

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 2021
Finanzbedarf
- im Mehrjahresinvestitionsprogramm
- im Finanzhaushalt 2021**

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01513

Anlagen:

- (1) MGS vor Ort
- (2) MGS im Überblick

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Anlass der Vorlage

Das vom Stadtrat am 20.07.2016 in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 06331) beschlossene neue Finanzierungs- und Vergütungsmodell der MGS sieht vor, dass die Leistungen der MGS als Sanierungstreuhänderin sowie als Sonstige Beauftragte in den Sanierungs-/Untersuchungsgebieten aus dem städtischen Haushalt finanziert werden.

Nunmehr steht der Beschluss zur Finanzierung der Sanierungstätigkeit der MGS für das Jahr 2021 an.

2. Leistungen / Aufgaben der MGS

Seit über drei Jahrzehnten übernimmt die MGS klassische Sanierungsträgertätigkeiten für die Landeshauptstadt München in unterschiedlichen Gebieten und einer veränderten Programmlandschaft. Beginnend mit einem Grundprogramm und der vornehmlich gebäudebezogenen Sanierung sind die Aufgaben in künftig 8 Sanierungs-/Untersuchungsgebieten deutlich vielschichtiger und komplexer.

Die MGS übernimmt als Sanierungstreuhänderin Aufgaben, die vom hoheitlichen Bereich 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.

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 die intern vorhandenen Kapazitäten bei der Hauptabteilung PLAN HA III im Referat für Stadtplanung und Bauordnung übersteigen.

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.

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, Wirtschaft im Quartier-BIWAQ und smarter together).

Die MGS setzt in den Sanierungsgebieten zudem zwei 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.

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, welches einen fortlaufenden Einsatz der MGS erfordert.

3. Beauftragungssystematik der MGS

3.1. Innerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten

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

MGS als Sanierungstreuhänderin

Die MGS wird von der Landeshauptstadt München als Sanierungstreuhänderin i.S.d. § 160 Abs. 1 BauGB beauftragt und agiert im eigenen Namen auf 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.

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).

3.2. Außerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten

Entsprechend der strategischen Neuausrichtung als Projektgesellschaft kann die MGS auch geeignete Aufgaben außerhalb von Sanierungs-/Untersuchungsgebieten für die Stadt München übernehmen. Die Beauftragung sowie die Mittelbereitstellung erfolgt hier nach gesonderten Stadtratsbeschluss durch die jeweils beauftragende Dienststelle der Stadtverwaltung.

So wurde im Siedlungsgebiet Freiham aufbauend auf die Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12639 und 14-20 / V 12641) ein Stadtteilmanagement durch die MGS beauftragt.

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 Ar-

beitsprogramm 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 2021 sowie Vorausschau bis 2025 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 2021

Der nachfolgend dargelegte Mittelbedarf entspricht den vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung freigegebenen und vom Aufsichtsrat der MGS am 18.06.2020 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 Zahlungsmittel 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“, und „aktiv.gestalten“ 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, Arbeit im Quartier-BIWAQ) für das federführend vom Referat für Arbeit und Wirtschaft betreute Projekt „[work@act 2.0](#)“ 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 der MGS sind Kosten für Projekte im Programm „aktiv.gestalten“ zur 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 2021 als Sanierungstreuhänderin

Der Aufsichtsrat der MGS hat am 18.06.2020 dem Kosten- und Kapazitätenplan zugestimmt. Gegenüber dem Aufsichtsratsbeschluss haben sich noch geringfügige Anpassungen bei den Personalkosten im Hinblick auf die anzusetzenden Stundensätze ergeben. Im

Ergebnis liegt die Abweichung bezogen auf die Gesamtkosten bei lediglich rd. 3 T€. Die Sachkosten für die einzelnen Maßnahmen sind unverändert geblieben.

Tabelle 1

a) Laufende Sanierungs-/ Untersuchungsgebiete	Investiv	konsumtiv	Gesamt
Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße	--	385.830 €	385.830 €
Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße	--	267.250 €	267.250 €
Ortskern Ramersdorf	100.000 €	348.640 €	448.640 €
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	50.000 €	368.580 €	418.580 €
Quartierszentrum Trudering	220.000 €	752.290 €	972.290 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	400.000 €	2.281.890 €	2.681.890 €
Untersuchungsgebiet Moosach	--	1.206.880 €	1.206.880 €
Untersuchungsgebiet Neuperlach	--	595.090 €	595.090 €
Zwischensumme a)	770.000 €	6.206.450 €	6.976.450 €

b) Ehemalige Sanierungsgebiete (jeweils laufende Instandhaltungen und Restarbeiten)			
Haidhausen	--	844.870 €	844.870 €
Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu Haidhausen)	--	104.910 €	104.910 €
Westend	--	817.360 €	817.360 €
Zwischensumme b)	--	1.767.140 €	1.767.140 €

Mittelbedarf (= Zwischensumme a) + b)	770.000 €	7.973.590 €	8.743.590 €
--	------------------	--------------------	--------------------

Eine räumliche Übersicht ist in der Anlage 1 sowie ein exemplarischer Überblick über Aufgabenstellung und aktuelle Aktivitäten der MGS in den einzelnen Sanierungs- und Untersuchungsgebieten in den Anlage 2 zur Beschlussvorlage dargestellt.

Erläuterungen zu Tabelle 1:

Ehemalige Sanierungsgebiete (Laufende Instandhaltungen sowie Restarbeiten) (Kostenposition: 1.767.140 €)

davon

a) Laufende Instandhaltungen (Kosten: 671.300 €)

Entsprechend der Beschlusslage des Stadtrates vom 14.12.2016 „MGS; Auflösung des Treuhandvermögens“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394) erfolgt 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.

Für die Grundstücke aus dem Treuhandvermögen, die an eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft übertragen werden sollen, sind grundsätzlich Bewertungsgutachten erforder-lich. Aufgrund der Vielzahl von Gutachten konnte die Übertragung bislang noch nicht abge-schlossen werden. Somit fallen auch noch im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen der Ver-kehrssicherungspflicht und der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unaufschiebbare In-standhaltungsmaßnahmen für die verbliebenen Anwesen im Treuhandvermögen der MGS an. Die GWG hat als Verwalterin der Objekte den oben aufgeführten voraussichtlichen Be-darf für das Geschäftsjahr 2021 ermittelt. **Die Mittel sind vorsorglich bis zur Übertra-gung der Objekte im Budgetierungsplan der MGS enthalten.**

Bei den vorgesehenen Maßnahmen kann es zu Kostenänderungen oder zu Verschiebun-gen von Maßnahmen aufgrund geänderter Priorisierungen kommen.

b) Restarbeiten (Kosten: 1.095.840 €)

Unter diese Kostenposition fallen anteilige Personalkosten, Rechtsberatungskosten und Sachkosten, die im Zuge der Rückübertragung/Auflösung des Treuhandvermögens anfal-len wie z.B. für das Objekt Metzgerstr. 5.

5.1.4. Mittelbedarf der MGS für 2021 als sonstige Beauftragte im Bereich Stadterneuerung (Stadtteilmanagement)

Tabelle 2

Sanierungs-/Untersuchungsgebiete	Mittelbedarf
Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße	35.400 €
Innsbrucker Ring/Baumkirchner Straße	35.400 €
Quartierszentrum Trudering	261.800 €
Aubing-Neuaubing-Westkreuz	418.880 €
Moosach	314.160 €
Neuperlach	314.160 €
Gesamtkosten (ausschließlich konsumtiv)	1.379.800 €

Hierbei handelt es sich um Leistungen des Stadtteilmanagements (Quartiers-, Geschäfts-straßen-, Leerstands- und Flächenmanagement), bei denen die MGS nicht als Treuhänd-erin der Landeshauptstadt München beauftragt wird, sondern als Dienstleisterin gleich ein-tem Dritten (die MGS handelt hierbei in eigenem Namen auf eigene Rechnung). Die Un-terschiede im Mittelbedarf begründen sich in der sehr unterschiedlichen Größe der Gebiete und der Phase, in der der Sanierungsprozess jeweils liegt.

Der **Mittelbedarf der MGS 2021** für ihre Aufgaben als Sanierungstreuhänderin in den laufenden/ehemaligen Sanierungsgebieten und den Untersuchungsgebieten (Ziffer 5.1.3.) sowie als sonstige Beauftragte (Ziffer. 5.1.4) beträgt in Summe **10.123.390 €** (davon 770.000 € investiv und 9.353.390 € konsumtiv).

5.2. Mittelbedarf für 2022, 2023 (Vorausschau)

5.2.1. Mittelbedarf der MGS als Sanierungstreuhänderin

Tabelle 3

	Mittelbedarf für 2022		Mittelbedarf für 2023	
Sanierungs-/Untersuchungsgebiete				
Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße	148.890 €		-- €	
Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße	97.870 €		-- €	
Ortskern Ramersdorf	536.690 €		423.830 €	
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	257.480 €		-- €	
Quartierszentrum Trudering	1.243.200 €		1.238.900 €	
Aubing-Neuaubing- Westkreuz	2.555.510 €		1.856.540 €	
Moosach	1.298.440 €		1.764.550 €	
Neuperlach	926.620 €		1.474.830 €	
Summe	7.064.700 €		6.758.650 €	
davon	Investiv:	Konsumtiv:	Investiv:	Konsumtiv:
	1.630.000 €	5.434.700 €	1.320.000 €	5.438.650 €
Restarbeiten/laufende Instandhaltungen				
Ehemaliges SG Westend	176.600 €		-- €	
Ehemaliges SG Haidhausen	451.600 €		-- €	
Werksviertel	-- €		-- €	
Restarbeiten und laufende Instandhaltungen (konsumtiv)	628.200 €		-- €	
Mittelbedarf gesamt	7.692.900 €		6.758.650 €	
davon	Investiv:	Konsumtiv:	Investiv:	Konsumtiv:
	1.630.000 €	6.062.900 €	1.320.000 €	5.438.650 €

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

Tabelle 4

	Mittelbedarf für 2022	Mittelbedarf für 2023
Sanierungs-/Untersuchungsgebiete		
Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße	29.900 €	-- €
Innsbrucker Ring/ Baumkirchner Straße	29.900 €	-- €
Zentraler Geschäftsbereich Pasing	-- €	-- €
Quartierszentrum Trudering	213.250 €	218.960 €
Aubing-Neuaubing- Westkreuz	426.500 €	437.920 €
Moosach	319.870 €	328.440 €
Neuperlach	426.500 €	437.920 €
Gesamtkosten (ausschließlich konsumtiv)	1.445.920 €	1.423.240 €

5.3. Mittelbedarf der MGS für 2024 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 2024 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)

6.1. Refinanzierung 2021

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 (Bewilligungsstelle) 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 Bauordnung 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 2021 (wird zum Stand 30.11.2020 erfolgen).

Bei Abschluss der Sanierung geht die Regierung von Oberbayern von einem angemessenen Kostenverhältnis von investiven zu konsumtiven Kosten von ca. 80 % investiv zu 20 % konsumtiv aus.

In die Gesamtbetrachtung fließen die Gesamtkosten aller in dem Sanierungsgebiet umgesetzten und geförderten Maßnahmen mit ein. Dabei handelt es sich neben den von der MGS unmittelbar ausgeführten Maßnahmen auch um Vorhaben Privater, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der Landeshauptstadt München bzw. derer Fachrefe-rate selbst.

Tabelle 5

	Kostenansatz Budgetie- rungsplan 2021	Kosten Landeshauptstadt München		Vorfinanzierung LHM, Rückfluss nach Abrechnung
		nicht förderfähige Kosten	Städtischer Eigenanteil (40 % der förderfähigen Kosten)	Bund-Länder- Finanzhilfen (60 % der förderfähigen Kosten)
Kosten der MGS als Sanie- rungstreuhan- derin, davon				
investiv	770.000 €	-- €	308.000 €	462.000 €
konsumtiv	9.353.390 €	2.663.790 €	2.676.000 €	4.013.600 €
davon				
Sanierungstä- tigkeit	6.206.450 €	620.650 €	2.234.400 €	3.351.400 €
Restarbeiten/ laufende Instand- haltungen	1.767.140 €	1.767.140 €	--	--
Stadtteil- management	1.379.800 €	276.000 €	441.600 €	662.200 €
Insgesamt	10.123.390 €	2.663.790 €	2.984.000 €	4.475.600 €

Gegenüberstellung Kosten/Förderung (Zusammenfassung):

Tabelle 6

	Kosten	Förderung
investiv	770.000 €	462.000 € (60 %)
konsumtiv	9.353.390 €	4.013.600 € (43 %)
Insgesamt	10.123.390 €	4.475.600 € (44 %)

6.2. Refinanzierung 2022 ff. (Ausblick)

Für das Jahr 2022 können die Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Grundlage der aktuellen Bedarfsmitteilung (für 2020) 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
Summe zahlungswirksame Kosten	,--	-100.410 € in 2021	,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	,--	,--	,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	,--	-100.410 € in 2021	
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Im Rahmen der Entwurfsplanung 2021 wurden für den Haushalt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bereits 7.292.800 € eingeplant. Der im Haushalt anzumeldende Bedarf der MGS beträgt 7.192.390 € (siehe nachfolgende Ziffer 7.8).

7.2. Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

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 Monate dauern kann, ergibt sich eine Verschiebung der Refinanzierung in das Folgejahr 2022.

Tabelle 8

	dauerhaft	einmalig	befristet
Erlöse	,--	4.013.600 € in 2022	,--
Summe der zahlungswirksamen Erlöse	,--	4.013.600 € in 2022	,--
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	,--	4.013.600 € in 2022	,--
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 2020-2024

Beschreibung des IST-Zustandes

Die Maßnahme Treuhandvermögen MGS-Sanierungsmaßnahmen ist mit 17.661 Tsd. € im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020-2024, Maßnahmenummer 3851, enthalten.

Darstellung der erforderlichen Änderung im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020-2024

Im MIP-Zeitraum 2020-2024 kommt es durch Ratenverschiebungen auf die Jahre 2025 und 2026 zu Kürzungen, das Gesamtvolumen der Maßnahme bleibt unverändert bei 17.661.Tsd €.

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020-2024 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 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020- 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff
(933)	17.661	10.150	6.510	1.070	2.320	1.180	1.940	0	0	1.001
Summe	17.661	10.150	6.510	1.070	2.320	1.180	1.940	0	0	1.001
Z (361)	2.929	0	2.929	1.309	670	530	420	0	0	0
St. A.	14.732	10.150	3.581	-239	1.650	650	1.520	0	0	1.001

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 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020- 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff
(933)	17.661	10.150	5.645	1.070	770	1.630	1.320	855	1.345	521
Summe	17.661	10.150	5.645	1.070	770	1.630	1.320	855	1.345	521
Z (361)	4.861	0	4054	1.309	462	978	792	513	807	0
St. A.	12.800	10.150	1591	-239	308	652	528	342	538	521

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
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	770.000 € in 2021	1.630.000 € in 2022	1.320.000 € in 2023	855.000 € in 2024
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)	,--	,--	,--	,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	770.000 € in 2021	1.630.000 € in 2022	1.320.000 € in 2023	855 € in 2024

7.5. Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

Tabelle 12

	einmalig	einmalig	einmalig	einmalig
Summe zahlungswirksame Erlöse (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	462.000 € in 2021	978.000 € in 2022	792.000 € in 2023	513.000 € in 2024
davon:				
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)	462.000 € in 2021	978.000 € in 2022	792.000 € in 2023	513.000 € in 2024
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 Er-

fahrungen aus den bisherigen Sanierungsgebieten haben gezeigt, dass ein Vielfaches der eingesetzten Städtebauförderungsmittel von privaten und öffentlichen Akteur*innen 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 Städtebauförderungsmittel durch verschiedene Referate der Landeshauptstadt München eingesetzt werden können. Ferner können die Städtebauförderungsmittel mit weiteren Förderprogrammen gebündelt werden.

7.7. Finanzierung

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

7.8. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Die Stadtkämmerei hat der vorliegenden Beschlussvorlage zugestimmt.

Die **konsumtiven Kosten** beinhalten, wie auf Seite 7 des Beschlussentwurfes dargelegt, laufende Instandhaltungen bzw. Restarbeiten in den ehemaligen Sanierungsgebieten Haidhausen, Werksviertel (ehemaliges Ersatz- und Ergänzungsgebiet für Haidhausen) und Westend in Höhe von insgesamt 1.767.140 €. Die Mittel waren zunächst in der Budgetierungsplanung der MGS vorsorglich bis zur Übertragung der Objekte enthalten.

Die MGS sieht hier aufgrund der neueren Entwicklung der Sachlage (Übertragung von Objekten aus dem Treuhandvermögen früher als ursprünglich angenommen) die Möglichkeit, den Gesamtansatz der konsumtiven Kosten um rd. 100 T€ zu kürzen. Die Kürzung ist in der Tabelle 7 des Beschlussvortrages sowie in der Ziffer 2 des Beschlussantrages bereits berücksichtigt.

Im MIP-Zeitraum 2020-2024 kommt es durch Ratenverschiebungen zu Kürzungen, das Gesamtvolumen der Maßnahme bleibt unverändert bei 17.661.000,--€.

Grundsätzlich wird aus Sicht der MGS und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung jegliche Kürzung bei den investiven Kosten sehr kritisch gesehen, zumal die Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber stets eine Erhöhung der Maßnahmen im investiven Bereich fordert.

Beteiligungen

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

Die Stadtkämmerei hat der Vorlage zugestimmt.

Die Vorlage ist mit der Geschäftsführung von GWG/MGS abgestimmt.
Die GEWOFAG Wohnen GmbH als Minderheitsgesellschafterin der MGS hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die MGS die erforderliche Planungs- und Finanzierungssicherheit für die Wirtschaftsplanung 2021-2025 benötigt, über der Aufsichtsrat in der am 29.10.2020 geplanten Sitzung beschließen soll.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten Herr Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. 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 2021-2025 wird zugestimmt.
Die in der Kosten- und Kapazitätenplanung in der Vorausschau für 2022 und 2025 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).
2. Der Stadtrat stimmt dem Bedarf der MGS für 2021 in Höhe von 7.192.390 € zu. Im Rahmen der Entwurfsplanung 2021 wurden bereits 7.292.800 € im Haushalt für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung angemeldet. Der tatsächliche Bedarf der MGS beträgt nun 7.192.390 €, daher ergibt sich eine Reduzierung des Produktkostenbudgets beim Produkt Stadtсанierung 38 512200 um 100.410 €. Im Jahr 2021 werden Mittel in Höhe von 7.192.390 € zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget).
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 4.013.600 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 anzumelden.
4. Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2020-2024 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 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff
(933)	17.661	10.150	6.510	1.070	2.320	1.180	1.940	0	0	1.001
Summe	17.661	10.150	6.510	1.070	2.320	1.180	1.940	0	0	1.001
Z (361)	2.929	0	2.929	1.309	670	530	420	0	0	0
St. A.	14.732	10.150	3.581	-239	1.650	650	1.520	0	0	1.001

MIP neu:

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

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff
(933)	17.661	10.150	5.645	1.070	770	1.630	1.320	855	1.345	521
Summe	17.661	10.150	5.645	1.070	770	1.630	1.320	855	1.345	521
Z (361)	4.861	0	4054	1.309	462	978	792	513	807	0
St. A.	12.800	10.150	1591	-239	308	652	528	342	538	521

5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen einmaligen investiven Mittel für das Jahr 2021 in Höhe von 770.000 € auf der Finanzposition 6150.933.3851.0, Treuhandvermögen MGS – Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartenden Einnahmen für das Jahr 2021 in Höhe von 462.000 € auf der Finanzposition 6150.361.3851.6, Investitionszuweisungen vom Land für Sanierungsmaßnahmen der MGS im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 anzumelden.
6. 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.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth 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 – SG 2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – 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