es gab in den vergangenen Jahren bereits mehrere ähnlich gelagerte Anfragen an die Landeshauptstadt München, in denen z.B. private Träger verschiedener Kinderbetreuungseinrichtungen oder auch anderer Privatschulen die Stadt um Grundstücksüberlassungen für ihre jeweiligen Projekte baten, die im Rahmen einer freiwilligen Leistung durch die Stadt München hätten unterstützt werden können. Bisher mussten diese Anfragen aufgrund des eklatanten Flächennotstandes stets abgelehnt werden.

### **5.3 Bestand der Flächenreserve**

Eine Auswertung des unbeweglichen Anlagevermögens durch das Kommunalreferat hat ergeben, dass im Einzugsgebiet des Stadtbezirks 4 **keine** weiteren vergleichbaren Reserveflächen vorhandenen sind.

Besonders in den stark frequentierten Innenstadtlagen stellt der städtische Reservebestand teilweise die einzigen noch vorhandenen Flächenreserven dar, Dabei soll der Reserveflächenbestand ein weitaus größeres Spektrum an Bedarfen der sozialen Infrastruktur bedienen und abdecken. Mit jeder im Rahmen der Nachverdichtung neu geschaffenen Wohnung, die für Familien mit Kindern geeignet ist, werden unter ande-

rem zusätzliche Kinderbetreuungsangebote erforderlich. Hierfür dringend benötigte Flächen stehen bereits jetzt in manchen Teilen des Stadtgebietes nicht mehr zur Verfügung.

Trotz deutlicher Verstärkung der Akquisebemühungen des Kommunalreferates in den letzten Jahren lässt sich nicht prognostizieren, inwieweit in den nächsten Jahren eine Vergrößerung der Flächenreserve Gemeinbedarf im 4. Stadtbezirk erreicht werden kann, da ein erfolgreicher Erwerb immer in Abhängigkeit von den Grundstücksangeboten und den Verhandlungspartnern steht.

Geeignete Angebote am Markt gehen seit Jahren kontinuierlich zurück, gleichzeitig sind enorme Preisanstiege zu verzeichnen; diese Marktlage lässt erwarten, dass Flächenerwerbe für Gemeinbedarf unter den gesetzten Bedingungen in absehbarer Zeit eine zunehmend große Herausforderung darstellen werden.

#### 5.4 Bedarfssituation des Sozialreferats

Das Sozialreferat hat mitgeteilt (siehe Anlage 5), dass sich die Arbeitsgruppe „Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen und Unterbringung (IBSP)“ mit den städtischen Flächen an der Prinz-Eugen-Straße/Düsseldorfer Straße befasst hat. Von dem Gremium wurden folgende konkreten Wohn- und Unterbringungsbedarfe benannt:

- Wohnformen für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung (Ambulant betreute Wohngemeinschaften)
- Seniorenwohnen-Mehrgenerationenwohnen (Geschosswohnungsbau, 30-90 Wohneinheiten)
- Flexi-Heim Variante 1, akut Wohnungslose Haushalte (150-200 Bettplätze)

Weiter wurde ausgeführt, dass – sollte der Bebauung mit den genannten Wohnformen etwas entgegen stehen – allgemein ein sehr hoher Bedarf an gefördertem Wohnraum, z.B. EOF besteht. Angesichts der 13.000 in München registrierten Haushalte in Rangstufe 1 dürfen **keine** für den Gemeinbedarf reservierte städtischen Grundstücke veräußert werden.

#### 5.5 Strategiekonzept

Der Nachfrage der Stadt nach Raum für ihre Bürgerinnen und Bürger stehen immer weniger werdende freie Flächen gegenüber. Die Diskrepanz zwischen sich stark ausweitenden Bedarfen für unterschiedliche Zielsetzungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und dem extrem zusammengeschmolzenen Reserveflächenbestand der Stadt war u.a. Anlass zur Beschlussvorlage des Kommunalreferates in der Vollversammlung am 15.03.2017 (Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 08075, „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement; Portfoliomanagement des Kommunalreferates“).

In dieser Beschlussvorlage wird die ausdrückliche Verwendung städtischer Vorratsgrundstücke für die Erfüllung **eigener** (Pflicht-)aufgaben in den Mittelpunkt der strategischen immobilienwirtschaftlichen Ziele gerückt. Die Pflichterfüllung kann weiterhin nur gelingen,

wenn die Stadt ihre noch verfügbaren Grundstücke für ihre eigenen Ziele einsetzt und gleichzeitig versucht, ihren Flächenvorrat signifikant auszubauen.

## **6. Fazit und Entscheidungsvorschlag**

Noch vorhandene freie städtische Flächen im Stadtgebiet, die Entwicklungs- oder Bebauungspotenzial besitzen, sind inzwischen sehr rar geworden. Gerade in den dicht besiedelten Innenstadtlagen werden dringend Flächen zur Befriedigung des weiter steigenden Bedarfs an sozialer Infrastrukturversorgung der Münchner Bevölkerung benötigt. Flächenzukaufe stellen aufgrund der äußerst angespannten Angebotssituation am Markt ein zunehmend großes Spannungsfeld dar. Die Wohnraumkapazitäten und damit die Bevölkerungsdichte steigt stetig an und erzeugt weiteren Nachfragedruck auf die öffentliche Infrastrukturversorgung. Die Abgabe von städtischen Flächen an private Investoren und Initiativen steht in direkter Konkurrenz zur Erfüllung städtischer Pflichtaufgaben. Außerdem wird ein Einzelfall wie hier die Aton-Schule kein Einzelfall bleiben und weitere Nachfrage erzeugt, die die Stadt nicht bedienen kann, der sie aber auch keine Argumente entgegenhalten kann, wenn einmal eine Ausnahme gemacht wurde.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das städtische Grundstück an der Prinz-Eugen-/Düsseldorfer Straße weiterhin im städtischen Flächenbestand mittel- bis langfristige eigene Bedarfe vorzuhalten und nicht an die Aton-Schule zu vergeben.

## **7. Behandlung Bezirksausschussantrag BA 12 vom 02.03.2018**

Mit Antrag vom 02.03.2018 des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West (Antrag Nr. 14-20 / B 04613, siehe **Anlage 2** zu dieser Vorlage) wird die Landeshauptstadt München, konkret das Kommunalreferat, aufgefordert, sofort Verhandlungen mit der Aton-Schule zu beginnen, um ihr das städtische Grundstück an der Prinz-Eugen-Straße/ Düsseldorfer Straße zur Verfügung zu stellen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass das musisch-kreative Konzept der Aton-Schule vom ortsansässigen Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks Schwabing-West unterstützt wird und gern im Viertel „behalten werden soll“.

Weiterhin führt der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West aus, dass nach ersten Überlegungen des Architekten der Interessentin, die Ganztageschule und auch eine Kindertagesstätte errichtet und betrieben werden könnte und das Referat für Bildung und Sport selbst keinen dringenden Bedarf für die Nutzungen der Grundstücke geltend gemacht hat.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Wie bereits ausgeführt, ist die „Flächenreserve Gemeinbedarf“ der Stadt bereits in einem so beträchtlichem Ausmaß zurückgegangen, dass beispielsweise im 4. Stadtbezirk nicht mehr ausreichend städtische Flächen zur Verfügung stehen, um die Pflichtaufgaben im Hinblick auf das Angebot an sozialer Infrastruktur bei weiter steigendem Bevölkerungswachstum mittel-/langfristig erfüllen zu können. Weiter bestehen – wie in Ziffer 5.4 darge-

stellt – diverse dringliche Bedarfe nach bezahlbaren Wohnformen für unterschiedlichste Zielgruppen. Allein aus diesem Grund kann auf die in Rede stehenden letzten Vorhalteflächen in Schwabing nicht verzichtet werden.

Darüber hinaus steht die langfristige Vergabe städtischer Flächen an Dritte zur Umsetzung von Bauprojekten, die keine Pflichtaufgabe der Stadt darstellen, in Konkurrenz zu den stadteigenen Zielen und Bedarfen und gefährdet bezogen auf die Bereitstellung von Grund und Boden die mittel-/langfristige Aufgabenerfüllung der Stadt im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge und muss daher abgelehnt werden.

Für detailliertere Ausführungen zum Thema „Flächenreserve Gemeinbedarf“ wird auch an dieser Stelle auf den Beschluss vom 29.01.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08/ V 01585, „Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge“, Anlage 3) ergänzt um die Fortschreibung durch die Vorlage vom 25.07.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 09694, Anlage 4) verwiesen.

## **8. Beteiligung anderer Referate**

Die Vorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt. Das Sozialreferat hat eine Stellungnahme zur akuten Bedarfslage vorgelegt und lehnt eine Verwendung der Grundstücke für nichtstädtische Bedarfe ab.

## **9. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses, da es sich bei der Vergabe von städtischen Grundstücken aus der Flächenreserve Gemeinbedarf um eine Angelegenheit des gesamtstädtischen Grundstücksportfoliomanagements handelt, die unabhängig der Lage einzelner Grundstücke daraus nicht stadtbezirksisoliert betrachtet werden kann. Vielmehr soll die Erfüllung von Pflichtaufgaben der Stadt sicher gestellt werden, was nur mittels einer gesamtstädtischen Betrachtung und Strategie gelingen kann.

## **10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Bösser und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **11. Termine, Fristen**

Eine rechtzeitige Zuleitung war wegen der Situation, auch noch den letzten Stand der Dinge in dieser Vorlage mit zu berücksichtigen und der damit zusammenhängenden Abstimmung mit anderen städtischen Dienststellen nicht möglich. Eine Behandlung in dieser Stadtratssitzung ist dennoch erforderlich, weil die Fristverlängerung der CSU-Fraktion bis Juli 2018 gewährt wurde.

## 12. Beschlussvollzugskontrolle

Der Beschluss soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da es sich um eine einmalige Angelegenheit handelt und nicht überwacht werden muss.

## II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwendung der im Vortrag benannten Grundstücke aus der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ bleibt für Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und bei Vorliegen einer kommunalen Pflichtaufgabe nach Art. 57 GO reserviert. Eine Vergabe an die Aton-Schule, kann nicht erfolgen.
3. Das Kommunalreferat bleibt in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor allem im 4. Stadtbezirk aber auch anderen benachbarten Innenstadtbezirken, in dem derzeit keine städtischen Flächenreserven mehr vorhanden sind, gezielt Erwerbsverhandlungen aufzunehmen bzw. fortzuführen, um die Flächenreserve Gemeinbedarf zum Zwecke der Erreichung städtebaulicher Ziele zu vergrößern.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / B 04613 des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes – Schwabing West vom 07.03.2018 ist damit satzungsgemäß behandelt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice Zentrale Aufgaben

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
KR-IS-KD-GV-Nord  
KR-IM-GW-Nord  
PLAN HA I/42  
RBS-ZIM  
SOZ-GL-SP  
KR-IS-KD-GV-O  
z.K.

Am \_\_\_\_\_