

Telefon: 233 – 24538  
233 – 22424  
233 – 22789  
Telefax: 233 – 22868

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
HA II/56  
HA II/60V  
HA II/62P

**Münchner Nordosten  
Erhöhung Gesamtkosten Ideenwettbewerb**

Stadtbezirk 13 Bogenhausen  
Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14680**

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (M 1:50.000)
2. Detailplan (M 1:25.000)

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>1. Aktueller Stand</b>	<b>2</b>
<b>2. Zusätzliche Leistungen – Finanzbedarf</b>	<b>2</b>
<b>3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Nutzen</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit</b>	<b>5</b>
<b>3.4 Finanzierung</b>	<b>6</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>8</b>

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 10.04.2019**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GeschO). Bei der Auslobung und Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs handelt es sich um eine Angelegenheit, die aufgrund ihrer räumlichen Dimension und der möglichen Entlastungswirkung für den angespannten Wohnungsmarkt die Entwicklung der Stadt entscheidend berührt. Die Einbringung dieser Beschlussvorlage in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 war nicht möglich, da sich der Inhalt dieser Beschlussvorlage (Beschlussgegenstand) erst nach der Sitzung ergeben hat. Eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 02.05.2019 (Vollversammlung am 15.05.2019) ist zu spät und würde die bereits detailliert ausgearbeiteten und mit allen Beteiligten abgestimmten Zeitpläne für die EU-Bekanntmachung in Kalenderwoche 15 und somit auch die Zeitpläne für die Durchführung des Wettbewerbs, alle damit verbundenen Preisgerichtssitzungen, Rückfragenkolloquien, Öffentlichkeitsbeteiligungsformate unmöglich machen. Eine Verschiebung hätte zur Folge, dass alle Termine bis 2020 neu aufgesetzt, mit allen Beteiligten der Politik und dem Preisgericht erneut ausgehandelt und umfangreich abgestimmt werden müssten, was dem erklärten Willen des Stadtrats, den Wettbewerb zügig voranzutreiben, entgegen stehen würde (siehe hierzu auch Ziffer 3.3).

## **1. Aktueller Stand**

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.12.2017 „Städtebauliche Entwicklung Münchner Nordosten – Wettbewerbsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit – Finanzausstattung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09400) hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 624.750,- € (brutto) erhalten.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12642) „Münchner Nordosten – A) Personalbedarf B) Erhöhung Gesamtkosten Ideenwettbewerb“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12642) wurde der Erhöhung der Sachkosten von 624.750,- € (brutto) auf 988.750,- € (brutto) zugestimmt. Diese Erhöhung des Gesamtbudgets hat keinen neuen Finanzbedarf ausgelöst, da 214.000,- € (brutto) durch Mittelumichtung aus bereits genehmigten Budgets für Planungen und Gutachten gedeckt werden kann. Für laufende, wettbewerbsbegleitende Öffentlichkeitsarbeit stehen die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 150.000,- € (brutto) aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459) „Optimierung der Bebauungsplanverfahren...“ zur Verfügung.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.02.2019 „Münchner Nordosten – Eckdatenbeschluss“ wurden die Eckdaten und Rahmenbedingungen für die Auslobung des Ideenwettbewerbs sowie die wesentlichen Schritte für das Verfahren nach VgV (Vergabeverordnung) beschlossen.

Am 15. und 16.03.2019 fanden die vorbereitenden Veranstaltungen mit der Eigentümerschaft sowie der Öffentlichkeit statt. Am 26.03.2019 tagte die Preisrichtervorbesprechung.

Dadurch wurden die Eckdaten sowie die Auslobung konkretisiert: Dabei hat sich gezeigt, dass zur Finanzierung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zusätzliche Finanzmittel erforderlich sind.

## **2. Zusätzliche Leistungen – Finanzbedarf**

Zusammenfassend werden folgende, zusätzliche Finanzmittel (brutto) erforderlich:

a) Im Wettbewerb sollen die Nutzungsdichten mit 10.000, 20.000, 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner von jedem teilnehmenden Büro in drei Entwürfen dargestellt werden. Die bisherige Kalkulation ging von einem Entwurf aus.  
Erhöhung des Preisgeldes von bisher 565.730,- € auf 750.000,- €.

b) Die Preisrichterzahl soll gemäß des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780) erhöht werden. Erhöhung des Budgets von 150.000,- € auf 225.000,- €

c) Auf Grund der beiden ersten Punkte ergibt sich ein erhöhter Aufwand hinsichtlich der Wettbewerbsbetreuung (z. B. Vorprüfung der eingereichten Arbeiten) und der Öffentlichkeitsarbeit  
Erhöhung des Budgets von 225.000,- € auf 400.000,- €

d) Die bisherige Vorbereitung des Wettbewerbs hat gezeigt, dass viele Faktoren nicht kalkulierbar sind, so dass das Budget für Unvorhergesehenes erhöht werden soll. Erhöhung des Budgets von 48.020,- € auf 125.000,- €

Das ursprüngliche Gesamtbudget für den Ideenwettbewerb von 988.750,- € (brutto) wird damit auf 1.500.000,- € (brutto) erhöht. Es ergibt sich eine Erhöhung um 511.250,- € (brutto).

Für die Punkte c) und d) können anteilig ca. 200.000,- € (brutto) aus dem jährlichen Budget des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459) „Optimierung der Bebauungsplanverfahren...“ für den Ideenwettbewerb Münchner Nordosten herangezogen werden.

Damit ergibt sich ein neuer Finanzbedarf für Sachkosten von 311.250,- € (brutto), der mit dieser Beschlussvorlage beantragt wird.

Zu Punkt a):

Mit Eckdatenbeschluss zum Münchner Nordosten wurde am 13.02.2019 beschlossen, dass im Ideenwettbewerb verschiedene Nutzungsdichten für 10.000; 20.000 sowie 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner darzustellen sind. Die bisherige finanzielle Kalkulation des Ideenwettbewerbs ging von der Darstellung eines Entwurfs aus.

Nunmehr wurde der Stadtratsbeschluss dahingehend konkretisiert, dass alle teilnehmenden Büros zu jeder Nutzungsdichte ein Konzept abgeben. Begründet wird dies über die in der Stadtgesellschaft unterschiedlichen, konfliktreichen Vorstellungen über ein verträgliches Wachstum der Stadt. Die Darstellungen von drei Entwürfen sollen als Grundlage für die politische und öffentliche Diskussion dienen und sollen entsprechende Entscheidungshilfen liefern.

Die Darstellung von drei Entwürfen erhöht wesentlich den Leistungsumfang der teilnehmenden Büros. Die neue Kalkulation enthält für die 1. Stufe des Wettbewerbs die Bearbeitung von drei Entwürfen im Maßstab 1:7.500.

Für die 2. Stufe wird die Preisgruppe mit maximal 10 Büros ausgewählt. In der 2. Stufe werden alle drei Entwürfe der Preisgruppe (d.h. insgesamt 30 Entwürfe) im Maßstab 1:7.500 überarbeitet. In der 2. Stufe soll zusätzlich ein Vertiefungsbereich pro Teilnehmer im Maßstab 1:2.500 bearbeitet werden. Für den Vertiefungsbereich ist ein Entwurf kalkuliert.

Für die 2. Stufe des Wettbewerbs ist für jeden der drei Entwürfe (Nutzungsdichte 10.000, 20.000, 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner) ein Modell im Maßstab 1:2.500 einzureichen. Für diese drei Modelle wird die Darstellungstiefe des Maßstabes 1:7.500 erwartet, d.h. die drei Konzepte sind schollenartig im Modell darzustellen.

Für den Vertiefungsbereich ist in der 2. Stufe ergänzend ein Modell im Maßstab 1:2.500 mit einer detaillierten Darstellung einzureichen.

Im Budget enthalten ist wie bisher ein optionaler Ideenankauf eines Entwurfs mit ca. 100.000,- € brutto. Ein Ideenankauf kann nach Stadtratsbefassung nach Abschluss des Ideenwettbewerbs erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitere Anpassung des Budgets zukünftig erforderlich wird, wenn der Wunsch besteht, mehrere Ideen anzukaufen.

Zu Punkt b):

Zum Eckdatenbeschluss am 13.02.2019 wurde seitens der Politik der Wunsch geäußert, dass das Preisgericht in der Größe und Zusammensetzung analog dem Wettbewerb für den 2. Realisierungsabschnitt Freiham auszugestaltet ist. Es wurde deshalb zu Protokoll gegeben, dass Einverständnis besteht, die Preisgerichtszahl entsprechend zu erhöhen und die dazu notwendigen Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Preisrichterzahl erhöht sich von ca. 21 Personen auf ca. 40 Personen (inkl. Stellvertretungen, ohne städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Die genaue Anzahl ist u.a. abhängig von der Anzahl der Vertretungen und der ständigen Anwesenheit der Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter.

Zu Punkt c):

Durch die beiden o.g. Punkte ergeben sich weitere Folgekosten: Insbesondere erhöht sich der Aufwand der Vorprüfung für drei Entwürfe. Bisher kalkuliert war die Vorprüfung für einen Entwurf. Durch das größere Preisgericht erhöht sich auch der Aufwand des externen Auftragnehmers hinsichtlich der Organisation des Wettbewerbs z. B. für Terminabstimmungen.

Für die Öffentlichkeitsphase sind größere Räumlichkeiten zu organisieren und zu mieten. Alle eingereichten Entwürfe (nunmehr jeweils drei anstatt wie bisher einer) sind durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auszudrucken, da nach aktuellem EU-Recht die Entwürfe nur noch über eine anonymisierte Datenbank eingereicht werden dürfen.

Zu Punkt d):

Die bisherige Vorbereitung des Wettbewerbs hat gezeigt, dass nicht alle Leistungen vorab kalkulierbar sind. Es könnte sich beispielsweise aus der ersten Preisgerichtssitzung sowie der anschließenden Beteiligung der Eigentümerschaft und Öffentlichkeit weitere Anforderungen ergeben. Für die organisatorische Begleitung des offenen, EU-weiten Wettbewerbsverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) sowie die begleitende Öffentlichkeitsarbeit soll daher das Budget für Unvorhergesehenes erweitert werden.

### 3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

#### 3.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Für die unter Ziffer 2 aufgeführten, zusätzlichen Leistungen ist ein Finanzbedarf von 311.250,- € (brutto) erforderlich. Die Kostenkalkulation beruhen auf Erfahrungen vergleichbarer Beispiele (z. B. Freiam) sowie der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Zwischen den einzelnen Punkten kann es zu Umverteilungen kommen.

Der zusätzliche Finanzbedarf von 311.250,- € (brutto) für das Wettbewerbsverfahren verteilt sich auf die Haushaltsjahre 2019 und 2020 wie folgt:

	dauerhaft	einmalig	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		235.000,-- in 2019	76.250,-- in 2020
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)		235.000,-- in 2019	76.250,-- in 2020
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

#### 3.2. Nutzen

Ein monetär messbarer Nutzen lässt sich zum heutigen Stand der Planung noch nicht durch Kennzahlen oder Indikatoren beziffern. Die Entwicklung des Münchner Nordostens soll maßgeblich dazu beitragen, Wohnbaurecht in bedeutendem Umfang zu schaffen und parallel die dafür benötigten Infrastrukturen und Freiräume bereitzustellen.

Zu den planerischen Inhalten wird auf die Planungsziele des Eckdatenbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.02.2019 verwiesen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11780).

#### 3.3. Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit

Die Erweiterung der Leistungen (Nutzungsvarianten mit 10.000, 20.000, 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner), die im Ideenwettbewerb zu bearbeiten sind, waren durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorab nicht kalkulierbar. Im Regelfall erstellen teilnehmende Planungsbüros in einem Wettbewerb jeweils einen Entwurf.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, damit mit der EU-Bekanntmachung des Ideenwettbewerbs die rechtlichen Vorgaben der VgV (Vergabeverordnung) eingehalten werden und die erforderlichen Finanzmittel bereitstehen. Sollten die Finanzmittel nicht genehmigt werden, so wäre eine EU-Bekanntmachung sowie der Beginn des Ideenwettbewerbs ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 beauftragt, „einen EU-weiten offenen zweistufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb auszuloben. Die Öffentlichkeit und die Eigentümerschaft ist in das Verfahren einzubinden.“ Die Zeitschiene des Wettbewerbs wurde mit dem Preisgericht, d.h. mit den Sach- und Fachpreisrichtern vereinbart. Der Ideenwettbewerb soll Anfang 2020 abgeschlossen werden.

### **3.4. Finanzierung**

Die Finanzierung der zusätzlichen Leistungen kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in den Nachtragshaushaltsplan 2019 und den Haushaltsplan 2020 aufgenommen.

Der Stadtkämmerei wurde ein Entwurf der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 13 – Bogenhausen und 15 – Trudering-Riem haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte aufgrund des bereits angelaufenen Verfahrens in Verbindung mit den unter Ziffer 2 dargestellten, kurzfristigen Konkretisierungen nicht mehr erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die rechtzeitige EU-Bekanntmachung nach VgV zu gewährleisten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen zum zusätzlichen Finanzbedarf für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb wird Kenntnis genommen.
2. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag unter Ziffer 3.3. wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Mittel in Höhe von 235.000,- € (brutto) für 2019 im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung und in Höhe von 76.250,- € für 2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung anzumelden.  
Das Produktkostenbudget der HA II Stadtplanung erhöht sich bei dem Produkt „Stadtplanung“ 38511200 um 311.250 € (brutto), davon sind 235.000,- € (brutto) zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13 – Bogenhausen
3. An den Bezirksausschuss 15 – Trudering-Riem
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/12
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/2
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/14
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/62P
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
30. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V