

Telefon: 233 - 26169  
Telefax: 233 - 28078

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
und Wohnungsbau  
Beteiligungsmanagement  
PLAN-HA-III/03

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

**Sanierungstätigkeit ab 2020  
Finanzbedarf**  
- im Mehrjahresinvestitionsprogramm  
- im Finanzhaushalt 2020

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16173**

Anlagen:

- 1) Gebietsübersicht
- 2) Aufgabenschwerpunkte der MGS
- 3) Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 16.09.2019

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, weil die Vorgaben aus dem Eckdatenbeschluss eingehalten werden (siehe Schreiben Stadtkämmerei / Personal- und Organisationsreferat vom 30.07.2019).

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

Das vom Stadtrat am 20.07.2016 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossene neue Finanzierungs- und Vergütungsmodell der MGS sieht vor, dass die Leistungen der MGS gemäß Budgetierungsplan aus dem städtischen Haushalt finanziert werden.

Nunmehr steht der Beschluss zur Finanzierung der Sanierungstätigkeit der MGS für das Jahr 2020 an.

## 2. Leistungen / Aufgaben der MGS

Seit über drei Jahrzehnten unterstützt die MGS das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Stadtsanierung in unterschiedlichen Gebieten und einer veränderten Programmlandschaft. Mit einem Grundprogramm und der vornehmlich gebäudebezogenen Sanierung hat die Städtebauförderung in der Landeshauptstadt München angefangen. Heute sind die Aufgaben in 9 Sanierungs-/Untersuchungsgebieten deutlich vielschichtiger und komplexer.

Die weitere Beauftragung und Unterstützung durch die MGS als Dienstleisterin im Auftrag der Landeshauptstadt München ist zum jetzigen Zeitpunkt unabdingbar, da die Aufgaben und laufenden Projekte bei Weitem die intern vorhandenen Kapazitäten bei der Hauptabteilung PLAN HA III im Referat für Stadtplanung und Bauordnung übersteigen.

Die MGS übernimmt die klassischen Sanierungsträgertätigkeiten, soweit sie von den hoheitlichen Aufgaben klar abgegrenzt werden können und ihren Schwerpunkt im operativen Bereich haben. Außerdem arbeitet die MGS als Treuhänderin im Rahmen der Abwicklung von Restarbeiten städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und der Instandsetzung von Gebäuden in aufgehobenen Sanierungsgebieten.

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

Durch die langjährige Tätigkeit im Stadtteilmanagement hat sich die MGS ein beachtliches Wissen, Verständnis und Ortskenntnis aufgebaut, welches für den Aufbau von Netzwerken sowie die Vermittlung von Sanierungszielen und -maßnahmen an die Bürgerinnen und Bürger genutzt werden kann.

Die MGS setzt in den Sanierungsgebieten zudem drei kommunale Förderprogramme um, einschließlich der Ausreichung der Fördermittel an Dritte.

Das bewährte Programm "**Wohngrün.de**", findet seit 2006 im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" zur Verbesserung des privaten Wohnumfeldes in den Sanierungsgebieten "Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße" und "Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße" Anwendung.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 02230) wurde die MGS mit der Umsetzung des kommunalen Förderprogramms „**aktiv.gestalten**“ beauftragt. Die Fördersätze wurden zuletzt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlagen Nr: 14-20/V 12612) angepasst.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr.14-20 / V 09492) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, die MGS mit der Umsetzung und Durchführung der Pilotphase zur Erprobung der Förderrichtlinien des kommunalen Förderprogramms „**Energetische Bestandssanierung**“ in dem Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ im Rahmen der Treuhändertätigkeit zu beauftragen.

Diese konstante Unterstützung in verschiedenen fachlichen Disziplinen und der intensive Einsatz vor Ort sind für den integrierten Handlungsansatz, die Stadtsanierung und den erfolgreichen Städtebaufördermitteleinsatz wichtig. Die Sicherung der staatlichen Städtebaufördermittel ist übergeordnetes und prioritäres Ziel, das einen fortlaufenden Einsatz des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie der MGS erfordert.

### **3. Beauftragungssystematik der MGS**

Die neue Beauftragungssystematik sieht vor, dass die Landeshauptstadt München die MGS zur Durchführung der o.g. Aufgaben auf zwei Arten beauftragen kann:

#### **3.1 MGS als Sanierungstreuhänderin**

Die MGS wird von der Landeshauptstadt München als Sanierungstreuhänderin beauftragt und agiert im eigenen Namen für Rechnung der Landeshauptstadt München mittels eines Treuhandvermögens.

Mit Wirkung ab 01.01.2017 wurden zwischen der Landeshauptstadt München und der MGS in dem jeweiligen Sanierungsgebiet für die Laufzeit der Sanierung neue Treuhänderverträge geschlossen (pro Sanierungsgebiet ein eigener Sanierungstreuhändervertrag). Die neuen Sanierungstreuhänderverträge sind als Rahmenverträge für die gesamte Laufzeit des jeweiligen Sanierungsgebietes konzipiert. Sie beinhalten jeweils eine abstrakte Leistungsbeschreibung, die beispielhaft den Aufgabenbereich aufzeigt, den die MGS in diesem Gebiet erbringen könnte. Bei Untersuchungsgebieten laufen diese Treuhänderverträge über die Dauer der Vorbereitung der Sanierung.

#### **3.2 MGS als sonstige Beauftragte im Bereich der Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)**

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

Im Untersuchungsgebiet Moosach erfolgte die Beauftragung der vorbereitenden Untersuchung über einen Festpreis. Die Finanzierung erfolgte ebenfalls gesondert.

Auch im Siedlungsgebiet Freiham wurde aufbauend auf die Beschlüsse der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlagen Nrn. 14-20 / V 12639 und 12641) ein Stadtteilmanagement durch die MGS beauftragt. Die Finanzierung erfolgt hier gesondert.

### **4. Budgetierungssystematik**

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

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

Diese Budgets setzen sich aus den Projektkosten sowie der Vergütung der MGS für ihre Sanierungsträgerleistung zusammen und ergeben in Summe den Mittelbedarf in dem jeweiligen Sanierungs-/Untersuchungsgebiet.

Sie berücksichtigen daher sämtliche Aufgaben/Projekte mit den entsprechenden Kosten, für die

- eine inhaltliche Mandatierung durch die Treuhänderverträge und durch den Stadtrat entweder bereits vorliegt bzw.
- in Folgebeschlüssen mit einer inhaltlichen Zustimmung aufgrund des derzeitigen Konkretisierungsstandes des Projektes innerhalb des Betrachtungszeitraums gerechnet werden kann und daraus folgend
- nachzeitigem Planungsstand im Betrachtungszeitraum 2020 sowie Vorausschau bis 2024 ein liquiditätsmäßiger Abfluss erwartet werden kann.

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

## **5. Mittelbedarf der MGS**

### **5.1 Mittelbedarf für 2020**

Der nachfolgend dargelegte Mittelbedarf entspricht den vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung freigegebenen und vom Aufsichtsrat der MGS am 28.06.2019 beschlossenen Budgetierungsplanung.

Eine ggf. notwendige Nachmeldung von unabweisbaren/außerplanmäßig anfallenden Kosten erfordert einen Aufsichtsratsbeschluss sowie einen gesonderten Finanzierungsbeschluss des Stadtrates.

#### **5.1.1 Rahmen des beantragten Mittelbedarfes**

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

- Mittel für die Beauftragung der MGS als Sanierungstreuhänderin (einschließlich der Mittel, die im Rahmen der kommunalen Förderprogramme „Wohngruen.de“, „aktiv.gestalten“ und „Energetische Bestandssanierung“ von der MGS an Dritte ausgereicht werden)
- Mittel für die sonstige Beauftragung der MGS in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten
- Mittel für Restarbeiten in den ehemaligen Sanierungsgebieten Haidhausen/ Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu Haidhausen) und Westend
- laufende Instandhaltungskosten für die zu übertragenden Objekte des

Treuhandvermögens

- Mittel, die bei der MGS im Rahmen des „ESF-Bundesprogramms (Bildung, Wirtschaft im Quartier-biwaq) für das federführend vom Referat für Arbeit und Wirtschaft betreute Projekt „[work@act](#)“ anfallen. Die MGS fungiert bei diesem Projekt als sonstige Beauftragte des Referates für Arbeit und Wirtschaft.

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

### 5.1.2 Definition investiv / konsumtiv

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

- Bereitstellung der Infrastruktur vor Ort sowie Bewirtschaftung von dafür benötigten Städtebauförderungsmitteln:
  - Stadtteilladen im Quartier
  - quartiersbezogene Homepage
  - Verfügungsfonds zur Umsetzung von verschiedenen 'kleineren' Projekten und als Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme im Quartier zum Teil auch mit erheblichen privaten Investitionen
- stadtteilbezogene Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Durchführung intensiver Beteiligungsformate, jährlich Tag der Städtebauförderung)
- Vorbereitung und Umsetzung von Aktivierungs- und Zwischennutzungsprojekten
- Instandhaltungsmaßnahmen und Restarbeiten in den ehemaligen Sanierungsgebieten Haidhausen und Westend.

**Investive Ausgaben** (auch: Investitionsausgaben) sind Ausgaben, die primär in späteren Haushalts- bzw. Rechnungsjahren, d. h. längerfristig, einen Nutzen stiften sollen. Investive Ausgaben werden nach den städtischen Haushaltsrichtlinien vor allem in Sachanlagen getätigt. Beispiele für investive Ausgaben sind u.a. Baukosten für den Neubau von geförderten Wohnungen (2020 noch Restkosten für Weinbauernstraße 16), Aufwertung ggf. Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen oder Programmmittel für die Aufwertung von privatem Wohn- oder Gewerbeumfeld.

Die Regierung von Oberbayern erkennt im Sinne der Städtebauförderung auch Maßnahmen/Kosten als investiv an, die einer städtebaulichen Qualifizierung dienen bzw. einen städtebaulichen Mehrwert bewirken, sprich auch Maßnahmen, die spätere Investitionen vorbereiten bzw. laufende Investitionen begleiten.

### 5.1.3 Mittelbedarf der MGS für 2020 als Sanierungstreuhänderin

Eine räumliche Übersicht der einzelnen Sanierungs- und Untersuchungsgebiete ist in der Anlage zur Beschlussvorlage dargestellt.

Basierend auf dem vom Aufsichtsrat am 28.06.2019 verabschiedeten Kosten- und Kapazitätenplan ergibt sich nachfolgender, notwendiger Gesamtmittelbedarf der MGS:

Tabelle 1

<b>a) Laufende Sanierungs-/Untersuchungsgebiete</b>	<b>Mittelbedarf</b>
Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße	1.443.690 €
Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße	177.820 €
Ortskern Ramersdorf	391.710 €
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	1.048.310 €
Quartierszentrum Trudering	637.440 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	3.421.970 €
Untersuchungsgebiet Moosach	380.690 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach	405.570 €
<b>Zwischensumme a)</b>	<b>7.907.200 €</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <b>Investiv:</b>  <b>2.895.000 €</b> </div> <div style="text-align: center;"> <b>Konsumtiv:</b>  <b>5.012.200 €</b> </div> </div>

<b>b) Ehemalige Sanierungsgebiete</b>	
(jeweils laufende Instandhaltungen und Restarbeiten)	
Haidhausen	582.300 €
Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu Haidhausen)	2.968.300 €
Westend	1.287.300 €
<b>Zwischensumme b) = konsumtiv</b>	<b>4.837.900 €</b>
davon laufende Instandhaltungen	3.632.500 €
davon Restarbeiten	1.205.400 €

<b>Zwischensumme a)</b> = Kosten in den laufenden Sanierungs-/Untersuchungsgebieten	<b>7.907.200 €</b>
<b>Zwischensumme b)</b> = Restarbeiten/laufende Instandhaltungen	<b>4.837.900 €</b>
<b>Mittelbedarf gesamt:</b>	<b>12.745.100 €</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <b>Investiv:</b>  <b>2.895.000 €</b> </div> <div style="text-align: center;"> <b>Konsumtiv:</b>  <b>9.850.100 € *)</b> </div> </div>

\*) Aufgrund des neuen Abrechnungsverfahrens mit der MGS für die Gebiete Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße, Ortskern Ramersdorf, Pasing, Trudering, Aubing-Neuaubing-Westkreuz, Moosach und Neuperlach wird aus bilanziellen Gründen in Absprache mit der Stadtkämmerei nur ein Betrag von 8.852.100 € in der Tabelle 7 und im Beschlussantrag Ziffer 2 als zahlungswirksam dargestellt.

## Erläuterungen zu Tabelle 1:

### Laufende Instandhaltungen für die Objekte des Treuhandvermögens (Kostenposition: 3.632.500 €)

Entsprechend der Beschlusslage des Stadtrates vom 14.12.2016 „MGS; Auflösung des Treuhandvermögens“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394) war die Übertragung der Objekte des Treuhandvermögens an die Landeshauptstadt München, bzw. auf Weisung der Landeshauptstadt München an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und die GEWOFAG Wohnen GmbH, vornehmlich zum 01.01.2018 avisiert.

Für die Grundstücke aus dem Treuhandvermögen, die an eine städtische Wohnungsgesellschaft übertragen werden sollen, sind grundsätzlich Bewertungsgutachten erforderlich. Aufgrund der Vielzahl von Gutachten konnte die Übertragung bislang noch nicht abgeschlossen werden. Somit fallen auch noch im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unaufschiebbare Instandhaltungsmaßnahmen für die verbliebenen Anwesen im Treuhandvermögen der MGS an. Die GWG hat als Verwalterin der Objekte den oben aufgeführten voraussichtlichen Bedarf für das Geschäftsjahr 2020 ermittelt. **Die Mittel sind vorsorglich bis zur Übertragung der Objekte im Budgetierungsplan der MGS enthalten.**

Bei den vorgesehenen Maßnahmen kann es zu Kostenänderungen oder zu Verschiebungen von Maßnahmen aufgrund geänderter Priorisierungen kommen.

### Restarbeiten (Kostenposition: 1.205.400 €)

Unter diese Kostenposition fallen anteilige Personalkosten und Sachkosten, die im Zuge der Rückübertragung/Auflösung des Treuhandvermögens anfallen sowie Restmaßnahmen, wie z.B. Altlastenentsorgung Metzgerstr. 5 und die Verpflichtung der MGS zur Baufeldfreimachung Friedenstraße 16 im Zuge des Umlegungsverfahrens).

### 5.1.4 Mittelbedarf der MGS für 2020 als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)

Tabelle 2

Sanierungs-/Untersuchungsgebiete	Mittelbedarf
Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße	223.700 €
Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße	35.200 €
Quartierszentrum Trudering	188.500 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	376.990 €
Moosach	188.500 €
Neuperlach	235.620 €
<b>Gesamtkosten (ausschließlich konsumtiv)</b>	<b>1.248.510 €</b>

**Die Gesamtkosten sind bereits im Haushalt unter dem Produkt 38512200 (Stadterneuerung) eingestellt. Sie sind aber im Gesamtzusammenhang der Vollständigkeit halber darzustellen.**

Hierbei handelt es sich um Leistungen des Stadtteilmanagements (Quartiers-, Geschäftsstraßen-, Leerstands- und Flächenmanagement), bei denen die MGS nicht als Treuhänderin der Landeshauptstadt München beauftragt wird, sondern als Dienstleisterin gleich einem Dritten (die MGS handelt hierbei in eigenem Namen auf eigene Rechnung). Die Unter-

schiede im Mittelbedarf begründen sich in der sehr unterschiedlichen Größe der Gebiete und der Phase, in der der Sanierungsprozess jeweils liegt. Des Weiteren sollen auch eigene Planungsprojekte wie die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in Moosach nach dieser Systematik vergütet werden.

## 5.2 Mittelbedarf für 2021, 2022 (Vorausschau)

### 5.2.1 Mittelbedarf der MGS als Sanierungstreuhänderin

Tabelle 3

	Mittelbedarf für 2021		Mittelbedarf für 2022	
<b>Sanierungs-/Untersuchungsgebiete</b>				
Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße	457.900 €		159.300 €	
Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße	183.730 €		186.630 €	
Ortskern Ramersdorf	397.420 €		403.130 €	
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	906.990 €		617.810 €	
Quartierszentrum Trudering	846.490 €		1.305.610 €	
Aubing-Neuaubing- Westkreuz	2.755.090 €		1.816.450 €	
Moosach	765.440 €		826.510 €	
Neuperlach	790.780 €		1.279.290 €	
<b>Summe</b>	<b>7.103.840 €</b>		<b>6.594.730 €</b>	
<b>davon</b>	<b>Investiv: 1.495.000 €</b>	<b>Konsumtiv: 5.608.840 €</b>	<b>Investiv: 1.180.000 €</b>	<b>Konsumtiv: 5.414.730 €</b>
Restarbeiten/laufende Instandhaltungen				
Ehemaliges SG Westend	2.393.580 €		2.451.460 €	
Ehemaliges SG Haidhausen	1.757.380 €		1.030.050 €	
Werksviertel	714.500 €		2.310.000 €	
<b>Restarbeiten und laufende Instandhaltungen (konsumtiv)</b>	<b>4.865.460 €</b>		<b>5.791.510 €</b>	
<b>Mittelbedarf gesamt</b>	<b>11.969.300 €</b>		<b>12.386.240 €</b>	
<b>davon</b>	<b>Investiv: 1.495.000 €</b>	<b>Konsumtiv: 10.474.300 €</b>	<b>Investiv: 1.180.000 €</b>	<b>Konsumtiv: 11.206.240 €</b>



### 5.2.2 Mittelbedarf der MGS als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)

Tabelle 4

	Mittelbedarf für 2021	Mittelbedarf für 2022
<b>Sanierungs-/Untersuchungsgebiete</b>		
Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße	35.400 €	29.900 €
Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße	35.400 €	29.900 €
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	0 €	0 €
Quartierszentrum Trudering	192.300 €	147.080 €
Aubing-Neuaubing- Westkreuz	384.610 €	392.220 €
Moosach	288.460 €	294.170 €
Neuperlach	384.610 €	392.220 €
<b>Gesamtkosten</b> (ausschließlich konsumtiv)	<b>1.320.780 €</b>	<b>1.285.490 €</b>

### 5.3 Mittelbedarf der MGS für 2023 ff. (Ausblick)

Der in den nachfolgenden MIP-Tabellen angegebene Mittelbedarf ab 2023 basiert auf der Vorausschau der MGS im Budgetierungsplan, ist allerdings noch nicht ausreichend konkretisierbar, da aufgrund mangelnder Planungsreife keine verlässlichen Aussagen zu möglichen Gesamtkosten getroffen werden können. Die Auftragslage der MGS und damit die weiteren Mittelbedarfe konkretisieren sich erst durch die noch abzuschließenden Verträge, insbesondere für den Bereich der sonstigen Beauftragung der MGS-GmbH.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich mit zunehmender Planungsreife für die Geschäftsjahre 2023 ff. ein ausreichender Deckungsgrad von Personal- und Sachaufwendungen einstellen wird. Sollte sich aus derzeit noch nicht absehbaren Gründen keine Auslastung einstellen, ist eine Regelung innerhalb des Konzerns GWG anzustreben.

## 6. Refinanzierung (Städtebauförderung)

Der überschlägige Bedarf an Einnahmen aus der Städtebauförderung für das Folgejahr wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, über die Bedarfsmitteilung – eine Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen – bei der Regierung von Oberbayern (Bevollmächtigungsstelle) zum 01.12. eines jeden Jahres angezeigt.

Entsprechend der verfügbaren Bund-Länder-Fördermittel erfolgt durch die Regierung von Oberbayern eine Vorauswahl durch die Einplanung der hierfür erforderlichen Finanzhilfen in den Jahresprogrammen (Förderrahmen/Rahmenbewilligung).

Auf der Grundlage der Rahmenbewilligung erstellt das Referat für Stadtplanung und Bau-

ordnung detaillierte Bewilligungsanträge für die Einzelmaßnahmen bei der Regierung von Oberbayern.

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

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

Die Höhe der nachfolgend angenommenen Einnahmen basiert daher auf den Zuweisungen und Bewilligungen der Vorjahre, auf der Beurteilung der Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen und der Vorausschau im Rahmen der Bedarfsanmeldung 2020 (wird zum Stand 30.11.2019 erfolgen).

#### 6.1 Refinanzierung 2020; MGS als Sanierungstreuhänderin

Im Jahresbudget 2020 in Höhe von insgesamt 12.745.100 € fallen 7.907.200 € in den Bereich der laufenden Sanierungs-/Untersuchungsgebiete (siehe Tabelle 1).

Hier wird mit staatlichen Finanzhilfen in Höhe von voraussichtlich 2.014.000 € (60% der förderfähigen Kosten in Höhe von 3.356.600 €) gerechnet:

Tabelle 5

	Kostenansatz Budgetierungsplan 2020	Vorfinanzierung LHM, Rückfluss nach Abrechnung	Kosten Landeshauptstadt München	
		Bund-Länder-Finanzhilfen (60 % der förderfähigen Kosten)	Städtischer Eigenanteil (40 % der förderfähigen Kosten)	nicht förderfähige Kosten
Kosten in den laufenden Sanierungs-/ Untersuchungsgebieten	7.907.200 €	2.014.000 €	1.342.600 €	4.550.600 €
davon investiv	2.895.000 €	1.309.000 €	872.600 €	713.400 €
davon konsumtiv	5.012.200 €	705.000 €	470.000 €	3.837.200 €

Die Kosten in Höhe von 4.837.900 € für Restarbeiten und Instandhaltungen in den ehemaligen Sanierungsgebieten Haidhausen (einschließlich des ehemaligen Ersatz- und Ergänzungsgebiets zu Haidhausen) und Westend sind grundsätzlich nicht förderfähig. Gemäß Nr. 6.3.7 Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sind Kosten für den Unterhalt und Betrieb bzw. Kosten nach Aufhebung der Sanierungsgebiete nicht förderfähig.

## 6.2 Refinanzierung 2020; MGS als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)

Tabelle 6

		Vorfinanzierung LHM, Rückfluss nach Abrechnung	Kosten Landeshauptstadt München	
	Kostenansatz Budgetierungsplan 2020	Bund-Länder-Finanzhilfen (60 % der förderfähigen Kosten)	Städtischer Eigenanteil (40 % der förderfähigen Kosten)	nicht förderfähige Kosten
Kostenansatz (konsumtiv)	1.248.510 €	590.000 €	393.400 €	265.110 €

### Fazit aus den beiden Tabellen 5 und 6

Verhältnis von Kosten und Finanzhilfen in den laufenden Sanierungs- und Untersuchungsgebieten:

Tabelle 7

	MGS als Sanierungstreuhänderin	MGS als Sonstige Beauftragte	Gesamt
Kosten	7.907.200 €	1.248.510 €	9.155.710 €
davon förderfähig	3.356.600 €	983.400 €	4.340.000 €
Staatliche Finanzhilfen (= 60% aus förderfähigen Kosten)	2.014.000 €	590.000 €	2.604.000 €

Demnach sind von 9.155.710 € ca. 4.340.000 € förderfähig (= ca. 47 %).

Nach Ziffer 6 der StBauFR können in der Gesamtabrechnung ohnehin maximal 50 % der insgesamt anfallenden Kosten einer Gesamtmaßnahme (in der Regel ist dies das Sanierungsgebiet) gefördert werden.

Bei Abschluss der Sanierung der Regierung von Oberbayern geht die Regierung von Oberbayern von einem angemessenen Verhältnis von konsumtiven zu investiven Kosten von bis zu max. 30% konsumtiv zu mind. 70% investiv aus.

Dieses Verhältnis ist im Jahr 2020 mit 54% konsumtiv zu 46 % investiv nicht erreicht, sollte aber bis zum Abschluss der Sanierung in dem jeweiligen Gebiet angestrebt werden.

### 6.3 Refinanzierung für 2021 ff. (Ausblick)

Für das Jahr 2021 können die Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Grundlage der aktuellen Bedarfsmittelteilung (für 2019) geschätzt werden. Ab dem Jahr 2022 ist die Vorausschau für die Städtebauförderung nicht mehr belastbar, sowohl aufgrund mangelnder Planungsreife der einzelnen Maßnahmen und der notwendigen Fortschreibung der integrierten

Handlungskonzepte als auch aufgrund der noch offenen Programmausstattung in der Städtebauförderung. Die in den nachfolgenden MIP-Tabellen aufgeführten Werte sind daher geschätzt.

## 7. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

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

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

### 7.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Tabelle 7

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	,--	8.852.100 € in 2020	,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	,--	8.852.100 € in 2020	,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

### 7.2 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Gegenüber der ursprünglichen Anmeldung im Rahmen des Eckdatenbeschlusses der Stadtkämmerei ergibt sich eine Verschiebung bei der Kassenwirksamkeit der Einzahlungen. Die Fördermittel können bei der Regierung von Oberbayern erst dann zur Auszahlung beantragt werden, wenn die zugehörigen Rechnungen vorliegen. Da eine Prüfung der Anträge erfahrungsgemäß bis zu sechs Monaten dauern kann, ergibt sich eine Verschiebung der Refinanzierung in das Folgejahr.

Tabelle 8

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Erlöse</b>	,--	705.000 € in 2021	,--
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>	,--	705.000 € in 2021	,--
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	,--	705.000 € in 2021	,--
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)	,--	,--	,--
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	,--	,--	,--
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	,--	,--	,--
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)	,--	,--	,--
Sonstige Einzahlungen aus laufender Ver- waltungstätigkeit (Zeile 7)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)	,--	,--	,--

### 7.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019-2023

#### Beschreibung des IST-Zustandes

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen ist mit 15.758 Tsd. € im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019-2023, Maßnahmennummer 3851 enthalten.

#### Darstellung der erforderlichen Änderung im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019-2023

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen löst Gesamtkosten in Höhe von 19.063 Tsd. € im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019-2023 aus.

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019-2023 ist daher wie folgt zu ändern:

**MIP alt:**

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

Tabelle 9

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019- 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
(933)	15.758	10.150	5.608	2.403	1.895	940	370	0	0	0
Summe	15.758	10.150	5.608	2.403	1.895	940	370	0	0	0
Z (361)	2.075	0	2.075	720	569	564	222	0	0	0
St. A.	13.683	10.150	3.533	1.683	1.326	376	148	0	0	0

**MIP neu:**

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

Tabelle 10

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019- 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
(933)	19.063	10.150	8.913	2.403	2.895	1.495	1.180	940	0	0
Summe	19.063	10.150	8.913	2.403	2.895	1.495	1.180	940	0	0
Z (361)	3.649	0	3.649	720	1.309	670	530	420	0	0
St. A.	15.414	10.150	5.264	1.683	1.586	825	650	520	0	0

**Abkürzungen**

(932) = Grunderwerb

(933) = bewegliches Anlagevermögen

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

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

St. A. = Städtischer Anteil

## 7.4 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

Tabelle 11

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	2.895.000 € in 2020	1.495.000 € in 2021	1.180.000 € in 2022	940.000 € in 2023
davon:				
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	2.895.000 € in 2020	1.495.000 € in 2021	1.180.000 € in 2022	940.000 € in 2023
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,--	,--	,--

## 7.5 Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

Tabelle 12

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Erlöse (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	1.309.000 € in 2020	670.000 € in 2021	530.000 € in 2022	420.000 € in 2023
davon:				
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)	1.309.000 € in 2020	670.000 € in 2021	530.000 € in 2022	420.000 € in 2023
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)	,--	,--	,--	,--
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)	,--	,--	,--	,--
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)	,--	,--	,--	,--
Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 19)	,--	,--	,--	,--

## 7.6 Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Die Stadtanierung in der Landeshauptstadt München ist ein wichtiges Instrument im Sinne der PERSPEKTIVE MÜNCHEN bei der Bewahrung einer solidarischen und engagierten Stadtgesellschaft sowie der Stärkung von Stadtteilen durch Stadtteilentwicklung. Die Erfahrungen aus den bisherigen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass ein Vielfaches der

eingesetzten Städtebauförderungsmittel von privaten und öffentlichen Akteuren zusätzlich investiert wurde. Untersuchungen gehen von einem bis zu achtfachen Multiplikatoreffekt aus, das heißt auf einen Euro Städtebauförderungsmittel kommen bis zu acht Euro aus anderen Geldquellen, die in die Sanierung einfließen. Hinzu kommt, dass die MGS aufgrund der Erstellung von Konzepten und mit ihrer Tätigkeit vor Ort als Sanierungstreuhanderin und Stadtteilmanagerin einen entscheidenden Beitrag leistet, damit Städtebaufördermittel durch verschiedene Referate der Landeshauptstadt München eingesetzt werden können. Ferner können die Städtebaufördermittel mit weiteren Förderprogrammen gebündelt werden.

### **7.7 Finanzierung**

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

Zum Abgabetermin der Anmeldungen zum Eckdatenbeschluss bei der Stadtkämmerei lag dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Kostenprognose der MGS für 2020 noch nicht vor. In der Kapazitätenplanung wurde daher zunächst die Kostenprognose der MGS für 2020 in Höhe von rd. 12 Mio. € aufgenommen, laut der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2018, Vorlagen Nr: 14-20 / V 12612.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss 2020, siehe Nr. 34 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Mittlerweile hat die MGS ihre Kosten- und Kapazitätsplanung für 2020 erstellt, mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt und dem Aufsichtsrat am 28.06.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt. Danach sind nunmehr für die Aufgaben der MGS als Sanierungstreuhanderin für den konsumtiven Bereich 9.850.100 €, davon 8.852.100 € zahlungswirksam, und für den investiven Bereich 2.895.000 € geplant.

### **Beteiligungen**

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

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt (Anlage 3).

Die Vorlage ist mit der Geschäftsführung von GWG/MGS abgestimmt.

Die GEWOFAG Wohnen GmbH als Minderheitsgesellschafterin der MGS hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung III, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin für das Beteiligungsmanagement, Frau Stadträtin Kainz, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

- Den von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) auf Basis bestehender bzw. zu erwartender vertraglicher Beauftragungen als Sanierungstreuhanderin sowie als sonstige Beauftragte umzusetzenden Aufgaben gemäß der Kosten- und Kapazitätenplanung in den jährlichen Budgetierungsplänen für die Jahre 2020-2024 wird zugestimmt.  
Die in der Kosten- und Kapazitätenplanung in der Vorausschau für 2021 und 2022 voraussichtlich erforderlichen konsumtiven Mittel für die MGS als Sanierungstreuhanderin und als Sonstige Beauftragte (Stadtteilmanagement) werden zur Kenntnis genommen.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die durch die jährlichen Budgetierungspläne konkretisierten, fortgeschriebenen und freigegebenen Mittelbedarfe für die jeweiligen Folgejahre dem Stadtrat jährlich zur Bewilligung vorzulegen (Finanzierungsbeschlüsse).
- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Haushaltsjahr 2020 erforderlichen einmaligen konsumtiven Mittel in Höhe von 8.852.100 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 705.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 anzumelden.  
Das Produktkostenbudget beim Produkt Stadterneuerung 38 512200 erhöht sich im Jahr 2020 auf 9.850.100 €, davon sind 8.852.100 € zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget).
- Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019-2023 ist wie folgt zu ändern:

### MIP alt:

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

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 203 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
(933)	15.758	10.150	5.608	2.403	1.895	940	370	0	0	0
Summe	15.758	10.150	5.608	2.403	1.895	940	370	0	0	0
Z (361)	2.075	0	2.075	720	569	564	222	0	0	0
St. A.	13.683	10.150	3.533	1.683	1.326	376	148	0	0	0

### MIP neu:

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

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 203 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2019- 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
(933)	19.063	10.150	8.913	2.403	2.895	1.495	1.180	940	0	0
Summe	19.063	10.150	8.913	2.403	2.895	1.495	1.180	940	0	0
Z (361)	3.649	0	3.649	720	1.309	670	530	420	0	0
St. A.	15.414	10.150	5.264	1.683	1.586	825	650	520	0	0

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel für das Jahr 2020 in Höhe von 2.895.000 € auf der Finanzposition 6150.933.3851.0, Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2020 in Höhe von 1.309.000 € auf der Finanzposition 6150.361.3851.6, Investitionszuweisungen vom Land für Sanierungsmaßnahmen der MGS im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantragt, dass die unter den in den Antragsziffern 2-4 genannten konsumtiven und investiven Mitteln flexibel bewirtschaftet werden können.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk

Stadtbaurätin

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

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

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3