

Telefon: 0 233-27733
Telefax: 0 23398920326
Az.: IS-ZA

Kommunalreferat
Immobilienervice

Bestand der Aton-Schule sichern

**Antrag Nr. 14-20 / A 03947 von Frau StRin Kristina Frank,
Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 28.03.2018**

Die Grundstückssuche für das Schulmodell „Aton-Schule“ erleichtern

Antrag Nr. 14-20 / A 04301 von DIE LINKE vom 17.07.2018

**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 01.03.2018**

4. Stadtbezirk Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11960

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 20.09.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

Anlass	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 / A 04301 von DIE LINKE vom 17.07.2018, Die Grundstückssuche für das Schulmodell "Aton-Schule" erleichtern; 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 Grundstücks Prinz-Eugen-Straße/Düsseldorfer Straße (Flst. 697/6 und 698 Schwabing) durch die Aton-Schule
Inhalt	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.
Gesamtkosten/	./.

Gesamterlöse	
Entscheidungsvorschlag	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.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Aton-Schule
Ortsangabe	4. Stadtbezirk Schwabing-West

I. Vortrag der Referentin	1
1. Ausgangslage	1
2. Flächensituation	3
3. Planungsvorstellungen der Aton-Schule	3
4. Städtische Bedarfssituation	4
4.1 Stellungnahme aus Sicht des Kommunalreferates	4
4.2 Flächenreserve Gemeinbedarf	5
4.3 Bestand Flächenreserve	6
4.4 Bedarfssituation des Sozialreferats	7
5. Grundstücksvergabe; Antrag Nr. 14-20 / A 03947	7
6. Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 0401 von DIE LINKE vom 17.07.2018	8
7. Behandlung des Antrags des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes vom 01.03.2018	9
8. Fazit und Entscheidungsvorschlag	10
9. Beteiligung anderer Referate	10
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	11
12. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag der Referentin	11
III. Beschluss	12

Bestand der Aton-Schule sichern

**Antrag Nr. 14-20 / A 03947 von Frau StRin Kristina Frank,
Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 28.03.2018**

Die Grundstückssuche für das Schulmodell „Aton-Schule“ erleichtern

Antrag Nr. 14-20 / A 04301 von DIE LINKE vom 17.07.2018

**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 01.03.2018**

4. Stadtbezirk Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11960

5 Anlagen:

- A) Beschluss des Kommunalausschusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11960) vom 05.07.2018
- B) Schreiben des Referats für Bildung und Sport vom 16.03.2017
- C) Schreiben des Oberbürgermeisters vom 31.03.2017
- D) Antrag Nr. 14-20 / A 04301 von DIE LINKE vom 17.07.2018
- E) Bedarfsmeldung des Sozialreferates vom 22.08.2018
- F) Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport vom 09.08.2018

Beschluss des Kommunalausschusses vom 20.09.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Bereits im Kommunalausschuss am 05.07.2018 sollte eine Behandlung der Thematik „Aton-Schule“ erfolgen. Diese wurde jedoch in den nächsten Kommunalausschuss am 20.09.2018 vertagt. Das Belegexemplar der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11960 ist dieser Vorlage als **Anlage A** beigelegt.

Die CSU-Fraktion des Münchner Stadtrats stellte am 28.03.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 03947, das stadteigene Grundstück Prinz-Eugen-Straße/ Düsseldorf Straße schnellstmöglich an die Aton-Schule München zur Errichtung einer Schule und Kindertageseinrichtung zu vergeben. Alternativ solle die Stadt ein anderes geeignetes Grundstück in räumlicher Nähe zum jetzigen Standort suchen. Der genaue Wortlaut des Antrags und der Begründung ist der Anlage 1 der **Anlage A** zu dieser Vorlage zu entnehmen. Der Antrag wird in folgender Ziffer 5 behandelt.

Die in München seit 2004 ansässige private musisch-kreative Ganztagschule „Aton-Schule“ war in angemieteten Räumen in der Infanteriestraße untergebracht. Aufgrund anderer Verwertungsabsichten des Gebäudeeigentümers wurde der Mietvertrag gekündigt und die Schule musste Mitte 2018 ihre genutzten Räume zurückgeben. Interimsweise wurden Räumlichkeiten in Trudering gefunden.

Das Schulkonzept der Aton-Schule ist nach Aussage der Geschäftsführung erfolgreich und soll 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. Dieses Schreiben ist als **Anlage B** der Vorlage beigelegt.

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. Dieses Schreiben ist als **Anlage C** der Beschlussvorlage beigelegt.

Am 17.07.2018 stellte die Stadtratsgruppierung DIE LINKE ebenfalls zum Thema Aton-Schule einen Antrag (Nr. 14-20 / A 04301, **Anlage D**), mit dem Auftrag, die Grundstückssuche nach einem geeigneten Objekt zeitnah durch die Verwaltung der Landeshauptstadt München zu unterstützen. Der Antrag wird in Ziffer 6 dieser Vorlage behandelt.

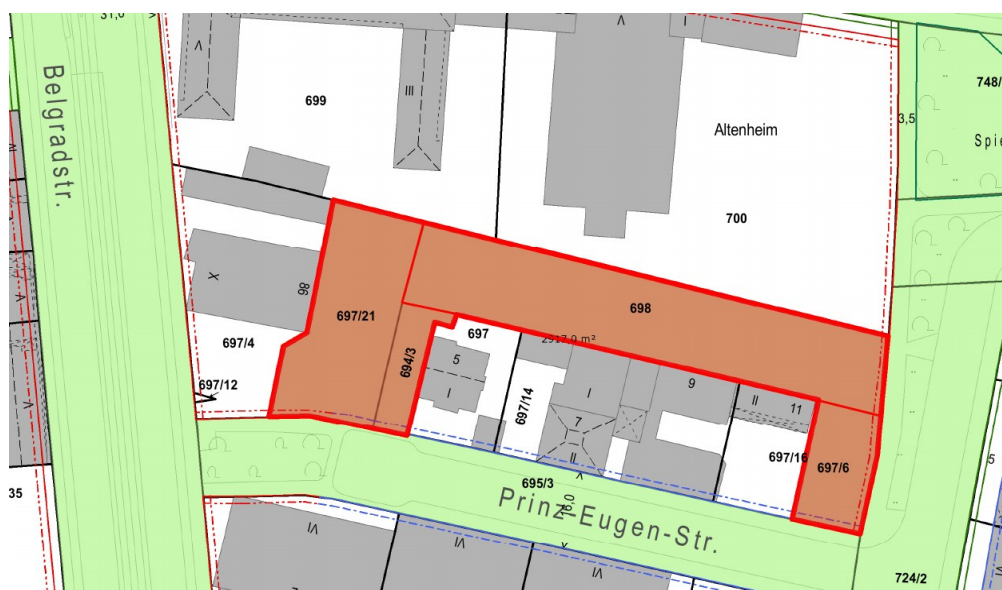
Auch der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West wandte sich Anfang 2018 in Sachen Aton-Schule an die Stadt und bat um direkte Überlassung konkreter städtischer Grundstücke in Schwabing. Auf diesen solle nach Vorstellungen der Aton-Schule ein Schulneubau für ca. 120 Schüler, ergänzt um eine 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 02.03.2018 (siehe hierzu in **Anlage A** die Anlage 2) 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 m². Die Anordnung und jeweiligen Zuschnitte sind äußerst ungünstig (U-Form, langgestreckter nördlicher Hauptteil ist nur 17,00 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-/ Gewerbebebauung an.



Lageplan

3. Planungsvorstellungen der Aton-Schule

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

Der Schulbau und die Planung einer Kindertageseinrichtung sollen auf den städtischen Flurstücken Flst. 698/0 und 697/6, Gemarkung Schwabing 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 bereits auf den südlich angrenzenden privaten Flächen, auf die die Stadt keinen Zugriff hat, befinden.

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

„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 Maßgaben versehene Pläne mit Darstellung der Abstandsflächen erforderlich. Da durch das Vorhaben auch Nachbarrechte z.B. in Bezug auf Abstandsflächen aber auch Emissionen und Verkehr betroffen sein können, wurde die Einreichung eines Vorbescheidsantrages empfohlen.“

Bis dato wurde kein Antrag auf Bauvorbescheid beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung 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. Bauabschnitt eines Schulneubaus und der 1. Bauabschnitt der vorgesehenen Kindertageseinrichtung auf den städtischen Flächen Platz finden, falls die o.g. Abstandsflächenproblematik gelöst und die erforderlichen Frei- und Nebenflächen geschaffen werden könnten. Das Foyer der Schule, der 2. Bauabschnitt der Kita und die Wohnbebauung befinden sich definitiv auf Privatgrund. Nach Aussagen der betroffenen Eigentümer hat bisher kein Kontakt zur Aton-Schule bestanden.

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. Städtische Bedarfssituation

4.1 Stellungnahme aus Sicht des Kommunalreferates

Im 4. Stadtbezirk – wie fast überall in den erweiterten Innenstadtbezirken – bestehen hohe Bedarfe insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund ihrer zentralen Lage mitten in Schwabing würden sich diese Grundstücke insoweit sehr gut als Standort für eine kompakte Wohnbebauung möglicherweise mit einer integrierten Einrichtung für soziale Infrastruktur eignen. Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Flächen (siehe Ausführungen in Ziffer 2) kann jedoch derzeit das Baurechtspotenzial der Flächen nicht optimal ausgenutzt werden. Dies könnte zum Beispiel in Form einer gemeinsamen Entwicklung mit angrenzenden privaten Grundstücken deutlich besser genutzt werden. Hiervon würden nicht nur

die städtischen Flächen profitieren, sondern auch die benachbarten Grundstückseigentümer. Auch vor diesem Hintergrund sollten mittelfristige Entwicklungen abgewartet und die Flächen nicht jetzt einer kurzfristigen Nutzung zugeführt werden.

4.2 Flächenreserve Gemeinbedarf

Der Nachfrage der Stadt nach Raum für ihre Bürgerinnen und Bürger stehen immer weniger freie Flächen gegenüber. Gemeinden sind u.a. verpflichtet, eine Grundversorgung der Bevölkerung 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 vorgesehen 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 der Vollversammlung vom 29.01.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 01585, „Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge“, siehe **Anlage A**, 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, siehe **Anlage A**, Anlage 4).

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 (Sitzungsvorlage 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. Diese „Pflichterfüllung“ kann weiterhin nur gelingen, wenn die Stadt ihre noch verfügbaren Grundstücke konsequent für ihre eigenen Ziele einsetzt und gleichzeitig versucht ihren Flächenvorrat signifikant auszubauen.

Die von der Aton-Schule benannten Grundstücke in der Prinz-Eugen-Straße gehören alle zur „Flächenreserve Gemeinbedarf“. Die Versorgung privater Schulen mit Flächen oder Räumen stellt **keine** Pflichtaufgabe der Stadt dar. 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 gekennzeichnete Grundstücke hohe Anforderungen formuliert und mittels mehrerer Stadtratsbeschlüsse (s.o.) abgesichert. Aus diesem Grund kann die Stadt gerade auf diese ausgewählten Flächen mit strategischer Bedeutung nicht verzichten, um auch mittel- oder langfristig überhaupt noch handlungsfähig zu bleiben. Die Erfüllung der vielfältigen städtischen Ziele und Aufgaben wird auch in Zukunft noch von der Bereitstellung von Grund und Boden abhängig sein. Insbesondere aufgrund des angespannten Marktes in München ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da dieser in der Regel nicht oder nur sehr schwer wieder beschafft werden kann.

Es gab in den vergangenen Jahren immer wieder 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 wurden und mussten diese Anfragen aufgrund des eklatanten Flächennotstandes stets abgelehnt werden.

4.3 Bestand der Flächenreserve

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

Besonders in den stark frequentierten und verdichteten Innenstadtlagen stellt der städtische Reservebestand teilweise die einzigen noch vorhandenen Flächenreserven dar. Dabei soll der Reserveflächenbestand in der Regel 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 anderem zusätzliche Kinderbetreuungsangebote erforderlich. Hierfür dringend benötigte Flächen stehen bereits jetzt in manchen Teilen des Stadtgebietes nicht mehr zur Ver-

fügung. In der stadtinternen Bedarfsabstimmung zeigt sich immer wieder, dass Flächen in der Regel mehrfach verwendet werden könnten.

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“ insbesondere 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.

Der sorgsame Umgang mit städtischen Flächenressourcen muss daher immer auch in einem langfristigen Kontext betrachtet werden, denn es ist die Aufgabe des Allgemeinen Grundvermögens auch für kommende Generationen noch Spielräume offen zu halten, insbesondere vor dem Hintergrund einer weiterhin wachsenden Stadt.

4.4 Bedarfssituation des Sozialreferats

Das Sozialreferat hat bereits für die Vorlage im Juli 2018 mitgeteilt (siehe **Anlage A**, 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 Wohn- und Unterbringungsbedarfe benannt:

- Wohnformen für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung (Ambulant betreute Wohngemeinschaften)
- Seniorenwohnen-Mehrgenerationenwohnen (Geschosswohnungsbau, 60-90 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. nach der Einkommensorientierten Förderung (EOF) besteht. Angesichts der 13.000 in München registrierten Haushalte in Rangstufe 1 dürfen **keine** für den Gemeinbedarf reservierte städtischen Grundstücke veräußert werden.

Anlässlich der aktuellen Beschlussfassung wurden die Bedarfsmeldungen des Sozialreferates nochmal konkretisiert. Der genaue Wortlauf ist der **Anlage E** zu dieser Vorlage zu entnehmen.

5. Grundstücksvergabe; Antrag Nr. 14-20 / A 03947

Im Stadtratsantrag vom 28.03.2018 (**Anlage A**, Anlage 1) 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 Immobilien-Strategiebeschluss des Kommunalreferates vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage 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** hätte für die Stadt den Vorteil, 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. Ein zu errichtendes Gebäude stünde als Bestandteil des Grund und Bodens automatisch im Eigentum des Grundstückseigners. Das hätte 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 ermöglicht und bei der die errichteten Gebäude und der dafür erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand beim Erbbaurechtsnehmer verbleiben.

Auf eine Darstellung der vergaberechtlichen Probleme wird verzichtet. Eine direkte Vergabe des Grundstücks wäre nur möglich, wenn ein sogenanntes Alleinstellungsmerkmal vorliegt. Da aber auch andere Privatschulen überzeugende Konzepte haben, wäre dies hier wohl nicht zu begründen.

Dem Antrag kann damit nicht entsprochen werden; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

6. Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 14-20 / A 04301 von DIE LINKE vom 17.07.2018

Die Stadtratsgruppierung DIE LINKE stellte am 17.07.2018 den Antrag, dass die Aton-Schule zeitnah durch die Verwaltung bei der Grundstücksuche für ihr musisch-kreatives Schulmodell unterstützt wird.

Alternativ sollen auch Übergangslösungen für die zügige Aufstellung von Containern durch die Stadt vermittelt werden. Der genaue Wortlaut des Antrags und der Begründung ist dieser Vorlage als **Anlage D** beigefügt.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Es fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung, Private (Schulträger und andere) bei der Suche nach geeigneten Grundstücken oder Räumlichkeiten für ihre Zwecke zu unterstützen. Hierzu sind keine personellen Ressourcen vorhanden, zumal es sich nicht um städtische Bedarfe oder eine Flächensuche für eine städtische Pflichtaufgabe handelt. Darüber hinaus wird auf die vorstehenden Ausführungen zur städtischen Flächensituation verwiesen.

Weiter wurde auch das Referat für Bildung und Sport zu oben stehendem Stadtratsantrag mit der Frage befasst, wie von dessen Seite eine zur Verfügungstellung städtischer Flächen für private Schulträger beurteilt wird. Das Referat für Bildung und Sport verwies diesbezüglich auf das weiterhin gültige Schreiben der Stadtschulrätin vom 16.03.2017 (**Anlage B**). Die grundsätzliche Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport ist als **Anlage F** der Beschlussvorlage beigefügt.

Dem Antrag kann daher nicht entsprochen werden; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

7. Behandlung des Antrags des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes 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 A**, Anlage 2) 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/ Düsseldorf 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 Kindertageseinrichtung errichtet und betrieben werden könnte und das Referat für Bildung und Sport selbst keinen dringenden Bedarf für die Nutzungen der Grundstücke geltend gemacht habe.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Wie bereits ausgeführt, ist die „Flächenreserve Gemeinbedarf“ der Stadt bereits in einem so beträchtlichen 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 dargestellt – diverse Bedarfe nach bezahlbaren Wohnformen für unterschiedlichste Zielgruppen. Schon 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 des Kommunalreferats vom 29.01.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 01585, „Flächenmanagement zur Gemeinbedarfsvorsorge“, siehe **Anlage A**, Anlage 3) ergänzt um die Fortschreibung durch die Vorlage vom 25.07.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09694, siehe **Anlage A**, Anlage 4) verwiesen.

Dem Antrag kann daher nicht entsprochen werden; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

8. Fazit und Entscheidungsvorschlag

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 oder auch für zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum benötigt. Flächenzukaufe sind aufgrund der äußerst angespannten Angebotssituation am Markt extrem schwierig. Durch die stinkenden zur Verfügung stehenden Wohnraumkapazitäten, steigt die Bevölkerungsdichte stetig an und erzeugt einen weiteren Nachfragedruck auf die öffentliche Infrastrukturversorgung. Die Abgabe von städtischen Flächen an private Investoren und Initiativen steht in direkter Konkurrenz zur Erfüllung städtischer Pflichtaufgaben. Da auch für private Initiativen der Markt immer schwieriger wird, wird ein Einzelfall wie hier die Aton-Schule kein Einzelfall bleiben und weitere Nachfrage erzeugt, die die Stadt nicht bedienen kann. Künftige eigene Infrastrukturbedarfe könnten dann nicht mehr erfüllt werden.

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

9. 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 generellen Bedarfslage vorgelegt und lehnt eine Verwendung der Grundstücke für nichtstädtische Bedarfe ab.

10. 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 von 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.

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

12. Beschlussvollzugskontrolle

Der Beschluss soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da es sich um eine einmalige Angelegenheit handelt, die mit Beschlussfassung erledigt ist.

II. Antrag der Referentin

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 in auch anderen benachbarten Innenstadtbezirken, in denen derzeit kaum städtische Flächenreserven mehr vorhanden sind, gezielt Erwerbsverhandlungen aufzunehmen bzw. fortzuführen, um die Flächenreserve Gemeinbedarf zum Zwecke der Erreichung städtebaulicher Ziele zu vergrößern.
4. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03947 von Frau StRin Kristina Frank und Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 28.03.2018 wird nicht entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04301 von DIE LINKE vom 17.07.2018 wird nicht entsprochen; dieser ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04613 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 01.03.2018 wird nicht entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

7. 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

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/IV - 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 _____