

Städtische Grundstücke an der Pestalozzistraße

Wohnungsbau an der Pestalozzistr. 2

Antrag Nr. 14-20 / A 00169 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Beatrix Zurek vom 08.08.2014

Generalsanierung Pestalozzistraße 2

Antrag Nr. 14-20 / A 00332 von Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Herbert Danner, Herrn StR Thomas Niederbühl vom 17.10.2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01669

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.11.2014 (VB)
Nichtöffentliche Sitzung

Stichwort	Städtisches Anwesen Pestalozzistraße 2
Anlass	<p>Die seit 2007 mit der Israelitischen Kultusgemeinde München und Oberbayern (IKG) zum Standort Pestalozzistraße 2 laufenden Gespräche und Verhandlungen wurden beendet und gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 24.07. und 30.07.2014 für das Bauquartier WA 12 auf dem Areal der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne weitergeführt.</p> <p>Die Stadtratsmitglieder Alexander Reissl, Ulrike Boesser und Beatrix Zurek stellten daraufhin am 08.08.2014 den Antrag, den geplanten Abriss des Bestandsgebäudes durchzuführen, mit der Planung für einen Wohnungsneubau frühzeitig zu beginnen und dabei die Erforderlichkeit der angedachten Verschwenkung des Altstadtrings zu prüfen.</p> <p>Die Stadtratsmitglieder Gülseren Demirel, Herbert Danner und Thomas Niederbühl stellten zum gleichen Anwesen am 17.10.2014 den Antrag, die Generalsanierung des Gebäudes vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.</p> <p>Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel fordert das Kommunalreferat mit Beschluss vom 14.10.2014 ebenfalls auf, das Gebäude für Zwecke des Sozialreferats zu ertüchtigen.</p>

Inhalt	Darstellung des Sachstandes und der Stadtratsanträge, Vorschlag zum weiteren Vorgehen.
Entscheidungsvorschlag	Die ursprünglich mittels Verschwenkung des Altstadtrings angedachte und per Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan angestoßene Stadtreparatur wird fallen gelassen. Die Verkehrssituation bleibt unverändert. Im Gegenzug steht schneller ein kleineres Baugrundstück zur Verfügung, auf dem zügig eine Zwischennutzung realisiert und anschließend geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann. Der bereits seit längerem erteilte Abbruchauftrag wird nicht - schadenersatzpflichtig - storniert.
Gesucht werden kann auch nach:	Stadtreparatur an der Blumenstraße, Wohnungsbau an der Pestalozzistraße 2

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage	1
2. Stadtratsanträge Nr. 14-20 / A 00169 vom 08.08.2014 und Nr. 14-20 / A 00332 vom 16.10.2014	2
3. Beteiligung der Fachreferate	3
4. Monetäre Abwägung	5
5. Zeitachse	6
6. Zwischennutzung des Grundstücks	6
7. Entscheidungsvorschlag	7
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	8
10. Beschlussvollzugskontrolle	8

II. Antrag des Referenten 9**III. Beschluss** 10

Städtische Grundstücke an der Pestalozzistraße

Wohnungsbau an der Pestalozzistr. 2

Antrag Nr. 14-20 / A 00169 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Beatrix Zurek vom 08.08.2014

Generalsanierung Pestalozzistraße 2

Antrag Nr. 14-20 / A 00332 von Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Herbert Danner, Herrn StR Thomas Niederbühl vom 17.10.2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01669

Anlagen

- A) Stadtratsbeschlüsse vom 24.07.2014 und 30.07.2014 (mit Lageplan)
- B) Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00169 vom 08.08.2014
- C) Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00332 vom 17.10.2014
- D) Aufstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen vom 10.10.2014
- E) Schreiben des Bezirksausschusses des 1. Stadtbezirkes vom 15.10.2014

Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.11.2014 (VB)

Nichtöffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Diese Sitzungsvorlage ist nichtöffentlich zu behandeln, weil in der Beschlussanlage das sich anbahnende Vertragsverhältnis mit einem Dritten zu einem Grundstücksgeschäft dargestellt wird (§ 46 Absatz 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates).

1. Ausgangslage

Die seit 2007 mit der Israelitischen Kultusgemeinde München und Oberbayern, Körperschaft des öffentlichen Rechts, (IKG) zum Standort Pestalozzistraße 2 laufenden Verkaufsgespräche wurden gemäß den Stadtratsbeschlüssen (Anlage A) vom 24.07.2014 (Kommunalausschuss) und 30.07.2014 (Vollversammlung) beendet und seitdem für das Bauquartier WA 12 auf dem Areal der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne weiter geführt.

Für das Grundstück Pestalozzistraße 2 wurde in den vorgenannten Stadtratsbeschlüssen als Ausblick jeweils einstimmig beschlossen, dass der Abriss des Bestandsgebäudes im Oktober 2014 wie geplant durchgeführt wird und anschließend die geplante Verschwenkung des Altstadtringes im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anpassung des vorhandenen Bauliniengefüges ermöglicht werden soll, unter anderem um dadurch ein größeres und deutlich besser nutzbares Baugrundstück zu erreichen.

Als Ausblick wurde dargestellt, dass sich eine Verwendung für Zwecke des Sozialreferates im Rahmen des kommunalen Wohnungsbauprogrammes (KomPro) abzeichnet.

2. Stadtratsanträge Nr. 14-20 / A 00169 vom 08.08.2014 und Nr. 14-20 / A 00332 vom 17.10.2014

Herr Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Ulrike Boesser und Frau Stadträtin Beatrix Zurek haben am 08.08.2014 folgenden Antrag Nr. 14-20 / A 00169 (Anlage B) gestellt:

„Die Stadtverwaltung realisiert in der Pestalozzistraße 2 den bereits geplanten Abriss des Gebäudebestands und baut auf dem frei werdenden Grundstück so schnell wie möglich dringend benötigte Wohnungen in der Innenstadt. Mit den Planungen für das neue Wohnprojekt soll frühzeitig begonnen werden. Zudem wird geprüft, ob für diese Wohnraumnutzung noch die bisher vorgesehene Verlegung des Altstadtringes erforderlich ist.“

In der Begründung des Antrages wurde dargestellt, dass für die ursprünglich geplante Nutzung als Seniorenheim Ersatzflächen gefunden wurden. Die für die Nutzung der IKG erforderliche Verschwenkung des Altstadtringes sollte nach Ansicht der Antragsteller nun entbehrlich sein. Bei Verzicht auf die Straßenanpassung könnten massiv Kosten eingespart und das Projekt, das sich durch den Umbau des benachbarten U-Bahnhofs ohnehin verzögert, könnte beschleunigt werden.

Frau Stadträtin Gülseren Demirel, Herr Stadtrat Herbert Danner und Herr Stadtrat Thomas Niederbühl haben am 17.10.2014 folgenden Antrag Nr. 14-20 / A 00332 (Anlage C) gestellt:

„Das Kommunalreferat wird beauftragt, schnellstmöglich eine Generalsanierung des städtischen Anwesens an der Pestalozzistraße 2 vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. In diesen Überlegungen soll die Umsetzung des Integrationshauses „Bellevue di Monaco“ der Initiative „Goldgrund“ wie im Antrag der Grünen - rosa liste vom 15.10.2014 gefordert, berücksichtigt werden.“

Begründet wird der Antrag damit, dass nach Absage der IKG für diesen Standort verschiedene Nutzungsoptionen abzuwägen sind und aufgrund der aktuellen Wohnungs- und Flüchtlingssituation eine längere Planungsphase für einen Neubau schwer vermittelbar ist. Weiter wird ausgeführt, dass die Gebäudesubstanz eine ausreichende Basis für eine Generalsanierung darstellt. Nach einer Sanierung bietet sich nach einem eventuellen Umbau der Blumenstraße noch die Möglichkeit eines Gebäudeanbaus zur Schaffung weiteren Wohnraums.

Auf beide Stadtratsanträge sowie das Schreiben des Bezirksausschusses vom 15.10.2014 (Anlage E) wird in den folgenden Ausführungen eingegangen.

3. Beteiligung der Fachreferate

Das **Planungsreferat** bestätigte mit Stellungnahme vom 10.09.2014 nochmals die unter Ziffer 1 geschilderte Möglichkeit eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB, wenn der erforderliche Umbau der Blumenstraße in dem Teilstück als Stadt-reparatur politisch gewollt und die Finanzierung dieser Umbaumaßnahme gesichert ist. Aus stadtplanerischer Sicht im Sinne einer Stadt-reparatur ist laut Planungsreferat diese Lösung, die eine straßenbegleitende Bebauung und den Umbau des Altstadtrings beinhaltet, zu **favorisieren**. Nach Abschluss des skizzierten vereinfachten Bebauungsplan-verfahrens ist die Behandlung eines Baugesuches nach § 34 BauGB i.V. § 30 BauGB gegeben. Dieses Vorgehen bietet gegenüber einem gewöhnlichen Bebauungsplanverfahren eine deutliche zeitliche Beschleunigung.

Ferner teilte das Planungsreferat mit, dass auf Basis der aktuellen Rechtsgrundlage (§ 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB) und unter Berücksichtigung des derzeitigen Grundstückszuschnittes sowie nachbarschaftlicher Belange ein Bauvolumen zulässig wäre, das sich am Bestand orientiert und ein geringes zusätzliches Potenzial entlang der Blumenstraße zulässt. Eine Geschossfläche von **2.200 qm** erscheine umsetzbar. Eine zuverlässige abschließende Aussage könne aber nur über einen Antrag auf Vorbescheid getroffen werden.

Mit einem Umbau des Altstadtrings könnte eine Geschossfläche von **5.400 qm** erzielbar sein, wobei auf die schwierige städtebauliche Situation hingewiesen wird. Zum einen die Lage des U-Bahn-Tunnels an der nordöstlichen Ecke des künftigen Baugrundstückes, die eine aufwändige statische Lösung der Gebäudeecke erfordert. Zum anderen die Lage und die Grundstückszuschnitte im Zusammenhang mit der Abstandsflächenproblematik, die insgesamt eine besondere Gebäudeform, Volumina und Nutzung erfordert.

Verwirft man gemäß der Intention des SPD-Antrages vom 08.08.2014 die bislang vorge-sehene Verschwenkung des Altstadtrings in diesem Bereich, ist unbeschadet eines Ver-zichts auf einen großen Umbau der Blumenstraße dennoch eine Umsetzung der funktio-nalen Neuaufteilung der Straße, die mit der verwaltungsintern bereits abgestimmten Pla-nung für einen Umbau der Blumenstraße zwischen Papa-Schmid-Straße und Sendlinger Tor vorgesehen war, zwingend erforderlich.

Bei dieser funktionalen Neuaufteilung der Blumenstraße handelt es sich insbesondere um die Ergänzung bislang fehlender Radverkehrsanlagen zwischen der Papa-Schmid-Straße und dem Sendlinger Tor, die gemäß dem Beschluss „Radverkehr in München – Grundsatzbeschluss zur Förderung des Radverkehrs in München“ vom 29.07.2009 (Sit-zungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01793) grundsätzlich erforderlich sind und bereits zur Auf-nahme in eine Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans Radverkehr vorgemerkt wurden. Zudem ergibt sich auch aus den Baumaßnahmen der Stadtwerke München GmbH (SWM, Verkehrsbetriebe) zur Sanierung und Brandschutzertüchtigung des U-Bahnhofs Sendlinger Tor, die den Wegfall der Anbindung der Wallstraße an die Blu-

menstraße und eine bauliche Veränderung des Knotenpunkts Sendlinger Tor beinhalten, die Notwendigkeit einer baulichen Anpassung der Blumenstraße.

Das **Baureferat** hat gemäß den Aufträgen aus den Stadtratsbeschlüssen vom 22.11. und 28.11.2012 sowie 24.07. und 30.07.2014 die Planungsphase der Entwurfsphase zur Verlegung der Blumenstraße abgeschlossen. Als nächster Schritt würde das Projekt mit Kosten von ca. 5,5 Mio. € und der Entwurfsplanung dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden. Das Baureferat hat die hierfür fertige Beschlussvorlage bis zur Entscheidung über den o.g. Stadtratsantrag vom 08.08.2014 zurückgestellt.

Vorsorglich weist das Baureferat darauf hin, dass bei Festhalten an der Änderung der Baugrenzen und Vergrößerung des Baugrundstücks ohne Verschwenkung des Altstadt-rings die bestehenden verkehrlichen Funktionen und die Verkehre in der derzeitigen Qualität nicht mehr abgewickelt werden können, weil der verbleibende Fahrbahnquerschnitt nicht mehr ausreichen würde.

Das **Sozialreferat** hat aufgrund seiner Bedarfslage Interesse an der Fläche. Wie in der Beschlussvorlage im Juli diesen Jahres schon skizziert, wird das Grundstück in der Arbeitsgruppe Kommunales Wohnungsbauprogramm (KomPro) behandelt.

Die Zahl der Wohnungslosen steigt kontinuierlich an. Aktuell leben laut Sozialreferat rund 4.340 Personen in Einrichtungen des Sofortunterbringungssystems, das durch den anhaltenden Zugang an die äußerste Grenze seiner Aufnahmefähigkeit gebracht wird. Zudem führt die steigende Anzahl an Flüchtlingen zu einem enormen Anstieg bei den Unterkünften. Der Bedarf an Funktionsbauten sowie an gefördertem Wohnungsbau für Bürgerinnen und Bürger aus der akuten Wohnungslosigkeit ist somit unbeschreiblich groß.

Das Sozialreferat teilte daher mit, dass das Baugrundstück an der Pestalozzistraße 2 im nächsten Bauträgerbeschluss dem Stadtrat vorgelegt wird (voraussichtlich Sozialausschuss März 2015), um es für den dringend benötigten kommunal geförderten Wohnungsbau im Teilprogramm B verbindlich zu sichern. Geplant ist die Schaffung von 30 Wohnungen. Zuvor soll nach Abriss des Bestandsgebäudes, der voraussichtlich im April 2015 abgeschlossen ist, eine Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge auf dem Grundstück realisiert werden.

Die Sozialplanung sieht die Sozialverträglichkeit für eine Zwischennutzung durch die Unterbringung von Flüchtlingen ebenso wie die spätere Wohnbebauung im kommunal geförderten Wohnungsbau in dieser zentralen innerstädtischen Lage als gegeben an.

Ausgehend vom jetzigen Planungsstand, ist mit einem Baubeginn für öffentlich geförderten Wohnraum nicht vor drei Jahren zu rechnen. Abzüglich der Aufbau- und Abbaueiten kann deshalb von einer mindestens zweijährigen Zwischennutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen in Funktionsbauten ausgegangen werden. Sobald eine baurechtliche Klärung und eine Machbarkeitsstudie erstellt ist, wird der Stadtrat, wie in der Vollversammlung am 22.10.2014 beschlossen, mit einem Entscheidungsvorschlag über eine mögliche Zwischennutzung befasst werden, wenn die oben genannten Prüfungen eine Zwischennutzung möglich und sinnvoll erscheinen lassen.

4. Monetäre Abwägung

In der Begründung des SPD-Antrages wird unter anderem ausgeführt, dass die für die ursprünglich geplante spezielle Nutzung als Seniorenheim vorgesehene Verschwenkung des Altstadtringes erforderlich gewesen und nun entbehrlich sei. Die Verlegung der Blumenstraße in diesem Bereich kann jedoch auch unabhängig von der Art der Nutzung des Grundstücks überlegt werden; an dieser Stelle könnte die gewünschte Stadtreparatur und die Erweiterung des Baugrundstücks mit einer einhergehenden Steigerung der Geschossfläche um rund 3.200 m² ermöglicht werden.

Den vorgenannten Umbaukosten von ca. 5,5 Mio. € steht die Wertsteigerung durch die Vergrößerung des Baugrundstücks und die damit verbundene Geschossflächensteigerung gegenüber. Der aktuelle Bodenrichtwert für dieses Quartier beläuft sich auf 7.500 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,5 und Mischgebietsnutzung; das sind rund 2.143 €/m² GF. Der „Break even-Point“, damit sich der Straßenumbau rechnet, liegt bei 1.719 €/m² GF (5,5 Mio. € / 3.200 m² GF). Bei einer bindungsfreien Veräußerung auf dem freien Markt könnte man - kalkuliert mit dem Bodenrichtwert - ca. 4,7 Mio. € für das derzeitige und freigemachte 746 m² große Grundstück erhalten. Bei Verschwenkung des Altstadtrings errechnet sich ein theoretischer Erlös für das größere Grundstück von rund 11,6 Mio. €. Allerdings lassen der ungünstige Grundstückszuschnitt und die teilweise U-Bahnunterführung einen eher geringeren Erlös erwarten.

Je nach Verwendung eines künftigen Gebäudes und der Wohnbaumodelle sind verschiedene Berechnungen möglich. Dabei ist anzumerken, dass das Sozialreferat für KomPro-Wohnanlagen anhand sozialer Gesichtspunkte eine kritische Obergrenze bei 2.500 m² GF sieht. Das bedeutet, dass ohne Straßenumbau beispielsweise ein künftiger Neubau mit etwa 2.200 m² GF komplett für KomPro-Wohnungen verwendet werden könnte. Bei einem fixen Preis von 225 €/m² GF für dieses Wohnmodell ergibt sich ein „Verkaufserlös“ von 495.000 €.

Aufgrund der gedeckelten Preise bei den verschiedenen Förder- und Belegungsmodellen rechnet sich der Umbau der Blumenstraße nur wirklich bei freier Veräußerung. In folgender Tabelle wird der Roherlös der verschiedenen Umsetzungsmodelle mit und ohne Straßenumbau dargestellt.

Übersicht Nettoerlöse (nur Grobschätzung auf Basis Richtwert 2.143 €/m² GF bzw. 1.000 €/m² GF für KMB und Straßenumbaukosten von 5,5 Mio. €)

Modellvariante	Geschossfläche	rechnerischer Nettoerlös (real weniger)	
		ohne Straßenumbau	mit Straßenumbau
freifinanziert	2.200 m ²	4.715.000 €	
freifinanziert	5.400 m ²		6.072.000 €
KomPro	2.200 m ²	495.000 €	
KomPro KMB	2.500 m ² 2.900 m ²		- 2.105.000 €
KMB	5.400 m ²		- 100.000 €

Neben der monetären Sicht darf aber auch die Differenz von 3.200 m² GF nicht außer Acht gelassen werden. Diese Fläche reicht immerhin für rund 35 familiengerechte Wohnungen, auf deren Realisierung man bei Wegfall der seitens des Planungsreferats bevorzugten Stadtreparatur verzichten würde.

5. Zeitachse

Die Intention des SPD-Stadtratsantrages, bei gleichzeitiger Ersparnis der Straßenumbaukosten schneller Wohnraum zu schaffen als mit der bislang im Zusammenhang mit der IKG diskutierten Zeitschiene, ist nachvollziehbar, muss aber auch dahingehend hinterfragt werden, wie viel Zeit im Endeffekt tatsächlich gewonnen wird. Dies deshalb, weil es - im Gegensatz zum IKG-Vorhaben - noch kein näher definiertes städtisches Projekt gibt.

Gemäß den Aussagen im Beschluss vom 24./30.07.2014 hätte mit dem Neubau der IKG frühestens 2018 begonnen werden können. Die SWM ist aus brandschutz- und rettungstechnischen Gründen sowie zur Entzerrung der Fahrgastströme gezwungen, die bekannte Ertüchtigung des U-Bahnhofs Sendlinger Tor durchzuführen. Ein gleichzeitiger Betrieb von drei Baustellen (Pestalozzistr. 2, Umbau Altstadttring und Modernisierung U-Bahnhof) ist nach Aussage der Fachleute ausgeschlossen, was zur Abkehr der IKG von diesem Standort führte.

Zwei Baustellen (entweder Pestalozzistr. 2 und U-Bahnhof oder Pestalozzistr. 2 und Straßenumbau oder Straßenumbau und U-Bahnhof) sind laut SWM GmbH aber möglich. Ein Wohnungsbauprojekt für die Pestalozzistr. 2 muss erst noch geplant und vom Stadtrat zu gegebener Zeit genehmigt werden. Parallel dazu könnte zu dieser städtischen Planungsphase für das Gebäude die eingangs beschriebene Anpassung des Bauliniengefüges durchgeführt werden. Gleichzeitig könnte das Baureferat seine Entwurfsplanung dem Bauausschuss zur Entscheidung vorlegen. Anschließend wäre die Verschwenkung des Altstadttringes durchzuführen. Die Überplanung des jetzigen kleineren Grundstücks hat gegenüber der größeren Variante mit Verschwenkung des Altstadttrings letztlich einen zeitlichen Vorsprung von geschätzt 2, maximal 3 Jahren, wenn die beschriebenen Planungsschritte gleichzeitig laufen würden.

Die abschließende Frage, ob aufgrund dieses zeitlichen Vorsprungs die seit langem geplante und nach wie vor vom Planungsreferat präferierte Stadtreparatur verworfen und auf Wohnfläche für rund 35 familiengerechte Wohnungen verzichtet wird, entscheidet letztlich der Stadtrat.

6. Zwischennutzung des Grundstücks

Die SWM GmbH hat erklärt, dass sie das Grundstück Pestalozzistraße 2 nicht als Baustelleneinrichtung oder Lagerplatz für die Umbaumaßnahme am U-Bahnhof Sendlinger Tor benötigt.

Nach Abriss des Bestandsbauwerkes kann daher das Grundstück grundsätzlich nach Klärung mit den erforderlichen Fachdienststellen für Funktionsbauten zur Unterbringung von Flüchtlingen und/oder Wohnungslosen verwendet werden. Diese Verwendung ist

deutlich wirtschaftlicher als es die zwischenzeitlich diskutierte Instandsetzung des Bestandsgebäudes gewesen wäre. Der bauliche Zustand des Objekts hätte keine schnelle Revitalisierung zu vertretbaren Kosten zugelassen. Das Gebäude war teilweise von Schimmel befallen und wurde in Vorbereitung des Abbruchs soweit entkernt, dass eine Sanierung und ein Umbau zu Wohnzwecken erst den Rückbau auf die Grundsubstanz (Rohbau, Dach und Treppen) vorausgesetzt hätten. Der Einbau angemessener Haustechnik in den Bestand wäre vermutlich teurer als bei einem Neubau gewesen. Die Revitalisierung des Gebäudes könnte nach beiliegender Aussage der Architekten Ullmer vom 10.10.2014 (Anlage D) auch nicht vor Ende 2016 abgeschlossen werden. Eine gutachterliche Kostenschätzung konnte zur Vorbereitung dieser Sitzungsvorlage nicht mehr erstellt werden. Für die Generalsanierung entsprechend dem Antrag der Grünen und Rosa Liste vom 17.10.2014 bzw. der Intentionen des Bezirksausschusses wäre nach vorsichtiger Aussage der beteiligten Fachleute aber mit einem Aufwand von geschätzt über 5 Mio. € zu rechnen. Diese Ausgabe ist für eine Zwischennutzung nicht vertretbar. Die kolportierten Kosten von 1,2 Mio. € reichen nicht annähernd, um eine menschenwürdige Unterkunft für ca. 50 Personen zu schaffen.

Zu betonen ist ausdrücklich, dass es sich hier um ein **Büro- und Geschäftshaus** handelte. Eine Wohnnutzung bestand lediglich untergeordnet und wurde bei Beendigung im gleichen Umfang in unmittelbarer Nähe in einem Neubauvorhaben nachgewiesen. Eine Umnutzung der Pestalozzistr. 2 für Wohnzwecke wäre baugenehmigungspflichtig gewesen und der damit verbundene Planungs-, Genehmigungs- und Bauaufwand hätte zeitlich und finanziell bei weitem das Maß einer „Schönheitsreparatur“ überstiegen (z.B. neue Grundrisskonzeption, vorbeugender Brandschutz u.a. mit Sicherstellung eines 2. Rettungswegs, Baustatik).

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass das Kulturreferat diesen Standort unter Bezugnahme auf das 100-Tage-Programm des Herrn Oberbürgermeister ebenfalls zur Aufstellung von Funktionsbauten zur Verwendung als Musikübungsräume aufgegriffen hat, um dem Mangel an solchen Räumlichkeiten entgegenzuwirken.

In Abhängigkeit von den jeweiligen Planungs- und Genehmigungsverfahren, der Grundstücksvergabe und den weiteren erforderlichen Stadtratsentscheidungen für die Neubebauung ist eine Dauer der Zwischennutzung mit Verschwenkung des Altstadtrings bis 2018 zu erwarten. Ohne Umlegung des Altstadtrings verkürzt sich diese Dauer um 1 bis 2 Jahre. Der Zeitraum der Zwischennutzung hängt letztlich aber vom steuerbaren Beginn des Wohnungsbaus ab.

7. Entscheidungsvorschlag

Auch ohne detaillierte Projektplanung und darauf aufbauender Grundstücksbewertung ist erkennbar, dass **rein aus monetärer Sicht** die Ausgabe von rund 5,5 Mio. € zum Umbau des Altstadtringes bei gleichzeitiger Realisierung von kommunalem Wohnungsbau (Kom-Pro und KMB) nicht empfohlen werden kann. Die Planungen zur Stadtreparatur sind dann jedoch nicht zu realisieren, auf zusätzliche ca. 3.200 m² GF wird verzichtet. Es wird beabsichtigt, nach Abriss des Bestandsgebäudes das Grundstück für eine mindestens zweijährigen Zwischennutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen in Funktionsbauten zu

nutzen. Anschließend soll hier kommunal geförderter Wohnungsbau im Teilprogramm B mit ca. 30 Wohneinheiten realisiert werden.

Dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00169 vom 08.08.2014 wird somit entsprochen; er ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt. Dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00332 vom 17.10.2014 wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen; er ist damit ebenfalls geschäftsordnungsgemäß behandelt.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des 1. Stadtbezirks. Der Bezirksausschuss hat jedoch in seiner Sitzung am 14.10.2014 die Pestalozzistr. 2 behandelt und beschlossen, das Kommunalreferat solle das Gebäude zur Unterbringung von jugendlichen Flüchtlingen ertüchtigen und anschließend unter die Betreuung des Sozialreferates stellen (Schreiben vom 15.10.2014, Anlage E). Begründet wurde der Antrag mit einer Ersparnis von 10 Mio. € bei Ausgaben von 1 Mio. € gegenüber der Unterbringung über 8 Jahre auf dem Wohnungsmarkt.

Diese Rechnung ist nicht nachvollziehbar. Bei Sanierungskosten von 5 Mio. € (vgl. Ziffer 6) und Marktkosten von 15 € pro Bett und Nacht (Erfahrungswert des Sozialreferats bei Pensionsunterbringung) ergeben sich bei 50 Personen (Angabe des BA, ungeprüft!) Opportunitätskosten von (50 Personen x 15 € x 365 Tage) rd. 274.000 € p.a., bei 8 Jahren (ohne Zinsen) also rd. 2,2 Mio. €. Der vom Bezirksausschuss angestellte Vergleich kann somit nicht nachvollzogen werden.

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks wird mit einem Abdruck dieser Beschlussvorlage über das geplante Vorgehen informiert.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Eine fristgemäße Zuleitung war leider nicht möglich, da in die Beschlussvorlage noch der erst am 17.10.2014 gestellte Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00332 mit eingearbeitet werden sollte.

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 beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Sachverhalt der Pestalozzistraße 2 und zur Blumenstraße zur Kenntnis, auf die Verschwenkung der Blumenstraße wird verzichtet.
2. Das Baureferat wird gebeten, Planungen zur bestandsorientierten, funktionalen Neuaufteilung (Radverkehrsanlage, Abhängung Wallstraße) der Blumenstraße aufzunehmen und die Projektgenehmigung dem Stadtrat vorzulegen.
3. Bis zur Umsetzung eines Neubaus wird das freigemachte Grundstück mit Funktionsbauten zur Unterbringung von Flüchtlingen zwischengenutzt.
4. Die Planungen für eine Neubebauung erfolgen auf der Grundlage des bisherigen Grundstückszuschnittes. Das Sozialreferat wird beauftragt schnellstmöglich ein Kom-Pro / B – Projekt aufzulegen und einen Bauträgerauswahlbeschluss (GWG / Gewofag) herbeizuführen. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Grundstück an den ausgewählten Bauträger zu verkaufen.
5. Der Antrag von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Ulrike Boesser und Frau Stadträtin Beatrix Zurek vom 08.08.2014, Nr. 14-20 / A 00169, ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Dem Antrag von Frau Stadträtin Gülseren Demirel, Herrn Stadtrat Herbert Danner und Herrn Stadtrat Thomas Niederbühl vom 17.10.2014, Nr. 14-20 / A 00332, wird nicht gefolgt; er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Bekanntgabe des Beschlusses im Ratsinformationssystem (Art. 52 Abs. 3 Bayer. Gemeindeordnung):

Der Beschluss wurde antragsgemäß gefasst. Der Beschluss unterliegt auf Dauer der Geheimhaltung, weil persönliche Belange bzw. Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse eines Dritten betroffen sind.
8. 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

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice KD-GV-Süd

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das KR - IS - Zentrale Aufgaben
das KR - IS - SP
das KR - IM
das Planungsreferat - HA II
das Baureferat - Tiefbau
das Baureferat - RG 4
das Sozialreferat
den Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks
z.K.

Am _____