

Datum: 13.06.2017
Telefon: 089 233-92790
Telefax: 089 233-20358
Herr
@muenchen.de

Anlage
Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Verwaltungs- und
Betriebsgebäude

**Standortprüfung für das Ankommenszentrum YRC
in der Marsstraße 19 bzw. in der Nailastraße 10**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V

An das Sozialreferat, S-GL-B

Mit E-Mail vom 09.06.2017 haben Sie uns den o.g. Beschlussentwurf zur Stellungnahme bis 12.06.2017 zugeleitet.

Gemäß § 59 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates muss ein Sachreferat bei Sachanträgen zu Stellenausweitungen zwingend das Kommunalreferat einbinden und in Abstimmung mit dem zuständigen Sachgebiet des Kommunalreferates darstellen, ob bzw. in welchem Umfang die Unterbringung des zusätzlichen Personals im Rahmen der verfügbaren Büroflächen des Sachreferates erfolgen kann bzw. ob und ggf. in welchem Umfang zusätzlicher Büroraum benötigt wird. Nachfolgend nimmt das Kommunalreferat zur im Betreff genannten Beschlussvorlage wie folgt Stellung:

Dem Kommunalreferat liegt aktuell keine Bedarfsmeldung für die Flächen des der Marsstr. 19 vor. Im Rahmen von 2 Prognosebeschlüssen wurden bisher die Objekte Werinherstr. 83-89 und St.-Martin-Str. 53-55 angemietet, deren Flächen durch das Sozialreferat belegt werden. Aus Sicht des Kommunalreferates sind an diesen Standorten Flächenkapazitäten vorhanden. Das Sozialreferat wurde vom Kommunalreferat gebeten die Belegung darzustellen. Das Sozialreferat hat in diesem Rahmen für seine Bedarfe eine Darstellung der aktuellen Belegungen für Juli 2017 in Aussicht gestellt. Anschließend ist eine Aussage über Flächenkapazitäten und evtl. zusätzliche Bedarfe möglich.

Das Kommunalreferat befürwortet grundsätzlich den Umbau der nicht genutzten Bettenplätze in Büroarbeitsplätze, um den Leerstand der Flächen zu vermeiden. Aus Sicht des Kommunalreferates verfügt das Sozialreferat derzeit über ausreichend Flächen, seine Bürobedarfe unterzubringen. Ein prüfbarer Flächenbedarf/ eine Flächenbestellung, in dem das Sozialreferat darstellt mit welchen Einheiten es die Flächen in der Marsstr. 19 nutzen will, liegt nicht vor.

Dem Kommunalreferat liegt aktuell nur eine Bedarfsmeldung für die Flächen im Orleansplatz 11 in Höhe von rund 160 AP vor deren Bedarfe jedoch, nach Aussage des Sozialreferates, im Umgriff des Orleansplatzes untergebracht werden müssen. Eine Flächenbestellung ist bislang noch nicht erfolgt.

Am 7. Juni 2017 hat eine Besichtigung der möglichen Büroflächen durch das Direktorium - Hauptabteilung III, IT-Strategie und IT-Steuerung – IT-Controlling stattgefunden. Für das Direktorium liegt ein genehmigter Flächenbedarf für 66 Arbeitsplätze vor. Die zusätzliche Nutzung des Standortes Marsstr. 19 in direkter Nachbarschaft zum jetzigen Standort Marsstr. 22 wäre grundsätzlich denkbar, wurde aber seitens Direktorium noch nicht endgültig entschieden.

Bitte achten Sie bei zukünftigen Beschlussvorlagen (Personal- bzw. Prognosebeschlüssen) darauf, folgende Punkte in einer eigenen Ziffer darzustellen und vorab mit dem Kommunalreferat abzustimmen:

- Höhe der beantragten Stellenzuschaltungen
 - Anzahl der Stellenzuschaltungen die Flächenbedarfe auslösen
 - Welche Organisationseinheiten sind von den Stellenzuschaltungen betroffen?
 - An welchem Standort sind die Organisationseinheiten derzeit situiert?
 - Zu welchem Zeitpunkt werden die neuen Stellen eingerichtet bzw. ist eine Besetzung geplant?
 - Handelt es sich um befristete Stellen? Wenn ja, bitte Angabe der Dauer
- Darstellung und Umsetzung des Nachverdichtungspotentials in den Bestandsgebäuden

Bitte ergänzen Sie zu Ziff. 2.1 Standort Marsstraße 19
Seite 8 Nutzungsoptionen:

1. Änderung des vereinbarten Mietzwecks

Nach Ziffer 1.2.1. des Mietvertrages erfolgte die bisherige Vermietung, vorbehaltlich der hierfür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, zur Nutzung als Flüchtlingszentrum, andernfalls als Büro- und Verwaltungsgebäude. Da die erforderlichen Genehmigungen zwischenzeitlich erteilt worden sind, ist der aktuell vereinbarte Mietzweck die Nutzung als Flüchtlingszentrum.

Hier ist der entscheidende Unterschied zu dem bereits im städtischen Eigentum stehendem Objekt in der Nailastraße 10 zu nennen: Sämtliche Änderungen, die sich im Rahmen der Nutzung des angemieteten Ankommenszentrums ergeben, bedürfen bereits vorab der Zustimmung des Vermieters. Die Einwilligung des Vermieters kann nur aus einem wichtigem Grund verweigert werden.

Die Ausweitung oder Veränderung des Mietzwecks kann aber ausnahmsweise auch dann vom Vermieter als vertragsgemäße Nutzung hinzunehmen sein, wenn diese zur Wahrung berechtigter Interessen des Mieters erforderlich ist und der Wandel dem Vermieter nach Treu und Glauben zumutbar ist. Demnach hat die Stadt einen Anspruch auf die Zustimmung des Vermieters zur Nutzung des Mietobjekts, entweder ganz oder teilweise als Bürogebäude, da dieser laut Mietvertrag bereits grundsätzlich mit einer Büronutzung einverstanden gewesen wäre, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften einer Nutzung als Flüchtlingszentrum entgegen gestanden hätten. Die Stadt hat ein berechtigtes Interesse an der Änderung, um dem Objekt eine gerechte Nutzung zuzuführen und bekanntlich Leerstand zu vermeiden.

2. Bauliche Veränderungen

Entsprechendes gilt auch für sämtliche bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen, die der Mieter während der Vertragslaufzeit im Mietobjekt vornimmt. Diese dürfen gemäß des Mietvertrags nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Eine Genehmigung des Vermieters liegt derzeit nicht vor. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet bei Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen zurückzubauen.

3. Brandschutz

Eine räumliche Trennung des Objektes durch zusätzliche Etagentüren in Flurbereichen muss im Zusammenhang mit dem bestehenden Brandschutz- und Fluchtwegskonzept zwingend von der Branddirektion geprüft und genehmigt werden. Eine Genehmigung liegt nach unserer Kenntnis nicht vor.

Vertreter des/Referenten