



I.

An die
Stadtratsfraktion Freiheitsrechte,
Transparenz und Bürgerbeteiligung
Rathaus

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Verwaltungszentrum für die Stadtverwaltung

27.05.2016

Antrag Nr. 14-20/ A 01441 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte,
Transparenz und Bürgerbeteiligung vom 09.10.2015

Sehr geehrte Frau Neff, sehr geehrte Herren,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine „laufende“ Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weshalb eine Behandlung auf diesem Weg erfolgt.

Für die gewährte Fristverlängerung zur Beantwortung Ihres Antrages möchten wir uns bedanken.

Sie schlagen in Ihrem Antrag vor, dass die Verwaltung beauftragt wird, einen Standort als weiteres Verwaltungszentrum der Stadtverwaltung für die zentrale Unterbringung von verschiedenen Referaten zu finden. Ziel ist dabei, die Zersplitterung der diversen Standorte der Referate in der Innenstadt zu überwinden und eine kostengünstigere Unterbringung der Verwaltung zu ermöglichen, insbesondere durch neue Bürokonzepte und günstigere Mieten/Kosten. In Frage sollen Standorte kommen, die mit dem ÖPNV gut erschlossen sind, aber nicht unbedingt innerhalb des Altstadttrings oder auch des Mittleren Rings liegen. Beispielsweise sollte das städtische Grundstück am Vogelweideplatz in die Standortprüfung einbezogen werden.

Zu Ihrem Antrag teilt das Kommunalreferat Folgendes mit:

1. Sitzungsvorlage „Büroraumgesamtkonzept und Flächenbewirtschaftung der zentralen Verwaltungsgebäude 2015“ Nr. 14-20/ V 03345, Vollversammlung vom 30.09.2015

Das Kommunalreferat ist gemäß Ziff 3.4.2.1 des Aufgabengliederungsplans für die Strategische Planung, Steuerung und Controlling des städtischen Büorroams zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit hat das Kommunalreferat dem Stadtrat am 30.09.2015 den Beschluss „Büroraumgesamtkonzept und Flächenbewirtschaftung der zentralen Verwaltungsgebäude 2015“ vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 03345). In dieser Vorlage wurden die von Ihnen angesprochenen Fragen bereits – teilweise indirekt – angesprochen.

Wir haben im Folgenden die darin getroffenen Aussagen nochmal zusammengefasst und ergänzt.

1.1 Mittel- und langfristige Büroraumplanungen

In dem Beschluss wird ein referatsbezogener Überblick gegeben, welche Verwaltungsgebäude die Referate jeweils nutzen, welche bisherigen Standortplanungen der Referate bestehen und welche Personalentwicklungen die Referate erwarten.

Grundsätzliches zu zentralen Standortplanungen

Referatsübergreifende Standortkonzepte sind aufgrund der erforderlichen Abstimmungen und Vorlaufzeiten sehr zeitintensiv und können allenfalls mittelfristig realisiert werden. Bei Bauvorhaben oder der Suche nach großen Ersatzstandorten liegen zwischen der Genehmigung des benötigten Flächenumgriffs und dem Bezug meist mehrere Jahre. Eine Beschaffung von Vorratsflächen ohne konkreten Bedarf wird vom Kommunalreferat nicht durchgeführt. Die Gründe hierfür sind die erheblichen Mehrkosten und die Frage der Eignung von Vorratsflächen für die doch sehr individuellen Bedarfsanforderungen der Referate.

Aufgrund der langen Zeitschiene, stehen die für einen neuen zentralen Bürostandorte benötigten Raumbedarfe entweder noch nicht konkret fest oder die Anforderungen der Referate ändern sich bis zum Bezug des Gebäudes. Dies ergibt sich automatisch durch Stellenänderungen (Zuschaltungen/ Wegfall von Stellen) oder Anpassungen in den Aufgaben der Referate.

Damit entsprechen die zur Verfügung gestellten Flächen bei Bezug meist nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Referate. So war beispielsweise das Gebäude Bayerstr. 28 bei Bezug bereits wieder zu klein um eine komplette Zentralisierung des Referates vorzunehmen, da zwischen der Genehmigung des Raumbedarfs und Bezug des Gebäude viele Stellen zugeschaltet wurden und es zu organisatorischen Veränderungen (Übergang des Bereichs der Krippen) kam.

Derzeitiges Vorgehen

Nach Zeiten der Stagnation ist insbesondere seit 2013 der Bürobedarf und der Realisierungsdruck aufgrund des starken Wachstums der Stadt stark angewachsen.

Um die von den Referaten gemeldeten Flächen möglichst **kurzfristig** abzudecken, kann meist nur eine den jeweiligen Anforderungen entsprechende Anmietung vorgenommen werden. Soweit als möglich wird hierbei auf den von/mit den jeweiligen Referaten entwickelten Standortkonzepten aufgebaut, falls möglich werden Standortkonsolidierungen verfolgt. Ziel ist es dabei, vorhandene Zersplitterungen zu reduzieren und die Wirtschaftlichkeit zu verbessern.

Generell wird schon heute versucht, durch die Bündelung von Bedarfen und ein geschicktes Portfoliomanagement größere Standorte für die Stadt zu sichern. Zuletzt ist dies z. B. erfolgreich bei der Neuanmietung der Gebäude **Poccistr. 11** und der **Landsberger Str. 30-36** geglückt. Aktuell befindet sich das Areal **Werinherstr. 83-87** in der Planung. Auch hier sollen mehrere Verwaltungseinheiten zentral an einem Standort gebündelt und zusätzlich die Möglichkeit für weiteres städtisches Wachstum gesichert werden. Zeitgleich sondiert das Kommunalreferat regelmäßig den Immobilienmarkt und die im Portfolio der Stadt befindlichen Grundstücke, ob hier geeignete Flächen oder Gebäude für einen zentralen Verwaltungsstandort verfügbar sind.

Diese Suche findet im gesamten Stadtgebiet statt. Allerdings ist bei der Bewertung der Lage zu bedenken, welchen Stellenwert relativ zentral gelegene Standorte bei der Attraktivität der Stadt München als Arbeitgeberin haben. Da die Stadt München ihren Beschäftigten keine Kfz-Stellplätze am Arbeitsplatz zur Verfügung stellt, ist eine relativ zentrale bzw. gut an den ÖPNV angebundene Lage aus Gründen der Arbeitseffizienz von großer Bedeutung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, genau wie für die Bürgerinnen und Bürger.

1.2 Neue Büroraumkonzepte

Die Landeshauptstadt München befindet sich in einer enormen Veränderungs- und Wachstumsphase. Es wird immer schwieriger, das zur Aufgabenbewältigung erforderliche Personal zu gewinnen sowie Büroflächen zu wirtschaftlichen Konditionen in geeigneten Lagen zu finden. Die derzeit deutschlandweit und auch von der Stadtverwaltung München bevorzugte Büroform ist das sogenannte Zellenbüro in Verbindung mit meist festen Arbeitsplätzen. Dieses Büro- und Arbeitsmodell ist im Hinblick auf Flächenoptimierungspotentiale weitgehend ausgereizt.

Das Kommunalreferat sieht es daher für zwingend erforderlich an, grundsätzliche Überlegungen zu neuen Büro- und Arbeitskonzepten anzustellen.

Das Kommunalreferat wurde im Rahmen des Beschlusses beauftragt, mit externer Unterstützung eine Untersuchung zu neuen Büro- und Arbeitskonzepten anzustellen. Hierbei soll erarbeitet werden, welche Büroformen und Arbeitsmodelle zur Erfüllung der städtischen Aufgaben denkbar wären und welche Nutzungseigenschaften und Flächenverbräuche diese haben.

Hierbei ist auch zu klären, unter welchen Voraussetzungen Arbeitsplatzteilungen erfolgen können (z. B. IT) und welche Flächeneinsparungen erwartet werden können. Der Projektstart erfolgt in 2016, sobald hier konkrete Ergebnisse vorliegen, wird dem Stadtrat im Rahmen einer Beschlussvorlage darüber berichtet.

2. Kostengünstigere Unterbringung durch günstigere Miete

2.1 Marktsituation

Um mehrere Bereiche der Stadtverwaltung sinnvoll zentralisieren zu können, wären Flächen im Umgriff von mind. 20.000 m² (BGF) erforderlich. Bürogebäude, die Flächen in dieser Größenordnung bieten, sind nur in begrenztem Umfang auf dem Münchner Markt verfügbar. Der Leerstand und damit das Angebot an freien Flächen im Bürobereich ist in den vergangenen Jahren stetig gesunken. Aktuell besteht nur noch eine Leerstandsquote von rd. 3,0 % innerhalb des Münchner Stadtgebiets. Grund hierfür ist neben einer starken Vermietungsleistung der letzten Jahre auch die wachsende Zahl von Umnutzungen bei Leerstandsflächen (z. B. hin zu Wohnen oder der Flüchtlingsunterbringung). Gleichzeitig stehen so gut wie keine Neubauflächen auf dem freien Mietmarkt zur Verfügung, da auch spekulativ erbaute Gebäude erst mit einem relativ hohen Vorvermietungsanteil in die bauliche Umsetzung gehen. Damit ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits der überwiegende Teil der entstandenen Flächen vermietet.

Auch in Randlagen und weniger gut angebundenen Lagen haben sich die Preise für Büroflächen in den letzten Jahren erhöht. Im Bereich von Neubauten werden Konditionen abgerufen, die sich kaum von den bezahlten Preisen bei Bestandsmietverträgen in Innenstadtlagen unterscheiden.

Gerade der Hoheitsbereich der Stadtverwaltung kann kaum zu wirtschaftlich darstellbaren Konditionen Neubauflächen anmieten. Da der Hoheitsbereich der Stadt München nur umsatzsteuerfrei anmieten kann, entsteht bei Investoren bei der Vermietung an die Stadt München stets ein "Umsatzsteuerschaden". Dieser Umsatzsteuerschaden fällt gerade bei Neubauten mit 19 % der Baukosten hoch aus. Um diesen Schaden zu kompensieren, werden zu den abgerufenen Angebotsmieten noch zusätzliche Zuschläge für die Kompensation der entstehenden Steuerschäden bei einer Vermietung an den Hoheitsbereich erhoben. Im Neubaubereich kann sich dieser sog. Umsatzsteuerschadensausgleich z. B. auf 6,00 EUR/m²/Mt. belaufen (bei unterstellten Baukosten von rd. 3.790 €/m² netto inkl. Innenausbau), dies erhöht die bereits hohe Miete bei Neuabschlüssen weiter.

In der Innenstadt hält die Stadt München noch zahlreiche Altmietverträge, welche teils entsprechend günstige Konditionen aufweisen. So wirken sich auch kleinflächigere bzw. kleinteiligere Anmietungen in der Innenstadt wirtschaftlich vorteilhaft in der Gesamtschau der stadtweit entstehenden Mietkosten aus.

Bei Neuabschlüssen im Bestandsbereich muss auch in Randlagen und weniger gut erschlossenen B-Lagen damit gerechnet werden, dass sich die Konditionen teilweise in höheren Preis-

lagen befinden und auch der Verhandlungsspielraum, welchen die Stadt stets voll ausschöpft, aufgrund von einer steigenden Anzahl an Mitbewerbern geringer ausfällt.

2.2 Anmietmöglichkeiten

Im Mietbereich wäre derzeit einzig das MK 2, Theresienhöhe, mit rd. 21.000 m² GF verfügbar. Es bestehen Überlegungen, dieses Objekt als Interimsstandort für den Gasteig zur Verfügung zu stellen, da es hierfür wegen der zentralen Lage und guten Anbindung sehr gut geeignet ist.

2018 kommen die prinzipiell geeigneten neuen Hochhaus-Objekte, die „Bavaria Towers“, am Vogelweideplatz auf den Mietmarkt; allerdings liegt hierbei die Mietpreisvorstellung des Eigentümers bei über 20 € im Mittel über alle Stockwerke. Hinzu käme bei einer Anmietung der Stadt noch der o. g. Umsatzsteuerschadensausgleich. Damit sind die Objekte aus Kostengründen für die Stadt kaum geeignet.

Als Fazit ist insoweit festzuhalten, dass derzeit eine Zentralisierung im Mietsektor aufgrund von mangelnden Flächenangeboten und überhöhten Mietpreisforderungen nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist. Ziel ist es daher derzeit, zentrale Standorte mit Altmietverträgen zu sichern und bei anstehenden Vertragsgesprächen stets auf eine langfristige Sicherung der Standorte hinzuwirken.

3. Grundstück Vogelweideplatz

3.1 Allgemeine Daten

Das angesprochene „städtische Grundstück am Vogelweideplatz“ ist – umgeben von Prinzregentenstraße, Vogelweideplatz und Einsteinstraße – eine dreieckig geschnittene Teilfläche aus dem Grundstück Flst. 433 Gemarkung Berg am Laim mit einer Gesamtfläche von ca. 7.000 m².

Diese Teilfläche liegt im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2038b, der die Ausweisung der vorgenannten Fläche als MK „Kerngebiet“ vorsieht mit einer Geschossfläche von 26.250 m² in Form einer Hochhausbebauung. Eine typische Nutzung in Kerngebieten ist eine Nutzung für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Somit wäre – wenn der Bebauungsplan 2038b rechtsverbindlich wird – eine Nutzung als Verwaltungsgebäude planungs- und baurechtlich zulässig.

Die städtische Fläche ist Teil eines geplanten Hochhaus-Ensembles an der Auffahrt zur A 94, zusammen mit den südöstlich angrenzenden Privatgrundstücken zwischen Einsteinstraße und Truderinger Straße, die im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2038a liegen. Dort, also zwischen Einsteinstraße und Truderinger Straße, entstehen in den nächsten Jahren vier Hochhäuser, die „Bavaria Towers“ (siehe Ziffer 2.2), mit Büroflächen und einem Hotel. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2038b für das städtische Grundstück Flst. 433 Berg am Laim stockt derzeit wegen verfahrensrelevanter Einwände, die im Verhandlungswege noch geklärt werden müssen. Aufgrund dieser ausstehenden

Klärung sowie umfangreicher, vor der Billigung zu aktualisierender Gutachten, die das Planungsreferat fordert, kann z. Zt. kein zuverlässiger Zeithorizont für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes genannt werden.

Nach Planungssicherheit ist der Verkauf des städt. Grundstücks – vermutlich mittels Bieterverfahren – vorgesehen. Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses bzw. der Vollversammlung des Stadtrates vom 12./20.04.2005 dient der Verkaufserlös der Refinanzierung des in den vergangenen Jahren erfolgten Verkehrsumbaus des Vogelweideplatzes im Rahmen des Tunnelausbaus Mittlerer Ring Ost.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bezeichnen: Die U4-Station „Prinzregentenstraße“ sowie die S-Bahn-Station „Leuchtenbergring“ sind je ca. 700 m entfernt, die Bushaltestelle der Linien 187 (Ostbf./Arbellapark), 190 und 191 (Max-Weber-Platz/Zamilapark bzw. Messestadt Ost) ist unmittelbar am Grundstück. Die Neubaustrecke der Tram nach Steinhausen in Verlängerung vom Max-Weber-Platz sieht ebenfalls eine Haltestelle am Vogelweideplatz / Truderinger Straße vor (Fertigstellung spätestens Ende 2016).

Im Ergebnis ist die Grundstücksfläche am Vogelweideplatz also in noch nicht genau bestimmbarer Zukunft unter den genannten Einschränkungen (Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich; Verkaufserlös als Haushaltsmittel bereits gebunden) grundsätzlich verfügbar.

3.2 Kosten Neubau

Die Kosten für einen Neubau am Vogelweideplatz können ohne konkrete Planungen noch nicht benannt werden.

4. Fazit

Das Kommunalreferat sondiert regelmäßig den Immobilienmarkt und die sich im Portfolio der Stadt befindlichen Grundstücke, um geeignete Flächen für einen zentralen Verwaltungsstandort zu finden.

Derzeit ist eine Zentralisierung im Mietsektor aufgrund von mangelnden Flächenangeboten und überhöhten Mietpreisforderungen leider nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht vorteilhaft. Ziel bleibt es daher, zentrale Standorte mit Altmietverträgen zu sichern.

Das Grundstück Vogelweideplatz steht in Zukunft grundsätzlich für eine Verwaltungsnutzung zur Verfügung, allerdings sind die bisher geplanten Verkaufserlöse zur Refinanzierung des Tunnelausbaus Mittlerer Ring Ost vorgesehen. Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, wird das Kommunalreferat die Eignung vertieft prüfen.

Die Ergebnisse zur beauftragten Untersuchung zu neuen Büro- und Arbeitskonzepten werden dem Stadtrat nach Vorliegen vorgetragen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten; damit ist die Angelegenheit abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

II. Vor Auslauf von I.

mit Anlage (3-fach)

Herrn Oberbürgermeister Reiter, Rathaus

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zum Auftrag des Direktoriums vom 12.10.2015 (Az. 0430-22-0008) lege ich Ihnen anbei den Entwurf eines Antwortschreibens (3-fach) an die Stadtratsfraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung mit der Bitte um Zustimmung vor.

III. Nach Zustimmung des Oberbürgermeisters (siehe II.)

Abdruck von I.

nur per E-Mail

an das Direktorium-HA II/V

(Az. 0430-22-0008)

(renate.riemesch@muenchen.de)

an das Presse- und Informationsamt

(karin.jachdhuber@muenchen.de)

an Kommunalreferat-GL 1

(Az. 779/15/GL)

(gl1.kom@muenchen.de)

gez.

Axel Markwardt
Kommunalreferent