

Datum: 22.03.16
Telefon: 0 233-30764
Telefax: 0 233-20827

R/	DieBe	If	RS	EA	Reg.
R 1	Kommunalreferat				Kop.:
BdR	24. März 2016				
SB	IM	IS	GSM	AWM	MHM
IR	RV	ID	BewA	SgM	FV

Personal- und
Organisationsreferat
Organisation
P 3.22

Anlage 8

Stellungnahme zur Beschlussvorlage für den den Kommunalausschuss am 24.04.2016,
Dachauer Str. 110-114, Schwere-Reiter-Str. 2, Kreativlabor, Bestandsuntersuchung -
Sachstandsbericht (Sitzungsvorlage Nr. N.N.)

per Fax an
→ JM-ZD } in d. B. von Betrieb-
IS-SP } Sicherung der StW
des POR in der BV

An das Kommunalreferat

Mit E-Mail vom 11.03.2016 übermittelte das Kommunalreferat den Entwurf einer
Sitzungsvorlage, in der ein zusätzlicher Stellenbedarf in der Abteilung Immobilienmanagement
geltend gemacht wird.

Konkret werden in dem Empfehlungsbeschluss 1,5 VZÄ (1,0 VZÄ TD, 3. QE und 0,5 VZÄ TD,
2. QE in der Abteilung Immobilienmanagement, Geschäftsbereich Technik befristet bis zum
31.12.2020 und 0,5 VZÄ (VD, 2. QE) im Geschäftsbereich Zentrale Aufgaben befristet bis
31.08.2019 geltend gemacht.

Stellenbedarf Immobilienmanagement, Geschäftsbereich Technik (1,5 VZÄ):

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt vorbehaltlich der Sicherstellung der
Finanzierung der künftig in diesem Zusammenhang geltend gemachten Stellenkapazitäten
der Beschlussvorlage zu.

Stellenbedarf Immobilienmanagement, Geschäftsbereich Zentrale Aufgaben (0,5 VZÄ):

Das Personal- und Organisationsreferat erhebt Einwände gegen die in der Beschlussvorlage
geltend gemachten Stellenmehrbedarfe.

Begründung

Ausgangspunkt für die geltend gemachten Stellenforderungen ist die städtebauliche
Entwicklung des Kreativquartiers zwischen der Dachauer Str., Schwere-Reiter-Str.,
Infanteriestr. und Lothstr. In diesem Zusammenhang erging auch der Beschluss der
Vollversammlung des Stadtrates am 08.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10378)

„Ressource der Zukunft: Kultur- und Kreativwirtschaft in München“.

Mit diesem Beschluss wurden im Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kommunalreferat und
dem Kulturreferat zusätzliche Stellen eingerichtet. Mit diesen Stellen ist die Förderung und die
Unterstützung der Kulturschaffenden in der Landeshauptstadt verbunden. Einen wesentlichen
Bestandteil nimmt neben der Beratung und der Förderung von Ideen und Impulsen im Bereich
der Kultur- und Kreativwirtschaft die Versorgung mit Räumen und Standorten ein. Neben der
Akquise von geeigneten Räumen (in der Regel in Form von Zwischennutzungen) ist das
Kommunalreferat auch für die Beratung potenzieller Mieterinnen und Mieter sowie generell für
alle immobilienwirtschaftlichen Fragen im Kompetenzteam zuständig.

Die auf Basis dieses Beschlusses eingerichteten Stellen wurden referatsübergreifend zum
„Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft“ organisiert.

Stellenbedarf Immobilienmanagement, Geschäftsbereich Technik (1,5 VZÄ):

Maßgeblicher Kern der städtischen Kultur- und Kreativwirtschaft ist das städtebauliche
Entwicklungsgebiet, das Kreativquartier. Für die städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers

Sa
30.03.16

wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Dieses Gebiet ist in insgesamt vier Bereiche („Kreativfeld“, „Kreativlabor“, „Kreativpark“ und „Kreativplattform“) gegliedert.

Die vorliegende Sitzungsvorlage befasst sich mit dem Bereich „Kreativlabor“. Dort ist aktuell eine Bebauung mit 35 Einzelgebäuden vorhanden, die aus früheren Nutzungen (bspw. als Betriebsgelände der Stadtwerke München) stammen. Insgesamt ist dort eine heterogene Gebäudestruktur aus Werkshallen, Betriebs-, Verwaltungs- und Wohngebäuden vorhanden. Diese Bebauungsstruktur zeichnet sich durch einen schlechten baulichen Zustand aus. Auf Basis der durchgeführten Ist-Analyse weisen die Gebäude dennoch überwiegend Potenzial zur kurzfristigen, teilweise auch zur mittel- bis langfristigen Nutzung auf.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung soll das Ziel verfolgt werden, auf die vorhandene Gebäude- und Nutzungsstruktur aufzubauen und eine gemischte Nutzung durch Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gewerbe, Wohnen und sozialen Nutzungen zu erreichen.

Für die städtebauliche Entwicklung sollen durch einen einfachen Bebauungsplan Rahmenbedingungen gesetzt werden, konkretes Baurecht soll dann aus den Nutzungen und der Struktur der Umgebungsbebauung abgeleitet werden. So soll eine schrittweise Entwicklung und eine Überführung in langfristige Nutzungsformen erfolgen. Dies bedeutet für die aktuell vorhandene Bebauung, dass eine vorläufige Erhaltung und Nutzung angestrebt wird und erst anhand konkreter Nutzungsbedarfe über die Weiternutzung bzw. Neubaumaßnahmen entschieden wird.

Um das vorhandene Nutzungspotenzial kurz- und mittelfristig ausschöpfen zu können, sind jedoch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Es wird durch langjährige und intensive Vornutzungen derzeit ein Instandhaltungsrückstau in Höhe von 8,1 Mio. Euro geschätzt. Insbesondere durch veraltete Infrastruktur und Haustechnik schätzt das Kommunalreferat einen erhöhten Betreuungsaufwand.

Das Areal des Kreativlabors umfasst eine Fläche von 50 ha mit 35 Gebäuden/Bauteilen. Davon sind 9 Gebäude/Bauteile zum baldigen Abbruch vorgesehen, da eine Zwischennutzung wirtschaftlich nicht realisierbar ist.

Zur Herstellung von verkehrssicheren Zuständen und um Zwischennutzungen zu ermöglichen, sind in den einzelnen Gebäuden des Kreativlabors eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen erforderlich. Durch das Kommunalreferat sind als technischem Dienstleister im Bauunterhalt rund 23.400 m² in 26 Gebäuden/Bauteilen zu betreuen.

Damit kann der Stellenmehrbedarf **dem Grunde nach** anerkannt werden, da hier zusätzliche Aufgaben durch das Kommunalreferat zu bewältigen sind.

Der geltend gemachte Bedarf in Höhe von 1,5 VZÄ kann ebenfalls anerkannt werden, da eine Befristung bis zum 31.12.2020 beantragt wird.

Das Kommunalreferat stellt dar, dass einer detaillierten Bemessung des Kapazitätsbedarfs derzeit Unwägbarkeiten in der Nutzungsintensität und nicht abschließend geklärt Instandhaltungsbedarf gegenüberstehen.

Von einem detaillierten Nachweis des Stellenmehrbedarfs kann derzeit abgesehen werden, da auch diese Stellen im Gesamtkontext der Stellenbedarfsermittlung für den Immobilienbereich

des Kommunalreferates betrachtet werden sollen. Hier besteht der Auftrag an das Kommunalreferat den Gesamtstellenbedarf zu evaluieren. Vor diesem Hintergrund ist auch die Befristung bis zum 31.12.2020, die über den üblichen Berfristungszeitraum von drei Jahren hinausgeht, nicht zu beanstanden.

Stellenbedarf Immobilienmanagement, Geschäftsbereich Zentrale Aufgaben (0,5 VZÄ):

Das Personal- und Organisationsreferat kann diesen Bedarf bereits dem Grunde nach nicht anerkennen und empfiehlt eine Evaluierung des Bestandes vor weiteren Kapazitätsausweitungen.

Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (Anteil Kommunalreferat) wurde durch den o. g. Beschluss vom 08.07.2014 bereits mit 2,0 VZÄ ausgestattet. Grundsätzliche Aufgabe ist die Vermittlung von Räumen, Flächen und Objekten (in der Regel in Form von Zwischennutzungen) für Projekte in der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Das Kommunalreferat begründet seinen Mehrbedarf in diesem Bereich damit, dass umfassende Aufgaben in Form einer Schnittstellen- und Vermittlerrolle zwischen Nutzern, Anwohnern und Besuchern aktuell nicht wahrgenommen werden können. Auch Aufgaben in der Öffentlichkeitsarbeit sowie im Freiflächen- und Raummanagement können durch die vorhandenen Kapazitäten nicht abgedeckt werden.

Den Darstellungen des Kommunalreferates fehlt aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates eine Gegenüberstellung der Auslastung der bereits vorhandenen Stellen. Es ist somit nicht möglich nachzuvollziehen, inwiefern diese Positionen bereits ausgelastet sind bzw. inwiefern hier neue und zusätzliche Aufgaben anfallen. Dies gilt auch in Anbetracht der vorgeschlagenen Befristung. Die Beratung von künftigen Mieterinnen/Mieter und Nutzerinnen/Nutzern ist bereits Teil der Aufgaben der vorhandenen Positionen. Somit ist aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates im Rahmen der vorgeschlagenen Evaluierung der vorhandenen Positionen auch zu klären, inwiefern hier zusätzliche Aufgaben gegeben sind.

Ferner bitten wir den Vortrag wie folgt zu ergänzen:

Das Personal- und Organisationsreferat ist als Querschnittsreferat der Landeshauptstadt München betroffen, wenn zusätzliche Stellen eingerichtet und besetzt werden, sowie das gewonnene Personal betreut werden muss. Betroffen sind regelmäßig die Abteilung 1 Recht, die Abteilung 2 Personalbetreuung, die Abteilung 3 Organisation, die Abteilung 4 Personalleistungen sowie die Abteilung 5 Personalentwicklung, Bereich Personalgewinnung. Das POR wird den sich durch diese Beschlussvorlage ergebenden zusätzlichen Aufwand zu gegebener Zeit gesondert im zuständigen VPA geltend machen.

Wir bitten die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Stadtkämmerei und das Direktorium erhalten einen Abdruck der Stellungnahme.


Dr. Böhle
Dr. Beyerle