



Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks
z. Hd. des Vorsitzenden
Herrn Christian Krimpmann
Direktorium HA II / BA-Geschäftsstelle Mitte
Tal 13
80331 München

**Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-22V**

Telefon: (089) 233 -
Telefax: (089) 233 -

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

07.04.2020

**Arnulfstr. 62 , Fl.Nr. 6849/0, Gemarkung Sektion IV
Nutzungsänderung auf dem Gelände des ehemaligen Postpalastes
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07188 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 3 - Maxvorstadt
vom 03.12.2019
Aktenzeichen: 602-5.1-2019-28112-22**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Krimpmann,

zum Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 28.11.2019 bzw. 03.12.2019, nimmt das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - nach Rücksprache mit dem Referat für Arbeit und
Wirtschaft - wie folgt Stellung:

Frage 1:

Warum verhandelt die LHM nicht mit dem neuen Eigentümer mit dem Ziel, zumindest nördlich
und westlich in den vorhandenen Gebäudeteilen Wohnungen zu errichten?

Antwort:

Am 28.11.2019 fand ein Gespräch des Referenten für Arbeit und Wirtschaft, mit dem
Entwicklungschef Google Deutschland und Leiter des Entwicklungszentrums München statt.

Gegenstand war die beabsichtigte neue Firmenzentrale an der Arnulfstraße 62. Da die
Kapazitätsgrenzen des Unternehmens am bisherigen Standort erreicht sind, ist eine
Erweiterung am Standort München notwendig. Das Vorhaben in der Arnulfstraße umfasst ca.
43.000 m² Bürofläche und entspricht damit dem Entwicklungsziel von Google in den nächsten
Jahren.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft unterstützt das Unternehmen bei dem Ausbau des
Standorts München.

Ein Wohnanteil war weder Bestandteil des Eckdatenbeschlusses aus 2006, noch Bestandteil der bisherigen Hotelplanung. Für die Forderung, hier neben der gewerblichen Nutzung, einen Wohnanteil durchzusetzen, sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung keine Handhabe.

Zu Frage 2:

Warum werden Firmen die sich hier ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen, seitens der LHM nicht aufgefordert für ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen eigene Wohnungen zu bauen?

Antwort:

Auch dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ist an der Lösung der Wohnraumversorgung in München in hohem Maße gelegen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist für viele Branchen ein limitierender Faktor für die Anwerbung von Fachkräften am Wirtschaftsstandort München. Daher wurden auch im Benehmen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft in den letzten 10 Jahren im Saldo 163 ha Gewerbeflächen und 250.000 m² Büroflächen in Wohnen umgewandelt.

Damit konnte der Weg zum Bau von ca. 20.000 Wohnungen vorangetrieben werden.

Zu dem Thema Werkswohnungsbau fand Anfang 2019 ein Fachgespräch „Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ mit Münchner Firmen im Rathaus statt. Dabei diskutierte die Stadtspitze mit den Unternehmen die Möglichkeiten der Kooperation zwischen Wirtschaft und Verwaltung, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.

Neben dem langjährigem Engagement der Stadt, des Freistaats und der Stadtwerke München zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen gibt es zwischenzeitlich einige Vorhaben von Firmen indem das städtische und das Interesse der Unternehmen an zusätzlichem Wohnraum in Deckung gebracht werden kann.

In diesen Fällen steht die betriebliche Notwendigkeit das Fachkräfteproblem zu lösen im Vordergrund. Die generelle demographische Entwicklung zeigt auf lange Sicht einen weiteren Rückgang des Erwerbstätigenalters auf. Damit ist grundsätzlich zu erwarten, dass für bestimmte Branchen ein firmeneigenes Wohnungsangebot ein Vorteil bei der Suche nach Fachkräften sein kann.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft weist in diesem Zusammenhang aber darauf hin, dass Werkswohnungsbau neben rechtlichen Fragen vor allem auch der Preis und die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen ein großes Problem darstellt. Bei grundsätzlich knappem Flächenangebot stehen interessierte Unternehmen hier im Wettbewerb um die Flächen mit der Wohnungswirtschaft.

Dem Referat für Arbeit und Wirtschaft liegt keine Übersicht vor, welche Firmen sich in München ansiedeln. Dahingegen zeigten Untersuchungen, dass ca. 90 % des zu erwartenden gewerblichen Flächenbedarfs von Münchner Firmen stammen, die verlagern oder erweitern müssen.

Vor dem Hintergrund der sehr großen Bedeutung der Gewerbesteuer für den städtischen Haushalt und damit der Finanzierung städtischer Aufgaben sollte keine Verknüpfung der Entwicklungsperspektiven Münchner Unternehmen mit einer Forderung nach Werkswohnungsbau stattfinden, soweit er nicht selbst im Interesse der Unternehmen steht.

Frage 3:

Ist bei einer wesentliche Umnutzung des Geländes eine neue Genehmigung erforderlich?

Antwort:

Zur Umsetzung des Konzept von Google - Deutschland ist natürlich ein neues Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Frage 4 und 5:

Ist die Nutzungsänderung schon bei der LHM beantragt?

Was passiert mit der Rotunde? Welche Nutzung ist hier vorgesehen?

Antwort:

Ein Bauantrag für eine neue Nutzungsänderung wurde bisher noch nicht eingereicht. Gemäß Änderungsgenehmigung vom 02.12.2019 wurden als Nutzung ein Hotel mit 285 Zimmern und ein Bürokomplex für ca. 548 Arbeitsplätze für alle Arten von Nutzern, genehmigt. Die angekündigte Neuplanung ist noch nicht anhängig. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat aber frühzeitig darauf hingewiesen, dass nach dem Eckdatenbeschluss von 2006 eine zumindest partielle Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Halle berücksichtigt werden sollte.

Frage 6:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist immer noch Gemeinbedarfsfläche Verwaltung festgeschrieben.

Wie kann es sein, dass jetzt diese Fläche von einem privaten Investor gekauft werden kann?

Antwort:

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Flurstück 6849/0, Gemarkung Sektion IV seit der Erstaufstellung von 1965 als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung dargestellt. Die Darstellung wurde für das Flurstück seitdem auch nicht geändert.

Als die seinerzeit staatliche Deutsche Bundespost in den 90er Jahren privatisiert wurde, sind die Liegenschaften, u.a. auch der Gebäudekomplex an der Arnulfstraße 62, an Investoren verkauft worden um dann komplett einer neuen Nutzung zugeführt zu werden. Der Erhalt einer anteiligen Postnutzung in diesem Bereich war seitens der Deutschen Post AG nicht geplant.

Für das Ziel, dass Postareal qualitativ umzustrukturieren wurde im Jahr 2006 ein Grundsatzbeschluss „Umstrukturierung des ehemaligen Paketzustellamtes Arnulfstraße 62“, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 08752 (https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jps?risid=969212) verfasst und beschlossen.

Für das Planungsgebiet wurde die planungsrechtliche Situation in dem oben genannten Beschluss, wie genannt, entsprechend nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Somit ist der Flächennutzungsplan kein Beurteilungskriterium für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens. Mit Aufgabe des Postmonopols sind diese Darstellungen nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gegenstandslos geworden.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 07188 vom 03.12.2019 ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen