

Anlage 8

Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes  
Trudering-Riem



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
D-FAH/BA Geschäftsstelle Ost

Kommunalreferat  
Immobilienmanagement  
Verwaltungs- und Betriebsgebäude  
Verwaltungsgebäude  
z.Hd. Herr Kandziara

Vorsitzender  
Otto Steinberger

Privat:  
Turnerstraße 25  
81827 München  
Telefon: (089) 439 13 72  
Telefax: (089) 439 878 82  
E-Mail: otto.steinberger@t-online.de

Geschäftsstelle Ost:  
Friedensstraße 40  
81660 München  
Telefon: (089) 233 - 61484  
Telefax: (089) 233 - 989 61484  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 20.10.2017

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
11.1 / 1017

Sozialbürgerhaus Berg am Laim - Trudering - Riem  
Ergebnis Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und weiteres Vorgehen  
14. Stadtbezirk  
15. Stadtbezirk  
Sitzungsvorlage Nr.

Sehr geehrter Herr Kandziara

der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat sich in seiner Sitzung am 19.10.2017 mit dem im Be-  
treff genannten Vorgang befasst und gibt einstimmig folgende Stellungnahme dazu ab:

SBH -BTR: Ergebnis Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und weiteres Vorgehen

Der BA 15 spricht sich dafür aus, die BeVo in einen öffentlichen Teil, der die Standortfrage im wei-  
teren Sinn behandelt und einen nichtöffentlichen Teil, der sich mit der Kostenfrage auseinander-  
setzt, aufzuteilen.

öffentlicher Teil

Der BA schließt sich nicht dem Vorschlag des KommRef an, den Standort des SBH/BTR in BaL zu  
belassen. Es gibt schwerwiegende Punkte, die dagegen sprechen und in der BeVo unterbewertet  
sind:

- schlechte ÖPNV-Anbindung der Streifeldstraße (keine U-Bahn!):  
im Gegensatz zum seit 2005 per Stadtratsbeschluss vorgesehenen Grundstück am Bahn-  
hof Trudering fehlt am Standort BaL die U-Bahn-Anbindung.

Die zugehörige S-Bahn-Station Leuchtenbergring ist noch bis ca. 2030 (Inbetriebnahme der  
2. S-Bahn-Stammstrecke) nicht barrierefrei.

Die Wege von der nächstgelegenen S-Bahn-Station (S4, S2, S8) sind 400m und von der Tram 19 350m, eine für mobilitätseingeschränkte Kunden unzumutbare Entfernung.

Die hierzu über die MVV-Auskunft ermittelten typischen Reisezeiten aus der Messestadt z.B. Astrid-Lindgren-Straße sind bei durchschnittlicher Wartezeit auf einen MVV-Anschluss 35 min und aus Waldtrudering z.B. Waldschulstraße 34 min, und das ohne individuellen An-gehweg. Eine Reisezeit von über einer halben Stunde wird durchwegs nicht mehr akzeptiert – insbesondere wenn damit ein mehrfacher Umsteigezwang verbunden ist. Bürgernah und wohnortnah sieht anders aus!

Eine gute ÖV-Anbindung ist zudem auch ein Pluspunkt für die bei SBH ohnehin schwierige Mitarbeitergewinnung.

#### Fazit:

Die ÖV-Anbindung in der Streitfeldstraße ist strukturell massiv schlechter als am SBH-Standort Trudering und muss politisch entsprechend bewertet werden.

#### • Der Standort liegt exzentrisch im Einzugsbereich:

Das SozRef und der Stadtrat sprachen sich 2005 für den für mittig in der Sozialregion 14 liegenden und schnell erreichbaren (max. 25 min.) Truderinger Standort aus.

Nicht umsonst war die Vorgabe des SozRef bei Neuanmietung (Var. 2), dass das zukünftige SBH in Trudering liegen muss, um eine kundenorientierte und kundennahe Einrichtung zu gewährleisten. (S.5)

#### • stadtentwicklungspolitische Ziele werden übergangen:

Das RPlan misst dem Standort gegenüber dem Truderinger Bahnhof zusammen mit einer VHS und einer Stadtbibliothek eine wichtige stadtbezirksrelevante Bedeutung zu. Eine Belebung und Aufwertung des dortigen Quartierszentrums ist ein vom Stadtrat festgelegtes Ziel. (S.6 ff.)

#### • nur teilweise Barrierefreiheit in der Streitfeldstraße

Die fehlende vollständige Barrierefreiheit ist in heutiger Zeit bei einer endgültigen Baulösung SBH mit den Inklusionszielen der Stadt München nicht mehr vereinbar.

Der Zugang zur S-Bahn-Station ist nicht barrierefrei, damit ist die Erreichbarkeit für Menschen mit Mobilitätseinschränkung oder Eltern mit Kindern als große Kundengruppe von vornherein erschwert. (S. 14)

#### nichtöffentlicher Teil

#### • marktferne Wirtschaftlichkeitsberechnung

bei den kometenhaft steigenden Immobilienpreisen in München bildet die Berechnungsgrundlage der Kämmerei die Preislage am Markt realistischer ab.

Diese Berechnung wird hingegen nicht für den Vergleich bei der Standortfrage herangezogen: damit ist der Eigenbau nicht mehr die laut KommRef teuerste Variante, sondern nur noch die zweitteuerste bzw. zweitbilligste (von 3) und absolut gesehen lediglich um 2,5 Mio teurer - ein bei dieser Größenordnung des Bauvorhabens und der Prognoseunsicherheit fast vernachlässigbarer Betrag!

#### • Sanierungsstau am Gebäude (S. 15 ff.)

Der Austausch der veralteten Sanitäreinheiten und Bodenbeläge muss bei der Vertragsverlängerung ab 2019 mit dem Vermieter als Leistung nachverhandelt werden. Unklar ist, ob diese Leistung nicht am Ende die Stadt zu tragen hat, das müsste der aufgestellten Berechnung noch zugerechnet werden.

- keine Berücksichtigung der Aufstockungsmöglichkeit in Trudering:  
Wenn man die wahrscheinliche und vom RPlan in Aussicht gestellte Aufstockung bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung noch hinzurechnet, ist der Gebäuderestwert und der Wiederveräußerungswert des Grundstücks entsprechend höher und könnte damit unter die Kostengrenze der Variante 1. (Mietvertragsverlängerung) fallen.

#### Antrag des BA 15

Der BA 15 bittet das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit der Option Aufstockung des Gebäudes am Truderinger Bahnhof um eine weitere Etage durchzuführen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass flexible Arbeitszeiten und Teilarbeitszeiten sowie die Integration von Homeoffice bei der Gestaltung des Büroalltags zunehmend wichtiger werden und sollte in die Planung und Kostenkalkulation mit einfließen.

Sollte der Standort Trudering nicht zum Zuge kommen, ist als Junktim-Bedingung die Sicherung des Grundstücks mit einer Gemeinbedarfsnutzung zu veranlassen, die die Nutzungen Stadtbibliothek, MVHS, Bürgerbüro, Sing- und Musikschule und eine Zweigstelle des SBH Trudering-Riem umschließt.

#### Die Anträge

- Anfrage: Sozialbereich 14 BTR neu bewerten (CSU) TOP 4.8
- Klare Standortentscheidung für SBH-BTR statt Kehrtwende (CSU) TOP 4.9
- SBH-BTR (GRÜNE) TOP 4.10
- Sozialbürgerhaus für die Sozialregion Berg am Laim / Trudering-Riem am Truderinger Bahnhof situieren (SPD) TOP 4.11

sind Bestandteil dieser Stellungnahme.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Otto Steinberger v  
Vorsitzender des BA 15  
Trudering-Riem



im Bezirksausschuss  
Trudering-Riem

DR. MAGDALENA MIEHLE  
(SPRECHERIN)  
HERMANN DIEHL  
FRANK ERBMANN  
MONIKA HERZOG  
DR. GEORG KRONAWITTER  
BERNHARD MATHIAS

MARIANNE MEGGLE  
EVA MUHR  
LARISSA NEUBAUER  
SEBASTIAN SCHALL  
STEPHEN SIKDER  
OTTO STEINBERGER  
STEFAN ZIEGLER

17.10.2017

**Anfrage (Neufassung vom 17.10.2017)**  
**Sozialbereich 14 Trudering-Riem / Berg am Laim neu bewerten**

Der BA 15 bittet um Auskunft folgender Fragen:

- Welche infrastrukturellen Planungen insbesondere der sozialen Infrastruktur ergeben sich aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2015 -2035 des Demographieberichts München – Teil 2; Vorlagen-Nr.:14-20/ V 08966 vom 23.06.2017 für Trudering-Riem und Berg am Laim?  
<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/4500727.pdf>
- Ist der Sozialbereich 14 Trudering-Riem und Berg am Laim im Jahr 2035 mit seinen dann 140.000 Einwohnern mit den jetzigen Personalstrukturen noch angemessen zu betreuen?
- Welcher Personalbedarf in (VZÄ) und welcher Büroflächenbedarf für das SBH-BTR ergibt sich aus dieser Prognose bis 2035?
- Braucht es für diesen Sozialbereich eine neue Bewertung?
- Ist vor diesem Hintergrund zur wohnortnäheren Kundenbetreuung die personalaufwandsneutrale Einrichtung einer SBH-Dependance in Trudering möglich, wenn die Hauptstelle in der Streitfeldstraße bleiben sollte?

**Begründung**

Berg am Laim wächst innerhalb des Zeitraums 2015 – 2035 um 30,7% auf knapp 60.000 EW, Trudering-Riem um 14,5% auf gut 80.000 EW, so dass der Sozialbereich 14 dann gut 140.000 EW umfasst.

Zum Vergleich: das Sozialbürgerhaus Berg am Laim - Trudering - Riem in der Streitfeldstraße wurde im Herbst 2005 bezogen, zu diesem Zeitpunkt war der Bevölkerungsstand im 14. Stadtbezirk 38.334 EinwohnerInnen und im 15. Stadtbezirk 50.990.

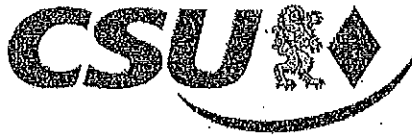
Zum Zeitpunkt seiner Festlegung und Bezug lag der Sozialbereich 14 bevölkerungsmäßig also bei ca. 90.000 EW. und damit um 50.000 EW weniger als im prognostizierten Zeitraum.

Auch die Aufgabenanforderungen wachsen:

- wird doch der 15. Stadtbezirk einen starken Alterungsprozess durchlaufen und voraussichtlich im Jahr 2035 zu den ältesten Bezirken gehören,
- wohingegen im 14. Stadtbezirk die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahre sogar stadtweit den höchsten Anstieg zu verzeichnen haben.

Beides sind Herausforderungen, die die Ressourcen des Sozialbereichs überproportional binden dürften. Insofern erscheint eine realistische Anpassung der Personalbedarfs im Sozialsystem unabdingbar zu sein. Aus Sicht der vielen Kunden wäre es wünschenswert, geringe Anreisewege zum SBH zu haben. Daher sollte frühzeitig geklärt werden, unter welchen organisatorischen Bedingungen eine SBH-Dependance in Trudering darstellbar wäre, die für die Kunden im gesamten Stadtbezirk 15 zuständig wäre.

Initiative: Dr. Magdalena Miehle, Dr. Georg Kronawitter



im Bezirksausschuss  
Trudering-Riem

DR. MAGDALENA MIEHLE  
(SPRECHERIN)  
HERMANN DIEHL  
FRANK ESSMANN  
MONIKA HERZOG  
DR. GEORG KRONAWITTER  
BERNHARD MATHIAS

MARIANNE MEGGLE  
EVA MUHR  
LARISSA NEUBAUER  
SÉBASTIAN SCHALL  
STEPHEN SIKDER  
OTTO STEINBERGER  
STEFAN ZIEGLER

11.10.2017

### Antrag

### Klare Standortentscheidung für Sozialbürgerhaus Berg am Laim / Trudering-Riem (SBH-BTR) statt Kehrtwende ins Ungewisse

Der BA 15 spricht sich angesichts der erkennbaren Meinungsbildung innerhalb der Stadtverwaltung unmissverständlich für folgendes aus:

1) **Priorität A:** Beibehaltung der Beschlusslage von 2005, dass das SBH-BTR, auf dem dafür vorgesehenen stadteigenen Grundstück südlich des Truderinger Bahnhofs errichtet wird und zwar zügig. Die Gebäudestruktur ist dabei so flexibel zu gestalten, dass es für die nächsten 50 Jahre an wechselnde öffentliche Nutzungen angepasst werden kann. Etwaige kalkulatorische Mehrkosten gegenüber einer Mietlösung an einem anderen Standort sind politisch hinzunehmen.

1) **Priorität B:** Eine Aufgabe des Standortes in Trudering für das gesamte SBH-BTR kann nur erfolgen, wenn zeitgleich der Stadtrat ein unumstößliches Konzept für eine vollständige Gemeinbedarfsnutzung auf dem stadteigenen Grundstück beschließt (Junktim). Hierzu gehören mindestens folgende Nutzungen, die auch schon 2005 hier vorgesehen waren: **Stadtteilbibliothek** und eine **Außenstelle der MVHS**. Darüberhinaus fordert der BA in dieser Variante auch eine **Zweigstelle des SBH-BTRs**, die dem enormen Bevölkerungszuwachs in der Sozialregion 14 geschuldet ist (Details siehe separaten Antrag). Ebenso fordert der BA, hier ein **Bürgerbüro** des KVRs und einen Standort für die **Städtische Sing- und Musikschule** unterzubringen. Sollte das **Feuerwehrgerätehaus** an der Truderinger Straße 290 abgesiedelt werden müssen, ist auch dieses an besagtem Standort vorzusehen.

### Begründung

Der BA15 ist fassungslos, wie das Kommunalreferat mit Zustimmung des Sozialreferats nun zur Empfehlung kommt, auf den SBH-BTR-Standort in Trudering dauerhaft zu verzichten – und zwar überwiegend aufgrund kaum nachvollziehbarer monetärer Bewertungen und vollkommen losgelöst von strukturpolitischen Überlegungen bei der bürgernahen Daseinsvorsorge der Münchner Bürger.

Dabei wurde der SBH-Standort schon 2005 festgesetzt und später ein dafür notwendiges Grundstück enteignet. Es ist auch Laien bekannt, dass beim Bau eines eigenen Hauses im Gegensatz zur Anmietung Kapital gebunden ist. Auch dieses Argument kann nicht ernsthaft für eine Standortaufgabe in Stellung gebracht werden, zumal die LHM derzeit reichlich Kapital hat.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum eine etwaige Nachnutzung (Drittverwendungsmöglichkeit) des Gebäudes bei einer Änderung des Sozialbürgerhauskonzeptes schwierig sein soll. Derartiges muss bei der Gebäudekonzeption

berücksichtigt werden, wie es jeder private Profi-Projektentwickler auch machen muss.

Unerträglich ist auch die Aussage des KommRef, dass der Standort in Trudering nicht für jede andere Verwaltungseinheit nutzbar sei. Ein Standort mit S- und U-Bahnanschluss vor der Haustüre? Ja geht's noch?

Dass mit der Standortwahl „*künftige Zentralisierungs- und Konsolidierungsbestrebungen erschwert werden*“, ist angesichts des derzeitigen Bevölkerungswachstums auch gut so. Wie die seit Jahren anhaltende desolante Service-Qualität bei den zentralen KVR-Bürgerbüros zeigt, hat München erhebliche Defizite bei den bürgernahen Verwaltungsfunktionen. Dieser Aspekt kommt in den Überlegungen des Kommunalreferates mit keiner Silbe vor.

Der BA15 kann diese kommunalpolitische Geisterbahnfahrt nicht hinnehmen und wundert sich nur, dass das Sozialreferat hier zustimmt.

Der BA empfiehlt daher dem Stadtrat, am bisherigen SBH-BTR-Standort festzuhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, dann muss der Stadtrat umgehend ein klares Signal im Sinne der Priorität B unseres Antrag setzen, um die vollständige Gemeinbedarfsnutzung des Areals sicherzustellen.

Initiative: CSU-Fraktion

**BÜNDNIS 90  
DIE GRÜNEN**

**Trudering-Riem-Messestadt**

**Fraktionssprecher:**  
Herbert Danner  
**Fraktionsmitglieder:**  
Eva Döring  
Rupert Rösch  
Cemre Saglam  
Regina Schreiner

An die  
Geschäftsstelle des BA 15  
Friedenstr. 40  
81660 München

17.10.2017

**Sozialbürgerhaus Berg-am-Laim/Trudering-Riem (SBH-BTR)**  
**Antrag zur Sitzung des BA 15 am 19.10.2017**

**Antrag:**

Der BA 15 spricht sich eindeutig dafür aus, dass das SBH-BTR auf dem seit Jahren dafür vorgesehenen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum S/U-Bahnhof Trudering gebaut wird, gemeinsam mit Zweigstellen von VHS und Stadtbücherei. Die Planungen für das städtische Gemeinschaftsprojekt werden unverzüglich fortgesetzt und zügig zu Ende gebracht, die schnellstmögliche bauliche Realisierung wird angestrebt.

Der BA-15 fordert die Stadtverwaltung auf, das Thema im Stadtrat in öffentlicher Sitzung zu behandeln, soweit es um die grundsätzliche Entscheidung des Standortes geht.

**Begründung:**

Die fachlichen Argumente sprechen eindeutig für den seit über 10 Jahren **versprochenen Standort:**

- er liegt zentral innerhalb dieser SBH-Region.
- er ist perfekt angebunden an den ÖPNV durch U- und S-Bahn und 5 Buslinien, und auch mit dem Fahrrad aus der gesamten SBH-Region gut erreichbar.
- die 3 beabsichtigten städtischen Einrichtungen können vielfältige positive Synergien erzeugen im Sinne der Daseinsvorsorge im Münchner Osten, und bilden dadurch eine wichtige Einrichtung für das Städtebauförderprojekt „Aktive Zentren“.
- ein Neubau bietet die wesentlich ansprechendere Atmosphäre für MitarbeiterInnen und BürgerInnen als der dunkle vorhandene Bürozeckbau in der Streitfeldstraße.
- das SBH ist de facto eine notwendige und passende Einrichtung für diesen Ort und damit wesentlich sinnvoller als jede künstlich erzwungene Verwaltungsnutzung, die erst noch gefunden werden müsste.
- Nachhaltig gedacht ist jede eigengenutzte Immobilie wirtschaftlicher als eine Mietimmobilie.

Beschlossen in der BA-Sitzung am 19.10.2017

Ja ..... Nein .....

Initiative:

Herbert Danner, Rupert Rösch, Eva Döring, Cemre Saglam, Regina Schreiner



**SPD Fraktion**

**Bezirksausschuss 15  
Trudering-Riem**

**BA- Geschäftsstelle  
Friedenstr. 40  
81660 München  
[baq-ost.dir@muenchen.de](mailto:baq-ost.dir@muenchen.de)**



### **Antrag**

**Der BA 15 fordert das die Beschlusslage (2005), das Sozialbürgerhaus für die Sozialregion Berg am Laim / Trudering-Riem am Truderinger Bahnhof zu situieren vollzogen wird.**

### **Begründung:**

Die Darstellung und Bewertung der drei Varianten umfasst lediglich das Gebäude, die Stellplätze und die damit verbundenen Nebenkosten. Nicht dargestellt sind die Aufwendungen im Zuge der Infrastruktur und insbesondere der kostspieligen Informationstechnik und die Kosten, die dem Wandel der Arbeitswelt Rechnung tragen. Dies wäre in die Kostenkalkulation einzubeziehen. Neue Arbeitsmodelle (Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf) werden kommen und auch in der Stadtverwaltung Einzug halten. Hoher Einsatz von flexibler Informationstechnologie, flexible Arbeitszeiten und Telearbeitszeiten sowie Integration von Homeoffice ist lukrativ für gut ausgebildete städtische Beschäftigte. Das wirkt sich auch auf den Büroalltag aus. Deshalb ist es jetzt wichtig, dass dies in die Planung und Kostenkalkulation einbezogen wird. Möglicherweise resultieren daraus ganz andere Flächenbedarfe und Kosten. Das Grundstück am Truderinger Bahnhof könnte durchaus die Bedarfe eines Sozialbürgerhauses für die Sozialregion 14 ausreichend sein.

Ehe eine Entscheidung gegen den Standort am Truderinger Bahnhof getroffen wird, sollte dem Bezirksausschuss 15 die LHM diese Frage beantworten, ob in die vorgelegten Berechnung die veränderten Arbeitsbedingungen eingegangen sind?

Ist der Standort an der Streitfeldstraße barrierefrei im Haus und per ÖPNV zu erreichen?

Falls man sich gegen den Standort Trudering entscheidet könnten auf dem Grundstück folgende Einrichtungen untergebracht werden, die der Sicherheit und dem Gemeinwohl entsprechen?

### **Wir denken hier an:**

Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Trudering, des Bay. Rotes Kreuzes Ortsverband Trudering, der Stadtbibliothek, einer Städt. Sing- und Musikschule und der MVHS?

Aus einem gesicherten Standort für die FFW liessen sich dann die Kosten für ein Provisorium von 6,0 Mio.€ einsparen.

Wäre die LHM verpflichtet das Grundstück rückzuübergeben, wenn sie hier keine Städt. Einrichtung baut?

Ist es seitens der LHM vorstellbar das Sozialbürgerhaus, das mehrfach gewünschte Bürgerbüro und öffentlich geförderten Wohnungsbau ev. auf der Nordseite des Truderinger Bahnhofs zu realisieren?

**Zusammenfassung:** Priorität hat für uns das Sozialbürgerhaus mit anderen städtischen Einrichtungen am Truderinger Bahnhof. Sollte sich die Mehrheit im Stadtrat dagegen entscheiden, so sind die von uns angesprochenen städt. Einrichtungen an diesem Standort zügig umzusetzen.

**Ein Standort Trudering für einen städtischen Verwaltungsbau sollte genauso möglich sein, wie für andere auf andere Stadtbezirke verteilte Kommunale Einrichtungen der Stadt München.**

**Initiative**  
**SPD-Fraktion im BA 15**  
Maren Salzmann  
Dr. Gerhard Fuchs