

**Budgetausweitung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des "Allgemeinen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe"**  
**Umsetzung der Festlegungen des Eckdatenbeschlusses zum Haushaltsplan 2020 (KOMZ-14)**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16260**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.11.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

|   |  |
|---|--|
| <b>Anlass</b>                                 | Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Haushaltsplan 2020 Eckdatenbeschluss“ am 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15310);<br><br>Stadtratsauftrag vom 24.10.2018, den Budgetbedarf für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat (KR) verwalteten Objekte des „Allgemeinen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ darzustellen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. |
| <b>Inhalt</b>                                 | Festlegung des Bauunterhaltsbudgets für das „Allgemeine Grundvermögen Wohnen und Gewerbe“.   |
| <b>Gesamtkosten/<br/>Gesamterlöse</b>         | Ausweitung Bauunterhaltsbudget, ab 2020 dauerhaft: 1,0 Mio. Euro wie im Eckdatenbeschluss am 24.07.2019 festgelegt.  |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                 | Der beantragten Budgetausweitung wird zugestimmt.  |
| <b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b> | Instandsetzung, Bauunterhalt   |
| <b>Ortsangabe</b>                             | -  |

**Budgetausweitung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des "Allgemeinen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe"**  
**Umsetzung der Festlegungen des Eckdatenbeschlusses zum Haushaltsplan 2020 (KOMZ-14)**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16260**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.11.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 hat der Stadtrat das Bauunterhaltsbudget für die Objekte des „Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12860) festgelegt. Weiterhin hat der Stadtrat das KR beauftragt, den Budgetbedarf für den Bauunterhalt der vom KR verwalteten Objekte des „Allgemeinen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ (Allgemeines Grundvermögen) in einer gesonderten Beschlussvorlage darzustellen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Dem Stadtratsauftrag wird mit dieser Sitzungsvorlage nachgekommen.

**2. Bauunterhalt des KR für das Allgemeine Grundvermögen**

Das KR ist nicht nur für die Immobilien des „Besonderen Grundvermögens“ zuständig, sondern verwaltet auch das Allgemeine Grundvermögen.

Hierunter fallen u.a. alle gewerblich genutzten städtischen Gebäude, welche

- aktuell keinem anderen Referat für eine spezielle Nutzung zugeordnet sind,
- aufgrund ihrer Lage nicht von herausragender Bedeutung sind,
- nach Vorkaufsrechtsausübung vorübergehend im KR verwaltet werden oder
- von übergeordneten städtischen Planungen betroffen sind und vorübergehend (weiter) genutzt werden.

Neben einem Großteil von gewerblich vermieteten Objekten fallen hierunter bspw. auch Gebäude ehemaliger Betriebshöfe und Fahrzeughallen, aufgelassene Friedhofs- und Verwaltungsgebäude sowie ähnliche bisher für städtische Zwecke genutzte Gebäude.

Insgesamt umfasst der Immobilienbestand des Allgemeinen Grundvermögens derzeit 99 Gebäude mit zugehörigen Grundstücken sowie 3.287 unbebaute Grundstücke.

## **2.1 Zusammensetzung des bisherigen Bauunterhaltsbudgets**

Das Bauunterhaltsbudget für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Gebäude und Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens setzt sich bisher aus drei Bausteinen zusammen:

- Mittelbedarf für den allgemeinen Bauunterhalt (s. Ziff. 2.2)
- Mittelbedarf für Prüfung, Beratung und Gutachten (s. Ziff. 2.3)
- Mittelbedarf für Entsorgung spezieller Art, Baufeldfreimachungen und Abbrüche (s. Ziff. 2.4)

Mit dieser Sitzungsvorlage wird begründet, warum der Haushaltsansatz ab 2020 dauerhaft um 1,0 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet werden soll.

## **2.2 Mittelbedarf für Bauunterhalt des Allgemeinen Grundvermögens**

Wie in den Beschlüssen vom 11.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12860) und 16.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01672) ausgeführt, obliegen dem KR im Hinblick auf die Betreuung der Anwesen zahlreiche immobilienwirtschaftliche Aufgaben.

Neben dem Mittelbedarf für den Erhalt und die Sicherung der Bausubstanz der bebauten Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens müssen mittlerweile, insbesondere auch im Hinblick auf die Verwirklichung gewünschter kultureller oder sozialer Zwischennutzungen, umfangreiche bauplanungsrechtliche Obliegenheiten geprüft sowie Baugenehmigungsverfahren eingeleitet und bauliche Maßnahmen kurzfristig finanziert und ausgeführt werden.

## **2.3 Mittelbedarf für Prüfung, Beratung und Gutachten**

Aus dem Mittelansatz müssen auch die Kosten für externe Berater und Gutachten finanziert werden, welche bei komplexen Sachverhalten als Grundlage für die weiteren Planungen einzuschalten sind. Neben notwendigen Gutachten zur Feststellung der Gebäude- und Bodensubstanz fallen hierunter auch Ausgaben für Prüfstatiker, Sachverständige sowie externe Architekten.

Der Mittelbedarf für diese Aufgaben lässt sich für das jeweilige künftige Haushaltsjahr nur schwer prognostizieren. Der Aufgabenumfang ergibt sich in der Regel erst nach erfolgter Freimachung einer Fläche sowie nach Feststellung des aktuellen Gebäude- und Grundstückszustands (z.B. Gutachten zur Erstellung eines Altlastenverdachts auf einem Grundstück; Gutachten zur Prüfung der Statik, etc.).

## 2.4 Mittelbedarf für Entsorgungen spezieller Art, Baufeldfreimachungen und Abbrüche

Mit dem Haushaltsansatz werden zudem Entsorgungen spezieller Art, Baufeldfreimachungen und Abbrüche des Geschäftsbereichs Gewerbe und Wohnen finanziert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Vorratsvermögens ist in der Regel für die später angedachte städtische Nutzung eine optimale Ausschöpfung des maximalen Baurechts vorgesehen. Hierfür müssen ggf. im Bestand noch vorhandene Anwesen abgerissen werden sowie etwaige Bodenreinigungsmaßnahmen (Dekontaminierungen) durchgeführt werden.

## 3. Entwicklung der oben dargestellten Ausgaben für das Allgemeine Grundvermögen im Geschäftsbereich Gewerbe und Wohnen

Die Ausgaben für den Bauunterhalt, Prüfungen, Beratungen, Gutachten und Entsorgungen spezieller Art haben sich seit 2017 wie folgt entwickelt:

| Jahr | Ausgaben                            |
|------|-------------------------------------|
| 2017 | 1,4 Mio. Euro Ist                   |
| 2018 | 1,9 Mio. Euro Ist                   |
| 2019 | 1,0 Mio. Euro Ist Stand 30.09.19    |
| 2019 | 1,3 Mio. Euro Hochrechnung 31.12.19 |

Demgegenüber steht für 2020 ein Ansatz i. H. v. 860 Tsd. Euro zur Verfügung. Der Bedarf für 2020 wird sich erwartungsgemäß jedoch nicht unter den hochgerechneten Ausgaben des Jahres 2019 bewegen. Darüber hinaus werden für den sanierungsbedürftigen Gebäudebestand vermehrt Mittel zur Instandhaltung der sicherheitsrelevanten Infrastruktur (bspw. Brandschutz) benötigt. Nicht zuletzt führen die steigenden Baupreise zu einem Mehrbedarf bei den Bauunterhaltungsmitteln, sodass ab 2020 die im Eckdatenbeschluss gewährte Ausweitung in Höhe von 1,0 Mio. Euro notwendig ist, um kurzfristig und effektiv auf nicht planbare und unvorhergesehene Mittelbedarfe reagieren zu können.

## 4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

### 4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

|  | dauerhaft               | einmalig | befristet |
|--|-------------------------|----------|-----------|
| <b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>                   | 1.000.000,--<br>ab 2020 | ,--      | ,--       |
| davon:   |                         |          |           |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) | 1.000.000,--            | ,--      | ,--       |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente                      |                         |          |           |

### 4.2 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Referatsbudget erfolgen. Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das KR für den Haushalt 2020 aus dem Eckdatenbeschluss (siehe KOMZ-14 der Liste der geplanten Beschlüsse des KR).

### 5. Beteiligung anderer Referate

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und wird ggf. nachgereicht.

### 6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

### 7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### 8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sich mit der Zustimmung zur Ausweitung des Bauunterhaltsbudgets die mit diesem Beschluss beabsichtigten Wirkungen entfalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausweitung der konsumtiven Haushaltsmittel um 1,0 Mio. Euro pro Haushaltsjahr dauerhaft beim Bauunterhalt des Allgemeinen Grundvermögens unter der Finanzposition 8800.501.0000.2 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

## IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HAII/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

## V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-GW-Nord

### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
KR-IM-TK  
KR-GL 2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_