

Telefon

Telefax

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42

Telefon

Telefax

Kommunalreferat
Grundstücksverkehr
Stabsstelle

**Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge,
städtische Flächenreserven für Gemeinbedarfseinrichtungen**

- a. **Nachhaltiges Grundstücksmanagement**
Antrag Nr. 1553 von Herrn Stadtrat Otto
vom 11.08.1999
- b. **Welche Grundstücke befinden sich im
Stadtbezirk Laim in städtischem Besitz ?**
Antrag Nr. 4514 des Bezirksausschusses
des 25. Stadtbezirkes Laim
vom 01.02.2000
- c. **Flächenausweisung für soziale Belange**
Antrag Nr. 3380 der F.D.P.
vom 22.11.2001

**Veräußerung von Vermögenswerten zur Gewinnung
von Finanzierungsmitteln**

Erfahrungsbericht der
Projektgruppe Grundstücksmanagement

Anlagen:

1. Antrag Nr. 1553
2. Antrag Nr. 4514
3. Antrag Nr. 3380

Sitzungsprotokoll Nr. 02-08/V 01585

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des
Kommunalausschusses vom 22.01.2003 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentinnen

Herr Stadtrat Otto hat am 11.08.1999 den anliegenden Antrag Nr. 1553 (Anlage 1) gestellt. Fristverlängerungen für die Bearbeitung des Antrages wurden mit Schreiben vom 27.09.1999, 10.07.2000 und 08.04.2002 beantragt und gewährt.

Herr Stadtrat Otto bittet um Darstellung, wie im Rahmen des städtischen Flächenmanagements und insbesondere bei den Voruntersuchungen zur Veräußerung von städtischen Grundstücken auch langfristiger Bedarf berücksichtigt wird. Dabei ist besonders auf Flä-

chen einzugehen, für die derzeit kein konkreter Bedarf vorhanden ist, die aber aufgrund ihrer Lage und fehlender Alternativen für heute noch nicht absehbaren Gemeinbedarf geeignet erscheinen. Außerdem sollen die Kriterien dargestellt werden, nach denen Flächen als „verzichtbar“ beurteilt werden.

In seiner Begründung führt Herr Stadtrat Otto aus, dass in der Vergangenheit aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen und neuer Erkenntnisse wiederholt mehr als die prognostizierten bzw. für erforderlich gehaltenen Gemeinbedarfseinrichtungen benötigt wurden. Aus diesem Grund sollte die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Vorsorge tragen, dass in bereits überwiegend bebauten Bereichen Flächen für solche Entwicklungen vorgehalten werden.

Das gleiche Anliegen, allerdings bezogen auf das Gebiet des 25. Stadtbezirkes, hat der Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes in seinem Antrag Nr. 4514, Ziffer 2, vom 01.02.2000 vorgebracht (Anlage 2; Ziffer 1 des Antrags wurde mit Schreiben vom 28.02.2000 des Kommunalreferats gem. Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung erledigt). Zwischenmitten erfolgten vom Kommunalreferat am 28.02.2000 und vom Planungsreferat am 17.10.2001. Eine Fristverlängerung für die Bearbeitung des Antrages wurde mit Schreiben vom 18.04.2002 beantragt und gewährt.

Der Antrag Nr. 3380 der F.D.P. vom 22.11.2001 (Anlage 3) sieht vor, bei allen größeren Neubauvorhaben neben der Gemeinbedarfsflächenweisung weitere Flächen für besondere soziale Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern, um erhebliche Zeitverluste aufgrund Neu- oder Umplanungen bei der Unterbringung bestimmter Zielgruppen – insbesondere im sozialen Bereich – zu vermeiden. Eine Fristverlängerung für die Bearbeitung des Antrages wurde mit Schreiben vom 08.04.2002 beantragt und gewährt.

Die drei Anträge werden heute unter dem Thema „Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge“ zusammengefasst.

Eine umfangreiche Prüfung und Begutachtung des städtischen Flächenpotenzials sowie die Abstimmungen zwischen Planungsreferat, Kommunalreferat und den Fachreferaten für soziale und kulturelle Infrastruktur (Schul- und Kultusreferat, Sozialreferat und Kulturreferat) erforderten eine längere Bearbeitungszeit als ursprünglich vorgesehen. Dabei wurden verschiedene Zielkonflikte deutlich, die noch eine entsprechende Abstimmung zwischen den beteiligten Referaten erfordern. Hierauf wird im folgenden Vortrag noch näher eingegangen.

Vor dem Hintergrund des Neuen Steuerungsmodells ist außerdem eine Neuordnung des städtischen Flächenmanagements vorgesehen, an dessen Ende eine stadtweite Flächeninventur stehen wird. Dafür wird derzeit der gesamte städt. Grundbesitz einschließlich seines Vermögenswertes erfasst und den einzelnen Fachreferaten entsprechend den Vorgaben des Neuen Steuerungsmodells vermögensrechtlich zugeordnet. Eine wesentliche Voraussetzung für eine Einführung einer referatsübergreifend abgestimmten „Flächenreserve Gemeinbedarf“ ist dabei die Erfassung und Bewertung des sog. Allgemeinen Grundvermögens, das dem Kommunalreferat im Rahmen der städt. Grundstücksvorsorpolitik zugeordnet ist.

Diese Vorlage stellt insofern auch das Zwischenergebnis über den bisher erreichten Untersuchungs- und Abstimmungsstand dar.

Zuständig für die heutige Entscheidung ist gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates die Vollversammlung; Da das zu behandelnde Thema nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist, und gleichermaßen Belange der Stadtentwicklung und des Grundstücksverkehrs betroffen sind, ist die Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und Kommunalausschuss notwendig.

Das Planungsreferat und das Kommunalreferat nehmen gemeinsam wie folgt Stellung:

1. Bedeutung städtischer Flächenreserven für die Gemeinbedarfsvorsorge

Nach dem Grundgesetz (Art. 20) und der Bayerischen Gemeindeordnung (Art. 57) ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundversorgung mit sozialen und schulischen Einrichtungen sicherzustellen.

Gemeinbedarfseinrichtungen dienen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Allgemeinheit. Hierzu zählen insbesondere Schulen, Kirchen und sonstige Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, sowie Flächen für Sport und Spielanlagen. Die Versorgung mit öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen stellt somit eine wichtige Aufgabe der Stadt im Rahmen der Daseinsvorsorge dar. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung von Grundstücken.

Eine nachhaltige Gemeinbedarfsflächenvorsorge spricht dabei zwei verschiedene Bereiche des städtischen Flächenmanagements an, die sich sinnvollerweise ergänzen.

Zum einen ist es Aufgabe der Bauleitplanung, durch Flächennutzungsplan und Bebauungsplan den Infrastrukturbedarf für eine geordnete Stadtentwicklung zu sichern (Teil des strategischen Flächenmanagements). Die Grundlage hierfür bilden Bedarfsprognosen, in denen die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, gesellschaftliche Strukturveränderungen (soweit prognostizierbar) sowie bereits vorhandene Versorgungsdefizite möglichst frühzeitig berücksichtigt werden sollen.

Seit 1993 trägt außerdem das Instrument der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in entscheidendem Maße zur Deckung des planungsbedingten Infrastrukturbedarfs bei. Entsprechend der Grundsätze der SoBoN ist jeder planungsbegünstigte Grundstückseigentümer verpflichtet, im angemessenen Rahmen Planungslasten zu übernehmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen. Auf diese Weise können heute die mit der Schaffung von neuem Baurecht einhergehenden Gemeinbedarfe, wie Kinderkrippen, -gärten oder Horteinrichtungen, voll abgedeckt werden. Nicht ursächliche Infrastruktureinrichtungen, deren Bedarf und Nutzen nicht nur auf das Planungsgebiet bezogen sind (z.B. Altenheime, Jugendeinrichtungen, Alten- und Service-Center und weiterführende Schulen), werden von der SoBoN jedoch nicht erfasst.

Daneben ergeben sich durch Strukturveränderungen in bestehenden Wohnquartieren, neue gesellschaftliche Entwicklungen, durch veränderte politische Vorgaben oder neu entstehende Nachfragen immer wieder neue Anforderungen an die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Um hier auf aktuelle Bedarfsentwicklungen reagieren zu können, bzw. um auch künftig noch Spielraum dafür zu haben, ist es notwendig, im Rahmen einer langfristig orientierten Bodenvorratspolitik eine ausreichende und „manövrierfähige“ Flächenreserve für Gemeinbedarfszwecke vorzuhalten (Teil des operativen Flächenmanagements).

So hat der Einsatz städt. Grundstücke aus dem Allgemeinen Grundvermögen in den vergangenen Jahren entscheidend zur Infrastrukturversorgung beigetragen, insbesondere in dicht besiedelten Bereichen wie der Innenstadt oder in den Innenstadtrandgebieten.

Mittlerweile zeigt sich jedoch gerade in den dicht besiedelten Bereichen, dass freie Flächenressourcen nur mehr eingeschränkt vorhanden sind. Dies führt dazu, dass die Suche nach geeigneten Infrastrukturstandorten zunehmend schwieriger wird bzw. immer häufiger Nutzungs- und Zielkonflikte auftreten. Nachdem gleichzeitig private Grundstücke im Innenstadtbereich selten zum Verkauf angeboten werden - auch hier sind die Ressourcen

langsam erschöpft - hat der für Gemeinbedarf noch in Frage kommende städtische Grundstücksvorratsbestand merklich abgenommen.

Dem steht eine steigende Zahl von Grundstücksnachfragen für verschiedenste Gemeinbedarfseinrichtungen gegenüber. So besteht z.B. aufgrund der sich verändernden Altersstruktur in der Bevölkerung ein Bedarf an vollstationären Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen in München, der in Zukunft noch steigen wird. Seit langer Zeit liegen erstmals wieder zwei Anfragen für Alten- bzw. Pflegeheime mit einem Flächenbedarf von jeweils 1 - 2 ha vor, ferner Anfragen verschiedenster Kirchen- und Glaubensgemeinschaften.

Ferner besteht trotz eines Versorgungsgrades von derzeit 84,5 % immer noch eine überproportional hohe ungedeckte Nachfrage an Kindergartenplätzen. Aufgrund einer vorgesehenen Änderung bei der Bedarfsermittlung, muss mit einem Bedarf von rechnerisch ca 100 – 120 zusätzlichen Kindergärten gerechnet werden. Das Schul- und Kultusreferat beabsichtigt hierzu eine gesonderte Behandlung im Stadtrat. Hierauf wird im weiteren noch näher eingegangen.

Neben den aufgeführten und weiteren aktuellen Bedarfsanfragen für Gemeinbedarfseinrichtungen kommt hinzu, dass sich in vielen Bereichen der Gesellschaft ein Strukturwandel vollzieht, der sich mittel- und langfristig auch auf die Gemeinbedarfsversorgung bzw. die vorhandenen Flächenreserven auswirken wird (z.B. steigende Zahl Alleinerziehender, Alterung der Gesellschaft).

Ein weiteres Beispiel ist die Berufsausbildung, in der neue strukturelle und inhaltliche Anforderungen gestellt werden, die zu einem sprunghaften Anstieg des Raumbedarfs der Beruflichen Schulen führen. Bislang wurden hierdurch zwei neue Schulstandorte erforderlich (Messestadt Riem und ein weiterer in Perlach Süd oder Obersendling/Fürstenried). Die folgenden Faktoren spielen dabei eine wesentliche Rolle:

- der Wechsel zur 1,5-tägigen Berufsschule
- Einführung von Blockunterricht
- Schaffung einer großen Anzahl von EDV-Fachlehrsälen
- Schaffung von integrierten Fachunterrichtsräumen
- Zunehmende Ausstattungs-Spezialisierung der Fachlehrsäle
- Erhöhung des Angebotes an Wahl- und Förderunterricht
- Entwicklung neuer Berufsbilder / Ausbildungsrichtungen
- Anordnung von Gastschulverhältnissen durch die Regierung von Oberbayern.

Darüber hinaus werden auch außerhalb der klassischen Gemeinbedarfsversorgung unabwiesbare Ansprüche an den städtischen Grundbesitz gestellt. Hier ist u.a. das im Beschluss „Wohnen in München III“ vom 24.07.2001 enthaltene „Kommunale Wohnungsbauprogramm für wohnungslose Haushalte“ anzuführen. Für dieses Programm werden pro Jahr ca. 6 bis 8 Grundstücke für ca. 150 Wohnungen benötigt.

2. Bisherige Beschlüsse zur Grundstücksvorratshaltung für Gemeinbedarfszwecke

2.1 Grundstücksverwertung und –vorhaltung (Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.1994),

**Bedarfsprüfung für Gemeinbedarf
(Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
27.03.1996)**

Mit dem Umgang von Flächenreserven im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung hat sich der Stadtrat bereits am 08.12.1994 zum Thema „Verwertung von Innenstadtgrundstücken“ (sog. Baulückenbeschluss) und am 27.03.1996 zum Thema „Bedarfsprüfung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen städtischen Gemeinbedarfsflächen“ befasst.

Dem „Baulückenbeschluss“ des Kommunalausschusses vom 08.12.1994 lag das Ziel der Wohnraumbeschaffung für freifinanzierten Wohnungsbau zugrunde. Insofern war u.a. vorgesehen, Wohnbaugrundstücke bzw. baureife Baulücken nach und nach zu veräußern, sofern kein anderer öffentlicher Bedarf besteht. Zur Sicherung der Grundversorgung und der sozialen Infrastruktur sollte dabei pro Stadtbezirk ein Vorratsbestand von fünf Grundstücken (soweit je Stadtbezirk noch vorhanden) nicht unterschritten werden. Dies war zum damaligen Zeitpunkt der Versuch mit einer pauschalen Vorgabe dem Prinzip der Flächenvorsorge für Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung zu tragen, ungeachtet von evtl. Versorgungsunterschieden und der Tatsache, dass die angesprochenen Baulückengrundstücke im Hinblick auf Größe und Baurecht z.T. nur bedingt für städtische Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet waren.

Der Beschluss „Bedarfsprüfung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen städtischen Gemeinbedarfsflächen“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.1996 befasste sich eingehend mit dem Thema, wie mit städtischen Gemeinbedarfsflächen umgegangen werden soll. Es wurde beschlossen, dass diese nur dann aufgegeben werden, wenn mit hinreichender Sicherheit feststeht, dass die Flächen auch langfristig nicht mehr benötigt werden. Das kann jeweils nur im konkreten Einzelfall entschieden werden. Der Beschluss legt damit fest, dass grundsätzlich vor einer geplanten Veräußerung einer städtischen Gemeinbedarfsfläche eine Überprüfung erforderlich ist.

2.2 Grundstücksverwertung zur Gewinnung von Finanzierungsmitteln (Beschluss der Vollversammlung vom 02.07.1999)

Am 02.07.1997 hat der Stadtrat den Beschluss „Veräußerung von Vermögenswerten zur Gewinnung von Finanzierungsmitteln“ gefasst (sogenannter „60 Mio. DM-Beschluss“), auf dessen Grundlage seit 1998 bis 2004 jährlich rd. 30,7 Mio. € (60 Mio. DM), insgesamt also rd. 214,7 Mio. € (420 Mio. DM), zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung aus dem Allgemeinen Grundvermögen an den Hoheitshaushalt abgeführt werden.

Zur Refinanzierung sollen gemäß diesem Beschluss vorrangig Wertsteigerungspotenziale aus der Entwicklung und dem Verkauf nicht mehr benötigter Gemeinbedarfs- und Betriebsgrundstücke genutzt werden.

Zur Frage der Veräußerung städtischer Flächen wird im „60 Mio. DM-Beschluss“ ausgeführt, dass Grundstücke, die sich nicht für eine sofortige Entwicklung und Verwertung eignen, als Vorratsgrundstücke zur Sicherung langfristiger und heute noch unbestimmter Zwecke vorgehalten werden sollen. Andererseits darf die Gemeinde gem. Art. 75 Abs. 1 GO Vermögensgegenstände veräußern, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht benötigt werden. Die Voraussetzungen, Umstände und Konsequenzen einer Veräußerung müssen daher sorgfältig untersucht werden. Unter anderem ist zu prüfen, ob und inwieweit ein Vermögensgut im Hinblick auf die Aufgabenerfüllung überhaupt verzichtbar ist. Evtl. negative Konsequenzen aus der Veräußerung von städtischem Grundbesitz, wie z.B. Probleme bei der künftigen Aufgabenerfüllung, Verlust an städtischen Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten oder Kostenzuwächse an anderer Stelle, sind zu berücksichtigen.

Die bisherigen Erfahrungen zur Umsetzung des o.g. Beschlusses werden im folgenden Abschnitt (Ziffer 2.3) noch eingehend dargestellt.

Zusammen mit den Untersuchungen für eine nachhaltige Gemeinbedarfsflächenvorsorge zeigen sich jedoch schon jetzt Zielkonflikte zwischen den Anforderungen an eine Boden-

vorratshaltung - u.a. für die kommunale Gemeinbedarfsvorsorge -, der Verwendung von Grundstücksverkaufserlösen zur Haushaltskonsolidierung und einer aktiven Beteiligung am Grundstücksmarkt.

2.3 Veräußerung von Vermögenswerten zur Gewinnung von Finanzierungsmitteln gemäß Stadtratsbeschluss vom 02.07.1997, Erfahrungsbericht der Projektgruppe Grundstücksmanagement

Zur Umsetzung der im Beschluss vom 02.07.1997 enthaltenen Ziele, also die Entwicklung und Verwertung von Wertsteigerungspotenzialen vorrangig nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsflächen, wurde seinerzeit im Auftrag des Stadtrats unter der Federführung des Kommunalreferats die Projektgruppe Grundstücksmanagement gebildet, die im August 1997 ihre Arbeit aufnahm. In der Projektgruppe waren bisher als ständige Mitglieder die Stadtkämmerei, das Planungsreferat und das Direktorium vertreten, Nutzerreferate wurden fallweise hinzugezogen.

Einen ersten Zwischenbericht mit Erläuterungen zur Ausgangssituation und Einschätzung der Erfolgsaussichten hat das Kommunalreferat der Vollversammlung am 16.12.1998 bekanntgegeben. Diese Bekanntgabe wurde sowohl im Kommunalausschuss als auch im Finanzausschuss und im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht. In den Jahren 1999 bis 2001 erfolgte ein Erfahrungsbericht der Projektgruppe Grundstücksmanagement in Form eines Beitrags zum jährlichen Sachstandsbericht der Stadtkämmerei über den Vollzug des gesamten Beschlusses vom 02.07.1997.

Hinsichtlich des Auftrags zur Verwertung nicht benötigter Grundstückspotenziale, die bislang für Gemeinbedarf gebunden waren, ist heute zusammenfassend festzustellen, dass der anfangs vorherrschende Optimismus aufgrund zahlreicher Faktoren deutlich relativiert werden muss. Die Bilanz der Projektgruppe Grundstücksmanagement, das Ergebnis der angestrebten Refinanzierung ehemaliger Gemeinbedarfsflächen und die verschiedenen Sachzwänge stellen sich wie folgt dar:

- **Erfahrungen zum Flächenmanagement allgemein**

Bis die Voraussetzungen für eine Verwertung vorliegen, benötigt sowohl die planungs-/baurechtliche Entwicklung von Grundstücken zur Ausschöpfung von Wertsteigerungspotenzialen, als auch die Frei- und Baureifmachung der Grundstücke erfahrungsgemäß einen langen zeitlichen Vorlauf. Die Freimachung eines Standorts von der bisherigen Nutzung, aber auch von zwischenzeitlich dringlichen Zwischennutzungen, stellt hier oft einen entscheidenden Zeitfaktor dar, insbesondere wenn sich weitere Abhängigkeiten ergeben durch die Suche, Räumung oder Entwicklung eines geeigneten Ersatzstandortes. Auf diese Weise ergeben sich zum Teil Projektvernetzungen mehrerer Standorte, so dass eine Verwertung eines Grundstücks erst nach Jahren erfolgreich durchgeführt werden kann.

Parallel dazu ist bei der Nachfrage nach städtischen Grundstücken inzwischen eine sehr hohe Dynamik feststellbar - meist in Verbindung mit entsprechender Dringlichkeit -, die u.a. dazu führt, dass viele Grundstücke immer wieder in neue Überlegungen einbezogen werden und auf diese Weise häufig Nutzungs- und Verwertungskonflikte entstehen.

Auch die Entwicklung einzelner Nutzungskonzepte oder die Ermittlung des baurechtlichen Aufwertungspotenzials wird vor dem Hintergrund oft divergierender Interessen immer schwieriger. Das Ziel qualitätvoller Projektlösungen hat den referatsübergreifenden Abstimmungs- und Koordinierungsbedarf zudem um ein Vielfaches erhöht und bindet damit ein hohes Maß an zeitlichen und personellen Kapazitäten.

- **Bilanz der Projektgruppe Grundstücksmanagement**

Seit 1997 hat die Projektgruppe Grundstücksmanagement insgesamt 73 Flächen behandelt. Davon ist in 5 Fällen eine Verwertung aufgrund planungs- oder baurechtlicher Gegebenheiten gescheitert, 7 dort behandelte Flächen wurden inzwischen verkauft, in 2 Fällen dürfte eine Veräußerung absehbar sein, 19 Flächen sollen anstelle eines Verkaufs einer anderen städtischen Verwendung zugeführt werden, und 40 Standorte befinden sich noch in der Entwicklungs- bzw. Freimachungsphase.

- **Erfahrungen zum Flächenmanagement hinsichtlich nicht benötigter Gemeinbedarfsflächen**

Zur Refinanzierung der aus dem Allgemeinen Grundvermögen gezahlten / zu zahlenden Konsolidierungsbeiträge stellt der Beschluss vom 02.07.1997 vorrangig auf den Verkauf nicht mehr benötigter Gemeinbedarfs- oder Betriebsgrundstücke ab. Die Entwicklung solcher Flächen hat sich die Projektgruppe Grundstücksmanagement daher ursprünglich zum Schwerpunkt gemacht, stieß dabei aber immer wieder an ihre Grenzen, soweit nach einer Grundstücksfreigabe von einem anderen städtischen Fachreferat wieder Bedarf geltend gemacht wurde, oder ein Flächenbedarf aufgrund langfristiger Gemeinbedarfsüberlegungen grundsätzlich aufrechterhalten wird. Gerade in diesem Bereich zeigt sich also die hohe Dynamik bei den städtischen Flächenbedarfen und damit einhergehend die Zunahme von Nutzungskonflikten.

- **Refinanzierung der Konsolidierungsbeiträge**

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 02.07.1997 sind in den Finanzplanungen der Stadt München von 1998 bis 2004 jährlich Mittelbereitstellungen des Allgemeinen Grundvermögens von rd. 30,7 Mio.€ (60 Mio.DM) enthalten, insgesamt also rd. 215 Mio.€ (420 Mio.DM).

Die ursprünglich vorgesehene Refinanzierung aus dem Verkauf nicht benötigter Gemeinbedarfs- und Betriebsflächen bleibt aufgrund der langen Freimachungs- und Entwicklungszeiten und der zunehmenden Dynamik bei den städtischen Flächenbedarfen weit hinter den Erwartungen zurück.

Zur Deckung der ersten drei Jahresraten konnte noch die pauschale Grundstücksablöse der Stadtwerke München GmbH in Höhe von rd. 92 Mio.€ (180 Mio.DM) herangezogen werden, die dem Allgemeinen Grundvermögen 1997 im Zuge der Vermögensentflechtung zugeführt wurde.

Dagegen konnten seit 1998 bis 2002 nur 11 nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsflächen einer Verwertung zugeführt und dabei Erlöse von insgesamt rd. 35,4 Mio.€ erzielt werden (darunter sind z.B. die aufgrund der Zentralisierung in der Ruppertstraße freigewordenen Standesämter Nymphenburger Straße und Allescher Straße, außerdem eine ehemalige Gemeinbedarfsfläche für Erziehung am Adenauerring). Diese Grundstücke wurden von den Fachreferaten vorab zum Verkauf freigegeben und je nach Bedarf auch in der Projektgruppe Grundstücksmanagement behandelt. Außerdem ist anzumerken, dass der Begriff „freigegebene Gemeinbedarfsfläche“ in dieser Verkaufsbilanz nicht nur ehemals planungsrechtlich gesicherte Gemeinbedarfsflächen umfasst, die in der Regel vermögensrechtlich beim jeweiligen Fachreferat zu Buche standen, sondern auch Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens, die bislang für ein Fachreferat reserviert waren.

Nach Abzug der Pauschale der SWM GmbH von rd. 92 Mio.€ stehen somit nur rd. 35,4 Mio.€ erzielte Verkaufserlöse einem Konsolidierungsrestbetrag von rd. 123 Mio.€ gegenüber. Einige ehemalige Stadtwerksflächen lassen zwar noch größere Wertsteigerungspotenziale und damit – nach Abzug der erforderlichen Voraussetzungs- und Ent-

wicklungskosten - einen wesentlichen Beitrag zur Refinanzierung erwarten, aufgrund des jeweiligen Projektstands kann hier allerdings mit einer Kapitalschöpfung bis 2004, also innerhalb des Konsolidierungszeitplans, nicht gerechnet werden (z.B. Flächen des ehemaligen Gaswerksgeländes am Georg-Brauchle-Ring, die sich noch in einem sehr frühen Planungsstadium befinden, oder Flächen im Bereich Zschokke- / Westendstraße, die ebenfalls noch in der Planung sind, deren Freimachung aber darüberhinaus noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird). Das mit dem Beschluss vom 02.07.1997 angestrebte Ziel einer möglichst zeitnahen Refinanzierung kann damit nicht erreicht werden.

- **Auswirkungen auf das sonstige ungebundene Grundstückerortsvermögen**

Eine aktive Grundstückerortsvermögenspolitik setzt ausreichend liquide Mittel beim Allgemeinen Grundvermögen voraus. So sind gerade in größeren Planungsgebieten regelmäßig Voraussetzungs- und/oder Entwicklungskosten (z.B. Sozialgerechte Bodennutzung) vorzufinanzieren, die u.U. erst später im Zuge der Verwertung reinvestiert werden. Nachdem sich die Refinanzierung bislang nicht in dem ursprünglich geplanten Maße eingestellt hat und aus der Sicht des Kommunalreferates voraussichtlich auch nicht einstellen wird, war und ist es notwendig, neben den zum Verkauf freigegebenen Gemeinbedarfsflächen auch sonstige, bislang ungebundene Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens zur Kapitalschöpfung einzusetzen, um die jährliche Konsolidierungsverpflichtung dennoch nach den zeitlichen Vorgaben des Finanzplans erfüllen zu können.

- **Auswirkungen aufgrund der Neuordnung des städtischen Flächenmanagements**

Mit der Einführung des Neuen Steuerungsmodells geht eine Neuordnung des städtischen Flächenmanagements und vorab eine Bereinigung der vermögensrechtlichen Zuordnung des städtischen Grundbesitzes einher. Beides wird sich gravierend auf den hier dargestellten Themenkreis „freigegebene Gemeinbedarfsflächen“ auswirken. Die Vollversammlung des Stadtrats hat hierzu am 26.01.2000 den Beschluss zur Neuorganisation des Flächenmanagements der Stadt München gefasst und damit die Weichen gestellt für das künftige Management der zur Produkterstellung eingesetzten Flächen (sog. Münchner Treuhandmodell). Auf dieser Grundlage wird der gesamte städtische Grundbesitz in gebundenes Anlagevermögen (im Sinne von Produktionsvermögen der Fachreferate) und ungebundenes Anlagevermögen (sog. Grundstückerortsvermögen) unterschieden. Hierfür sind noch umfangreiche Vorarbeiten notwendig, die insbesondere mit der Einführung der Neuen Kommunalen Rechnungswesens in Zusammenhang stehen (näheres s. Ziff. 6.1).

Ohne die nachfolgenden Ausführungen zur Sicherung langfristiger Gemeinbedarfe vorwegzunehmen, erlaubt der derzeitige Stand der Neuordnung des Flächenmanagements einerseits und der erhebliche Flächenbedarf zur Gemeinbedarfsvorsorge andererseits heute keine abschließende Beurteilung darüber, welches Grundstückerortsvermögen nach Abschluss der Flächeninventur unter dem Begriff „freigegebene Gemeinbedarfsfläche“ noch zur Kapitalschöpfung zur Verfügung stehen wird.

Es ist aber schon heute absehbar, dass aufgrund abnehmender Grundstückerortsreserven der Verwendungszweck einzelner städtischer Grundstücke immer häufiger zu Zielkonflikten führen wird, die es erfordern, im Bereich der Bodenvorratspolitik stadtweit Strategien zu formulieren und abzustimmen. Die Ermittlung der hierfür erforderlichen Grundlagen, insbesondere die Erfassung und Bewertung des Allgemeinen Grundvermögens, wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Vor diesem Hintergrund können aber auch die im Beschluss vom 02.07.1997 vorgesehenen Refinanzierungsmöglichkeiten heute kaum beurteilt werden.

- **Neuorientierung der Projektgruppe Grundstücksmanagement**

Dem Beschluss vom 02.07.1997 folgend, lagen die Aufgabenschwerpunkte der Projektgruppe Grundstücksmanagement bisher auf der Entwicklung ehemaliger Gemeinbedarfsflächen.

Nachdem sich hier aber eine negative Tendenz abzeichnet, und referatsübergreifende Abstimmungen im Hinblick auf die Neuerungen beim städtischen Flächenmanagement und häufig auftretende Interessenskonflikte immer mehr an Bedeutung gewinnen, hat die Projektgruppe Grundstücksmanagement ihre Aufgabenschwerpunkte im Herbst 2002 neu definiert und erweitert. Neben den finanzwirtschaftlichen Aspekten, die nach wie vor eine entscheidende und gerade vor dem Hintergrund der Haushaltslage ein noch größere Rolle spielen, und den auch weiterhin zu forcierenden Grundstücksentwicklungen, wird die Projektgruppe jetzt auch dazu genutzt, Belange des strategischen Flächenmanagements auf Grundstücksebene einzubringen und über divergierende Grundstücksinteressen nach Abstimmung zu entscheiden.

Der Kreis der Teilnehmer wurde diesen Inhalten entsprechend ebenfalls verändert. Als ständige Mitglieder in der Projektgruppe sind neben dem federführenden Kommunalreferat weiterhin das Planungsreferat und die Stadtkämmerei vertreten. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Schulreferat, das Sozialreferat und das Kulturreferat werden zu jeder Sitzung eingeladen, eine Teilnahme ist dabei aber je nach Tagesordnung freigestellt. Unabhängig davon erhalten die Fachreferate jeweils das Sitzungsprotokoll zur Information. Bei Bedarf können außerdem andere städtische Referate hinzugezogen werden. Den Vorsitz führt wie bisher der Stadtdirektor des Kommunalreferats, vertretungsweise der Stadtdirektor des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Trotz dieser eher ernüchternden Erfahrungen zum sog. „60 Mio.DM-Beschluss“ vom 02.07.1997 sieht die Stadtkämmerei aufgrund der angespannten Haushaltslage den dringenden Bedarf, den Vermögenshaushalt der Stadt über das Jahr 2004 mit weiteren Mitteln des Allgemeinen Grundvermögens zu decken. Demnach ist vorgesehen, auch für die Jahre 2005 und 2006 einen jährlichen Konsolidierungsbeitrag von 30 Mio.€ aus Grundstücksverkaufserlösen an den Hoheitshaushalt abzuführen. Der Gesamtbeitrag des Allgemeinen Grundvermögens von 1998 bis 2006 erhöht sich damit auf insgesamt rd. 275 Mio. €.

Nachdem der Finanzdeckungsbedarf derzeit außergewöhnlich dringend ist, hat sich das Kommunalreferat mit der Verlängerung der Zahlungsverpflichtung bis 2006 einverstanden erklärt. Darüberhinaus kann einer programmäßigen Fortführung der Konsolidierungsbeiträge aus Grundstücksverkaufserlösen jedoch nicht zugestimmt werden.

Schon heute zeichnet sich ab, dass die städtischen Grundstücksreserven aufgrund der allgemeinen Baudichte weiter abnehmen, während auf der anderen Seite steigende Nachfragen nach städtischen Grundstücken immer häufiger zu Nutzungskonflikten führen. Eine evtl. Fortsetzung von programmäßigen Grundstücksverkäufen zur Gewinnung von Finanzierungsmitteln würde diese Zielkonflikte zusätzlich verschärfen, so dass ein etwaiges Ansinnen sowohl aus Sicht des Kommunalreferats als auch aus Sicht des Planungsreferats für nicht vertretbar gehalten wird.

Auch darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, dass der Immobilienmarkt infolge vieler Rahmenfaktoren heute sensibler reagiert und insgesamt schnelllebiger geworden ist. Die Rolle der Stadt am Immobilienmarkt wird daher neben den bereits erwähnten internen Zielkonflikten künftig auch extern immer mehr Sachzwängen ausgesetzt sein.

3. Untersuchung der Flächenreserven im Stadtgebiet

Das Planungsreferat hat eine systematische Übersicht über Flächenreserven für städtische Gemeinbedarfe erstellt. In diese Übersicht sind all jene Flächen eingeflossen, die im Laufe der vergangenen 12 Jahre bei der Suche nach geeigneten Standorten für Schulen, Kindergärten, Kinderkrippen und sonstigen sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktureinrichtungen durch das Planungsreferat bereits geprüft wurden. Darüber hinaus wurden die derzeit vorhandenen unbebauten Grundstücke in städtischem Besitz dahingehend überprüft, ob sie grundsätzlich für Infrastruktureinrichtungen geeignet erscheinen.

Insgesamt wurden rund 350 Flächen untersucht, die für Gemeinbedarfsnutzungen geeignet erscheinen. Dieser Flächenbestand enthält:

- alle planungsrechtlich gesicherten, aber noch ungenutzten Gemeinbedarfsflächen
- die derzeit vorhandenen sonstigen städtischen Grundstücke, die sich grundsätzlich für eine Gemeinbedarfsnutzung eignen.

Im Rahmen der Prüfung wurden diese Grundstücke differenziert in:

- Flächen mit bereits laufenden oder vorgemerkten Gemeinbedarfsprojekten der Fachreferate
- Flächen, die als Flächenreserve für Gemeinbedarfseinrichtungen in Betracht kommen.

3.1 Flächen für laufende oder geplante Gemeinbedarfsprojekte der Fachreferate

Bei ca. 190 Grundstücken haben verschiedene Fachreferate bereits konkret Bedarf für soziale oder kulturelle Infrastruktureinrichtungen angemeldet. Von diesen Flächen sind ca. 140 in städtischem Eigentum. Bei den anderen Flächen handelt es sich um private Flächen, i.d.R. um Siedlungsentwicklungsflächen. Die Projektpläne sind jedoch mit recht unterschiedlichen Realisierungsperspektiven verbunden. In dieser Kategorie enthalten sind sowohl kurz- und mittelfristig geplante Maßnahmen, deren Finanzierung in der Regel durch entsprechende Mittelbereitstellung im Mehrjahresinvestitionsprogramm oder im Rahmen der SoBoN bereits gesichert ist, aber auch langfristige Vorhaben, deren Realisierung bzw. Finanzierung heute zum Teil noch nicht absehbar ist.

3.2 Freigegebene Flächen

Ca. 15 Flächen wurden wegen mangelnder Eignung bzw. einer lokalen Häufung gleichwertiger Flächen als entbehrlich bewertet. Davon sind ca. 4 Flächen planungsbetroffen, d.h. erst mittel- bis langfristig für einen Verkauf geeignet. In einem Fall ist eine evtl. Nutzung als Grünfläche zu klären. Die übrigen Flächen sind teilweise bereits zur Verwertung vorgesehen, teilweise steht eine konkrete Verwendung noch nicht fest. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Baulückengrundstücke unter 1.000 m², die jedenfalls für eine Kapitalschöpfung zur Haushaltskonsolidierung nur marginale Beiträge erwarten lassen.

3.3 Flächenreserven für Gemeinbedarf

Rund 150 überwiegend unbebaute Grundstücke eignen sich grundsätzlich für eine Gemeinbedarfsnutzung. Auswahlkriterien waren bestimmte Mindestgrößen der Grundstücke und grundsätzliche Bebaubarkeit. Die konkrete Eignung der Grundstücke für bestimmte Einrichtungen muss jedoch jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Für eine aktuell verfügbare Flächenreserve scheidet davon wieder ca. 15 Flächen aus, die zwar als Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt oder in einem Bebauungsplan als solche ausgewiesen sind, sich aber in Privatbesitz befinden.

Weitere ca. 20 Flächen befinden sich in Bereichen zukünftiger Siedlungsentwicklungsmaßnahmen. Sie sind durch das Wohnraumprogramm für den Wohnungsbau gebunden und stehen im Normalfall für nicht ursächliche Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zur Verfügung. Eventuell sind bei diesen Flächen Flächenpotenziale für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen möglich, dieses ist im Einzelfall näher zu prüfen.

Von den verbleibenden ca. 110 Flächen sind ca. 20 Flächen planungsrechtlich für Gemeinbedarf gesichert. Bei den übrigen Flächen handelt es sich überwiegend um Wohnbaugrundstücke, sowie Kern- und Mischgebietsflächen, die ebenfalls geeignet erscheinen, Gemeinbedarfseinrichtungen aufzunehmen. Diese rund 110 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 360.000 m² bilden vorläufig die Basis einer Flächenreserve für Gemeinbedarfszwecke, sind hierfür aber im einzelnen noch näher zu untersuchen und referatsübergreifend abzustimmen.

Tabelle Flächenübersicht

Flächenkategorie	Zahl
Untersuchte Flächen	ca. 350
Kurz- bis langfristig verplant, einschließlich SoBoN-Vorhaben	ca. 190
Flächen, die zum Verkauf freigegeben werden können	ca. 15
Gemeinbedarfsflächen in Privatbesitz	ca. 15
Flächenpotenziale in Siedlungsentwicklungsgebieten	ca. 20
Städtische Flächenreserve für Gemeinbedarfseinrichtungen	ca. 110

3.4 Struktur, Verteilung und Verfügbarkeit der städtischen Flächenreserve

Die Verteilung der städtischen Flächenreserve über das Stadtgebiet ist sehr unterschiedlich. Während in einigen Stadtbereichen, vornehmlich in Stadtrandlage, noch ein gewisses Kontingent an städtischen Flächenreserven vorhanden ist, sind in weiten Teilen des Stadtgebietes, insbesondere im Innenstadt- und Innenstadtrandgebiet, städtische Flächenreserven nur noch in sehr begrenztem Umfang vorhanden. In einigen Bereichen stehen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt für Gemeinbedarfseinrichtungen keine geeigneten städtischen Flächen mehr zur Verfügung. Hierbei handelt es sich i.d.R. um dicht bebaute Stadtteile, in denen selbst der Erwerb von unbebauten privaten Fläche kaum mehr möglich ist.

Bei Einrichtungen mit einem größeren Flächenbedarf, wie z.B. Schulen, Krankenhäuser oder Altenheime, ist eine Versorgung aus der städtischen Flächenreserve inzwischen äußerst schwierig geworden. Für solche Einrichtungen stehen, abgesehen von den Siedlungsentwicklungsgebieten, im gesamten Stadtgebiet nur noch drei Grundstücke zur Verfügung, von denen zwei Grundstücke aufgrund ihrer Lage und Erschließung als nur bedingt geeignet eingestuft werden können und aus diesem Grunde bislang auch nicht in Anspruch genommen wurden.

Darüber hinaus können bestimmte Einschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten oder der Verfügbarkeit von Grundstücken eine Standortsuche zusätzlich erschweren. Größere Flächenpotenziale in den neuen Siedlungsgebieten oder in Stadtrandlage sind in der Regel vor Inanspruchnahme an planungsrechtliche Verfahren gebunden, die sich über viele Jahre hinziehen können (z. B. Kasernenflächen). Aber auch Altlasten, Belange des Baumschutzes oder sensible Zwischennutzungen verhindern oder beschränken im Einzelfall die Nutzungsmöglichkeit.

Eine nachhaltige Flächenvorsorge ist daher bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einigen Teilen des Stadtgebiets, insbesondere in Innenstadt- und Innenstadtrandgebieten, nicht mehr gegeben.

Ein Beispiel hierfür stellt die Suche nach einem dringend benötigten Kindergarten im 15. Stadtbezirk Trudering/Riem dar. Hier wird seit längerer Zeit ein Standort im Bereich nördlich der Wasserburger Landstraße gesucht. Da aufgrund fehlender Flächenreserven kein geeignetes Grundstück gefunden werden konnte, wird eine für einen dringend benötigten Kinderspielplatz vorgehaltene Grünfläche als Standort für einen Kindergarten näher geprüft. Der Konflikt zwischen den beiden konkurrierenden Gemeinbedarfsnutzungen wird hier nur auf Kosten des Spielplatzes gelöst werden können. Der Erwerb eines privaten Grundstücks für den Kindergarten wurde im Auftrag des Fachreferats aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt. Dies verdeutlicht auch das Problem, dass aufgrund hoher Grunderwerbskosten oder hoher Kaufpreisforderungen nicht immer ein Erwerb privater Flächen für dringend benötigte Gemeinbedarfseinrichtungen zustande kommt.

4. Aktuelle Bedarfe und deren Auswirkung auf die Flächenreserve

Dem Planungsreferat liegen derzeit eine Reihe von Bedarfsmeldungen bzw. Vorankündigungen für Gemeinbedarfs- und andere Vorhaben vor. Dabei werden neben diversen Einzelprojekten vor allem zwei Bedarfsbereiche von wesentlicher Bedeutung für die noch vorhandenen Flächenreserven sein.

4.1 Flächenbedarf für das Kommunale Wohnbauprogramm für wohnungslose Haushalte

Das Kommunale Wohnbauprogramm für wohnungslose Haushalte ist im Beschluss „Wohnen in München III“ vom 24.07.2001 enthalten und vorläufig auf 10 Jahre angelegt. Dabei ist vorgesehen, jährlich 150 Wohneinheiten zu schaffen, wovon 125 Wohnungen in kleinteiligen Projekten zu je ca. 25 Wohneinheiten mit sozialorientierter Hausverwaltung und 25 Wohnungen in einem sog. Clearinghaus (dient als Interimslösung zur Klärung der Wohnperspektive) realisiert werden sollen. Die hierfür geeigneten Standorte sollen möglichst in urbaner Umgebung mit tragfähiger Infrastruktur, dabei aber dezentral über das Stadtgebiet verteilt liegen, um eine sozialverträgliche Integration zu ermöglichen.

Hierfür kommen vor allem Baulückengrundstücke in Frage, so dass sich der Bedarf dieser Art der Wohnraumversorgung zum Teil mit dem Flächenbedarf der Gemeinbedarfsvorsorge überschneidet. Die Akquisition städtischer Flächen, die für das Kommunale Wohnbauprogramm geeignet sind, erweist sich dabei aufgrund der besonderen Standortanforderungen als schwierig (z.B. Suche nach Wohnbauflächen mit hohem urbanen Charakter unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer sozialverträglichen Integration; aufgrund der planungs- und baurechtlichen Zielvorgaben scheiden viele Baulücken schon wegen ihrer Größe aus; kurzfristige Verfügbarkeit setzt entsprechende Baureife voraus). Die bisherige intensive Prüfung von über 20 Standorten für die Jahresrate 2002 hat dies bestätigt. Angesichts der akuten Wohnungsnot sind das Sozial-, das Planungs- und das Kom-

munalreferat bestrebt, alle dafür geeigneten Grundstückspotenziale zu nutzen, dabei eine nachhaltige Gemeinbedarfsvorsorge und auch wirtschaftliche Gesichtspunkte aber nicht völlig außer Acht zu lassen.

Für das Kommunale Wohnbauprogramm werden pro Jahr ca. 6 – 8 Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens benötigt. Zur Erfüllung der nächsten Jahresraten werden derzeit ca. 50 Standorte aus der vom Planungsreferat ermittelten, noch nicht abschließend referatsübergreifend abgestimmten, Flächenreserve von ca. 110 Grundstücken näher geprüft.

4.2 Bedarf für neue Kindergartenstandorte aufgrund der vorgesehenen Änderung der Berechnungsbasis

Das Ziel für die Versorgung Münchner Kinder mit Kindergartenplätzen liegt lt. Vollversammlungsbeschluss vom 25.10.1989 bei 90 %, bezogen auf die Zahl der 3 – 5-jährigen.

Die bisherige Einschätzung, dass für die Ermittlung der benötigten Kindergartenplätze 3 Jahrgänge ausreichen würden, wurde vom Freistaat aufgegeben. Der Freistaat legt seiner Bedarfsermittlung nunmehr 3,5 Jahrgänge zu Grunde. Die Kommunen sind gehalten diesem Beispiel zu folgen. Die Landeshauptstadt München ist daher gehalten, ihre Berechnungsgrundlagen entsprechend zu ändern. Allein diese Änderung würde einen Mehrbedarf von ca. 4.650 Plätzen (ca. 75 neue Kindergartenstandorte !) bedeuten.

Verschärft wird die Situation bei der Kindergartenversorgung noch zusätzlich durch den Umstand, dass ca. 7 % aller Kindergartenkinder aufgrund verschiedener Beeinträchtigungen einen Integrationsplatz benötigen, der rechnerisch 3 herkömmlichen Kindergartenplätzen entspricht. Sollte der Stadtrat einen raschen Ausbau von Kindergartengruppen mit Integrationsplätzen beschließen, würde sich die Zahl der notwendigen neuen Standorte noch weiter erhöhen.

Die Staats- und Regierungschefs der EU haben auf einer Tagung im März 2002 in Barcelona folgende konkrete Zielvorgabe für die Kinderbetreuung getroffen: Danach sollen bis 2010 für mindestens 90 % der Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schulpflichtalter Betreuungsplätze zur Verfügung stehen. Begründet wird diese Zielvorgabe mit der Beseitigung von Hemmnissen, die Frauen von der Beteiligung am Erwerbsleben abhalten.

Durch die jüngsten Änderungen des Erziehungsurlaubsgesetzes (Elternzeit) sowie die Notwendigkeit der Integration von behinderten oder entwicklungsgestörten Kindern in Regelkindergärten muss die Berechnungsgrundlage für die Bedarfsermittlung diesen Gegebenheiten angepasst werden. Das Schul- und Kultusreferat beabsichtigt einen Beschlussentwurf dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen, der der gegebenen Situation Rechnung trägt. Die vorgesehene Änderung der Berechnungsgrundlage für das Ziel der Versorgung Münchens mit Kindergartenplätzen würde zu einem Mehrbedarf von rechnerisch ca. 100 - 120 Kindergärten führen. Selbst wenn nur für einen Teil dieser zusätzlichen Einrichtungen neue Standorte gefunden werden müssen, können diese nicht im vollen Umfang aus der Flächenreserve zur Verfügung gestellt werden.

Ferner ist anzumerken, dass die in den letzten Jahren immer stärker werdende Nachfrage nach Krippen- und Hortplätzen den Druck auf die Kommune, weitere Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung zu stellen, weiter anwachsen lassen wird.

5. Spiegelung der Gemeinbedarfsreserve mit weiteren städtischen Interessen

Neben einer nachhaltigen Gemeinbedarfsvorsorge vertritt die Stadt noch weitere städtebauliche und stadtpolitische Interessen, die ebenfalls Flächenansprüche begründen und den wirtschaftlichen Umgang mit den verbleibenden Flächenressourcen erfordern.

So sind bei der Grundstücksvorratspolitik beispielweise städtische Förderprogramme (z.B. Kommunales Wohnungsbauprogramm zur Unterbringung von Wohnungslosen, Förderprogramm privater Bauherrengemeinschaften), Belange der Gewerbeförderung oder auch finanzpolitische Vorgaben (soweit aus der Veräußerung von Grundbesitz zusätzliche Haushaltseinnahmen erwartet werden) mit zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollte beim ungebundenen Grundstücksvorratsvermögen ein gewisser Flächenspielraum vorhanden sein, um z.B. durch Grundstückstausch städtebaulich wünschenswerte Planungsvorhaben zu unterstützen, oder um bei Umstrukturierungsprozessen ggf. Ersatzflächen bereitstellen zu können.

Aufgrund begrenzter Flächenreserven ergeben sich hieraus bereits Zielkonflikte zwischen einer dauerhaften Sicherung eines ausreichenden Bestandes an Flächen für eine langfristige Gemeinbedarfsvorsorge und den o.g. weiteren Aufgaben der Stadtverwaltung. Wegen rasch abnehmender Flächenressourcen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München wird die Situation laufend weiter verschärft.

Ein solcher Zielkonflikt hat sich z.B. beim Verkauf eines Grundstücks am Adenauerring ergeben, der im Vorfeld äußerst kontrovers in der Projektgruppe Grundstücksmanagement diskutiert, letztendlich aber doch referatsübergreifend gelöst werden konnte. So beurteilte das Planungsreferat das seinerzeit vom Schulreferat freigegebene Grundstück aufgrund seiner Größe und guten Erschließung als bedeutsame Vorratsfläche für Gemeinbedarf. Mit dem Verkauf des Grundstücks konnte andererseits nicht nur den wirtschaftspolitischen Erwägungen (Standortsicherung eines großen Versicherungskonzerns in München) Rechnung getragen, sondern auch ein nicht unerheblicher Beitrag zum „60-Mio. DM-Beschluss“ geleistet werden. Ausschlaggebend für die Einigung war schließlich die Tatsache, dass im gleichen Stadtbezirk, an der Carl-Wery-Straße, ein anderes Grundstück mit vergleichbarer Lagequalität verfügbar ist.

Um diese Zielkonflikte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu lösen, ist es daher notwendig, Fachplanungen mit Flächenbedarf frühzeitig referatsübergreifend und unter Abwägung gesamtstädtischer Interessen in der Projektgruppe Grundstücksmanagement abzustimmen.

6. Einrichtung einer städtischen Flächenreserve mit Zweckbindung Gemeinbedarf

6.1 Vorbereitungen zur Einführung des Neuen Kommunalen Rechnungswesens

Bei der vermögensrechtlichen Zuordnung des städtischen Grundbesitzes wird grundsätzlich unterschieden zwischen dem sog. Grundstücksvorratsvermögen, das vom Kommunalreferat verwaltet wird, und dem sonstigen Grundvermögen, das den Fachreferaten zur Erfüllung ihrer Aufgaben dient.

Im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Rechnungswesens erfolgt auch eine Neuordnung des städtischen Flächenmanagements. Dabei werden die städtischen Flächen nach den Vorgaben des sog. Treuhandmodells in gebundenes und ungebundenes Vermögen unterschieden. Das gebundene Vermögen wird vermögensrechtlich bei den Nutzerreferaten zu Buche stehen und als tatsächlich genutztes Produktionsvermögen der Aufgabenerfüllung dienen. Das ungebundene Vermögen, also das Grundstücksvorratsvermögen, wird weiterhin vom Kommunalreferat verwaltet (vgl. Beschluss der Vollver-

sammlung vom 26.01.2000, Vorlage des Direktoriums, Controlling / Steuerungsunterstützung).

Die künftige vermögensrechtliche Zuordnung stellt auf der Grundlage des Treuhandmodells auf die tatsächliche Nutzung ab. Sofern städtische Grundstücke also nicht bereits tatsächlich von einem Fachreferat genutzt werden, sind diese dem Grundstücksvorratsvermögen zuzuordnen. Nach diesen Kriterien erfolgt derzeit eine stadtweite Flächeninventur, in der die vermögensrechtliche Zuordnung des gesamten städtischen Grundbesitzes entsprechend der tatsächlichen Nutzung - möglichst teilflächenscharf - bereinigt und das Grundvermögen vollständig erfasst und pauschal bewertet wird.

Das weitere Vorgehen zur Sicherung der Gemeinbedarfsflächenvorsorge ist dabei auf den Bereich des Grundstücksvorratsvermögens (auch sog. Allgemeines Grundvermögen) fokussiert, auch wenn sich bis zum Abschluss der gesamtstädtischen Flächeninventur noch laufend Schnittstellenbereinigungen zwischen tatsächlichem Produktionsvermögen und Vorratsvermögen ergeben können.

6.2 Konzept für eine „Flächenreserve Gemeinbedarf“

Die Vorhaltung von Flächen u.a. für Gemeinbedarf ist ein wesentlicher Bestandteil der Bodenvorratspolitik beim Kommunalreferat. Mit dem folgenden Konzept wird nun eine Überlagerung strategischer Anforderungen für eine Gemeinbedarfsvorsorge bzw. für eine geordnete Stadtentwicklung mit der in städtischem Eigentum noch konkret vorhandenen und für Gemeinbedarf geeigneten Grundstücksmasse angestrebt. Damit soll also ein ständiger Austausch zwischen der Stadtentwicklung und der Grundstücksvorratspolitik stattfinden.

Hierfür wird zwischen Planungs- und Kommunalreferat unter Einbeziehung der Fachreferate für soziale und kulturelle Infrastruktur (Schul- und Kultusreferat, Sozialreferat und Kulturreferat) und der Stadtkämmerei ein Flächenkontingent aus dem Grundstücksvorratsvermögen abgestimmt und regelmäßig aktualisiert, das ausschließlich der Gemeinbedarfsversorgung dienen soll. Im Rahmen der Grundstücksvorratshaltung bleiben diese Flächen weiterhin Bestandteil des Allgemeinen Grundvermögens, erhalten jedoch einen Zweckbindungsvermerk für Gemeinbedarf. Dabei ist zu beachten, dass mit dem Vermerk lediglich stadtintern eine Vorauswahl bestimmter Grundstücke für einen Verwendungszweck getroffen wird; auf den jeweiligen Verkehrswert der Grundstücke hat dies keinen Einfluss.

Nachdem zur Einführung des Neuen Kommunalen Rechnungswesens beim Kommunalreferat eine vollständige Erfassung und Bewertung des Allgemeinen Grundvermögens vorgenommen wird, erfolgt die Reservierung der Grundstücke zweckmäßigerweise in diesem Zusammenhang.

Mit diesem Flächenkontingent steht dem Planungsreferat künftig eine Auswahl von Flächen zur Verfügung, die unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine zielgerichtete Suche nach geeigneten Infrastrukturstandorten ermöglicht. Dabei hat das Planungsreferat Koordinationsfunktion für die Flächenanforderungen aus den Fachreferaten. Durch den Zweckbindungsvermerk wird sichergestellt, dass das Grundstück nicht ohne vorherige Abstimmung zwischen Planungs- und Kommunalreferat einer anderweitigen Verwendung zugeführt wird. Entgegen der bisherigen Praxis der stadtinternen Gemeinbedarfsreservierung wird beim Zweckbindungsvermerk generell auf Gemeinbedarf abgestellt, auf eine etwaige Verbindung für bestimmte Fachreferate aber verzichtet, um bei einer evtl. erforderlichen städtebaulichen Abwägung keine unnötigen Verfügungsbeschränkungen beseitigen bzw. verändern zu müssen.

Auf diese Weise wird ein flexibles Instrument der Flächenvorsorge geschaffen, das effektiv und - soweit die vorhandenen Flächenpotenziale es zulassen - bedarfsgerecht zur Infrastrukturversorgung eingesetzt werden kann. Gegenüber dem „Baulückenbeschluss“ vom 08.12.1994 (s. Ziffer 2.1) hat dieses Modell den Vorteil, dass die Grundstücke vom Planungsreferat und den Fachreferaten bereits für Gemeinbedarfszwecke vorgeprüft sind, und die in Frage kommenden Flächen zwischen Planungs- und Kommunalreferat gemeinsam festgelegt werden. Darüber hinaus ist diese Art der Flächenvorratshaltung praxisorientierter, da es auf die vorhandene städtische Flächenreserve mit Gemeinbedarfseignung abgestimmt ist und aktualisiert werden soll. Die Vorgaben des Baulückenbeschlusses sind zu allgemein, um Infrastrukturanforderungen oder besondere Versorgungsdefizite ausreichend und nachhaltig berücksichtigen zu können. Insofern ist vorgesehen, den „Baulückenbeschluss“ durch das Modell „Flächenreserve Gemeinbedarf“ abzulösen.

6.3 Weiteres Vorgehen zur „Flächenreserve Gemeinbedarf“

6.3.1 Sicherung der vorläufigen Flächenreserven

Die im Rahmen des Neuen Steuerungsmodells anstehende Neuordnung des städtischen Flächenmanagements wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, wobei für die Festlegung einer „Flächenreserve Gemeinbedarf“ insbesondere auf die Erfassung und Bewertung des Allgemeinen Grundvermögens abgestellt wird.

Nachdem eine vorsorgliche Flächensicherung für Infrastrukturbedarf nach den Untersuchungen des Planungsreferats aber inzwischen äußerst dringend ist, haben Planungs- und Kommunalreferat vereinbart, dass die bislang vom Planungsreferat ermittelte Flächenreserve von ca. 110 Grundstücken bis zur endgültigen Festlegung des Flächenkontingents von einer Verwertung außerhalb der öffentlichen Gemeinbedarfsdeckung ausgeschlossen ist.

Davon ausgenommen ist lediglich der Bedarf des Kommunalen Wohnbauprogramms für wohnungslose Haushalte (s. Ziffer 4.1). Die dabei verfolgten Ziele zur Integration wohnungsloser Haushalte setzen Standorteigenschaften voraus, die auch für die Beurteilung von Gemeinbedarfsstandorten maßgeblich sind (z.B. mittlere Grundstücksgröße, breite Streuung über das Stadtgebiet). Andererseits scheiden für eine sozialverträgliche Integration in urbaner Umgebung wegen der besonderen Nutzungsanforderungen eine Vielzahl von städt. Vorratsflächen für diese Form der Wohnraumbeschaffung aus. Aufgrund der wohnungspolitischen Bedeutung und des hohen Flächenbedarfs (ca. 6 – 8 Grundstücke pro Jahr) ist daher vorgesehen, dafür ausnahmsweise auch Grundstücke der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ zu verwenden, wenn dadurch eine nachhaltige Gemeinbedarfsversorgung nicht gefährdet wird.

6.3.2 Festlegung der „Flächenreserve Gemeinbedarf“

Nach Abschluss der Erfassung und Bewertung des Allgemeinen Grundvermögens wird zwischen Planungs- und Kommunalreferat in Abstimmung mit den Fachreferaten für soziale und kulturelle Infrastruktur (Schul- und Kulturreferat, Sozialreferat und Kulturreferat) und der Stadtkämmerei ein Kontingent von Flächen als „Flächenreserve Gemeinbedarf“ endgültig abgestimmt. Bei dieser Abstimmung bilden die Untersuchungsergebnisse des Planungsreferats eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung der noch vorhandenen und geeigneten Flächenreserven sowie etwaiger Versorgungsdefizite. Aber auch die bei der Erfassung und Bewertung des Anlagevermögens gewonnenen Erkenntnisse werden bei der Festlegung der Flächen, d.h. bei der quantitativen und qualitativen Auswahl der Grundstücke, mitbestimmend sein und in die Abwägung einer langfristig orientierten Infrastrukturversorgung mit sonstigen städtebaulichen, stadtpolitischen und wirtschaftlichen In-

teressen der Stadt einfließen. Das Ergebnis und die sich aus verschiedenen städtischen Strategien ergebenden Zielkonflikte werden zu gegebener Zeit dem Stadtrat vorgelegt.

6.3.3 Grundstückserwerb und Planungsvorsorge

Angesichts der geringen noch vorhandenen städtischen Flächenreserve für Gemeinbedarf wird für die Zukunft ein gezielter Grundstückserwerb für notwendig erachtet, auch wenn im Innenstadtbereich das Grundstücksangebot privater Eigentümer nur mehr begrenzte Möglichkeiten zur Aufstockung der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ bietet. Um hier Erwerbsverhandlungen effektiv aufnehmen zu können, stimmen sich Planungs- und Kommunalreferat u.a. im Rahmen der Projektgruppe Grundstücksmanagement über Schwerpunkte ab.

Soweit sich Möglichkeiten ergeben, Flächen, die im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen zwar als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, dabei aber noch ungenutzt sind, freihändig zu erwerben, sollen diese - vorbehaltlich angemessener Kaufpreisforderungen - ausgeschöpft werden.

Neben dem Erwerb privater Gemeinbedarfsflächen oder sonstiger Baugrundstücke ist planerische Vorsorge auf der Ebene der Bauleitplanung dort notwendig, wo bei der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete die Möglichkeit zur Sicherung von Gemeinbedarfsreserveflächen für langfristige gesamtstädtische Bedarfe besteht. Dies gilt insbesondere für Siedlungsentwicklungen auf städtischen Flächen, wie z.B. in der Messestadt Riem, in Freiam, im Münchner Nordosten und auf Kasernenarealen.

6.3.4 Handhabung und Aktualisierung der „Flächenreserve Gemeinbedarf“

Der für Gemeinbedarf reservierte Grundstücksbestand wird durch Flächenab- und zugänge permanent in Bewegung sein, wobei sich Planungs- und Kommunalreferat jeweils im Einzelfall vorher abstimmen.

Im Zusammenhang mit der Einführung des Neuen Kommunalen Rechnungswesens und der Neuordnung des städtischen Flächenmanagements ist bis zum Abschluss der stadtweiten Flächeninventur noch mit Änderungen bei der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ zu rechnen. So lassen sich evtl. infolge der Bereinigung der stadtinternen vermögensrechtlichen Flächenzuordnung noch Grundstückspotenziale für die „Flächenreserve Gemeinbedarf“ erschließen.

Außerdem hat sich aus der Vorprüfung des Planungsreferats ein umfangreicher Flächenbestand von ca. 190 Grundstücken ergeben, der zwar von den Fachreferaten bereits für verschiedene Projekte mehr oder minder konkret verplant ist (s. Ziffer 3.1), der jedoch im einzelnen zusammen mit den jeweiligen Fachreferaten und der Stadtkämmerei noch genauer auf Projektstand, Bedarf und vor allem Finanzierbarkeit zu prüfen sein wird.

Darüber hinaus soll künftig eine regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Flächenreserve im Rahmen einer gesamtstädtischen Strategieabstimmung erfolgen. Bei den Abstimmungen ist unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bedarfsprognosen sowie städtebaulicher, stadtpolitischer und wirtschaftlicher Belange zu prüfen, wie die Flächenabgänge durch städtische oder zu erwerbende Grundstücke ausgeglichen werden können, und ob die in der Flächenreserve enthaltenen Grundstücke im Einzelfall weiter zweckgebunden bleiben sollen.

Um sich im Rahmen der städtischen Grundstückerhaltungspolitik die notwendige Flexibilität zu erhalten, soll ausnahmsweise die Möglichkeit bestehen, Flächen aus der Flächenreserve Gemeinbedarf für andere Zwecke zu verwenden, wenn dies aufgrund übergeordne-

ter städtischer Ziele erforderlich ist. Dies und die Frage eines evtl. Ersatzgrundstücks für die Flächenreserve ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände in Abstimmung zwischen Planungs- und Kommunalreferat und unter Einbeziehung der Fachreferate und der Stadtkämmerei zu klären.

7. Verwendung der „Flächenreserve Gemeinbedarf“

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Gemeinbedarfsvorsorge und der zunehmenden Flächenknappheit ist ein bewusster Umgang mit der vorhandenen Flächenreserve unerlässlich. Steigende Nachfragen nach städtischen Grundstücken für soziale und kulturelle Projekte aus dem privaten Bereich legen es nahe, genau zu prüfen, welche Zwecke im öffentlichen Interesse durch Bereitstellung städtischer Grundstücke verfolgt werden sollen.

Die Verwendung städtischer Vorratsgrundstücke zur Erfüllung eigener Aufgaben der Stadt im Rahmen der Daseinsvorsorge steht dabei unstrittig an erster Stelle.

Der in § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB verwendete Begriff „Gemeinbedarf“ beschränkt sich dabei nicht nur auf Einrichtungen der Stadt selbst. In einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.05.1994 wird zum Begriff „Gemeinbedarf“ ausgeführt, dass dabei *„unabhängig von der jeweiligen Trägerschaft eine dem reinen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Eine Anlage im Sinne des Gemeinbedarfs muss außerdem einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Von der Definition des Gemeinbedarfs werden somit nur Einrichtungen erfasst, die der Allgemeinheit zugute kommen, wie Schulen und Kirchen sowie sonstige Gebäude und Einrichtungen, die kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienen. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter die etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.“*

Im Hinblick auf das nur noch begrenzt vorhandene städtische Flächenpotenzial sollen Grundstücke der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ grundsätzlich nur für Fälle des Gemeinbedarfs im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Vorliegen einer kommunalen Pflichtaufgabe nach Art. 57 Gemeindeordnung (GO) verwendet werden. Abweichungen von diesem Grundsatz sind mit einem übergeordneten städtischen Interesse zu begründen.

8. Zusammenfassung

Die Untersuchung der vorhandenen städtischen Grundstücke hat ergeben, dass die Landeshauptstadt München insbesondere in dicht besiedelten Stadtgebieten nur noch eingeschränkt über Flächenreserven verfügt, die geeignet sind, heute noch nicht absehbare Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur aufzunehmen. Der Erwerb von Grundstücken im überbauten Stadtbereich ist immer weniger möglich.

Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit treten bei der Inanspruchnahme städtischer Grundstücke immer öfter Zielkonflikte auf. Darüber hinaus stellen städtische Förderprogramme, finanzpolitische Rahmenbedingungen und sonstige öffentliche Aufgaben und Interessen zusätzliche Anforderungen an den städtischen Grundbesitz.

Vor diesem Hintergrund gerät der Auftrag der Stadtverwaltung, die Daseinsvorsorge sicherzustellen, zunehmend in Gefahr. Negative Folgeerscheinungen, wie z.B. eine unzu-

reichende Betreuung und Ausbildung der Kinder, ggf. auch Abwanderungen von Familien in das Umland, sind zu befürchten.

Der Bestand der Flächenreserve stellt immer eine Momentaufnahme dar. Die genannten Beispiele der aktuellen Standortsuche für diverse Einrichtungen zeigen, dass die Flächenreserven sehr schnell aufgezehrt werden. Die beiden aktuellen Beispiele hierfür sind das Kommunale Wohnbauprogramm für wohnungslose Haushalte, das mit dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München III“ vom 24.07.2001 neu aufgelegt wurde und für das ein großer Teil der Flächenreserven derzeit untersucht wird, sowie der rechnerisch zu erwartende Bedarf von ca. 100 bis 120 zusätzlichen Kindergärten, über den im Stadtrat noch zu entscheiden sein wird.

Aus Sicht von Planungs- und Kommunalreferat sowie der Fachreferate für soziale und kulturelle Infrastruktur (Schul- und Kulturreferat, Sozialreferat und Kulturreferat) sind daher die rund 110 Grundstücke, welche für Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet sind, bis zur endgültigen Festlegung nach der Erfassung und Bewertung des Allgemeinen Grundvermögens als „städtische Flächenreserve für Gemeinbedarf“ zu sichern.

Darüber hinaus ist in Abstimmung zwischen Planungs- und Kommunalreferat ein gezielter Flächenerwerb notwendig.

In den größeren Neubaugebieten (z.B. den noch zu realisierenden Bauabschnitten in der Messestadt Riem oder in Freiham) sowie in Umstrukturierungsgebieten (Kasernen, Bahnflächen etc.) sind weitere Flächen für Gemeinbedarf auszuweisen und zu erwerben, um gezielt eine langfristige Flächenreserve auch für größere Flächen aufzubauen.

Um die vorhandenen, für Gemeinbedarf geeigneten Flächenreserven im Sinne eines nachhaltigen Gemeinbedarfsflächenmanagements zu nutzen, wird künftig ein referatsübergreifend abgestimmter Vorratsflächenbestand mit der Zweckbindung „Gemeinbedarf“ beim Allgemeinen Grundvermögen vorgehalten. Neben der Gemeinbedarfsversorgung sind dabei auch städtebauliche und wirtschaftliche Erwägungen, aber auch sonstige öffentliche und stadtpolitische Aufgaben und Interessen zu berücksichtigen. Wie diese sich teilweise konkurrierenden Zielsetzungen miteinander umgesetzt werden können, ist noch zu klären. Hier werden insbesondere die Rahmenvorgaben und Grundlagenerhebungen im Zusammenhang mit der Neuordnung des städtischen Flächenmanagements bzw. der Einführung des Neuen Kommunalen Rechnungswesens von Bedeutung sein.

Bis eine „Flächenreserve Gemeinbedarf“ nach diesen Vorgaben referatsübergreifend abgestimmt und offiziell eingeführt ist, sind die vom Planungsreferat vorab ermittelten, für eine Gemeinbedarfsnutzung geeigneten Grundstücke von einer freien Verwertung ausgeschlossen. Eine entsprechende Liste mit 110 Grundstücken wurde zwischen Planungs- und Kommunalreferat abgestimmt. Darüber hinaus erfolgt bei Verkaufsabsichten generell eine Spartenanfrage durch das Kommunalreferat.

Ein weiterer Zielkonflikt ergibt sich aus dem Bedarf, durch Veräußerung von Grundstücksvermögen Finanzmittel für den Vermögenshaushalt der Stadt zu gewinnen. Auf der Grundlage des Beschlusses der Vollversammlung vom 02.07.1997 führt das Allgemeine Grundvermögen seit 1998 bis 2004 einen jährlichen Konsolidierungsbeitrag von rd. 30,7 Mio.€ an den Hoheitshaushalt ab. Aufgrund der akuten Haushaltslage werden darüberhinaus auch für 2005 und 2006 insgesamt weitere 60 Mio.€ aus Grundstücksverkaufserlösen zur Verfügung gestellt. Auch wenn die in der vorläufig ermittelten „Flächenreserve Gemeinbedarf“ enthaltenen Grundstücke von diesen Konsolidierungsmaßnahmen ausgenommen sind, muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass sich dieser Finanzbedarf später nachteilig auf ein nachhaltiges Gemeinbedarfsflächenmanagement auswirken wird.

Die allgemeine Flächenknappheit, steigende Grundstücksnachfragen und sich daraus ergebende, zunehmende Interessenskonflikte machen künftig einen sehr bewussten und

sorgfältigen Umgang mit der städtischen Flächenreserve notwendig, damit der öffentliche Auftrag zur Daseinsvorsorge auch langfristig noch erfüllt werden kann. Grundstücke der städtischen „Flächenreserve Gemeinbedarf“ sollen daher grundsätzlich nur für Gemeinbedarfsvorhaben im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und bei Vorliegen einer kommunalen Pflichtaufgabe nach Art. 57 Gemeindeordnung (GO) verwendet werden.

Den Anträgen Nr. 1553 von Herrn Stadtrat Otto vom 11.08.1999, Nr. 4514 des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirkes Laim vom 01.02.2000 und Nr. 3380 der F.D.P. vom 22.11.2001 wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen.

Diese Vorlage wurde mit dem Schul- und Kultusreferat, dem Sozialreferat, dem Kulturreferat sowie mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse – Katalog des Planungsreferates und des Kommunalreferats – sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 – 25 haben jedoch Abdrucke der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Planungsreferats, Herrn Stadtrat Zöller, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Brannekämper, sowie dem Korreferenten des Kommunalreferats, Herrn Stadtrat Pfundstein, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, wurde je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentinnen

1. Vom Sachstandsbericht nach Vortrag der Referentinnen wird Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens und der dabei geplanten Neuordnung des städtischen Flächenmanagements ist folgendes Konzept zur Gemeinbedarfsflächenvorsorge vorgesehen:
 - 2.1 Die für eine Gemeinbedarfsnutzung geeigneten städtischen Vorratsflächen werden mit entsprechender Zweckbindung beim Allgemeinen Grundvermögen vorgehalten. Im Zuge der Neuordnung des städtischen Flächenmanagements wird 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.
 - 2.2 Im Rahmen des Instruments „Flächenreserve Gemeinbedarf“ ist zwischen Planungs- und Kommunalreferat unter Einbeziehung der Fachreferate für soziale und kulturelle Infrastruktur (Schul- und Kultusreferat, Sozialreferat und Kulturreferat) und der Stadtkämmerei in regelmäßigen Abständen eine Überprüfung und Aktualisierung des Gesamtbestands der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ in Quantität und Qualität durchzuführen. Die Belange einer nachhaltigen Infrastrukturversorgung sind dabei mit sonstigen gesamtstädtischen Interessen und Strategien, insbesondere den wirtschaftlichen Belangen abzustimmen.
 - 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 vor-

gesehen; 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.

3. Die bislang vom Planungsreferat ermittelte Flächenreserve von ca. 110 Grundstücken wird bis zur Einführung einer referatsübergreifend abgestimmten „Flächenreserve Gemeinbedarf“ von einer Verwertung außerhalb der öffentlichen Gemeinbedarfsdeckung gemäß Ziff. 2.3 des Referentinnenantrags ausgeschlossen.
4. Das Kommunalreferat wird in Abstimmung mit dem Planungsreferat beauftragt, vor allem in den Stadtbereichen, in denen derzeit keine oder geringe städtische Flächenreserven mehr vorhanden sind, gezielt Erwerbsverhandlungen aufzunehmen.
5. Das Planungsreferat wird beauftragt, bei zukünftigen Siedlungsprojekten auch geeignete Reserveflächen für zukünftigen, heute noch nicht absehbaren Gemeinbedarf zu berücksichtigen.
6. Planungs- und Kommunalreferat werden beauftragt, nach Festlegung der „Flächenreserve Gemeinbedarf“ dem Stadtrat erneut über die Flächenversorgung für Gemeinbedarf und evtl. Zielkonflikte zu berichten.
7. Der Kommunalausschuss und der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nehmen Kenntnis vom Erfahrungsbericht der Projektgruppe Grundstücksmanagement. Der Bericht wird im Rahmen der Vollversammlung auch den Mitgliedern des Finanzausschusses bekanntgegeben.
8. Der Kommunalausschuss und der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nehmen Kenntnis davon, dass im Rahmen der Aufstellung der Haushaltsplanung vorgesehen ist, für die Jahre 2005 und 2006 weitere Grundstückserlöse in Höhe von jährlich 30 Mio. € für die Konsolidierung des gesamtstädtischen Vermögenshaushalts bereitzustellen. Von den hierfür notwendigen Grundstücksverkäufen zum Zwecke der Kapitalerschöpfung sind die Grundstücke der vorläufig ermittelten „Flächenreserve Gemeinbedarf“ ausgeschlossen.
9. Die Anträge Nr. 1553 von Herrn Stadtrat Otto vom 11.08.1999 und Nr. 3380 der F.D.P. vom 22.11.2001 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt. Der Antrag Nr. 4514 des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirkes Laim vom 01.02.2000 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Thalgott
StadtbaurätinFriderich
Berufsm. Stadträtin

Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium HA II/V 1 (2-fach)
an das Direktorium HA II/V 3
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3
 zur weiteren Veranlassung.

zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
3. An das Kommunalreferat (10x)
4. An das Sozialreferat
5. An das Schul- und Kultusreferat
6. An das Kulturreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Baureferat
10. An das Planungsreferat HA I
2. An das Planungsreferat HA II
11. An das Planungsreferat HA III
12. An das Planungsreferat HA IV
13. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA I/42

Am

Planungsreferat SG 3

I.A.