

Telefon: 089 32468621
Az.: SgM

Kommunalreferat
Stadtgüter München

**Stadtgüter München (SgM);
Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMR-001)
Finanzierung der Herstellung und Entwicklungspflege des 3. Ökokontos Schwarzhölzl
und Schorner Röste
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11307

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für
die Stadtgüter München vom 09.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V 04876 am 15.12.2021 wurde die Einrichtung des 3. Münchner Ökokontos Schwarzhölzl und Schorner Röste beschlossen. Für den Eckdatenbeschluss 2024 wurde der Finanzierungsbedarf angemeldet und dieser in der Vollversammlung am 26.07.2023 anerkannt.
Inhalt	Die Herstellung des Ökokontos durch die Stadtgüter München beginnt ab dem 01.01.2024. Die landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden festgelegt und die Kosten entsprechend kalkuliert. Es werden die vorzufinanzierenden Kostenbeiträge für 2024 und Folgejahre beantragt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Kostendeckende Maßnahme: 13.564.273 € vorzufinanzierende Kosten und 23.465.764 € Kosten der Grundstücksbereitstellung stehen den Erlösen in Höhe von 37.030.037 € gegenüber.
Entscheidungs- vorschlag	Die benötigten Mittel für die Herstellung und Entwicklungspflege sollen bereitgestellt werden.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	3. Münchner Ökokonto Schwarzhölzl und Schorner Röste
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
2. Kalkulation des Kostenbeitrags	2
3. Finanzielle Abwicklung	3
3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	3
3.2 Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	3
3.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	4
4. Erlöse und Einzahlungen	5
5. Weiteres Vorgehen	5
6. Beteiligung anderer Referate	6
7. Entscheidungsvorschlag	6
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6
10. Beschlussvollzugskontrolle	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	8

Telefon: 089 32468621
Az.: SgM

Kommunalreferat
Stadtgüter München

**Stadtgüter München (SgM);
Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMR-001)
Finanzierung der Herstellung und Entwicklungspflege des 3. Ökokontos Schwarzhölzl
und Schorner Röste
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11307

Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 23.10.2023

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Stadtgüter
München vom 09.11.2023 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V 04876 der Vollversammlung (VV) vom 15.12.2021 wurde die Einrichtung des 3. Münchner Ökokontos Schwarzhölzl und Schorner Röste beschlossen. Wie in der Sitzungsvorlage dargelegt, ist die Schaffung des Flächenpools notwendig, um zukünftige Bedarfe an Ausgleichsflächen für städtische Bauvorhaben zu bedienen. Das Kommunalreferat-Stadtgüter München (SgM) ist beauftragt, die Herstellung und Entwicklung der Ökokonten für den Zeitraum von 26 Jahren durchzuführen. Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden in entsprechenden landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Entwicklungskonzepten festgelegt.

Im Ökokonto Schwarzhölzl ist die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung eine wesentliche Maßnahme. Auf einer Fläche von ca. 51,2 ha werden historische Agrarsysteme erneut aufgegriffen, die sich am einstigen Zustand der Dachauer Mooslandschaft ori-

entieren. Mit der Bewirtschaftung artenreicher Wiesen soll außerdem der Lebensraum gefährdeter Bodenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche erhalten und verbessert werden. Beim Ökokonto Schorner Röste steht die Renaturierung von degradierten Moorböden des Donaumooses im Vordergrund. Auf dem Gut Schorn wird eine Fläche von rund 9,3 ha in einem Pilotprojekt gezielt wiedervernässt und ihr ursprünglicher Zustand, eine artenreiche Feuchtwiese, wiederhergestellt.

Für den Eckdatenbeschluss (EDB) wurde der Finanzierungsbedarf angemeldet und dieser in der VV am 26.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452) anerkannt.

2. Kalkulation des Kostenbeitrags

Die Gesamtkosten in Höhe von 37.030.037 € setzen sich aus den vier Positionen Grundstücksbereitstellung, Herstellung, Entwicklungspflege und Nebenkosten zusammen, welche zur Übersicht in Tabelle 1 dargestellt sind.

Tabelle 1: Kostenpositionen des 3. Ökokontos Schwarzhölzl und Schorner Röste

	Ökokonto Schwarzhölzl 51,2 ha	Ökokonto Schorner Röste 9,3 ha	Gesamtkosten
1. Grundstücksbereitstellung	22.531.344 €	934.420 €	23.465.764 €
2. Herstellungsmaßnahmen	6.361.477 €	115.750 €	6.477.227 €
3. Entwicklungspflege und Nebenkosten	6.034.305 €	1.052.741 €	7.087.046 €
Summe	34.927.126 €	2.102.911 €	37.030.037 €
Vorzufinanzierende Kosten (Summe aus 2. und 3.)	12.395.782 €	1.168.491 €	13.564.273 €
m ² -Preis	68,22 €	22,50 €	-

In Summe belaufen sich die vorzufinanzierenden Kosten auf 13.564.273 €, die sich über den gesamten Herstellungs- und Entwicklungszeitraum von 26 Jahren verteilen und zunächst durch den Hoheitshaushalt bereitgestellt werden müssen. Im Beschluss der VV vom 15.12.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04876) wurde ein zusätzlicher Personalbedarf von 1,0 VZÄ genannt. Dieser Bedarf ist nach aktuellem Planungsstand weiterhin notwendig, wird aber aus dem Haushalt/Wirtschaftsplan der SgM finanziert. Diese Konstellation wurde in der Anmeldung zum EDB der VV vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452) berücksichtigt, wodurch sich die vorzufinanzierenden Kosten und auch die Gesamtkosten um 349.821 € gegenüber der Kalkulation von 2021 reduzieren. Die unterschiedlichen m²-Preise ergeben sich jeweils aus der Division von Kostensumme durch die Fläche des Ökokontos.

Die Abbuchung der Ausgleichsflächenbedarfe und die Refinanzierung der verauslagten Kosten erfolgt im Zusammenhang mit den weiteren Schritten der Bauleitplanung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) – Abteilung Grünplanung ermittelt die Ausgleichsflächenbedarfe und -abbuchungen und stimmt diese mit dem Kommunalreferat - Immobilienservice ab. Basierend auf dieser Koordination können die von Investorin-

nen und Investoren zu zahlenden Ausgleichsleistungen ermittelt und in entsprechende vertragliche Vereinbarungen aufgenommen werden.

3. Finanzielle Abwicklung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		805.218,--	Je 285.600,-- von 2028 bis 2049
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		81.179,-- in 2024 198.336,-- in 2025 201.493,-- in 2026 324.210,-- in 2027	Je 285.600,-- von 2028 bis 2049

3.2 Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Erlöse			Je 1.424.200,-- von 2024 bis 2049
Summe der zahlungswirksamen Erlöse			Je 1.424.200,-- von 2024 bis 2049
davon:			
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)		,--	je 1.424.200,-- von 2024 bis 2049

3.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		6.477.000,--	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)		1.985.000,-- in 2024 260.000,-- in 2025 1.528.000,-- in 2026 37.000,-- in 2027 2.667.000,-- in 2028	

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wird wie folgt geändert:

MIP alt: Nicht vorhanden

MIP neu:

Allg. Grunderwerb – Einzelbeschlüsse, Maßnahmen-Nr. 8800.8301, Rangfolgen-Nr. 003 (in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(932)	6.477	0	3.810	0	1.985	260	1.528	37	2.667	
Summe	6.477	0	3.810	0	1.985	260	1.528	37	2.667	
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
St. A.	6.477	0	3.810	0	1.985	260	1.528	37	2.667	

Der Bedarf an konsumtiven Mitteln für 2024, die die Entwicklung und Pflege der Ökokontoflächen betreffen, fällt, entgegen der Annahmen im EDB (1.121.563 €), nach aktuellem Planungsstand nun deutlich niedriger aus (81.179 €). Der Grund dafür ist, dass sich die Maßnahmen in den ersten Jahren auf die Herstellung (investive Kosten) der Flächen konzentrieren und vorerst weniger konsumtive Kosten auf die Entwicklung und Pflege entfallen.

4. Erlöse und Einzahlungen

Grundsätzlich sind die Ökokonten eine kostendeckende Maßnahme. Die Gesamtkosten in Höhe von 37.030.037 € (Tabelle 1) werden mit der Vermarktung der Ökokontoflächen vollständig refinanziert. Da die genauen Zeitpunkte der Einzahlungen noch nicht bekannt sind, jedoch im gesamten Zeitraum von 26 Jahren möglich sind, werden sie in der Kostentransparenztabelle zunächst pauschal mit jährlich 1.424.200 € angegeben. Damit sind die Einzahlungen deutlich höher als im EDB angegeben (537.820 €), da sie nun auch die Kosten der Grundstücksbereitstellung einschließen.

Die kostendeckenden m²-Preise liegen für 2024 bei 68,22 € für das Ökokonto Schwarzhölzl und bei 22,50 € für das Ökokonto Schorner Röste. Diese Beträge werden jährlich unter Berücksichtigung des aktuellen kalkulatorischen Zinssatzes der Landeshauptstadt München (LHM) fortgeschrieben und der Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) zur Kenntnis vorgelegt.

5. Weiteres Vorgehen

Die Flächen für das 3. Ökokonto Schwarzhölzl und Schorner Röste stehen zum 01.01.2024 zur Verfügung und werden ab diesem Zeitpunkt von den SgM hergestellt. Die Herstellungsmaßnahmen im Ökokonto Schwarzhölzl konzentrieren sich in den ersten Jahren auf die Umwandlung von Acker in extensives Grünland, die Aushagerung der Flächen und auf die Pflanzung von Gehölzstreifen. In Schorn wird die gezielte Wiedervernässung mithilfe einer Solarpumpe begonnen.

Die Verfügbarkeit der Flächen für das Ökokonto Schwarzhölzl erforderte die Kündigung der Pachtverträge zwischen den SgM und privaten Landwirtschaftsbetrieben. Seit Beginn der Planungen wurde die Möglichkeit diskutiert, inwiefern die ehemaligen Pächter_innen in die Pflege der Ökokontoflächen einbezogen werden können und Einkommensalternativen angeboten werden können. Für Maßnahmen, die nicht von den SgM durchgeführt werden können, wird ein öffentliches Ausschreibungsverfahren angeboten werden, über das sich interessierte Bewirtschafter_innen für landschaftspflegerische Maßnahmen auf den Flächen des Ökokontos Schwarzhölzl bewerben können.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN und mit der Stadtkämmerei (SKA) abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA ist als Anlage beigefügt.

7. Entscheidungsvorschlag

Die investiven und konsumtiven Mittel für das 3. Münchner Ökokonto Schwarzhölzl und Schorner Röste werden bereitgestellt, sodass mit der Herstellung ab 2024 durch die SgM begonnen werden kann.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie - wie im Immobilienbereich üblich - ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Für die Herstellung und Entwicklungspflege des 3. Münchner Ökokontos Schwarzhölzl und Schorner Röste werden über den Zeitraum von 26 Jahren insgesamt 6.477.227 € investive und 7.088.418 € konsumtive Mittel bereitgestellt.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für das Haushaltsjahr 2024 investive Mittel i. H. v. 1.985.013 € anzumelden.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wird wie folgt geändert:

MIP alt: Nicht vorhanden

MIP neu:

Allg. Grunderwerb – Einzelbeschlüsse, Maßnahmen-Nr. 8800.8301, Rangfolgen-Nr. 003
(in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
(932)	6.477	0	3.810	0	1.985	260	1.528	37	2.667	
Summe	6.477	0	3.810	0	1.985	260	1.528	37	2.667	
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
St. A.	6.477	0	3.810	0	1.985	260	1.528	37	2.667	

4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für das Haushaltsjahr 2024 konsumtive Mittel i. H. v. 81.179 € zur Haushaltsplanung anzumelden. Für die Folgejahre wird das Kommunalreferat beauftragt, die notwendigen Haushaltsmittel zur jeweiligen Haushaltsplanung anzumelden.
5. Die Herstellung und Entwicklungspflege des 3. Münchner Ökokontos Schwarzhölzl und Schorner Röste beginnt ab dem 01.01.2024.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

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 - Stadtgüter München - SGM-WL-A

Kommunalreferat

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

II. An
das Kommunalreferat - GL 2
das Kommunalreferat - IS-ZA
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am _____