

Stadtsanierung in München

„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering

Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“

Verlängerung der Durchführung des Stadtteilmanagements

Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01749

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
Anlass	2
Voraussichtliche Förderung mit Städtebauförderungsmitteln	3
Aufgabe Stadtteilmanagement	4
Marktpreisprüfung	5
Finanzierung	5
Beauftragung der MGS	6
Beteiligung des Bezirksausschusses	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.03.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 0814 / V10777) hat der Stadtrat das in Anlage 2 dargestellte Gebiet im Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem gemäß § 142 des Baugesetzbuches – BauGB – durch Satzung vom 22.03.2013 als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Quartierszentrum Trudering“ beschlossen. Durch Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 10.04.2013 wurde das Gebiet förmlich festgelegt.

Mit Beschluss vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10011) wurde einer Programmverlängerung um sechs Jahre bis zum Ablauf des 31.12.2023 durch die Vollversammlung des Stadtrates zugestimmt.

Anlass

Das Geschäftsstraßenmanagement wurde gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 V 02461) durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) eingerichtet. Seitdem ist das Geschäftsstraßenmanagement vor Ort aktiv. Die Projektgruppe unter Leitung des Geschäftsstraßenmanagements konstituierte sich ebenfalls bereits vor förmlicher Festlegung mit einer Sitzung am 14.04.2010.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering vom 27.02.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10777) wurde die MGS beauftragt, das Geschäftsstraßenmanagement sowie das Leerstands- und Flächenmanagement auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ für die Dauer der vierjährigen Programmlaufzeit zu übernehmen. Die Beauftragung erfolgte am 10.04.2013 mit Datum der o.g. öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung.

Das Mandat zur Beauftragung der MGS zur Durchführung des Geschäftsstraßenmanagements im Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ für die Dauer der vierjährigen Programmlaufzeit endete mit Ablauf des 09.04.2017. Daher wurde am 05.04.2017 der Beschluss „Stadtsanierung in München „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Stadtteil Trudering Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ Verlängerung der Durchführung des Geschäftsstraßenmanagements Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08272) in den Stadtrat eingebracht und durch die Vollversammlung des Stadtrates eine Verlängerung des Mandats zur Weiterbeauftragung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH zur Durchführung des Geschäftsstraßenmanagements im Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ bis zum Ablauf des 31.12.2017 beschlossen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zur Programmverlängerung vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10011) wurde bekanntgegeben, dass die Tätigkeiten Geschäftsstraßenmanagement und Flächen- und Leerstandsmanagement unter dem Überbegriff **Stadtteilmanagement** subsummiert werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit diesem Beschluss ermächtigt, die Laufzeit des Vertrags zur Durchführung des Stadtteilmanagements im „Quartierszentrum Trudering“ bis zum Ablauf des 31.12.2020 mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zu verlängern. Im Unterschied dazu wurde die Laufzeit des Sanierungsgebietes bis Ende 2023 verlängert. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung war zwar bereits beabsichtigt, das Stadtteilmanagement über den Ablauf des Vertrages hinaus im Sanierungsgebiet einzusetzen. Vor einer Verlängerung sollte nach vier Jahren Vertragslaufzeit jedoch in Anlehnung an die vergaberechtlichen Höchstlaufbeschränkungen zunächst eine neue Marktpreisprüfung erfolgen.

Das bedeutete für die Weiterbeauftragung des Stadtteilmanagements im Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ eine Beschränkung auf erst einmal vier weitere Jahre und eine Verlängerung des bereits ein Jahr laufenden Vertrags um weitere drei Jahre.

Die derzeitige Beauftragung des Stadtteilmanagements der MGS endete mit Ablauf des 31.12.2020. Ende August 2020 wurde mit der Umsetzung der zentralen Maßnahme im Sanierungsgebiet, dem Umbau der Truderinger Straße zwischen Bajuwarenstraße und Schmuckerweg, begonnen. Die Umbauarbeiten werden voraussichtlich bis zur 2. Jahreshälfte 2022 dauern. Das Stadtteilmanagement soll während der Umbauphase des Quartierszentrums die Auswirkungen des Baustellenbetriebs für das örtliche Gewerbe erleichtern und die Gewerbebetriebe mit einem speziell auf Trudering zugeschnittenen Baustellenmarketing unterstützen. Deshalb ist es notwendig, die Beauftragung des Stadtteilmanagements um die Zeit der Umbauphase, bis Ende 2022, zu verlängern. Eine Beauftragung über den Zeitraum des Baustellenbetriebs hinaus ist nicht vorgesehen. Mit Abschluss der Baumaßnahme im Jahr 2022 wird es über 12 Jahre ein Stadtteilmanagement im Quartierszentrum Trudering gegeben haben. Die für das Sanierungsgebiet im Nachgang zum Umbau der Truderinger Straße verbleibenden Aufgaben, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Flächen und Umsetzung des Werbe- und Gestaltungskonzepts können von der Treuhänderin geleistet werden. Dazu ist Fachkenntnis in der Stadt- und Freiraumplanung notwendig. Zudem muss ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Investitionen und weiteren Maßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet in der gesamten Laufzeit der Sanierung erreicht werden, so dass auch die Fördermittelgeberin, die Regierung von Oberbayern nur unter der Prämisse zustimmt, dass das Stadtteilmanagement 2022 endet.

Voraussichtliche Refinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln

Die Regierung von Oberbayern (ROB) erkennt für das Jahr 2021 73,00 € (netto) und für das Jahr 2022 74,00 € (netto) des Stundensatzes der MGS von 90,00 € (netto) als förderfähige Kosten an. Ausgegangen wird von einer Stundenzahl von 2.075 pro Jahr (= 1,25 Vollzeitäquivalente) für das Jahr 2021, im Jahr 2022 wird die Stundenzahl auf ein VZÄ mit 1.660 Stunden reduziert.

Von den Gesamtkosten für die Verlängerung des Stadtteilmanagements von 400.018,50 € werden lediglich 326.434,85 € als förderfähige Kosten anerkannt. Da die Städtebaufördermittel sich aus 60% Bundes- und Landesmitteln und 40% Eigenanteil der Kommune zusammensetzen, erhält die Landeshauptstadt München voraussichtlich insgesamt rund 195.860,91 € der Kosten refinanziert. Bei der Landeshauptstadt München

verbleiben damit insgesamt 204.157,59 € (Summe aus ca. 131.000 € Eigenanteil an den förderfähigen Kosten sowie ca. 73.000 € nicht förderfähige Kosten).

Die LHM trägt darüber hinaus voraussichtlich insgesamt rund 85.000 € für Kosten, die sich aus Pensionsrückstellungen und Overhead-Kosten ergeben und die damit über den marktüblichen Satz hinausgehen. Letztere Kosten sind anteilig für das Jahr 2021 bereits über den jährlichen Finanzierungsbeschluss der MGS (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01513 und 20-26 / V 01512) berücksichtigt und abgedeckt.

Es liegt bereits ein Bewilligungsbescheid der Fördermittelgeberin vor.

Aufgabe Stadtteilmanagement

Die MGS betreibt seit 2010 einen **Stadtteilladen** in der Truderinger Straße 302. Das Stadtteilmanagement besetzt den Stadtteilladen an drei Tagen die Woche für insgesamt 14 Stunden reguläre Öffnungszeiten. Der Stadtteilladen hat sich unter der Leitung des Stadtteilmanagements als zentrale Stelle im Sanierungsgebiet, insbesondere für Gewerbetreibende, sowie für Interessenten für den Verfügungsfonds etabliert. Darüber hinaus wird der Stadtteilladen vielfältig für Beratungsgespräche, Aktionen und für die Sitzungen der Projektgruppe und des Gewerbe- und Eigentümerverbandes Trudering e.V. genutzt. Während der Bauphase in der Truderinger Straße wird einmal in der Woche eine Sprechstunde des Baureferats in den Räumlichkeiten des Stadtteilladens angeboten.

Das Stadtteilmanagement leitet die vier- bis sechsmal im Jahr tagende **Projektgruppe**. Diese gestaltet entscheidend die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort, initiiert und entscheidet u.a. über die Antragsstellungen an den Verfügungsfonds. Neben der Informations- und Austauschplattform ist die Unterstützung bei der Umsetzung der Maßnahmen maßgebliche Funktion der Projektgruppe. Nach dem Umbau fällt diese zentrale Aufgabe der Projektgruppe weg. In anderen Sanierungsgebieten konnten die Projektgruppen in Zusammenarbeit mit den Bezirksausschüssen verstetigt werden. Das Stadtteilmanagement kann diesen Prozess und die Übergabe von Aufgaben in den nächsten Jahren vorbereiten und begleiten.

Wesentliche Aufgabe des Stadtteilmanagements im jetzt anstehenden Umsetzungszeitraum der zentralen Maßnahme ist, eine konstante und bereits bekannte Anlaufstelle während der Bauphase für alle Anwohner*innen und Gewerbetreibenden anzubieten. Um diese Funktion zu unterstützen, beginnt das Stadtteilmanagement zum Start des Umbaus mit der Umsetzung des Stadtteilmarketingkonzepts Phase II, dem Baustellenmarketing.

Grundlage für das Baustellenmarketing ist das im Jahr 2015 erstellte Stadtteilmarketingkonzept für Trudering. Das Stadtteilmarketingkonzept ist in mehrere Phasen unterteilt. Die Phase I, Stärkung der lokalen Ökonomie, ist bereits in Umsetzung. Phase II ist das Baustellenmarketing und startete mit dem Baustellenbetrieb im August 2020. Ziel des Baustellenmarketings ist die Begleitung der zentralen Baumaßnahme zur Bindung der Kunden, Stärkung der Identität des Quartierszentrums, Bekanntmachen der Gewerbebetriebe und ihrer Erreichbarkeit, verträgliche Abwicklung der Baustelle für die Gewerbetreibenden sowie eine positive Belegung der Baustelle.

Das Baustellenmarketing umfasst verschiedene Aktionen rund um die Baustelle, die in 2020 mit fachlicher Unterstützung des Referates für Arbeits und Wirtschaft und in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat sowie den Gewerbetreibenden konzipiert und begonnen werden. Die Aktionen des Baustellenmarketings laufen in Kooperation mit den lokalen Akteur*innen.

Marktpreisprüfung

Gemäß des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates zur Programmverlängerung vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10011) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vor der Verlängerung des Mandats des MGS mit der Durchführung des Stadtteilmanagements in Trudering eine neue Marktpreisprüfung durchzuführen, da die festgesetzten Preiselemente aus Gründen des öffentlichen Haushalts-, Preis- und Vergaberechts in einem bestimmten zeitlichen Turnus zu verifizieren sind.

Darüber hinaus war eine erneute Marktpreisprüfung auch aufgrund des Einsatzes von Städtebaufördermitteln des Bundes und Landes im Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ geboten, denn die Preise für Leistungen des Stadtteilmanagements müssen auch aus förderrechtlicher Sicht einem bundesweiten Vergleich standhalten.

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde demgemäß im Jahr 2020 eine erneute Marktpreisprüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Kosten für Leistungen des Stadtteilmanagements innerhalb der Landeshauptstadt München und in vergleichbaren deutschen Kommunen abgefragt.

Nach den Ergebnissen der vorgenommenen Marktpreisprüfung kann aus der Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine Weiterbeauftragung der MGS mit der Durchführung des Stadtteilmanagements bis zu einem Höchstsatz von max. 90,00 Euro/Stunde netto für Leistungen im Bereich der Projektleitung, 82,00 Euro/Stunde netto für die Sachbearbeitung sowie 74,00 Euro/Stunde netto für die Assistenz erfolgen. Diese Werte befinden sich im oberen Segment der evaluierten Marktpreise.

Finanzierung

Die Finanzierung der Verlängerung der Durchführung des Stadtteilmanagements bis 31.12.2022 ist über die Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.12.2017 gesichert (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10011).

Eine Refinanzierung der Kosten für die Leistungen des Stadtteilmanagements durch Städtebaufördermittel von Bund und Land im Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ ist von der Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern, in Aussicht gestellt. Voraussichtlich wird die Förderung mittels einer Pauschale durch die Regierung von Oberbayern festgelegt. Die Finanzierung der Differenzbeträge (d.h. der Overheadkosten) zu den bereits im Rahmen des Beschlusses zum Finanzbedarf der MGS für das Jahr 2021 beschlossenen Stundensätze ist über die Budgetierungsplanung der MGS für das Jahr 2021 bereits gesichert. Die zukünftige Finanzierung dieser Overheadkosten wird auf Basis einer gesamtstädtischen Betrachtung und der Er-

gebnisse der Evaluation der Neuausrichtung der MGS im kommenden Finanzierungsbeschluss (voraussichtlich im 4. Quartal 2021) dargestellt.

Beauftragung der MGS

Seit über vier Jahrzehnten unterstützt die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Stadtsanierung in unterschiedlichen Gebieten und einer veränderten Programmlandschaft.

Die Stärken der MGS liegen in ihrer projektbezogenen Arbeit, ihrer Erfahrung im Umgang mit Akteur*innen vor Ort sowie in ihrer Expertise in den Bereichen Stadtteilmanagement und Energie. Die Aufgaben des Stadtteilmanagements umfassen u. a. die Präsenz vor Ort, den Aufbau eines Netzwerkes, die gebietsbezogene Öffentlichkeitsarbeit, Teile der Bürger- und Akteursbeteiligung, die Verwaltung eines Verfügungsfonds und die Vorbereitung von Startermaßnahmen.

Die von der MGS eingesetzten Personen sind im Quartierszentrum Trudering bekannt und vertraut mit den örtlichen Strukturen und Akteur*innen. Eine lückenlose Fortführung des Stadtteilmanagements bis Ende 2022 erscheint sinnvoll und erforderlich, um die bisherigen Investitionen im Sanierungsgebiet, den Fortbestand des Stadteilladens und das entstandene Vertrauen der lokalen Akteur*innen zu sichern.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant die Beauftragung der MGS zur weiteren Durchführung des Stadtteilmanagements im Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ bis zum 31.12.2022 im Wege einer Inhousevergabe, da die MGS gegenüber der Landeshauptstadt München als „inhousefähig“ im Sinne des § 108 GWB anzusehen ist.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1, Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit Ziffer 1.2 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung angehört.

Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem (BA 15) hat sich in seiner Sitzung am 19.11.2020 mit dem Beschlussentwurf befasst und stimmt der Vorlage zu.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die Verlängerung des Mandats der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) zur Durchführung des Stadtteilmanagements im Sanierungsgebiet „Quartierszentrum Trudering“ erforderlich ist.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher ermächtigt, die MGS mit der Durchführung des Stadtteilmanagements bis zum Ablauf des 31.12.2022 weiter zu beauftragen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Städtebaufördermittel für das Stadtteilmanagement im notwendigen Umfang sicher zu stellen. Die Maßnahme wird nur durchgeführt, wenn ausreichend Fördermittel durch Bund, Länder und die Europäische Union bereitgestellt werden (Vorbehalt der Förderung).
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag
Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrats endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils 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 das Direktorium HA II Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten
3. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem
4. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/12
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/31
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3