

### **Bauzentrum München**

- Bericht zu den Geschäftsjahren 2012 bis 2013
- Auftrag zur Senkung des Zuschussbedarfs
- Umzug in den Neubau Dachauerstraße
- Produktordnungsziffer: 5350010

### **Zukunftsperspektive für das Bauzentrum München**

Antrag Nr. 08-14 / A 04544 der Stadtratsfraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 05.08.2013

3 Anlagen

### **Beschluss des Umweltausschusses vom 10.03.2015 (VB) Öffentliche Sitzung**

#### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Seite**

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>2</b>
1. Vorbemerkungen	2
2. Entwicklung des Bauzentrums München	3
3. Evaluierung des Bauzentrums München	3
4. Kostenpflicht bei Fachforen	9
5. Erhöhung der Einnahmen im Bauzentrum München	12
6. Fachliche Erfolge vom Bauzentrum München	13
7. Bauzentrum München als internationales Vorbild	15
8. Finanzielles Ergebnis 2012 / 2013	15
9. Leistungen und Zielerfüllung des Bauzentrum München	17
10. Leistungen des Bauzentrums München	18
11. Bewertung der Dienstleistungen des Bauzentrums München	18
12. Stadtratsauftrag: Einnahmen-Steigerung und Kostensenkung	19
13. Neuer Standort im neuen Dienstgebäude des Referats für Gesundheit und Umwelt	20
14. Antrag Nr. 08-14 / A 04544: Zukunftsperspektive für das Bauzentrum München	22
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>24</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>25</b>

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Vorbemerkungen**

Das Bauzentrum München ist für das Referat für Gesundheit und Umwelt ein wichtiger Baustein im Rahmen der Klimaschutzstrategie. Hierbei übernimmt das Bauzentrum München als Kompetenzzentrum erfolgreich die Kommunikation von Zielen und Inhalten in den Bereichen Wohnen, Sanierung und Bauen.

Das Bauzentrum München versteht sich als Vermittler zwischen der Fachwelt und den Münchner Bürgerinnen und Bürgern. Es bietet Fachleuten die Möglichkeit, sich gezielt fortzubilden und mit anderen Spezialisten auszutauschen. Mit seinen Beratungen und zahlreichen Informationsausstellungen trägt das Bauzentrum München dazu bei, dass die Münchnerinnen und Münchner nachhaltige Maßnahmen an Wohnungen und Gebäuden in hoher Qualität realisieren und damit Energie und Nebenkosten sparen. Das Beratungsangebot des Bauzentrums München umfasst an die 100 Themen. Die Besonderheiten des Beratungsangebots sind die persönliche und individuelle Beantwortung von Fragen durch kompetente Fachleute und eine produkt- und firmenneutrale Information.

Die Wirkungsbereiche vom Bauzentrum München in diesen Handlungsfeldern sind:

- Reduzierung der CO<sub>2</sub>- Emissionen und Energieverbräuche in den Bereichen Haushalte, Wohnen, Bauen durch Beratung und Wissenstransfer
- Der Interessenausgleich zwischen Mieter\_innen und Vermieter\_innen bei den anstehenden Entscheidungen über Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Die Förderung der Netzwerk-Arbeit und Qualifizierung der Fachleute, besonders im Bereich der energetischen Gebäudesanierung
- Die Förderung der Bedeutung der nachhaltigen Gebäude-Bewirtschaftung in der Immobilienbranche.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat zuletzt im Umweltschutzausschuss am 09.10.2012 und in der Vollversammlung des Stadtrates (vgl. Sitzungsvorlage (SV) Nr. 08-14 / V 10201) die Leistungszahlen und die finanziellen Rahmenbedingungen vom Bauzentrum München dargestellt. In der Diskussion im Ausschuss wurden die Leistungen des Bauzentrums München gewürdigt und die Bedeutung der niederschweligen Angebote hervorgehoben. Der Stadtrat hat beschlossen, dass das Bauzentrum München durch Einnahmensteigerung und Kostensenkung den Zuschussbedarf deutlich senken soll. Die zur Beurteilung dieser Fragestellung notwendigen Fakten und fachlichen Hintergründe werden in dieser Vorlage dargestellt.

Der Antrag Nr. 08-14 / A 04544 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.08.2013 (Anlage 1) zur Zukunftsperspektive für das Bauzentrum München wird anschließend, aufbauend auf der umfassenden Darstellung in dieser Vorlage behandelt.

## **2. Entwicklung des Bauzentrums München**

Die Chronologie der Entscheidungen zum Bauzentrum München (siehe Anlage 3) macht deutlich, dass die Höhe des derzeit ausgewiesenen Defizits zum Teil durch die Umstellung durch SAP, hauptsächlich aber durch die Anmietung des Gebäudes in der Messestadt Riem (Beschluss der Vollversammlung vom 13.12.2000) und der daraus resultierenden höheren Miete verbunden ist.

Mit der Beschlussfassung vom 24.04.2002 (SV-Nr. 96-02 / V 02969) und der Empfehlung der Enquete-Kommission vom 17.09.1999 wurde die Diskussion um die Bedeutung der Objektivität und Unabhängigkeit und die Prüfung einer Mitwirkung externer Beteiligter mit der Stadtratsentscheidung abgeschlossen. Diese Abwägung führte zu dem Ergebnis, dass das Bauzentrum München nur als neutrale non-profit-Einrichtung unter städtischer Leitung die gewünschte Wirkung erzielen kann. Externe Mitwirkende, die über die notwendige Unabhängigkeit verfügen, konnten nicht ausfindig gemacht werden.

Damit diese Vorlage öffentlich behandelt werden kann, wird die aktuelle Miethöhe für das Bauzentrum München (diese stellt den wesentlichen Grund für die Bilanz vom Bauzentrum München dar) zu Beginn der Sitzung im nichtöffentlichen Teil mündlich bekanntgegeben.

## **3. Evaluierung des Bauzentrums München**

Im Zuge der Behandlung der Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10201 zum Bauzentrum München im Umweltschutzausschuss am 09.10.2012 wurde die Frage der „Wirtschaftlichkeit“ des Bauzentrum München diskutiert. Hierfür sollte eine entsprechende Wirtschaftlichkeits-Studie zum Bauzentrum München in Auftrag gegeben werden. Die Vergabestelle hat in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt zwei Ausschreibungen durchgeführt, es ist aber jeweils kein Angebot eingegangen, obwohl vor der Versendung der zweiten Ausschreibung alle angeschriebenen namhaften Institute persönlich angesprochen wurden.

Dem Referat für Gesundheit und Umwelt liegen jedoch die folgenden Befragungen und externen Bewertungen zum Bauzentrum München vor.

### **3.1 Bewertung des Bauzentrums München durch das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung**

In dem BMBF-Forschungsvorhaben „Abschätzung der Wirkungen ausgewählter klimapolitischer Maßnahmen der Städte Frankfurt/Main und München“, Heidelberg, 25. Juni 2014, Förderkennzeichen: 00UV1009B des Instituts für ökologische

Wirtschaftsforschung wurden die Wirkungen des Bauzentrums München als klimawirksame Maßnahme abgeschätzt.

Im Folgenden sind Auszüge aus der Studie zitiert:

*„Private Haushalte tragen durch ihr Alltagshandeln erheblich zum Ausstoß von Treibhausgasen und zum Klimawandel bei (vgl. BMU 2009; Tukker et al. 2006). Besonders treibhaus-gasintensiv sind Alltagspraktiken in den Handlungsfeldern Wohnen / Energienutzung im Haushalt (25%), Ernährung (14%) sowie Mobilität (23%), in denen zusammengenommen über 60% des gesamten CO<sub>2</sub>-Äquivalenz-Ausstoßes pro Kopf in Deutschland erzeugt werden (vgl. UBA 2013). Diese Zahlen machen deutlich, dass der Übergang zu einer postfossilen Gesellschaft eine weit reichende Anpassung des Alltagshandelns erfordert. Anspruchsvolle Klimaschutzziele, wie eine Reduktion der THG Emissionen um 80%, können daher durch technologische Innovationen allein nicht erreicht werden. Parallel dazu ist eine einschneidende Veränderungen von Alltagspraktiken und Konsummustern erforderlich (Europäische Kommission 2008).*

*Die Abschätzung der Wirkungen ausgewählter Maßnahmen der Städte Frankfurt/Main und München bildet einen zentralen Bestandteil des Forschungsvorhabens KlimaAlltag. Im Gesamtprojekt stehen folgende Fragen im Mittelpunkt:*

- Wie können alltägliche Routinen und Handlungsweisen, die den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in die Höhe treiben, klimafreundlicher und umweltverträglicher gestaltet werden?*
- Welche Ansatzpunkte für eine Dekarbonisierung von Alltagsroutinen gibt es für unterschiedliche Lebensstile und soziale Lagen?*
- Wie können unerwünschte soziale Wirkungen vermieden werden?*
- Welche Wirkungen bzw. Wirkungspotenziale haben kommunale klimapolitische Instrumente, Maßnahmen und Angebote auf klimarelevantes Alltagshandeln (am Beispiel der Städte München und Frankfurt am Main)?“*

*„Erfolge und Erfahrungen*

*Auf Basis der Befragung (vgl. Stieß et al. 2014) zeigt sich, dass die Energieberatung des Münchener Bauzentrums unter den Münchner Bürgern relativ bekannt ist. Mehr als die Hälfte der befragten Hauseigentümer (54%) kennt das Bauzentrum als Informationszentrum mit kostenloser Energieberatung. Die Mehrzahl der befragten Experten schätzt diese Bekanntheit des Bauzentrums als mittel bis groß ein. Dem Institut für Marktforschung München zufolge kennen 26% das Beratungsangebot des Münchener Bauzentrums.“*

*„Ein Experte schließt sich diesem positivem Rückblick ebenso für 2012 an und bemerkt, dass nicht nur die Informationsabende zu verschiedenen Themen regelmäßig gut besucht seien, sondern auch Großveranstaltungen, wie zum Beispiel die Energiespartage 2012*

*mit 2.700 Besuchern. Das Beratungsangebot des Bauzentrums hat seiner Einschätzung nach mittlerweile rund 7.000 Interessierte pro Jahr. Unter denjenigen Teilnehmern der Repräsentativbefragung (vgl. Stieß et al. 2014), die die Beratung schon genutzt haben, fällt die Bewertung sehr positiv aus (43% sehr gut, 50% eher gut). Auch die Experten schätzen die Beurteilung der Kunden als überwiegend positiv bis sehr positiv ein, die Qualität der Beratung bewertet ein Experte als „Superangebot“ durch „super qualifizierte Leute“. Der Nutzen für die genannte Zielgruppe als Gesamtes wird von den Experten sehr positiv eingestuft.*

*Das Instrument besitzt nach Aussage der Befragten große Akzeptanz innerhalb der Verwaltung. Die aktuelle Integration von zivilgesellschaftlichen Organisationen in das Beratungskonzept des Bauzentrums wird sehr unterschiedlich bewertet und reicht von einer „sehr hohen“ bis „kontinuierlich wachsenden“ Einbindung im Bauzentrum bis hin zu einer noch ausbaufähigen Einbindung.“*

#### *„Aufwand und Wirkung*

*Der mit dem Beratungsangebot des Bauzentrums verbundene sowohl finanzielle und personelle wie auch organisatorische Aufwand wird von uns (wie auch den Experten) als mittel eingeschätzt. Der personelle Aufwand umfasst, laut Angaben eines befragten Experten, neben dreieinhalb Vollzeitäquivalenten an internen Mitarbeitern, auch zehn extern beauftragte Arbeitskräfte, ca. hundert Ehrenamtliche sowie weitere Kooperationspartner.“*

#### *„Unterstützende und hemmende Faktoren*

*Als zentraler fördernder Faktor der Beratung wird von den befragten Experten die hohe Qualität und Professionalität sowie die Unabhängigkeit der Beratung genannt. Auch von den Teilnehmenden der Fokusgruppen wird hervorgehoben, dass es sich bei der Beratung des Bauzentrums um die Weitergabe bzw. Vermittlung von „Expertenwissen“ handelt, zu dem Privatpersonen ansonsten keinen (produkt- bzw. firmenneutralen) Zugang hätten: „Also die Beratung umfasst ja wesentlich mehr auch an Fachwissen, was ein einzelner Häuslebauer oder Besitzer von schon bestehenden Immobilien nicht so hat.“ (TN, m, 38 J.). Neben der Qualität und Unabhängigkeit werden auch von den Experten die große inhaltliche Bandbreite der „umfangreichen gewerke-übergreifenden Beratung“, „das Aufgreifen ganz aktueller Themen und die schnelle Reaktionsgeschwindigkeit“ sowie die Möglichkeit der kostenlosen Erstberatung geschätzt.“*

#### *„Wirkungskette*

*Das Beratungsangebot des Bauzentrums liefert Hintergrund- und Sachinformationen für strategische Investitionsentscheidungen in den Bereichen Bauen und Sanierung und wirkt somit vor allem über die Dimension „Enable“. Hierbei erfolgt eine Weitergabe von Handlungs- und Systemwissen an die beratenen Haushalte. Zudem vermittelt das*

Angebot Zielwissen und trägt damit zur Normaktivierung bzw. Bewusstseinsbildung über die Dimension „Engage“ bei. Daneben ist es auch denkbar, dass hierdurch die weitere Beschäftigung mit der Thematik der energetischen Sanierung angestoßen wird. Indirekt wirkt das Angebot auch noch über die Dimension „Encourage“ hinsichtlich des Aufzeigens eines langfristigen, finanziellen Nutzens, welcher auch einen konkreten Verhaltensanreiz darstellen könnte.“

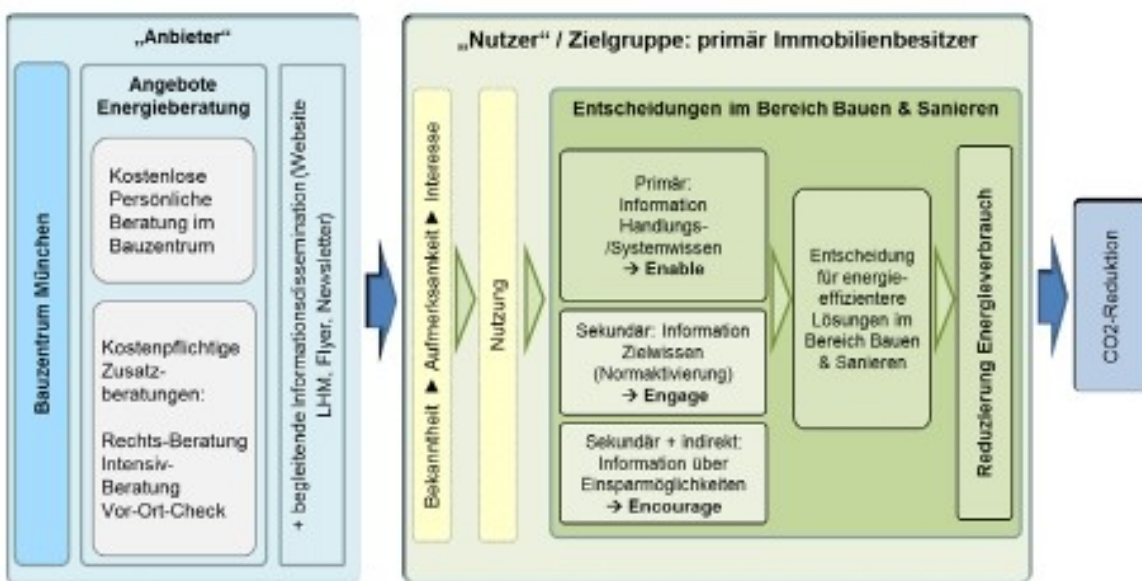


Abb. 5.7: Wirkungskette der Energieberatung des Bauzentrums

Die Abbildung ist der oben genannten wissenschaftlichen Untersuchung entnommen (Seite 158)

Nach Einschätzung des Referats für Gesundheit und Umwelt beschreiben diese Ergebnisse sehr gut die vielfältigen Wirkungsketten, die das Bauzentrum München mit seinen fachlichen Aktivitäten und der guten Vernetzung im Sanierungs- und Baugeschehen in den Bereichen Mieten, Vermieten und Immobilienbewirtschaftung geschaffen hat. Die Studie hebt den hohen Wert der Beratung im Bauzentrum München hervor und bewertet den finanziellen Aufwand der Landeshauptstadt München hierfür als „mittel“.

### 3.2 Kund\_innen-Umfrage vom Bauzentrum München

Das Bauzentrum München hat vom 16.7. bis 14.8.2014 die beiliegende Umfrage (Anlage 2) unter seinen Kundinnen und Kunden durchgeführt. Innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen konnten die Besucherinnen und Besucher die Fragebögen im Haus ausfüllen, der Fragebogen wurde auch per E-Mail an den Newsletter-Verteiler versendet. Das Statistisches Amt hat die Umfrage fachlich betreut und dem Referat für Gesundheit und Umwelt als Bewertung der Umfrage-Ergebnisse folgende Einschätzung übermittelt:

„272 Rückmeldungen sind im Bezug auf Ihr Kundenaufkommen "relativ wenig", aber aus statistischer Sicht lassen sich damit sehr stabile Aussagen treffen. Noch dazu, wenn das Ergebnis so eindeutig ist, wie Ihres: Sie haben sehr gute Zufriedenheitswerte erhalten, und ein Optimierungs-/Verbesserungsbedarf ist dadurch weder abzuleiten, noch notwendig.“

Einzelne Ergebnisse der Umfrage unter den Kundinnen und Kunden des Bauzentrums München 2014:

Wie bewerten Sie die Angebote vom Bauzentrum München, Sofern Sie diese selbst schon in Anspruch genommen haben? 233 Teilnehmer				
		sehr gut	eher gut	eher schlecht Schlecht
Kostenlose Fachforen	%	56,7	40,3	3,0
Kostenfreie Infoabende	%	53,1	43,4	3,4
Kostenfreie Beratung	%	51,5	47,2	1,2
Kostenpflichtige Seminare	%	45,6	52,2	2,2
Münchner EnergieSparTage	%	44,9	49,6	5,5
Kostenpflichtige Beratungen	%	31,0	64,4	4,6
Ausstellung	%	26,9	58,0	15,1
Infostände	%	26,0	58,3	15,8

Sind die neutralen und unabhängigen Aktivitäten des Bauzentrums München unter Leitung der Landeshauptstadt München nützlich für Sie? 262 Teilnehmer	
	%
sehr nützlich	51,9%
eher nützlich	40,5%
teils/teils	6,9%
eher nicht nützlich	,8%
nicht nützlich	0,0%
Gesamt	100,0%

Wie beurteilen Sie die Kundenfreundlichkeit vom Bauzentrum München? 258 Teilnehmer					
		sehr gut	eher gut	eher schlecht	schlecht
a) Kompetenz/Freundlichkeit der Mitarbeiter innen	%	53,5%	45,0%	1,6%	0,0%
b) Örtlichkeiten	%	29,2%	58,9%	9,9%	2,0%

Sie sind: 272 Teilnehmer	
Handwerker_in	6,3%
Fachplaner_in	18,8%
Architekt_in	22,8%
Mieter/_n	3,3%
Immobilien-Eigentümer_in	20,2%

Als Verkehrsmittel für den Besuch im Bauzentrum München geben 4,6 % „zu Fuß/Fahrrad“ an, während das Auto und die öffentlichen Verkehrsmittel vom Rest zu fast gleich großen Teilen benutzt wird.

#### Zusammenfassende Bewertung der Umfrage-Ergebnisse vom Referat für Gesundheit und Umwelt:

Das Bauzentrum München hat mit den Planer\_innen und Architekt\_innen, sowie den Eigentümer\_innen zwei wichtige Zielgruppen als Kundengruppen aufgebaut. Für beide sind jeweils die kostenlosen niederschweligen Angebote als erster Einstieg in das Thema Nachhaltiges Bauen, sowie die weitergehenden kostenpflichtigen vertiefenden Informationen wichtig. Sehr erfreulich ist aber auch, dass die Handwerker\_innen und Mieter\_innen inzwischen zu mindestens 6% an den Veranstaltungen teilnehmen. Damit wird die Diskussion bei den Veranstaltungen, gepaart mit der Möglichkeit der Netzwerkbildung, erheblich bereichert.

Über 92% der Besucherinnen und Besucher sehen die Informationen als „sehr nützlich“ und „eher nützlich“ an, womit nachgewiesen ist, dass der Auftrag zum Wissenstransfer sehr gut umgesetzt wird. Die breit gestreuten Kundengruppen bei Veranstaltungen im Bauzentrum München bieten einen wichtigen Nährboden zur sofortigen Umsetzung von Energiespar- und Klimaschutz-Maßnahmen. Das Durchschnittsalter der Besucherinnen und Besucher beträgt 52 Jahre, über 20% der Besucherinnen und Besucher sind weiblich.

Neben freundlichen Anmerkungen wie „Bitte unbedingt weitermachen! Vielen Dank!!“ wurden bei der Umfrage viele subjektive Empfehlungen zur Konzeption der Veranstaltungen ausgesprochen. Nachdem das Bauzentrum München sehr viele Veranstaltungstypen, -zeiten und -strukturen bereits ausprobiert hat (Morgen- und Abendforen, „after work Seminare“, Infoabende etc.) wurden hierzu in der Vergangenheit



viele Erfahrungen gewonnen und auch bereits umgesetzt. Nach Einschätzung des Referats für Gesundheit und Umwelt stellen die derzeitigen Angebote ein passendes, breit gefächertes Portfolio für jede Kundengruppe dar. Das jetzige Angebot stellt bereits das Ergebnis eines laufenden Prozesses von Feinjustierungen dar. Es wird aber auch künftig anhand der Anforderungen der Kund\_innen kontinuierlich weiterentwickelt. Das Bauzentrum München leistet mit seinen vielfältigen Angeboten zur Umsetzung von Energiespar-Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Klimaschutzstrategie der Landeshauptstadt München.

Über das Bauzentrum München werden Inhalte kommuniziert und Kompetenzen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren vermittelt, die insbesondere vielen privaten und mittelständischen Investoren dienen sowie die Kompetenz und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Akteure fördern.

#### 4. Kostenpflicht bei Fachforen

Im Folgenden wird ein Überblick über die unterschiedlichen Angebote gegeben, die Zielgruppen sowie die Teilnehmer-Gebühren werden dargestellt.

##### 4.1 Kostenlose (niederschwellige) und kostenpflichtige Angebote

Im Bauzentrum München gibt es derzeit folgende kostenlose und damit niederschwellige Angebote für die Bürgerinnen und Bürger und Fachleute:

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	<b>Fachleute</b>
Infoabende, Vorträge & Führungen	Fachforen
Kostenfreie Beratung	Fachinformationen
Dauer-Ausstellung	Führungen & Exkursionen
Münchner EnergieSparTage	Münchner EnergieSparTage
Messestände (Handwerks-Messen, BAU)	Messestände (BAU, Intersolar)
Beratung bei Bürgerversammlungen	Beteiligung an Netzwerken
Stadtteil-Energietag (vor Ort)	
Informations-Material	

Darauf bauen die folgenden kostenpflichtigen Angebote im Bauzentrum München auf:

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	<b>Fachleute</b>
Kostenpflichtige Beratung	Seminare
Seminare (vereinzelt besucht von interessierten „Nicht-Fachleuten“)	Kostenpflichtige Veranstaltungen mit Kooperationspartnern

Dieses abgestufte Angebot von kostenlosen und kostenpflichtigen Veranstaltungen und Dienstleistungen hat sich bewährt. Das Bauzentrum München prüft kontinuierlich, ob Veranstaltungen dazu geeignet sind, kostenpflichtig angeboten zu werden. Ein wesentliches Kriterium ist hierbei, ob das jeweilige Thema in der (Fach-) Öffentlichkeit allgemein bekannt und anerkannt ist und von den Auftraggeber\_innen im Marktgeschehen ausreichend Aufträge hierfür vergeben werden. Dem Bauzentrum München ist dies zum Beispiel bei den Themen „Hydraulischer Abgleich“, „Barrierefreiheit“, „BHKW“, „RAL-Fenstereinbau“ etc. gelungen, erfolgreiche kostenpflichtige Veranstaltungen wurden hierzu etabliert.

Auch die bestehende konzeptionelle Verknüpfung mit dem Förderprogramm Energieeinsparung (FES) ist wichtig, mit dem die Landeshauptstadt München Energiespar-Maßnahmen direkt finanziell unterstützt. Dies wird im Folgenden am Beispiel „Hydraulischer Abgleich“ erläutert: Bundesweit vorbildlich hat das Bauzentrum München mit Veranstaltungen das Thema seiner Bedeutung entsprechend hervorgehoben. Ergänzend wurde die Maßnahme durch das Förderprogramm Energieeinsparung gefördert. So wurde der Markt für Aufträge geschaffen, allerdings fehlten zu diesem Zeitpunkt noch die ausgebildeten Fachleute. Deren Anzahl wurde zwischenzeitlich über vielfältige (Weiterbildungs-)Veranstaltungen ständig erhöht. Im Bauzentrum München werden hierzu pro Jahr inzwischen zwei kostenpflichtige Lehrgänge angeboten. Zuletzt wurde im Förderprogramm Energieeinsparung noch einmal der Fördersatz erhöht, um die Marktdurchdringung weiter zu verbessern. Heute ist die Bedeutung des hydraulischen Abgleichs und der damit möglichen, zusätzlichen Energieeinsparung von mindestens 10% allgemein anerkannt. Es gibt inzwischen kein Förderprogramm in Bund und Land mehr, das diese Maßnahme nicht ebenfalls fordert. Letztlich wurde mit diesen Aktivitäten auch die Basis dafür geschaffen, dass die Forderung der Stadtwerke München bezüglich niedriger Rücklauf-Temperaturen bei Heizungsanlagen im Fernwärmenetz praktisch umgesetzt werden konnte.

#### **4.2 Abwicklung der Fachforen seit 2000**

Die Fachforen sind eine Maßnahme aus dem „Erweiterten Klimaschutzprogramm“ (Projektnummer 34). Im Zeitraum von 2000 bis 2006 wurde die Konzeption und Begleitung sowie die Abwicklung der Fachforen extern vergeben. Rund 255.000 Euro wurden dafür im Zeitraum von 2000 bis 2006 an die externen Dienstleister bezahlt. Nach den ersten vier Auftaktveranstaltungen mit durchschnittlich 70 Teilnehmer\_innen reduzierte sich die durchschnittliche Zahl der Besucherinnen und Besucher auf 42 Teilnehmer\_innen im restlichen Projektzeitraum. Damals wurden mehrheitlich städtische Mitarbeiter\_innen und Verbandsvertreter\_innen als Teilnehmer\_innen gewonnen. Durchgeführt wurden 43 Veranstaltungen in 7 Jahren. Die Kosten der Fachforen bei der

Durchführung durch externe Dienstleister lagen bei 60 bis 100 Euro (je nach Agentur) pro Teilnehmer\_in und Fachforum.

Seit der Übernahme der Organisation der Fachforen durch das Bauzentrum München in 2007 als innerstädtischer Dienstleister nehmen - wie die Umfrage belegt - sehr viele Marktakteur\_innen und Marktentscheider\_innen aus der Bau- und Immobilienbranche an den Foren teil. Derzeit liegt die durchschnittliche Besucherzahl der rund 30 Fachforen pro Jahr bei 92 Teilnehmer\_innen, pro Teilnehmer\_in kosteten die Fachforen rund 13 Euro.

Die Kosten für diese Fachveranstaltungen sind vergleichsweise niedrig, weil das Bauzentrum München mit seinen in den letzten Jahren geschaffenen Strukturen gute Voraussetzungen hierfür bietet: Einladung per E-Mail an einen sehr umfangreichen Verteiler, geringe Herstellungs-Kosten für die Programm-Flyer auf Grund von Rahmenverträgen für Druck und Layout, häufig fachlich hochqualifizierte Referent\_innen, die kostenlos oder für eine geringe Aufwandsentschädigung agieren und damit die kostenlosen Fachforen unterstützen wollen.

Seit 2000 werden diese Fachforen kostenfrei angeboten. Diese niederschweligen Angebote sind von Bedeutung, wenn neue Inhalte in das Marktgeschehen eingeführt werden sollen. Die Durchführung der Fachforen wurde anfangs an externe Dienstleister vergeben. Seit 2007 ist das Bauzentrum München mit der Konzeption und Organisation der Fachforen betraut [Beschluss der Vollversammlung am 28.11.2007 (SV-Nr. 02-08 / V 11152), des Umweltschutzausschuss am 04.05.2010 (SV-Nr. 02-14 / V 04086)].

Die Durchführung der kostenlosen Fachforen belasten das Budget des Bauzentrums München nicht. Die Gelder hierfür werden auf der Basis der Stadtratsbeschlüsse zum „Erweiterten Klimaschutzprogramm“ zur Verfügung gestellt. In 2013 wurden hierfür 42.923 Euro verausgabt, in 2014 verringerte sich dieser Betrag auf 40.798 Euro (Bereitgestellt wurden 45.000 Euro). Gerade als Maßnahme im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit leisten die Fachforen einen wichtigen Beitrag zu den Klimaschutzbemühungen der Landeshauptstadt München.

Die Einführung von Teilnahme-Gebühren für die Fachforen würde sich nach Einschätzung des Referat für Gesundheit und Umwelt wie folgt auswirken:

- Die Teilnehmer-Zahl würde sich verringern
- Pro Besucher\_in entstünden für die Rechnungsstellung zusätzliche Bearbeitungskosten im Bauzentrum München in Höhe von ca. 8,40 Euro pro Rechnung (Personalkosten und Porto - konservativ geschätzt, ohne Kosten für das Mahnungswesen etc.) entstehen
- Der Aufwand und damit die Kosten für die Koordination eines kostenpflichtigen Fachforum würden steigen
- Die Kosten für Referenten-Honorare würde steigen, da viele Referent\_innen nur

aufgrund des derzeit kostenfreien Charakters der Fachforen für eine nur geringe Vergütung oder sogar kostenlos mitwirken

- Die Gesamtkosten für Fachforen im Budget des „Erweiterten Klimaschutzprogramms,, von derzeit 1677 Euro pro Veranstaltung würden sich bei der Erhebung einer Teilnahme-Gebühr zwischen 10 und 25 Euro pro Person um schätzungsweise 500 bis 1000 Euro erhöhen.

Es ist davon auszugehen, dass die Einführung von Gebühren für die Fachforen das Budget vom Bauzentrum München auf Grund des stark erhöhten Verwaltungsaufwands für die Gebührenerhebung nicht entlasten, im Gegenteil sogar erhöhen würde. Mit dem derzeit verfügbaren Personalstand wäre diese zusätzliche Gebührenerhebung nicht mehr leistbar.

Bewertung des Referats für Gesundheit und Umwelt:

Das Referat für Gesundheit und Umwelt, empfiehlt auch weiterhin keine Gebühren für die bisher kostenfreien Fachforen zu erheben und diese als niederschwelliges Angebot für Fachleute zu erhalten – finanziert aus dem „Erweitertes Klimaschutzprogramm“. Durch die Erhebung von Teilnehmer-Gebühren würden sich die Kosten für die Landeshauptstadt München nicht verringern.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt ist der Überzeugung, dass die erprobten und mit viel Erfahrung konzipierte Fachforen angesichts der hohen Teilnehmerzahlen und der großen Zufriedenheit der Kund\_innen als sehr erfolgreich anzusehen sind. Im Gesamtsystem Bauzentrum München ist es unter Abwägung von Kosten und Nutzen als sehr effizient einzustufen.

Bei anderen kostenfreien und niederschwelligen Angeboten wie den Infoabenden für die Endkundinnen und Endkunden liegt dieselbe Situation vor. Hierfür Teilnahme-Gebühren einzufordern wäre in einer Gesamtbetrachtung unwirtschaftlich, die zu erwartenden deutlich geringeren Teilnehmerzahlen würden die Wirkung dieses Angebots erheblich schmälern.

## **5. Erhöhung der Einnahmen im Bauzentrum München**

Das Bauzentrum München hat folgende wesentliche Einnahmequellen: Vermietung von Ausstellungsflächen, Raumvermietung und Seminargebühren.

Zur Raumvermietung: In 2012 wurden 49.415,20 Euro und in 2013 wurden 54.724,90 Euro eingenommen, für 2014 wird eine weitere Steigerung erwartet. Diese Summe kann zum derzeitigen Stand nicht mehr wesentlich erhöht werden, da die Räume primär für eigene Veranstaltungen benötigt werden. Der derzeitige hohe Vermietungsgrad ist auch ein

Kennwert für die positive Ausstrahlung des Bauzentrum München.

Das kostenpflichtige Seminar-Angebot erbringt derzeit Einnahmen von etwa 35.400 Euro pro Jahr, die Einnahmen decken in 2014 die Referenten-Honorare. Dies wurde durch eine Preiserhöhung in 2011 und eine Steigerung der Besucherinnen und Besucher-Zahlen in diesem Jahr auf durchschnittlich etwa 16 Teilnehmer\_innen pro Seminar möglich. Eine weitere moderate Erhöhung der Seminar-Gebühren ist in 2016 möglich, weil die Seminare in der Fachwelt einen zunehmend guten Ruf genießen. Allerdings wird die nächste geplante Gebühren-Erhöpfung - wie bereits in 2012 – im Folgejahr zunächst zu einem Rückgang der Zahl der Besucherinnen und Besucher führen – und damit zu geringeren Einnahmen.

Für die Ausstellungsflächen muss festgestellt werden, dass das ursprüngliche Konzept zum Bauzentrum München inzwischen nicht mehr zeitgemäß ist. In den heutigen Zeiten von mobiler Kommunikation und Internet-Angeboten jeglicher Art hat eine Ausstellung von Produkten zwar nicht vollständig ihre Bedeutung verloren, aber die derzeit verfügbare Fläche kann nicht mehr vollständig vermietet werden. Viele Firmen haben inzwischen auch eigene Ausstellungsflächen aufgebaut. Gegenüber den Vorstellungen bei der Konzepterstellung im Jahr 2000 ergibt sich hierfür ein jährlicher Fehlbetrag von etwa 148.000 Euro (Annahme: 50% höhere Mietpreise und Vollbelegung der Ausstellung). Mit diversen Kombi-Paketen und individueller Ansprache hat das Bauzentrum München zwar immer wieder neue Mieter\_innen gewinnen können, aber zum Stand Ende 2014 ist festzustellen, dass nennenswert höhere Einnahmen durch Aussteller\_innen weder absehbar noch zu erwarten sind.

Die Ausstellungsflächen könnten zwar für Sonder-Ausstellungen und Planauslegungen etc. von anderen städtischen Dienststellen stärker genutzt werden, was aber nur die Auslastung, nicht aber die Einnahmen des Bauzentrum München erhöhen würde.

## **6. Fachliche Erfolge vom Bauzentrum München**

Das Bauzentrum München war unter anderem an den folgenden Weiterentwicklungen im Marktgeschehen beteiligt:

- Förderung der Brennwertechnik, bis sie zum Stand der Technik wurde
- Allgemeine Anerkennung des Hydraulischen Abgleichs von Heizungsanlagen als geschuldete (Planungs-)Leistung
- Allgemeine Anerkennung der Barrierefreiheit als wichtiger Faktor für Nachhaltigkeit und Komfort
- Vernetzung aller Akteur\_innen bei Sanierungen, wodurch sich jede/r jeweils auf seine individuellen Schwerpunkte und Kompetenzen konzentrieren kann (Förderung der Bauqualität)

- Einleitung eines Paradigmenwechsels bei den Investor\_innen hin zur Nachhaltigkeit im Baugeschehen
- Allgemeine Anerkennung der großen Bedeutung des Themas „Qualität“ (insbesondere auch mit Hilfe des „Münchner Qualitätsstandards“)
- Unterstützung der Stadtwerke München zur Erreichung niedrigerer Rücklauftemperaturen in Fernwärme-Netzen
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades des Förderprogramms Energieeinsparung, Entwicklung neuer innovativer Förderkriterien wie CO2-Bonus oder Schichtspeicher unter Einbindung der Fachwelt.
- Interkulturelle Angebote zu Klimaschutz und Energieeinsparung
- Entwicklung eines Sanierungschecks, der derzeit in modifizierter Form von der MGS in den Sanierungsgebieten angewendet wird

Alle genannten Aspekte haben auch bundesweit zu Veränderungen bei Förderprogrammen und den Schwerpunkten bei Beratung und Fortbildung geführt. Wichtige Erfolge wurden erzielt bei der Förderung der regionalen mittelständischen Akteur\_innen und der Stärkung ihrer Fähigkeit, die ständig komplexeren Aufgabenstellungen zu meistern. Viele Anbieter\_innen können sich mit dem vom Bauzentrum München vermittelten Wissen besser am Markt behaupten.

Nachdem immer verschiedene Parteien von Eigentümer\_innen, Verwalter\_innen und Mieter\_innen mit in die Entscheidungen zu baulichen Maßnahmen eingebunden sind, wird die Frage der Refinanzierung der Maßnahmen über die Energieeinsparung zum zentralen Thema. Dies führt zur Frage der Qualität von Planung und Ausführung. Dafür übernehmen die im Umfeld des Bauzentrum München geschaffenen Instrumente „Münchner Modernisierungsvereinbarung“ und der „Münchner Qualitätsstandard“ eine wichtige Funktion.

In den Planungen um Sanierungen und Neubauten sollten folgende Qualitätskriterien rechtzeitig sorgfältig abgewogen werden:

- Brandschutz, Schallschutz
- Energieeffizienz, Klimaschutz, Nachhaltigkeit
- Familiengerechtigkeit, Anpassbarkeit und Barrierefreiheit
- Wohngesundheit, Schadstoffe, Schimmel
- dauerhaft bezahlbare Betriebskosten, Nebenkosten

Eine gute und neutrale Beratung hat einen entscheidenden Einfluss auf preiswerte und werthaltige Gebäude. Vor allem, wenn dabei die Aspekte Klimaschutz und Energieeinsparung nicht untergehen sollen.

## **7. Bauzentrum München als internationales Vorbild**

Die Angebote und das Konzept des Bauzentrums München stießen auch in 2013 wieder auf reges internationales Interesse. Sowohl in Kapstadt als auch in Kiew soll das Konzept „Bauzentrum München“ ebenfalls umgesetzt werden, was ein Indiz dafür ist, dass die Landeshauptstadt München mit diesem Konzept Wirkung erzielt.

**Kapstadt** (SA) hat großes Interesse an einem einschlägigen, intensiven Informations- und Erfahrungsaustausch und -transfer. Kapstadt ist die Münchner Partnerstadt im Rahmen des Programms "50 kommunale Klimapartnerschaften bis 2015" und plant - aufbauend auf dem Konzept des Bauzentrum München - ein sogenanntes „Smart Living Center“ zu errichten. Dieses Zentrum ist als eine gemeinnützige Einrichtung konzipiert, die den Bewohner\_innen Kapstadts den Einstieg in ein nachhaltiges Leben erleichtern soll.

Neben Ausstellungen und neutralen Beratungsangeboten zu erneuerbaren Energien (Wind, Solar, Wasser) und Energieeffizienzthemen soll das Smart Living Center zukünftig auch Themen wie beispielsweise Biodiversität, Recycling und gesunde Ernährung abbilden. Das Smart Living Center soll zukünftig, ähnlich wie das Bauzentrum München, in das kommunale Klimaschutzprogramm der Stadt Kapstadt integriert werden und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen vor Ort liefern. Ein erneuter Erfahrungsaustausch zwischen Vertreter\_innen Kapstadts und dem Bauzentrum München soll voraussichtlich im März 2015 anlässlich eines Besuches einer südafrikanischen Delegation in München erfolgen. Vorgespräche, die im November 2014 in Kapstadt stattfanden, haben dabei die Bedeutung des Bauzentrum München als Vorbild für das Kapstadter Vorhaben deutlich unterstrichen.

Im Mai 2014 besuchte eine Delegation der Stadt **Kiew** die Landeshauptstadt München. Ziel des Besuchs war, Kooperationsmöglichkeiten der beiden Städte in Sachen Energieeffizienz und erneuerbare Energien auszuloten. Ein wesentlicher Bestandteil war der Besuch im Bauzentrum München, da die Stadt Kiew beabsichtigt, ein eigenes Informations- und Beratungszentrum zum Thema Energie beim Planen und Bauen bzw. Sanieren aufzubauen. Das Konzept und das Programm des Bauzentrum München soll hierbei als Vorbild dienen. Die Stadt Kiew wünscht hierzu eine Zusammenarbeit z.B. in Form von Ausstellungsmaterialien, Broschüren und bei der Programmkonzeption. Seitens des Referats für Gesundheit und Umwelt wurde eine Unterstützung unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitäten zugesagt.

## **8. Finanzielles Ergebnis 2012 / 2013**

Ab 2007 (siehe auch Beschluss „Bauzentrum München“ Nr. 08-14 / V 01795 der Vollversammlung vom 24.06.2009) erfolgte die Umstellung von der Kameralistik auf die

doppische kaufmännische Buchführung. Deswegen ist ein direkter Vergleich der hier dargestellten Ergebnisse mit denen früherer Jahre nicht mehr möglich. Grundlage für die Steuerung des Bauzentrums München ist das Produktdatenblatt gemäß den stadtweiten Festlegungen. Die Spalte „Ergebnis nach Abzug der Defizitvereinbarung“ nimmt noch Bezug auf eine frühere Vorgabe, die eine „Zuschuss-Obergrenze“ für das Bauzentrum München von 640.000 € pro Jahr (auf der Basis der Methodik der Kameralistik) vorgab.

Das Ergebnis des Produktes Bauzentrum unter Berücksichtigung der Vollkostenrechnung stellt sich wie folgt dar, wobei festgestellt werden kann, dass sich sowohl die Erlöse als auch die Kosten (bereinigt von den nicht steuerbaren Umlagen) stabilisiert haben:

Jahr	Kosten	Erlöse	Produkt- ergebnis	Ergebnis nach Abzug Defizitvereinbarung	Kosten- deckungs- grad
Ist 2007*)	1.525.502 €	360.979 €	-1.164.523 €	-524.523 €	24%
Ist 2008*)	1.351.862 €	313.899 €	-1.037.963 €	-397.963 €	23%
Ist 2009*)	1.369.853 €	348.778 €	-1.021.075 €	-381.075 €	25%
Ist 2010*)	1.409.361 €	238.192 €	-1.171.169 €	-531.169 €*)	17%*)
Ist 2011*)	1.324.728 €	209.821 €	-1.114.907 €	-474.907 €*)	16%*)
davon zahlungs- wirksame Personal- und Sachkosten (ohne Miete)	590.948 €	209.871 €			
Ist 2012*)	1.312.203 €	214.033 €	-1.098.110 €	-458.110 €*)	16,3%*)
davon zahlungs- wirksame Personal- und Sachkosten (ohne Miete)**)	424.359 €	214.077 €			
Ist 2013*)	1.427.267 €	213.828 €	-1.213.439 €	-573.439 €**)	15**)
davon zahlungs- wirksame Personal- und Sachkosten (ohne Miete)***)	433.001 €	211.572 €			

\*) Aufgrund schwankender nicht steuerbarer stadtweiten Umlagen sind die Istkosten schwer mit den Vorjahren vergleichbar. Abweichung Ist Kosten zwischen 2012 und 2013 iHv. 115.064 € aufgrund schwankender nicht steuerbarer internen Verrechnungen

\*\*\*) Zahlungswirksame Ist Kosten in 2012 sind gegenüber Ist 2011 um 166.589 € gesunken, hauptsächlich im Bereich der Sachkosten. Grund dafür ist die strikte Ausgabedisziplin gewesen.

\*\*\*\*) Zahlungswirksame Ist Kosten in 2013 sind gegenüber Ist 2012 minimal um 8.642 € gestiegen.



## 9. Leistungen und Zielerfüllung des Bauzentrum München

Das Referat für Gesundheit und Umwelt sieht die Entwicklung der Inanspruchnahme der Angebote im Bauzentrum München als positiv an. Das Bauzentrum München hat in den letzten Jahren eine wichtige Rolle im Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt München übernommen und wird von einem großen Teil der Stadtgesellschaft als wichtiger Ansprechpartner wahrgenommen.

### Leistungs-Kennzahlen vom Bauzentrum München

Die weißen Felder in der Tabelle resultieren daher, dass in dem jeweiligen Jahr diese Leistungen entweder nicht angeboten wurden oder nicht gezählt werden konnten.

Leistungen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Anzahl Veranstaltungen</b>	36	73	97	117	81	116	210	204	282	261	260	274
davon Seminare								32	63	37	30	33
davon Fachforen								11	17	31	21	36
davon Infoabende und Vorträge								78	101	114	126	120
davon Delegationen und Führungen							18	15	37	25	22	23
davon Sonderausstellungen		1	4	4	2	2	1	1	3	1	0	2
<b>Anzahl Beratungen gesamt</b>	934	2505	3463	5097	5698	4974	5410	7029	5020	8072	6512	8004
davon kostenpflichtig						84	50	231	296	592	635	910
davon bei externen Veranstaltungen				1575	1479	1136	1149	2592	1369	2564	1627	1518
<b>Anzahl Beratungsangebote</b>	13	19	21	23	31	68	70	74	77	93	95	98
<b>Raumtage Vermietung Veranstaltungsräume</b>					40,5	59	57	286	226	220	303	322,5
<b>Anzahl Besucher gesamt</b>	14667	18587	17880	28373	33484	28606	44415	43266	38385	48715	39882	36204 <sup>*)</sup>
davon Besucher Ausstellung im Bauzentrum	9557	5876	6609	7882	7758	6419	7524	6380	8301	15845	14948	14583
davon Teilnehmer Fachforen										2905	2130	2740
davon Teilnehmer Seminare										489	475	576
davon Teilnehmer Infoabende										2643	2329	1949
davon Besucher Münchner Solartage				3350	5100	3700	4200	3350	2300	2550	0	0
davon Besucher Münchner Energiespartage				1800	1550	2220	1700	2300	2050	1850	2750	1315
<b>Telefonische Kontakte Infotheke</b>	3968	3961	7328	9155	12313	9323	7940	8239	8439	13715	11510	11684
<b>E-Mail Kontakte</b>								1137	2198	2761	2176	2556
<b>Visits Internetseiten *</b>				16298	16386	15799	19285	73982	75455	86632	101419	87054 <sup>*)</sup>
<b>Kundenkontakte gesamt</b>	19569	25053	28671	58923	67881	58702	77050	133653	129497	159895	161499	145502
<b>Anzahl Daueraussteller</b>	55	50	65	75	99	106	102	86	80	70	77	75
davon neu hinzugekommen			65	11	29	12	13	5	9	6	18	11
<b>Belegung Ausstellungsfläche gesamt (in %)</b>								66	65	60	70	70

<sup>\*)</sup> Die Gründe für die geringeren Besucherzahlen sind: Zusammenlegung von Solartagen mit EnergieSparTagen sowie Markteffekte wie sinkende/steigende Energiepreise oder Auftragspitzen durch auslaufende Förderprogramme.

<sup>\*)</sup> Hinweis zu Internetstatistik: Aufgrund völlig unterschiedlicher Zählweise sind die Besucherzahlen auf der Homepage Bauzentrum aus den Jahren 2005-2012 nicht vergleichbar mit den Zahlen ab 2013

Mit dieser Tabelle stellt das Referat für Gesundheit und Umwelt die Leistungen dar, die durch die Investition der Landeshauptstadt München in das Bauzentrum München generiert werden können. Die zwischenzeitlichen Spitzen bei einzelnen Leistungen resultieren aus nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen, so wurden z.B. viele Maßnahmen auf Grund der Erhöhung der Mehrwertsteuer in 2007 vorgezogen. Eben solche Wirkungen haben auch Energiepreisschübe oder Veränderungen der Förderbedingungen des Bundes.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen wurden die Solartage und die EnergieSparTage zusammen gelegt. Die Resonanz auf dieses Messe-ähnliche Angebot ist stark von der sich veränderten Grundeinstellungen in der Bevölkerung abhängig, in 2014 konnten bei der zweitägigen Veranstaltung wieder 1950 Besucherinnen und Besucher gezählt werden.

## **10. Leistungen des Bauzentrums München**

Die guten Bewertungen der Kundinnen und Kunden und die dargestellte hohe Nachfrage dienen als Beleg für die hohe Qualität der Angebote im Bauzentrum München. Die Beschwerde-Quote liegt unter einem Promille. Mit über 300 Veranstaltungen, etwa 700 Referaten und Vorträgen und über 7500 Beratungen im Jahr, sowie einem Pool von mehr als 60 festen ehrenamtlichen Beraterinnen und Beratern ist dies keine Selbstverständlichkeit.

Der E-Mail-Newsletter wird derzeit von etwa 7.000 Empfänger\_innen gelesen (derzeit mit einer Steigerung der Abonnent\_innen um etwa 200 pro Jahr).

Der wachsende Zuspruch ist umso bemerkenswerter, als das Bauzentrum München entsprechend den Stadtratsaufträgen auf zukunftsorientierte, nachhaltige und weniger auf populäre Themen setzt. Mit diesem Konzept steht das Bauzentrum München auch nicht in Konkurrenz zu sonstigen Fort- und Weiterbildungs-Einrichtungen. Vermittelt werden in erster Linie neben schwierig zu vermittelnden Themen wie hochwertige Energiestandards, Qualitätsaspekte und Nachhaltigkeits-Fragen auch die Vermeidung von Schäden bzw. die Mängel-Beseitigung. Das Bauzentrum München hat sich mit seinen Fachforen und Seminaren mit zukunftsweisenden Inhalten oder zu wichtigen Hemmnissen und deren Überwindung in der Fachwelt im Laufe der letzten Jahre einen guten Ruf erarbeitet.

Etwa 10% der Besucherinnen und Besucher im Bauzentrum München sind Fachleute – mit steigender Tendenz. Dies ist eine gute Basis zur Förderung der Netzwerkbildung. Um diesen Stadtratsauftrag erfolgreich umzusetzen unterstützt das Bauzentrum München diese Entwicklung durch die ständige Fortschreibung der inhaltlichen Konzepte, einhergehend mit der Anpassung seiner Programmstrukturen. So wird ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass sich innovative Produkte und Dienstleistungen am Markt durchsetzen können.

## **11. Bewertung der Dienstleistungen des Bauzentrums München**

An dieser Stelle wird der Geld-Wert der Leistungen des Bauzentrum München abgeschätzt. Für diese Betrachtung werden die zahlenmäßig erfassbaren Dienstleistungen über einen geschätzten Marktwert monetarisiert. Diese Kosten wären von der Landeshauptstadt München zu tragen, wenn sie für diese Dienstleistungen des Bauzentrum München Dritte beauftragen würde.

Das ständig wachsende Vertrauen der Kooperationspartner\_innen in die Zusammenarbeit mit dem Bauzentrum München stärkt die Wirkung der städtischen Klimaschutzpolitik. Das Bauzentrum München in städtischer Verantwortung wird als ein Element der

Daseinsvorsorge angesehen und stellt einen wichtigen Baustein in der Klimaschutz-Strategie der Landeshauptstadt München dar.

Dienstleistung	Anzahl pro Jahr*)	Monetärer Wert in € pro Einheit**)	Monetärer Wert in € gesamt
Produktneutrale Fachberatungen	7.500	50	375.000
Qualifizierte Ansprache der Fachleute	6.000	80	480.000
Erstinformation der Bürgerinnen und Bürger über das Internet	87.000	1	87.000
Erstinformation der Bürgerinnen und Bürger im Bauzentrum	10.000	20	200.000
Erstinformation am Telefon	8.000	10	80.000
Summe			1.222.000
*) Gewertete und gemittelte Anzahl aus den letzten drei Jahren			
**) Geschätzte Kosten für die Dienstleistungen, wenn diese von der Landeshauptstadt München über Werkverträge in Auftrag gegeben werden.			

Tabelle: Monetärer Wert der Dienstleistungen vom Bauzentrum München

Nicht direkt bezifferbar für die Landeshauptstadt München ist der Wert der intensiven Netzwerkbildung für die Initiierung neuer Strukturen für alle Akteur\_innen der Bauwirtschaft. Ergänzend zu diesen unmittelbar messbaren Erfolgen erscheint die Annahme gerechtfertigt, dass mit den Beratungen mindestens 11 Millionen Euro zusätzlich beauftragte Bauleistungen ausgelöst (Annahme: durchschnittlich 1500 € pro Beratung) und im Umfeld durch die Netzwerkbildung etwa 10 Arbeitsplätze induziert werden.

Die Einnahmen des Bauzentrums München und der Gegenwert seiner Dienstleistungen (siehe Tabelle oben) entsprechen einem Betrag von mindestens 1,5 Mio Euro. Nach Ansicht des Referats für Gesundheit und Umwelt generiert das Bauzentrum München damit einen monetären Nutzen, der weit über den Kosten des Bauzentrums München aus der Leistungsrechnung inklusive aller Umlagen liegt.

## 12. Stadtratsauftrag: Einnahmen-Steigerung und Kostensenkung

Die Kostenseite vom Bauzentrum München ist auf Grund des bis Ende 2018 laufenden Mietvertrages für das Gebäude in der Messestadt im Wesentlichen durch die hohe Gebäudemiete geprägt. Zwischenzeitlich konnte ab 2009 eine Reduzierung der Miethöhe erreicht werden.

Für die abschließende Beurteilung werden die Aspekte zu diesem Stadtratsauftrag zusammengefasst:

- Das etwa 15 Jahre alte Modell für das Bauzentrum München mit einer größeren Fläche

für Aussteller für Produkte und Dienstleistungen ist nicht mehr zeitgemäß.

- Die in 2000 umgesetzte Stadtratsentscheidung für die bis 2018 befristeten Anmietung des heutigen Gebäudes führt zu Mietkosten, die vom Bauzentrum München nicht erwirtschaftet werden können.
- Am derzeitigen Standort ist bei den steuerbaren Faktoren „kostenpflichtige Seminar“ und „Raumvermietung“ eine kontinuierlich Erhöhung der Einnahmen um etwa 7.000 Euro bis zum Ende des derzeitigen Mietvertrags möglich.
- Die Vermietung der Ausstellungsflächen bleibt ein unwägbarer Faktor, derzeit scheint eine Verringerung der Einnahmen um etwa 7.000 Euro nicht unrealistisch.
- Kostenlose niederschwellige Angebote für Fachleute wie für die Bürgerinnen und Bürger sind wichtige Angebote im Rahmen eines Gesamt-Konzepts zur Vermittlung von nachhaltigen Inhalten und deren Marktverbreitung.
- Geringe Gebühren für bisher kostenlose Angebote führen zu spezifischen Mehrkosten bei niedrigeren Besucherzahlen. Gebühren bis 10 Euro pro Veranstaltung sind aufgrund der Verwaltungsaufwandes an sich unwirtschaftlich, Gebühren bis 25 Euro führen zu um den Faktor 4 höheren pro-Kopf-Kosten der Angebote.
- Das Bauzentrum München führt sehr wirkungsvoll mit günstigem Kosten-Nutzen-Verhältnis Veranstaltungen wie die Fachforen als Dienstleister für das Referat für Gesundheit und Umwelt durch.
- Die räumliche Verkleinerung des Bauzentrums München im neuen Dienstgebäude des Referats für Gesundheit und Umwelt würde die Möglichkeiten von Einnahmen für Dienstleistungen reduzieren, voraussichtlich auf etwa 60.000 Euro. Die Bilanz würde aber deutlich verbessert, weil die sehr hohen Mietkosten vermieden würden.
- Nachdem das Gebäude in der Messestadt für andere Nutzungen nicht geeignet ist, ist die Nutzung dieses Gebäudes bis Ende 2018 durch das Bauzentrum München für die Landeshauptstadt München die wirtschaftlichste Variante. Für die Übergangszeit bis zur Nutzung neuer Räumlichkeiten für das Bauzentrum München ist eine Vereinbarung mit reduzierten Miete am jetzigen Standort anzustreben.

Um dem Wunsch des Stadtrats nach einer Reduzierung der Kosten nachzukommen, wird ein Umzug des Bauzentrums München in den geplanten Neubau an der Dachauer Straße befürwortet. Ohne Mietkosten würden dabei die Personal- und Sachkosten in Höhe von etwa 450.000 Euro als laufende Kosten verbleiben. Die Einnahmen würden sich auf etwa 60.000 Euro reduzieren. Die im Bauzentrum München vorhandenen Kompetenzen und Ressourcen würden weiterhin die wirtschaftliche Umsetzung von Dienstleistungen und Projekten, z. B. aus dem EKSP oder dem IHKM ermöglichen.

### **13. Neuer Standort im neuen Dienstgebäude des Referats für Gesundheit und Umwelt**

Der in dieser Beschlussvorlage vorgetragene Umzug des Bauzentrums München in das

geplante neue Dienstgebäude des Referats für Gesundheit und Umwelt wird die Mietkosten für das Bauzentrum München sehr deutlich reduzieren. Durch die Ansiedlung des Bauzentrums München in dem künftigen Zentralgebäude des Referats für Gesundheit und Umwelt an der Dachauer Straße sind die dort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besser in die Aufgaben und Tätigkeiten der Hauptabteilung Umwelt im Rahmen des Klimaschutzes integriert. Ein großer Teil des Flächenangebots am jetzigen Standort in Riem wird zur Zeit mit Ausstellungen bespielt. Dieses Angebot der Informationsweitergabe kann den Bedürfnissen der heutigen Zeit entsprechend in angemessener Form auch durch neue Medien ersetzt werden.

Mit Ausnahme der Produktausstellung und der Messe-ähnlichen Veranstaltungen wie die EnergieSparTage können dabei alle bisherigen Angebote des Bauzentrum München im geplanten Neubau des Referats für Gesundheit und Umwelt im Eingangsbereich grundsätzlich realisiert werden. Der für die verbleibenden Angebote (ohne die zu vermietende Ausstellungsfläche) zur Verfügung stehende Platz entspricht etwa einer 50%igen Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Im Eingangsbereich ist ein Empfang für das Bauzentrum München mit Telefon-Dienst (etwa 12.000 Anrufe pro Jahr) geplant. Die mögliche Ausstellungsfläche (davon könnte die Hälfte als zuschaltbare Fläche für einen großen Vortragsraum dienen) sollen einige haptisch wahrnehmbare Modelle und Gegenstände ausgestellt werden.

An Tischen in der Ausstellungsfläche sowie in einem Beratungszimmer könnten die Beratungen (derzeit etwa 7.500 pro Jahr) stattfinden. Ein Multimedia-gestütztes Konzept ermöglicht es, auf der reduzierten Ausstellungsfläche die wesentlichen Aspekte zum nachhaltigen, energetischen, barrierefreien und familiengerechten Bauen zu vermitteln.

Es sind Räumlichkeiten mit veränderbaren Flächen vorgesehen, damit das Konferenzzentrum für unterschiedliche Veranstaltungstypen mit wechselnden Teilnehmerzahlen genutzt werden kann. Die Großveranstaltungen im Bauzentrum München (Energiespartage, Wohnungswirtschaftsgipfel) müssen jedoch konzeptionell auf die kleineren Flächen angepasst werden. Insbesondere für die Energiespartage wäre mangels Ausstellungsfläche ein vollständig neues Konzept unter Einsatz neuer Medien-Techniken zu erstellen. Weitergehende Detailplanungen zu diversen Veranstaltungstypen des Bauzentrum München können erst erfolgen, wenn die Rahmenbedingungen festliegen.

Es sind 5 Arbeitsplätze eingeplant. Eine Erweiterung um bis zu 2 Arbeitsplätze für eine zusätzliche Solarberatung ist noch nicht entschieden, die hierzu nötige Beschlussfassung erfolgt im RAW-Ausschuss zur Nachfolge der Solarinitiative München (SIM).

Das Bauzentrum München empfängt jährlich ca. 8.000 professionelle Akteure aus der Bau- und Immobilienbranche bei seinen verschiedenen Veranstaltungen. Einige Baufachleute sind auf die Anreise mit dem Auto angewiesen. Für das Bauzentrum München sind daher in gewissem Umfang auch Parkplätze für Referenten und den Besucherkreis vorzusehen. Im künftigen Neubau an der Dachauer Straße 90 sind bereits Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in einer zugehörigen Tiefgarage eingeplant. Die Belange des Bauzentrums können in diesem Stellplatzkontingent unter Berücksichtigung des Gesamtbedarfes für das Gebäude weitgehend berücksichtigt werden, eine rollierende optimale Ausnutzung der verfügbaren Stellplätze ist dafür geplant. Die endgültige Festlegung der Zahl der Stellplätze ist bei der Konzeption der Tiefgarage in der anstehenden Detailplanung zum Neubau an der Dachauer Str. 90 noch zu erstellen.

Mit diesem Stellplatz-Konzept und der gegebenen guten Anbindung an den ÖPNV sind nach Einschätzung des Referats für Gesundheit und Umwelt angemessene Rahmenbedingungen für eine Fortführung des Bauzentrums München gegeben.

Im Rahmen des Projektauftrages für den Neubau an der Dachauer Str. 90 wird auch das Thema „Anwohner-Stellplätze“ betrachtet. Für diese zusätzliche Anforderung wäre in jedem Fall ein zweites Tiefgaragengeschoss erforderlich. Die Rahmenbedingungen für ein solches zweites Tiefgaragengeschoss werden als Grundlage für die anstehenden Entscheidungen planerisch geprüft und mit Kosten hinterlegt. Falls aufgrund der Anwohner-Stellplätze der Stadtrat einem weiteren Stellplatz-Untergeschoss zustimmt, könnten sich für temporäre Stellplatzbedarfe für den Besucherkreis des Bauzentrums zusätzliche Verbesserungen ergeben.

Der derzeit bis Ende 2018 laufende Mietvertrag für das Gebäude in der Messestadt muss rechtzeitig entsprechend der Zeitplanung für den Neubau verlängert werden, damit auch im Fall von Verzögerungen im Bauablauf ein reibungsloser Umzug ermöglicht wird. Dies ist für die erfolgreiche und unterbrechungsfreie Fortführung des Bauzentrum München von elementarer Bedeutung.

Sofern sich diese Übergangslösung und die Neuausrichtung im Neubau an der Dachauer Straße realisieren lässt, kann vom Bauzentrum München weiterhin über innovative, nachhaltige und qualitativ hochwertige Inhalte beraten und informiert werden. Die neuen Räumlichkeiten erleichtern dabei den Fokus auf moderne Techniken der Kommunikation.

#### **14. Antrag Nr. 08-14/A 04544: Zukunftsperspektive für das Bauzentrum München**

Die Fraktion Die Grünen - rosa liste hat am 05.08.2013 den Antrag mit den folgenden Forderungen gestellt:

RGU, Kommunalreferat und Planungsreferat erarbeiten gemeinsam eine Zukunftsperspektive für das Bauzentrum München, wobei folgende Kriterien gleichrangig zu prüfen sind:

1.) Verbleib am derzeitigen Standort an der Willy - Brandt - Allee 10, unter der Prämisse:

a) deutlich günstigere Mietkonditionen

b) deutlich höhere Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere der vorhandenen Oberflächen

2.) Neubau für das Bauzentrum mit optimalen Gestaltungsmöglichkeiten auf

eigenem Grundstück im Rahmen einer aktuellen städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahme, z. B.

a) innenstadtnah (u.a. Kreativquartier, etc.)

b) innenstadtfremd, aber vom ÖV gut erschlossen (z. B. Freiham, Prinz -Eugen - Kaserne, etc.)

3.) Neubau für das Bauzentrum auf städtischem Grundstück bzw. Sanierung eines städtischen Bestandsgebäudes in möglichst zentraler Lage.

In der Begründung wurde dazu ausgeführt (Auszug):

Die beantragte Zusammenfassung vieler städtischer Angebote im neuen Bauzentrum hat auch inhaltliche Gründe. Es ist bekannt, dass innovative, energiesparende sowie barrierefrei und familiengerechte nachhaltige Baukonzepte vor allem dann eine Chance haben umgesetzt zu werden, wenn frühestmöglich diese Aspekte in die Planungen mit eingehen können. Damit ist auch ein kosteneffizientes Bauen mit nachfolgend angemessenen Mieten möglich. Durch das neue Konzept für das Bauzentrum soll die umfassende Beratung der Bürgerinnen und Bürger sichergestellt werden.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt stellt dazu fest:

Zu Punkt 1.) des Antrags ist auszuführen, dass sich die Miete innerhalb des laufenden Vertrags nicht reduzieren lässt. Welche Mietkonditionen nach dieser Vertragslaufzeit für eine Zwischennutzung bis zum Umzug in den Neubau an der Dachauer Straße (ab 2020) erreichbar sind, ist derzeit nicht abschätzbar. Die in den Punkten 2.) und 3.) dargestellten Optionen sind mit sehr hohen Kosten verbunden. Die Vorgabe des Stadtrats (SV-Nr. 08-14 / V 10201) ist jedoch, die Kosten für das Bauzentrum München deutlich zu reduzieren. Deshalb erscheint eine Integration des Bauzentrums München in den Neubau an der Dachauer Straße unter Kostengesichtspunkten als der einzige gangbare Weg.

Aus diesem Grund werden die im Antrag der Fraktion Die Grünen - rosa liste dargestellten Forderungen nach einem optimierten Neubau aus Kostengesichtspunkten nicht weiter verfolgt, wiewohl das Referat für Gesundheit und Umwelt, mit Blick auf die Planungen für neue Bauzentren in Kiew und in Kapstadt einen Neubau (bzw. ein auf das Bauzentrum München hin optimiertes Raumprogramm) mit optimierten baulichen Gegebenheiten für eine wirkungsvolle Tätigkeit grundsätzlich ein sinnvolles Szenario darstellen würde.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt befürwortet den Umzug des Bauzentrums München in das Dienstgebäude an der Dachauer Straße. Die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten für das Bauzentrum München hierzu wurde in den vorherigen Kapiteln bereits dargestellt und diskutiert.

Die Forderung, die Aufgabenstellungen des Bauzentrums München mit anderen adäquaten Aufgabenstellungen in der Landeshauptstadt München, insbesondere mit dem Kommunalreferat, Baureferat und dem Planungsreferat stärker zu vernetzen, ist eine ständige Aufgabe für das Referat für Gesundheit und Umwelt. Mit den einschlägigen Dienststellen werden hierzu kontinuierlich Möglichkeiten ausgelotet.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Korreferentin des Referates für Gesundheit und Umwelt, Frau Stadträtin Sabine Krieger, die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heide Rieke, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat, das Kommunalreferat sowie die Stadtkämmerei haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München befürwortet die Fortführung des Bauzentrums München über den Zeitraum des derzeit auslaufenden Mietvertrags Ende 2018 hinaus. Die erfolgreiche Konzeption als neutrale non-profit-Einrichtung soll fortgeführt werden.
2. Zur Senkung der Mietkosten wird ein Umzug des Bauzentrums München angestrebt, womit eine deutliche Reduzierung der Flächen erreicht werden soll. Der Stadtrat befürwortet die Integration des Bauzentrums München in das neue Dienstgebäude des Referat für Gesundheit und Umwelt an der Dachauer Straße. Die hierzu notwendigen weiteren Detailplanungen sind von der Stadtverwaltung durchzuführen.
3. Für eine unterbrechungsfreie Fortführung des Bauzentrums München und zur Vermeidung eines kostenintensiven Umzugs in eine Zwischenlösung ist eine gegebenenfalls notwendige Verlängerung des Mietvertrages für den derzeitigen derzeitigen Standort in die Wege zu leiten.



4. Am derzeitigen Standort ist eine Reduzierung des Defizits des Bauzentrums München mit den vorhandenen größeren Mietflächen für die Dauerausstellung nicht möglich. Eine Reduzierung des Defizits wird mit dem Umzug in das neue Dienstgebäude an der Dachauer Straße erreicht.  
Der Auftrag aus der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.12.2010 (vgl. SV-Nr. 08-14 / V 05517), erweitert in der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2012 (SV-Nr. 08-14 / V 10201) für ein Konzept zur Senkung des Zuschussbedarfs ist damit erledigt.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04544 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt, die geforderten Zukunftsperspektiven können aus finanziellen Gründen nicht weiter verfolgt werden.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag. Die endgültige Entscheidung in dieser Angelegenheit bleibt der Vollversammlung des Stadtrates vorbehalten.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister

Joachim Lorenz  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III. (Beglaubigungen)  
über den stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-S-SB
- V. Wv Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-S-SB  
zur weiteren Veranlassung (Archivierung, Hinweis-Mail).