

Telefon: 0 233-22855  
25387

Telefax: 0 233-22868

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/61 P  
PLAN-HA II/60 V

**Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne)**

**- Erster Zwischenbericht**

**– Finanzierungs- und Vergabebeschluss**

**Lebendige Erdgeschosszonen fördern  
Antrag Nr. 14-20 / A 05254 von Frau StRin  
Heide Rieke, Herrn StR Horst Lischka  
vom 18.04.2019**

**Konzept für Co-Working in Erdgeschosszonen  
Antrag Nr. 14-20 / A 05337 von Herr StR  
Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herr StR Dr. Michael Mattar,  
Frau StRin Gabriele Neff, Herr StR Thomas Ranft,  
Herr StR Wolfgang Zeilhofer vom 10.05.2019**

**Projektsteuerung für den guten Start  
des Neubaugebiets Bayernkaserne  
Antrag Nr. 14-20 / A 05613 von Frau StRin  
Heide Rieke, Herr StR Horst Lischka,  
Herr StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin  
Renate Kürzdörfer, Herr StR Hans Dieter Kaplan,  
Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Jens Röver,  
Herr StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Ulrike Boesser  
vom 08.07.2019**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07709**

Anlagen:

1. Verkleinerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 (o. M.)
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (o. M.)
3. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05254
4. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05337
5. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05613
6. Mitzeichnung POR
7. Mitzeichnung SKA

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Nr. 9a und b der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um eine Maßnahme handelt, die über das laufende Jahr hinaus die Haushaltswirtschaft der Stadt erheblich beeinflusst und die Angelegenheit die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, soziale, geistige oder kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berührt.

### **A) Anlass**

Die vorliegende Beschlussfassung dient der auftragsgemäße Unterrichtung des Stadtrates über den Sachstand der baulichen Umsetzung sowie der bisherigen koordinierenden und qualitätssichernden Maßnahmen zur Quartiersentwicklung Neufreimann und der finanziellen Hinterlegung von Aufgaben im Zuge der baulichen Umsetzung des Quartiers Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989) für den Zeitraum von 2023 bis 2027. Diese Aufgaben stellen hierfür wesentliche Bausteine dar, damit die bauliche Entwicklung der Maßnahme gut gelingen und sich ein für die künftigen Bewohner\*innen urbanes, lebendiges und identitätsstiftendes Quartier entwickeln kann.

### **1. Bisherige Beschlusslage**

Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne und dem östlich angrenzenden Bereich soll durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 auf einer Fläche von 60 ha Größe das neue Stadtquartier Neufreimann im Münchner Norden mit Wohnraum für ca. 15.000 Einwohner\*innen geschaffen werden. Neben den Wohnungen sind zahlreiche Kindertageseinrichtungen sowie zwei Schulstandorte mit jeweils dazugehörigen Sportanlagen geplant: ein Gymnasium, zwei Grundschulen, eine Förderschule und eine Sing- und Musikschule. Außerdem werden soziale Einrichtungen, wie ein Seniorenzentrum, Nachbarschaftstreffs, eine Jugendfreizeitstätte sowie ein Standort der Münchner Volkshochschule und eine Stadtteilbibliothek entstehen, zudem Einrichtungen zur Nahversorgung, Geschäfte und eine Feuerwache. An den nördlichen und südlichen Rändern sowie im Inneren des Quartiers sollen öffentliche Grünflächen als Erholungsflächen der künftigen Bewohnerschaft dienen.

Nach Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Jahr 2014 wurde in den vergangenen Jahren die Bauleitplanung für das Gelände vorangetrieben. Am 12.12.2018 wurde die Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 durch den Stadtrat beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449). Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 ist am 10.04.2019 in Kraft getreten und die Baurechtsschaffung ist damit abgeschlossen. Es erfolgt nun seit 2019 die Vorbereitung und Durchführung der baulichen Umsetzung des Quartiers Neufreimann.

Die Entwicklung der ehemaligen Bayernkaserne erfolgt durch die städtischen Referate im Rahmen der durch die Aufgabenverteilung festgelegten Zuständigkeiten. Diese Entwicklung „in der Linie“ soll auch im Zuge der baulichen Umsetzung des

Quartiers beibehalten werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übernimmt auf Basis des Schreibens von Herrn Oberbürgermeister vom 07.01.1997 die referatsübergreifende Koordination aller Aufgaben und Maßnahmen.

Im Zuge dieser Koordinierungsaufgaben wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571) beauftragt, verschiedene Management-/Koordinierungsaufgaben an externe Dienstleister zu vergeben. Diese Maßnahmen, welche z. T. auch durch das Förderprogramm des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus“ finanziell unterstützt werden, sind mittlerweile alle beauftragt und haben ihre Tätigkeiten aufgenommen. Die bauliche Umsetzung Neufreimanns soll bis 2030 abgeschlossen sein und in drei Bauabschnitten sukzessive durchgeführt werden. Daneben wird parallel der Bereich östlich der ehemaligen Bayernkaserne durch einen privaten Eigentümer entwickelt. Aufgrund der räumlichen und thematischen Überschneidung zwischen den beiden Bereichen erfolgt dessen Entwicklung in enger Abstimmung mit den städtischen Planungen.

Mit Eckdatenbeschluss der Vollversammlung vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) wurden die beantragten Mittel- und Personalbedarfe anerkannt, lfd. Nr. 12 der Anmeldung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum Eckdatenbeschluss.

Die aufgeführten Maßnahmen dienen zur Umsetzung der städtischen Flächen des Quartiers Neufreimann (ehemaligen Bayernkaserne). Schnittstellen zum östlich angrenzenden Bereich werden dabei integriert behandelt.

## **2. Gegenstand der nunmehrigen Sitzungsvorlage**

Mit der Beschlussvorlage erfolgt die auftragsgemäße Unterrichtung des Stadtrates über den Sachstand der baulichen Umsetzung sowie der bisherigen koordinierenden und qualitätssichernden Maßnahmen zur Quartiersentwicklung Neufreimann (Beschluss vom 27.11.2019; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571) in Form eines ersten Zwischenberichtes (Buchstabe B).

Mit der Beschlussvorlage sollen zudem die entsprechenden Finanzmittel für die Vergabeleistungen (Buchstabe C) bereitgestellt werden sowie die Zustimmung zur Neuschaffung einer Stelle in der Hauptabteilung II des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eingeholt werden.

Die Beschlussvorlage beinhaltet zudem unter dem Buchstaben D) die notwendigen Vergabebeschlüsse zur Beauftragung der unter Buchstabe C) dargestellten Leistungen.

Unter dem Buchstaben E) werden drei Stadtratsanträge (Anlagen 3 mit 5) zur Quartiersentwicklung Neufreimann erneut aufgegriffen.

## **B) Erster Zwischenbericht**

### **1. Anlass/ Inhalt**

Der vorliegende erste Zwischenbericht dient der Information des Stadtrates zu Aufgaben im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 für den Zeitraum von 2020 bis 2023. Diese Aufgaben stellen die wesentlichen Bausteine dar, damit die bauliche Entwicklung der Maßnahme gut gelingen kann und sich ein für die künftigen Bewohner\*innen urbanes, lebendiges und identitätsstiftendes Quartier entwickeln kann.

Inhalt ist die Unterrichtung zum Sachstand über verschiedene koordinierende Maßnahmen, für die bauliche Umsetzung und der Quartiersentwicklung der ehemaligen Bayernkaserne.

#### **1.1. Sachstand bauliche Umsetzung**

Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne und dem östlich angrenzenden Bereich soll durch den Bebauungsplan Nr. 1989 auf einer Fläche von 60 ha Größe ein neuer Stadtteil im Münchner Norden mit Wohnraum für ca. 15.000 Einwohner\*innen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 ist am 10.04.2019 in Kraft getreten und die Baurechtsschaffung ist damit abgeschlossen. Es erfolgt nun seit 2019 die Vorbereitung und Durchführung der baulichen Umsetzung des Quartiers.

##### **Bauvorbereitung**

Die ehemalige Bayernkaserne (ca. 50 ha) befindet sich im städtischen Grundeigentum. Das Kommunalreferat betreibt dort seit 2019 die Baufeldfreimachung des militärischen Gebäudealtbestandes sowie die erforderliche Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit. Diese Tätigkeiten sind insgesamt sehr weit fortgeschritten. Da noch einige Bereiche des Areals bis Ende 2023 in Zwischennutzung stehen, kann die Baufreimachung und Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit bis 2025 abgeschlossen werden. Weiterhin ist das Kommunalreferat auf dem Gelände im Rahmen eines EU-Förderprogramms zur Etablierung einer Kreislaufwirtschaft im Bausektor aktiv. Bauherr\*innen auf dem Gelände werden verpflichtet, die aus dem Abbruchmaterial der ehemaligen Kasernengebäude gewonnenen Recyclingbaustoffe (Recycling-Beton, Recycling-Substrate und Schüttmaterial) für ihre Baumaßnahmen zu verwenden. Bei den kürzlich abgeschlossenen Kaufverträgen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden zur Abnahmeart und -menge des Recycling-Materials verpflichtende Regelungen vereinbart.

Auf dem Gelände sind zudem noch einige Zwischennutzungen des Sozialreferats bis Ende 2023 untergebracht.

Parallel dazu wurde bereits die Herstellung der vorgezogenen Erschließung (Kanal, Fernwärme, Baustraßen) fokussiert auf dem Gelände vorangetrieben. Kanalisation und Fernwärmegrundleitungen sind bereits komplett eingebracht. Die Herstellung der vorgezogenen Baustraßen wird im Laufe des Jahres 2022 abgeschlossen, so dass diese dann ab 2023 öffentlich gewidmet sind und das Gelände allgemein öffentlich

zugänglich ist. Die SWM verlegen zudem bis zum Herbst 2022 durch das Gelände eine Bestands-10KV-Stromleitung neu, welche Teile des Europarks mit Strom versorgt und nicht in seiner bisherigen Lage verbleiben kann.

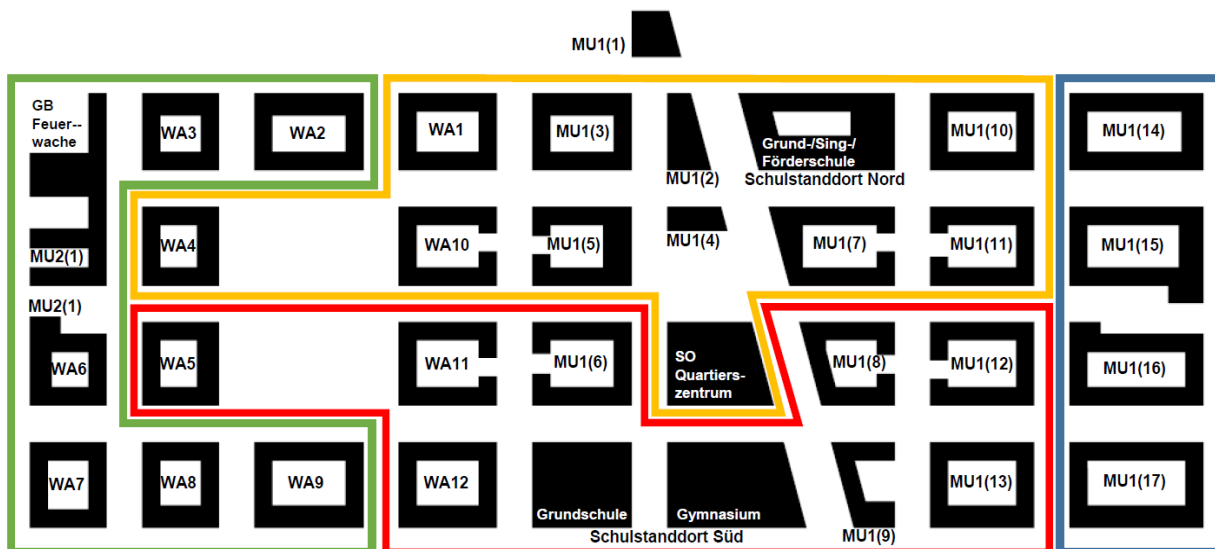
Der östliche Bereich des Quartiers (ca. 10 ha) wird durch eine private Investorin, jedoch in enger Abstimmung mit der Verwaltung, baulich entwickelt. Die Grundstücke wurden bereits ebenfalls vom bisherigen Gebäudealtbestand freigeräumt und auch hier ist die erforderliche Kampfmittelfreimachung abgeschlossen.



*Schaubild 1: Stand Baufreimachung Bayernkaserne, Luftbild ohne Maßstab, Stand: Juni 2022, © LHM*

### **Bauliche Umsetzung**

Die bauliche Umsetzung soll bis 2030 weitestgehend abgeschlossen sein und bis dahin in drei Bauabschnitten sukzessive durchgeführt werden (siehe Schaubild unten). Daneben wird parallel der Bereich östlich der ehemaligen Bayernkaserne durch den privaten Investor baulich entwickelt. Aufgrund der räumlichen und thematischen Überschneidung zwischen den beiden Bereichen im Sinne der Entwicklung eines gemeinsamen Quartiers erfolgt dessen Entwicklung in enger Abstimmung mit den städtischen Planungen.



**Legende Schaubild Bauabschnitte und Bauvorhaben:**

- Rot = Bauabschnitt 1 Fertigstellung 2024 bis 2027
- Orange = Bauabschnitt 2, Fertigstellung 2026 bis 2029
- Grün = Bauabschnitt 3, Fertigstellung 2027 bis 2030
- Blau = Bauabschnitt Priv. Investor, Fertigstellung 2024 bis 2026

**Wohnbauvorhaben**

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00853) wurden die Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten für den ersten Bauabschnitt festgelegt. Gleichzeitig wurden davon vier Flächen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WA 5, WA 12 und MU 1(12) an die GWG, MU 1(13) an die GEWOFAG) mit einem Volumen von rd. 750 Wohnungen vergeben. Aktuell sind diese vier Bauquartiere in Bau bzw. in der Objektplanung. Im Herbst 2024 soll das erste Wohnbauvorhaben der GWG (Baufeld WA 12) bezogen werden. Die Baubeginne der anderen Vorhaben erfolgen im Herbst 2022 bzw. Frühjahr 2023, so dass mit deren Bezugsfertigkeit im Jahr 2026 zu rechnen ist.

Anschließend erfolgte am 16.06.2021 der Ausschreibungsbeschluss (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03594) um die Baugrundstücke des ersten Bauabschnittes an Baugenossenschaften sowie genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats (WA 11, MU 1(6) und MU 1(8) Ost) und an KMB-Bauträger\*innen (MU 1(8) West und MU 1(9)) auszuschreiben. Die Ausschreibung dieser Grundstücke wurde im 2. Quartal 2022 durchgeführt. Bis auf das MU 1(6) ist die Vergabe der o.g. Baugrundstücke erfolgt, so dass die ausgewählten Bieter\*innen bei diesen Bauvorhaben nun in die Projektplanung einsteigen können.

Des Weiteren wird voraussichtlich im 4. Quartal 2022 die erforderliche Beschlussvorlage (Aufteilungsplan und In-House-Vergabe) für den zweiten Bauabschnitt in den Stadtrat eingebracht. Mit dieser wird vorgeschlagen vier Baufelder im zweiten Bauabschnitt (WA 4, MU 1(3), MU 1(7) und MU 1(10)) an GWG und GEWOFAG für rd. 825 Wohnungen zu vergeben. Für die übrigen vier Baufelder (WA 10, MU 1(2), 1(5), 1(11)) im zweiten Bauabschnitt wird dann auf Basis des Aufteilungsplans ein

Ausschreibungsbeschluss eingebracht, der die Inhalte der Ausschreibung für die o.g. Baufelder festgelegt, die an die übrigen Zielgruppen (Baugenossenschaften und KMB-Bauträger) vergeben werden sollen.

Im östlichen Bereich des Quartiers plant die private Investorin, die dortigen vier Wohnbauvorhaben für den Zeitraum zwischen Herbst 2022 bis Anfang 2026 baulich mit insgesamt rund 1.100 Wohnungen umzusetzen. Insgesamt sollen dort vornehmlich Mietwohnungen errichtet und im Bestand gehalten werden.



Schaubild 2: MU 1(15), MU 1(16), Quartiersplatz Ost, ohne Maßstab, © Max Dudler

### Öffentliche Bauvorhaben

Damit mit dem Bezug erster Wohnungen auch die erforderlichen sozialen Infrastrukturmaßnahmen angeboten werden können, wurden frühzeitig die Planungen und die bauliche Umsetzung der beiden Schulstandorte auf dem Gelände betrieben. Der Schulstandort Süd ist bereits seit Sommer 2020 in Bau. Die dortige Grundschule und Kindertagesstätte soll im Herbst 2023 den Betrieb aufnehmen. Die Grundschule dient zunächst in Teilen als Interimsstandort für die zeitlich befristete Verlagerung des Sonderpädagogischen Förderzentrum Nord-West. Dessen Standort in der Rothwiesenstraße wird ab 2023 bis 2028 neugebaut. Ab 2024 erfolgt dann mit Fertigstellung der ersten Wohnbauvorhaben auf dem Gelände auch in Teilen ein regulärer Grundschulbetrieb. Das dort ebenfalls ansässige Gymnasium wird ab 2025 den Schulbetrieb starten.



Schaubild 3: Schule Süd, Rendering, ohne Maßstab,

© moka-studio

Beim Schulstandort Nord (Grundschule, Förderschule, Sing- und Musikschule) wurden die Bautätigkeiten im Sommer 2022 aufgenommen, so dass dieser Standort nun ab Herbst 2026 in Betrieb gehen kann. Die Inbetriebnahme des Schulstandortes Nord war bereits für 2024 vorgesehen, wurde jedoch im Zuge der Neujustierung und Priorisierung städtischer Bauvorhaben aufgrund der Corona-Pandemie zeitlich verschoben. Die hinreichende Schulversorgung im Quartier ist aber uneingeschränkt sichergestellt.

Auch die weiteren städtischen Bauvorhaben, die im Süden des Quartiers vorgesehene Jugendfreizeiteinrichtung (Fertigstellung ca. 2028) und die geplante Feuerwache (Fertigstellung 2029-2030), wurden aus diesem Grund in der zeitlichen Priorisierung herabgestuft.

### **Mobilität - ÖPNV**

Das Quartier soll leistungsfähig an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden. Die Trambahnlinie (Tram 23) wird vom Domagkpark kommend das Quartier anfahren. Eine Haltestelle wird auf dem zentralen Stadtplatz im Quartier eingerichtet werden, eine weitere Haltestelle soll an der Heidemannstraße entstehen. Die SWM MVG hat hierzu mittlerweile das erforderliche Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Inbetriebnahme der Linie soll aktuell ab 2027 erfolgen. Nördlich angrenzend an das Quartier soll die Heidemannstraße baulich angepasst werden, damit dort künftig eine weitere Trambahnlinie (Tram 24) vom U-Bahnhalte Am Hart bis zum U-Bahnhalte Kieferngarten verkehren kann, bis die U-Bahnlinie U26 realisiert wird. Die Inbetriebnahme der Trambahnlinie 24 soll zeitnah nach der Tram 23 erfolgen.

## **2. Sachstände Teilprojekte/Managementaufgaben**

### **Koordinierung der Quartiersentwicklung**

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt durch die städtischen Referate auf Basis der durch die Aufgabenverteilung festgelegten Zuständigkeiten „in der Linie“ und soll auch im Zuge der weiteren baulichen Umsetzung des Quartiers beibehalten werden.



Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übernimmt auf Basis des Schreibens des Herrn Oberbürgermeisters vom 07.01.1997 die referatsübergreifende Koordination aller Aufgaben und Maßnahmen.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen zur Umsetzung der städtischen Flächen der ehemaligen Bayernkaserne. Schnittstellen zum östlich angrenzenden Bereich werden dabei integriert behandelt.

Mit Abschluss der Bauleitplanung im April 2019 sollte die Aufgabe und Verantwortung zur Quartiersentwicklung für einen Stadtteil mit künftig ca. 15.0000 Menschen den verschiedenen Akteuren (Bauherr\*innen, Bewohner\*innen, Gewerbetreibende etc.) nicht alleine überlassen werden. Es waren vielmehr Instrumente und Konzepte zu entwickeln, welche die Akteure im Zuge der Quartiersentwicklung bestmöglich dabei unterstützen. Hierzu wurden geeignete koordinierende und steuernde Maßnahmen identifiziert, die in der Folge dann nach Abschluss der Bauleitplanung den Prozess der baulichen Umsetzung und der Quartiersentwicklung unterstützen sollten. Einige dieser Maßnahmen, wie z. B. die Projektsteuerung, wurden bereits im Zuge der Bauerschaffung etabliert bzw. angeregt, welche maßgeblich die technischen und zeitlichen Abhängigkeiten der baulichen Umsetzung koordinieren bzw. unterstützen. Es ergaben sich aber auch Aufgabenfelder, welche neu etabliert werden mussten, da sie für die Entwicklung des Quartiers und der Nutzungsqualität für die künftigen Bewohner\*innen von zentraler Bedeutung sind. Die Maßnahmen lassen sich grundsätzlich wie folgt beschreiben:

- Koordinierende und steuernde Maßnahmen der beteiligten Akteure zur Sicherung des Gesamtprozesses;
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauabläufe;
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung der baulichen Gestalt,
- Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und Nutzungsqualität;
- Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

Die Leistungen der jeweiligen Maßnahmen wurden auf Basis des Finanzierungsbeschlusses vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571) weiter konkretisiert und die entsprechenden Vergabeverfahren, mit Ausnahme der beiden Maßnahmen gemäß Ziff. 1.1 und Ziff. 1.2, über die Vergabestelle 1 des Direktoriums beschafft.

## **2.1. Maßnahmen zur Umsetzung des Quartiers (Finanzierung aus städtischen Mitteln)**

Die nachfolgend genannten Koordinierungs- bzw. Managementleistungen wurden mittlerweile alle implementiert und an externe Dienstleistungsbüros vergeben. Sie werden komplett durch den städtischen Haushalt finanziert.

### **2.1.1. Projektsteuerung**

Die bauliche Umsetzung des Quartiers auf der ehemaligen Bayernkaserne ist neben der Planung für das Neubaugebiet Freiham die derzeit größte stadteigene Fläche in der baulichen Umsetzung. Umfang und Komplexität der Aufgaben beim

Projekt der ehemaligen Bayernkaserne sind mit Freiham vergleichbar. Bereits frühzeitig wurde erkannt, dass aufgrund der Komplexität der Maßnahme eine externe Unterstützung der Verwaltung im Sinne einer Projektsteuerung erforderlich sei, um die gesteckten Ziel umzusetzen.

**Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Die Leistungen wurden im Rahmen einer Inhouse-Vergabe an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG), München im Juli 2020 vergeben. Die Leistung ist vertraglich und finanziell bis Ende 2023 gesichert.

**Sachstand:**

Nachdem bereits im Zuge der Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr.1989 eine erste Projektsteuerung eingerichtet wurde, konnten die erforderlichen Tätigkeiten für die bauliche Umsetzung nochmals konkretisiert werden.

Bereits ab Mai 2020 konnte ein nahtloser Übergang von der bisherigen Projektsteuerung zur MRG gewährleistet werden. Seit Juli 2020 erfolgt die externe Projektsteuerung ausschließlich durch die MRG.

Die Projektsteuerung übernimmt die folgenden wesentlichen Aufgaben:

- Koordinierung und terminliche Steuerung der Maßnahmen im Zuge der baulichen Umsetzung durch Führen eines projektspezifischen Rahmen-terminplans;
- Koordinierung und Steuerung der Sparten- und Erschließungsmaßnahmen (Fernwärme, Kanal, Strom, Wasser, Wohnstraßen, Müllentsorgung);
- Koordinierung und Steuerung der Maßnahmen für den ÖPNV im Benehmen mit den SWM MVG;
- Koordinierung und Steuerung von Realisierungswettbewerben und des Beratungsgremiums;
- Prozessmanagement des Förderprogramms;
- Vorbereitung, Koordinierung der projektbezogenen Gremien einschließlich Führen des Berichtswesens;

Die Projektsteuerung führt in einem Rahmenterminplan alle grundsätzlichen Teilmaßnahmen (z.B. Herstellung der Erschließung mit den maßgeblichen Sparten, Wohnungsbau und öffentliche Bauten, ÖPNV, usw.), welcher allen Akteuren bekannt ist und die Grundlage für die grundsätzliche Koordinierung der Gesamtmaßnahme darstellt. Parallel zum Rahmenterminplan wird eine grafische Aufbereitung der Inhalte erstellt, um die komplexen Zusammenhänge der verschiedenen Teilbaumaßnahmen und deren zeitliche Abhängigkeiten im Hinblick auf deren Fertigstellung grafisch aufzubereiten und somit leicht verständlich zugänglich macht. Insgesamt sind dabei rund 25 Dienststellen in 11 Referaten sowie der SWM und AWM mit ca. 100 Personen zu steuern. Hinzu kommen aktuell 3 Bauherrinnen, die betreut werden; perspektivische werden mehr als ein Dutzend Bauherrinnen erwartet, die gleichzeitig betreut und gesteuert werden müssen.

Bereits etablierte Projektgremien werden kontinuierlich weitergeführt und erweitert (z.B. Jour Fix Erschließung und Sparten, Öffentlicher Raum, Wohnungsbau und Grundstücke, Bauherren). Das Berichtswesen wurde entsprechend ausgebaut und an die Erfordernisse angepasst. Neben dem allgemeinen Schriftverkehr, der Protokollführung usw. wurde auch die bereits genutzte städtische Datenaustauschplattform alfresco projektspezifisch weiter ausgebaut. Über den Projektraum ist damit der Zugriff auf alle notwendigen Unterlagen und Schriftstücke sichergestellt.

Eine maßgebliche Koordinierungsaufgabe hat die Projektsteuerung zur Sicherstellung der frühzeitigen Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Spartenbereitstellung (Kanal, Fernwärme) unter Abstimmung und Beteiligung der verschiedenen Akteure (Verwaltung unterschiedlicher Dienststellen, SWM, Erdbauunternehmen etc.) eingenommen. Die damit verbundenen baulichen Maßnahmen konnten insgesamt termingerecht umgesetzt werden. Dies stellt insofern einen bedeutenden Meilenstein dar, als dass es sich hier um maßgebliche Voraussetzungen handelt, damit in der Folge die eigentlichen Hochbaumaßnahmen auf den ausgewiesenen Baugrundstücken umgesetzt werden können. Gerade vor dem Hintergrund der Einschränkungen und Auswirkungen der Corona-Pandemie seit Frühjahr 2020 ist dies positiv zu bewerten.

Des Weiteren koordiniert die Projektsteuerung die Durchführung und den Verlauf der Sitzungen des Beratungsgremiums Bayernkaserne (siehe hierzu auch Ziff. 1.4), welches Anfang 2020 eingerichtet wurde und ab 2021 mehrere Bauvorhaben im Sinne der Qualitätssicherung der baulichen Gestalt beraten konnte.

Die Projektsteuerung unterstützt die Verwaltung auch im Sinne eines Prozessmanagements in allen formalen Themen im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, z.B. bei Aufgaben des Berichtswesens, Rechnungsabwicklung. Weiterhin koordiniert die Projektsteuerung darüber hinaus auch bei allen weiteren Teilprojekten/-Maßnahmen im Zuge der Quartiersentwicklung.

**Zwischenfazit:**

Es hat sich bereits gezeigt, dass diese Unterstützungsleistung dringend erforderlich ist, um den reibungslosen Ablauf der Gesamtmaßnahme im Benehmen mit allen externen Akteur\*innen und der Verwaltung zu gewährleisten. Die Koordination der Gesamtmaßnahme muss bis zum Abschluss der baulichen Maßnahmen aufrecht erhalten bleiben, um optimal wirken zu können. Insofern wird die Projektsteuerung auch über das Jahr 2023 hinaus erforderlich sein.

## **2.1.2. Baustellenkoordination**

Im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Quartiers sind vielfältige Maßgaben unmittelbar vor Ort zu berücksichtigen, welche für die Koordination und Logistik der verschiedenen Baustellen auf dem Gelände eine besondere Herausforderung darstellen. Zwar soll das ehemalige Kasernengelände in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden, so dass hierdurch bereits eine

gewisse zeitliche und räumliche Verteilung der Tätigkeiten im Gebiet vorgenommen werden konnte. Dennoch ist es zwingend erforderlich, die Sicherstellung der verschiedenen parallel abzuwickelnden Baustellentätigkeiten über zusätzliche steuernde und koordinierende Maßnahmen zu unterstützen, welche über das übliche Maß von Logistikmaßnahmen bei einzelnen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen hinausgehen. Dies liegt insbesondere an der hohen Dichte der unmittelbar aneinandergrenzenden Baugrundstücke. Es gilt hier die jeweiligen Interessen und Ansprüche an zeitlichen Abläufen und Flächeninanspruchnahmen der verschiedenen Bauherr\*innen zu koordinieren.

**Auftragnehmer\*in/ Dienstleistungsbüro:**

Die Leistungen wurden im Rahmen einer Inhouse-Vergabe an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG), München im Juli 2020 vergeben. Die Leistung ist vertraglich und finanziell bis Ende 2023 gesichert.

**Sachstand:**

Die MRG ist unmittelbar nach Auftragsvergabe in die Baustellenkoordination ab Juli 2020 eingestiegen. Die Auftragnehmerin kann hier auf tiefgreifende Erfahrung und Expertise im Zuge der Entwicklung des Stadtteil Riems zurückgreifen.

Die Baustellenkoordination übernimmt die folgenden wesentlichen Aufgaben:

- Koordinierung der Bauherr\*innen untereinander bei der Einrichtung und Verwaltung von Baustellen und Lagerflächen auf privaten Flächen und mit der Verwaltung auf öffentlichen Flächen;
- Abstimmung der Tätigkeiten mit der Verwaltung und Teilnahme in entsprechenden Koordinierungsrunden und den Projekt-Jour Fixen sowie Organisation und Durchführung eigener Abstimmungsrunden;
- Unterstützung bei der Koordinierung besonderer Baustellenverkehre (z. B. Autokran);
- Unterstützung der Bauherr\*innen bei allen Belangen der Spartenerschließung (z. B. Hausanschlüsse);

Im Rahmen der Baustellenkoordination stellt die Auftragnehmerin insbesondere für die Bauherr\*innen eine wichtigen Ansprechpartnerin für alle Fragestellungen rund um die Einrichtung und die Betriebsabläufe der Baustellen vor Ort dar, insbesondere auch als Vermittlerin zu den Aufgaben und Zuständigkeiten der städtischen Referate, wie z.B. Kommunalreferat und Baureferat. Dies betrifft auch die Abstimmungen mit dem Grundwassermanagement, welches näher unter Ziff. 1.3. beschrieben wird.

Die Abstimmungen und Koordinierungsleistungen erfolgen im bilateralen Austausch mit den jeweils betroffenen Akteuren. Zusätzlich haben die Bauherr\*innen im Rahmen der Jour Fix Reihe Bauherrenschaft regelmäßig die Möglichkeit, ihre projektbezogenen Fragen und Themen einzubringen. Vertretungen aus der Verwaltung nehmen dort ebenso teil.

Bereits bei den ersten Bauvorhaben (z.B. WA12 der GWG und südlicher Schulstandort Baureferat) hat sich gezeigt, dass es einer solchen Koordinierungsrolle

vor Ort dringend bedarf. Aufgrund der angestrebten hohen städtebaulichen Dichte sind die Grundstücksflächen knapp bemessen. Der Nutzungsdruck auf den Baugrundstücken ist während der Bauzeit besonders angespannt, da neben dem eigentlichen Baugrund auch weitere Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Flächen für Abböschungen und Verbauten, Kranaufstellflächen und weitere Bewegungsflächen der Baumaschinen benötigt werden. Es gilt hier – in Abstimmung mit allen Beteiligten vor Ort – pragmatisch Konzepte und Lösungen zu erarbeiten, um den reibungslosen Betrieb der Baustellentätigkeiten sicherstellen zu können.

Das Kommunalreferat wird parallel noch bis ca. 2025 in einigen Teilbereichen die Baufeldfreimachung des Kasernengebäudealtbestand einschließlich Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit durchführen. Auf einigen Teilflächen finden zudem auch noch bis Ende 2023 Zwischennutzungen statt, so dass hier zumindest mittelfristig Beeinträchtigungen und Sicherheitsaspekte mit etwaigen Baustellenverkehren zu beachten sind, um diese Zwischennutzungen noch vertragsgemäß zu ermöglichen.

Wegesicherheit und Baustellenverkehre stellen sich bei den komplexen Bauvorhaben auf dem Gelände herausfordernd dar. Beispielhaft seien hier die umfangreichen Abstimmungen und Planungen zur Anfahrbarkeit und Aufstellung des erforderlichen großen Autokrans beim Bauvorhaben Schulstandort Süd in 2021 genannt. Das Thema ist auch relevant vor dem Hintergrund der Vermeidung unnötiger Belästigungen der bestehenden Nachbarschaften durch Baustellenverkehre, auch wenn sich diese nicht komplett vermeiden lassen.

Die Baustellenkoordination unterstützt die Bauherr\*innen auch bei Abstimmungen im Zusammenhang mit der etablierten Grundwasserkoordination (siehe Ziff. 1.3.). Bereits beim ersten Wohnbauvorhaben der GWG haben sich hier Abstimmungs- und Koordinierungsbedarfe gezeigt, um die Baudurchführung des Vorhabens zu ermöglichen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Thematik mit fortschreitenden Bautätigen auf dem Gelände vertieft behandelt werden muss.

Das Kommunalreferat betreibt auf dem Gelände ein EU-Pilotprojekt zur Etablierung einer Kreislaufwirtschaft für recyclingfähige Baustoffe auf Basis des Abbruchmaterials des Kasernengebäudealtbestands. Aktuell und wohl auch zumindest mittelfristig sind für diese Materialien auf dem Gelände ausreichend Lagerflächen vorzusehen. Da diese Lagerflächen allerdings in unmittelbarer Flächenkonkurrenz zu dringend benötigten Baustelleneinrichtungsflächen der privaten Bauvorhaben stehen können, ergeben sich auch hier zukünftig zu koordinierende Abstimmungsbedarfe.

### **Zwischenfazit**

Es hat sich bereits jetzt gezeigt, dass die Einrichtung der Baustellenkoordination für die bauliche Umsetzung der ehemaligen Bayernkaserne eine wichtige Maßnahme und Erfolgsfaktor darstellt, der vor allem den jeweiligen Bauherr\*innen zu Gute kommt und auch sehr geschätzt wird. Es haben sich im Zuge der ersten

Neubauvorhaben (WA12 der GWG; Schulstandort Süd des Baureferats) auf dem Gelände umfangreiche Abstimmungs- und Koordinierungsbedarfe gezeigt. Diese werden mittelfristig mit gesteigerten und komplexeren Bautätigkeiten im zentralen Bereich – gerade durch mehreren größere und kleinere Genossenschaften - des Quartiers, wo deutlich geringere Flächenpotentiale für Baustelleneinrichtungen vorhanden sind als an den aktuell bebauten Randlagen, in den kommenden Jahren zunehmen. Insofern muss die Baustellenkoordination weiterhin aufrecht erhalten werden, damit die Bauvorhaben und damit der Wohnungsbau möglichst reibungslos und ohne Zeitverzug umgesetzt werden kann.

### **2.1.3. Grundwasserkoordination**

Grundlage ist der im Münchner Norden bekannt hohe Grundwasserspiegel in Kombination mit dem städtebaulichen Konzept mit hoher Dichte. Die in Süd-Nordrichtung verlaufende Grundwasserströmung ist auch bei der Errichtung von unterirdischen Einbauten (Tiefgaragen) ohne relevante Aufstauungen zu gewährleisten. Vielmehr muss hier bei Bedarf beim jeweiligen Bauvorhaben mit technischen Lösungen Abhilfe geschaffen werden. Für die ehemalige Bayernkaserne wurde das Erfordernis zur Einrichtung und Führung einer Grundwasserkoordination über den gesamten Zeitraum deren baulicher Umsetzung frühzeitig erkannt. Ziel ist dabei insbesondere der Schutz der bestehenden Nachbarschaften vor möglichen Aufstauwirkungen durch Grundwasser aufgrund der Bebauung des Neubauquartiers. Zusätzlich sollen die Bauherr\*innen bei der Planung ihrer Vorhaben in allen Fragestellungen der Grundwasserthematik unterstützt und beraten werden.

#### **Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Nach Konkretisierung der erforderlichen Leistungen wurde durch die Vergabestelle 1 im Direktorium das erforderliche Vergabeverfahren durchgeführt und die Grundwasserkoordination im August 2020 an das Büro Dr. Blasy & Dr. Overland, Eching vergeben.

#### **Sachstand:**

Die Auftragnehmerin ist nach der Auftragsvergabe im September 2020 in die Projektstätigkeit eingestiegen. Hilfreich war, dass sie bereits aufgrund früherer Tätigkeiten für das Kommunalreferat mit dem Planungsgebiet vertraut war.

Zu den Aufgaben der Grundwasserkoordination gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder:

- Erstellen und Pflege eines numerischen Grundwassermodells zur Simulation der Wirksamkeit der jeweiligen Grundwassermaßnahmen auf den Baugrundstücken. Das Modell wird in der Gesamtschau benötigt, um festlegen zu können, welche Auflagen in der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigung zu treffen sind, insbesondere auch damit die zuletzt zu bebauenden Grundstücke noch genehmigungsfähig sind;
- Erstellung von Einzelgutachten je Baugrundstück. Sie sollen nachweisen, dass das festgesetzte Baurecht auf dem Baugrundstück auch umgesetzt

werden kann (und mit welchen wasserrechtlichen Auflagen ggf. zu rechnen ist);

- Fachliche Betreuung der Bauherr\*innen bei Grundwasserfragen, insbesondere als Schnittstelle zwischen deren Fachplanungsbüros sowie der Wassergenehmigungsbehörde.

Mit dem Projektstart erfolgte der Aufbau des digitalen dreidimensionalen Grundwassermodells auf Basis der planerischen Parameter aus dem Bebauungsplan. Das Modell wird nun sukzessive mit den Daten der jeweiligen Hochbauvorhaben befüllt, um ein konkretes und verlässliches Rechenmodell der Grundwasserströme unter dem Planungsgebiet zu bestimmen. Dieses soll zum einen frühzeitig mögliche Grundwasseraufstauungen erkennen lassen, welche ggf. Probleme für die umgebenden bestehenden Nachbarschaften bedeuten könnten. Weiterhin bieten die gewonnenen Daten den jeweiligen Bauherr\*innen eine Hilfestellung bei der Wahl und Bemessung der auf ihren eigenen Grundstücken zu errichtenden individuellen Grundwassermaßnahmen an (z.B. Drainage, Dükerbauwerk). Im Zusammenwirken der technischen Planungsbüros der Bauherr\*innen mit der Grundwasserkoordination können so die geeigneten baulichen Grundwassermaßnahmen ermittelt werden. Weiterhin stellen die Daten des Rechenmodells wichtige Informationen für die wasserrechtliche Genehmigungsbehörde dar, um ggf. Auflagen für Bauvorhaben bei der wasserrechtlichen Genehmigung zu erteilen.

Die Bauherr\*innen werden über die Grundstücksvergaben bzw. -verträge verpflichtet, an der Grundwasserkoordination zu partizipieren und die erforderlichen Unterlagen zur Einspeisung in das Rechenmodell zur Verfügung zu stellen. Das digitale Grundwasserrechenmodell ist mindestens bis zur Genehmigung des letzten Bauvorhabens auf dem Gelände kontinuierlich aufrecht zu halten, um verlässliche Daten zum Grundwasserverhalten in diesem Bereich auf Basis des Bauaufkommens im Planungsgebiet erheben zu können.

Weiterhin wurden im September 2020 die Einzelgutachten zu den jeweiligen Baugrundstücken im Hinblick auf deren Grundwassersituation unter Umsetzung des durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1989 festgesetzten Baurechts erstellt. Die Gutachten werden im Zuge der Inhouse-Vergaben bzw. Grundstücksausschreibungen ausgegeben. Auf diesem Wege soll frühzeitig Transparenz hinsichtlich der Grundwasseranforderungen der jeweiligen Bauvorhaben vermittelt werden. Für alle Wohnbauvorhaben des ersten Bauabschnitts wurden die Gutachten bereits erstellt und ausgegeben bzw. erfolgt dies in Kürze im Zuge der anstehenden Grundstücksausschreibungen. Aktuell werden bis zum Sommer 2022 die Gutachten für den zweiten Bauabschnitt erstellt. In 2023 erfolgt dann noch die Gutachten für den dritten Bauabschnitt.

Zusätzlich bietet die Grundwasserkoordination allgemeine Unterstützung und Hilfestellung bei der Abstimmung der Akteure und Fragestellungen zur Bewertung von aktuellen Grundwasserständen auf dem Gelände an. Diese Stände werden wöchentlich an verschiedenen Messstellen ermittelt. Dass diese Serviceleistung sinnvoll ist, hat sich bereits beim ersten Wohnbauvorhaben der GWG (Baufeld WA12) gezeigt, als hier über einen längeren Zeitraum in 2021 höhere Grundwas-

serpegel als prognostiziert erkannt wurden. In Abstimmung mit der wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde konnten Lösungen gefunden werden, damit das Bauvorhaben letztlich gestartet werden konnte.

#### **Zwischenfazit**

Die Einrichtung der Grundwasserkoordination hat sich bereits bewährt. Es zeigt aber auch, dass die Leistung weiterhin bis Abschluss der Bautätigkeiten auf dem Gelände beibehalten werden muss, um die geplanten Bauvorhaben unter Beachtung der bestehenden Grundwassersituation umsetzen zu können und auch zielgerichtet bei unerwartet auftretenden höheren Pegelständen reagieren zu können.

#### **2.1.4. Beratungsgremium und Wettbewerbe**

Ziel der Planungen ist es, die stadt- und freiräumliche (wie auch ökologische und nachhaltige) Qualität der Masterplanung, welche aus dem prämierten Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs weiterentwickelt wurde, bei der baulichen Umsetzung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Im Zuge der Billigung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11984) wurde daher bereits zur Qualitätssicherung beschlossen, dass eine Beratungsgruppe eingerichtet werden soll und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Geschäftsführung des Gremiums übernimmt.

#### **Aufgaben und Zusammensetzung des Beratungsgremiums:**

Das Beratungsgremium hat mit seiner konstituierenden Sitzung am 29.01.2020 seine Tätigkeiten aufgenommen. In einer Geschäftsordnung wurden die Grundlagen und Regeln von Aufgabe, Rolle und Beratungsgegenständen, Ablauf der Sitzung und weiteren allgemeinen Regelungen aufgenommen und von allen Mitgliedern des Gremiums anerkannt.

Im Billigungsbeschluss des Bebauungsplans Nr.1989 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11984) wurden auch bereits Festlegungen getroffen, wie die jeweiligen Bauvorhaben abhängig von ihrer städtebaulichen Lage und Bedeutung zur Beratung bzw. Kenntnisnahme dem Gremium vorzulegen sind und/oder Realisierungswettbewerbe zur Qualitätssicherung vorzuschalten seien. Die Bauherr\*innen werden zudem im Rahmen der Grundstückskaufverträge verpflichtet, ihre Bauvorhaben dem Beratungsgremium auf Basis der genannten Voraussetzungen vorzulegen. Nach erfolgreicher Beratung sind dann alle Bauvorhaben aufgerufen, vor der baulichen Umsetzung maßgebliche Teile der Fassadengestaltung nochmals im Zuge einer Bemusterung dem Gremium vorzustellen.

#### **Sachstand:**

Das Beratungsgremium hat bislang mehrere Bauvorhaben des ersten Bauabschnitts im Zuge von insgesamt 9 Sitzungsterminen (Ein Termin wurde als sog.



Umlaufverfahren durchgeführt) seit seiner konstituierenden Sitzung am 29.01.2020 für etwa 1.800 Wohnungen bei ca. 195.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche beraten.

Dabei wurde in 2020 maßgeblich das erste Wohnbauvorhaben im Planungsgebiet überhaupt, das Baufeld WA12 für ca. 180 Wohnungen bei ca. 18.300 m<sup>2</sup> der GWG, erstmalig beraten und konkrete Vorschläge zur Steigerung der baulichen Qualität entwickelt. Das Vorhaben befindet sich mittlerweile in Bau und soll im Herbst 2024 bezugsfertig sein.

In 2021 wurden die Bauvorhaben MU 1(12) der GWG (200 Wohnungen, 20.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) sowie die die Bauvorhaben des privaten Investors (MU 1(14) bis MU 1(17)(1.100 Wohnungen, 120.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) behandelt. Auch hier sind die Planungen mittlerweile fortgeschritten und die Baugenehmigungen beantragt bzw. in Kürze der Antrag vorgesehen.

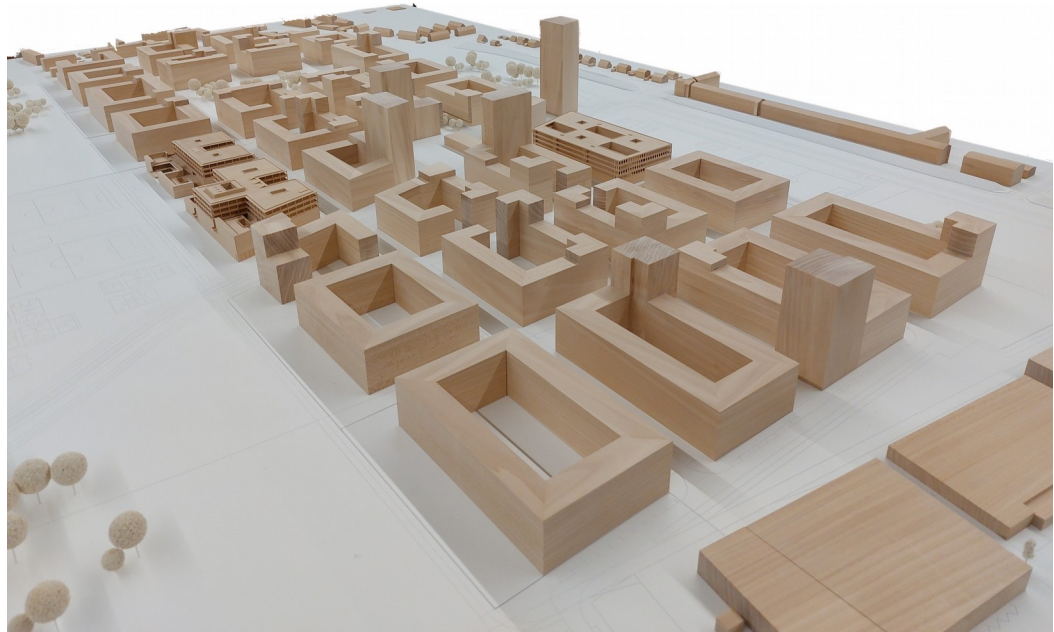
In 2022 wurden bislang die Planungen des Vorhabens MU 1(13) (170 Wohnungen, 18.500 m<sup>2</sup>) der Gewofag und des WA5 (160 Wohnungen, 18.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) der GWG im Gremium vorgestellt.

Die wesentlichen Beratungsinhalte entfielen auf die Ausbildung der Gebäudekubatur, der qualitätsvollen Ausbildung der Fassaden bzw. weiterer gestaltsbildenden Bauteile und der Gestaltung bzw. Ausbildung der privaten Freiraumflächen unter Berücksichtigung der Innenhöfe und Dachflächennutzungen.

Weiterhin wurde das Beratungsgremium zu den Themen Konzeption der Masterplanung des Freiraumkonzepts des Baureferats und über das neue Holzbauförderprogramms der Landeshauptstadt München informiert und beteiligt.

### **Modell, Maßstab 1:500**

Für die städtebauliche Begutachtung von Hochbauten stellen Modelle eine wesentliche Entscheidungshilfe der Beteiligten dar. Daher wird für die bauliche Umsetzung des Quartiers ein Modell im Maßstab 1:500 durch die Modellwerkstatt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erstellt werden, welches in großen Teilen fertiggestellt ist. Das Modell soll für die Sitzungen des Beratungsgremiums und auch für Projekte welche Realisierungswettbewerben unterzogen werden (z.B. WA5) herangezogen werden. Das Modell soll dabei sukzessive per Einsatzplatten mit den jeweiligen Hochbauentwürfen bestückt werden. Diese Einsatzmodelle werden durch die jeweiligen Bauwilligen auf deren Kosten selbst hergestellt. Ein entsprechende Verpflichtung wurde in die Grundstücksverträge aufgenommen.



*Schaubild 4: Modell Neufreimann, erstellt im Masstab 1:500...© LHM*

#### **Zwischenfazit:**

Mit der nun anstehenden Grundstücksausschreibung der Bauvorhaben der Genossenschaften/ Miethäusersyndikate und KMB-Bauträger\*innen sind bereits die nächsten Wohnbauvorhaben in absehbarer Zeit in Planung. Insgesamt wird sich die Tätigkeit des Beratungsgremiums in den kommenden Jahren wohl erhöhen, da mittelfristig auch die Bauvorhaben des zweiten Bauabschnitts hinzukommen.

Die bereits durchgeführten Verfahren haben gezeigt, dass durchaus erheblicher Beratungsbedarf zur Sicherung der Hochbauqualität besteht. Eine signifikante Entlastung dürfte dabei auch nicht durch die mittelfristig zunehmende Anzahl an Realisierungswettbewerben erkennbar sein.

## **2.2. Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ und zugehörige Maßnahmen**

Die folgenden Koordinierungs- bzw. Managementleistungen wurden mittlerweile alle implementiert und an externe Dienstleistungsbüros vergeben. Die Einrichtung erfolgte im Zuge der Bewerbung als konsortiale Gebietsentwicklung Bayernkaserne am Förderprogramm des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“. Die Kosten werden aktuell zu 66,7% durch den Fördergeber und zu 33,3% durch den städtischen Haushalt finanziert. Die Aufgaben sind noch bis Ende 2023 finanziell gesichert.

### **2.2.1. Quartiersmanagement**

Die Nutzungsmischung im neuen Stadtquartier sowie die Zusammensetzung der Bewohnerschaft tragen maßgebend und richtungsweisend zu dessen Erfolg bei.

Insbesondere Baugenossenschaften und -gemeinschaften sowie die unterschiedlichen Lebensmodelle, die im Quartier vorhanden sind, können ein bedeutender, kreativer Motor für die Entwicklung des Stadtquartiers sein. Da es sich bei dem Projekt um eine städtische Fläche handelt, wird im Rahmen der Vergabe der Wohnbauflächen über die Anteile der unterschiedlichen Zielgruppen (städtische Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, Miethäusersyndikate) sowie der von diesen zu realisierenden Wohnbauarten (Einkommensorientierte Förderung – EOF, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB und ungebundener freifinanzierter Wohnungsbau) eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur nach der Münchner Mischung über den gesamten Wohnungsbau im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne sichergestellt. Es gilt, die Kreativität der Bewohner\*innen im Sinne einer Selbstmobilisierung zur Quartiersorganisation und Nachbarschaftsbildung zu fördern und gleichzeitig Angebote für diejenigen zu schaffen, die sich nicht aktiv einbringen können bzw. wollen. Aufgrund der Größe und Komplexität des Quartiers kann der Aufbau einer solchen Struktur zumindest in den Anfangsjahren des Quartiers nicht alleine den (erst sukzessive zuziehenden) Bewohner\*innen geleistet werden. Externe Unterstützung in Form eines Quartiersmanagements ist hier erforderlich. Dabei sollen auch die bereits etablierten Nachbarschaftstreffs des Sozialreferats mit eingebunden werden.

Das Quartiersmanagement übernimmt die folgenden wesentlichen Aufgaben:

- Projektbegleitung im Stadtquartier mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten, wie z. B. Moderation des Prozesses;
- Übernahme der Funktion einer Stadtteilkoordination;
- Organisation der Mitwirkung im Stadtquartier, z. B. durch Betreiben einer Kontaktstelle („Bürgerbüro“), in der das Quartiersmanagement für die Bewohner\*innen des Quartiers erreichbar ist;
- Unterstützung und Förderung von Vertretungen, Aktivitäten und Initiativen der Bewohner\*innen mit dem Ziel der Bildung von Nachbarschaften und Förderung der Identifikation mit dem Quartier;

#### **Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Nach Konkretisierung der erforderlichen Leistungen, auch im Benehmen mit dem Fördergeber, wurde durch die Vergabestelle 1 im Direktorium das Vergabeverfahren durchgeführt und im Oktober 2020 an die stadtbaue München GmbH, München vergeben.

#### **Sachstand:**

Mit Projektstart hat das Quartiersmanagement auf Basis der ersten Konzeptschau im Rahmen der Auftragsvergabe einen Entwurf für ein Gesamtkonzept unter Beachtung der konsortialen Entwicklungsziele für ein künftiges Quartiersmanagement entwickelt. Im März und April 2021 wurde in zwei Workshops als Online-Veranstaltungen gemeinsam mit den konsortialen Akteuren diskutiert und das Konzept weiter konkretisiert.

Die Workshop-Ergebnisse wurden ausführlich dokumentiert und das Gesamtkonzept schriftlich zusammengefasst. Eine Kurzfassung ist dieser Beschlussfassung als Anlage beigefügt (siehe Anlage x).

Das Kernelement des Quartiersmanagements ist ein „Runder Tisch“, an dem alle Akteure des konsortialen Prozesses eingeladen sind. Als Grundlage der weiteren Zusammenarbeit wurde eine Charta durch alle Akteure festgelegt. Demnach ist der „Runde Tisch“ ein zentrales Diskussionsforum, in dem alle Aktivitäten des konsortialen Prozesses zusammenfließen. Die Aktivitäten und Ergebnisse aus zugeschalteten Arbeitskreisen werden dort diskutiert und deren Ergebnisse so weit möglich einvernehmlich weiterverfolgt.

Das Quartiersmanagement hat frühzeitig erste Kontakte mit den umliegenden bestehenden Nachbarschaften bzw. Vereinen und sozialen und kulturellen Trägern zu knüpfen. Ziel ist es dabei, die Menschen aus den umliegenden Quartieren frühzeitig „mitzunehmen“, zur Entwicklung dieses maßstabsbildenden Quartiers in Freimann zu informieren und Interesse hinsichtlich einer Mitwirkung an der Entwicklung und Aufbau von nachbarschaftlichen Strukturen zu wecken. Dabei soll insbesondere auch der Mehrwert für die Menschen im Umfeld durch des neue Quartier z.B. im Sinne der sozialen, kulturellen und auch anderweitigen Nutzungen vermittelt werden. Dieser Prozess wird konsequent weitergeführt.

Auf Basis der Grundkonzeption der Öffentlichkeitsarbeit (siehe Ausführungen unter Ziff. 2.2.) wurden bereits erste Aktivitäten und Informationsveranstaltungen durchgeführt. Eine Online-Informationsveranstaltung im Oktober 2021, welche auch auf der städtischen Informationsplattform „München MitDenken“ (<https://www.muenchen-mitdenken.de/>) eingestellt wurde, bildete den Auftakt einer geplanten Reihe von Veranstaltungen, um die Planung und Entwicklung des Quartiers zu vermitteln. So wird im Mai 2022 eine weitere Veranstaltung mit Vorstellung der geplanten kulturellen und sozialen Einrichtungen im Quartier folgen. Weitere Aktivitäten sind geplant, z.B. auch zu den geplanten Mobilitätsmaßnahmen und -angeboten.

Ab dem Jahr 2023 sollen für interessierte Bürger\*innen eine Zwischennutzung im Sinne des Urban Gardening auf ausgewählten Flächen in Abstimmung mit Baureferat-Gartenbau und dem Kommunalreferat auf dem Baustellengelände ermöglicht werden. Auch derartige Angebote werden sukzessive ausgebaut.

#### **Zwischenfazit:**

Das Quartiersmanagement ist etabliert und der „Runde Tisch“ als maßgebliches Gremium der konsortialen Ankermaßnahmen mit Querschnittsaufgabe zu den anderen Managementmaßnahmen eingeführt. Es hat sich bereits gezeigt, dass das Quartiersmanagement eine bündelnde Wirkung im konsortialen Prozess entfalten kann. Erste Aktivitäten im Sinne der Information und Nachbarschaftsförderung wurden durchgeführt.

### **2.2.2. Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit**

Die Planungen und die bauliche Umsetzung des neuen Quartiers im Münchner Norden sollen durch eine transparente Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung begleitet werden.

Die maßgeblichen Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit sind:

- Entwicklung eines Leitbildes sowie einer Corporate Identity mit Logo des neuen Stadtquartiers;
- Entwicklung einer quartierseigenen Website;
- Entwicklung von geeigneten Formaten für Aktivitäten (z.B. Infoveranstaltungen, Stadtteilstern) und öffentlichkeitswirksamen Formaten im Benehmen mit dem Quartiersmanagement.

#### **Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Nach Konkretisierung der erforderlichen Leistungen, auch im Benehmen mit dem Fördergeber, wurde durch die Vergabestelle 1 im Direktorium das Vergabeverfahren durchgeführt. Die Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit wurde im August 2020 an die Firma EQU:WIN GmbH, München vergeben.

#### **Sachstand:**

Gemäß dem konsortialen Ansatz der Quartiersentwicklung hat das Büro zunächst ein erstes Grobkonzept für die Öffentlichkeitsarbeit skizziert. Das Grobkonzept war Grundlage für mehrere Online-Workshops, die gemeinsam mit den konsortialen Akteuren, im Februar und März 2020 durchgeführt wurden. Die Workshops wurden in zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung gemeinsam mit dem Quartiersmanagement durchgeführt, da verschiedene Themen beider Maßnahmen übergreifend und gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden sollten..

Ein maßgeblicher Baustein der Öffentlichkeitsarbeit ist der Prozess zur Findung eines neuen Namens für das künftige Stadtquartier, da die bisher bekannte militärische Kasernenbezeichnung nicht weitergeführt werden soll. Der Prozess wird ausführlich unter Ziff. 3 - Neuer Name für das Stadtquartier – dargestellt. Ergebnis der Namensfindung ist der künftige Quartiersname „Neufreimann“.

Auf dieser Basis werden die Entwicklung und Konkretisierung des Leitbildes und vor allem des Quartiers-Logos forciert vorangetrieben.

Damit sich das künftige Quartier auch angemessen digital vorstellen kann, erarbeitet die Öffentlichkeitsarbeit derzeit eine eigene Website für das künftige Quartier. Die Website wird nach deren Start zunächst vom Quartiersmanagement betrieben, soll langfristig dann im Zuge des Verfestigungsprozesses des Quartiersmanagements idealerweise auch durch seine Bewohner\*innen selbst weitergeführt werden können. Vielfältige Angebote im Sinne von Information, Bereitstellung von Angeboten unterschiedlichster Art (z.B. Mobilitätsangebote) sollen die Website zur maßgeblichen Austauschplattform der Bewohner\*innen machen.

Um das Planungsgebiet öffentlichkeitswirksam darzustellen und im Stadtbezirk sowie der Gesamtstadt bekannt zu machen, wurde ein Gesamtkonzept zur Durchführung von Aktivitäten und Informations- sowie anderen öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen entwickelt. Die jeweiligen Bausteine zeigen mögliche Ansatzpunkte für Aktivitäten maßgeschneidert auf die jeweiligen Management-Teilprojekte (Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement, Mobilitätsko-

ordination) auf. Die Management-Teilprojekte wiederum sollen diese Veranstaltungen dann eigenständig im Rahmen ihrer jeweiligen Verantwortung durchführen. Den Anfang hat hier das Quartiersmanagement gemacht. Im Oktober 2021 wurde eine erste einführende Informationsveranstaltung durchgeführt. Sie reiht sich ein in die bereits zu Zeiten des städtebaulichen Wettbewerbs durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit zur ehem. Bayernkaserne ein. Die Informationsveranstaltung bildete zugleich den Auftakt für eine ganze Reihe von geplanten Folgeveranstaltungen zur baulichen Umsetzung und konsortialen Gebietsentwicklung in den kommenden Jahren.

### **Zwischenfazit**

Die Öffentlichkeitsarbeit ist für die Quartiersentwicklung etabliert. Es wurde gemeinsam mit den konsortialen Akteuren ein Konzept der Öffentlichkeitsarbeit entwickelt. Erste Aktivitäten bzw. Öffentlichkeitsveranstaltungen wurden auf dieser Basis durchgeführt. Der Namensprozess für das Quartier ist abgeschlossen.

### **2.2.3. Gewerbeflächenmanagement**

Die bauliche Umsetzung stellt planerische Anforderungen zur Sicherung der Qualitäten des Städtebaus. Der Straßenraum darf nicht auf die Verkehrsfunktion reduziert werden, sondern muss auch der Begegnung und der Vernetzung dienen. Die Erdgeschosszonen übernehmen dabei eine zentrale Funktion und vermitteln zwischen der Öffentlichkeit der Straße sowie den privaten Rückzugsräumen der Baublöcke. Gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Büronutzungen, Gastronomie, Einzelhandel und Nahversorgung werden dort etabliert und der Stadtteil durch eine ausgewogene Nutzungsmischung attraktiv für die Menschen. Um deren zeitnahe Entstehung und sinnvolle Verteilung sicherzustellen, wurde ein Gewerbeflächenmanagement eingerichtet, um Gewerbe, Gastronomie, soziale und kulturelle Nutzungen etc. sinnvoll und tragfähig zu verteilen.

Es soll dabei insbesondere die folgenden Aufgaben übernehmen:

- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für ein Gewerbeflächenmanagement im Stadtquartier;
- Projektbegleitung der Gewerbetreibenden im Stadtquartier mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten;
- Aktivierung und Einbindung der verschiedenen gewerblichen Potentiale von Wirtschaft und Einzelhandel im Zusammenspiel mit der Wohnungswirtschaft;
- Beteiligung bzw. Abstimmung der Prozesse vor Ort mit den zuständigen Fachstellen der Verwaltung sowie Mitwirkung an der Erfolgskontrolle.

### **Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Nach Konkretisierung der erforderlichen Leistungen, auch im Benehmen mit dem Fördergeber, wurde für das Gewerbeflächenmanagement durch die Vergabestelle 1 im Direktorium das Vergabeverfahren durchgeführt und im August 2021 an die Firma eloprop GmbH, Regensburg vergeben.

**Sachstand:**

Der Gewerbeflächenmanager hat sich zum Projekteinstieg zunächst mit dem Gebiet vertraut gemacht und erste Kontakte zu gewerblicher Nutzer\*innen sowie der bekannten Wohnbauunternehmen geknüpft. Beispielhaft sei hier die referatsübergreifende Koordinationsgruppe zur Förderung der Kunst- und Kreativwirtschaft in München genannt.

Der Prozess wurde mit der Durchführung einer Reihe von Workshops zur Berücksichtigung von gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet vertieft. Neben einem allgemeinen Auftaktworkshop als Online-Format wurden dabei weitere vertiefende Workshops zu den Themenstellungen klassisches Gewerbe, Kunst- und Kreativwirtschaft sowie Gesundheitsvorsorge und Soziales im Februar und März 2022 durchgeführt.

**Zwischenfazit**

Neben Vorschlägen für mögliche Nutzungen im Quartier haben die Workshops bereits jetzt gezeigt, dass ein maßgebliches Thema zur Ansiedelung der o.g. Gewerbetreibenden die Fragestellung der Finanzierbarkeit bzw. der Mietkosten darstellt. Dies wurde sowohl von Vertreter\*innen der gewerblichen Seite als auch der Bauherrenschaften angezeigt. Gerade in der Entstehungsphase des Quartiers, bei der die erforderliche Nachfrage und Kaufkraft durch noch fehlende Bewohner\*innen noch nicht vorhanden sind, in der Baustellen noch vorherrschen und das Quartier seine Attraktivität ggf. auch für Kundschaft von Gewerbetreibenden von außerhalb des Quartiers noch nicht voll entfalten kann, könnte ein Mietförderprogramm im Sinne einer Anschubfinanzierung der gewerblichen Entwicklung ein wirksames Modell sein, um Gewerbetreibende frühzeitig anzuziehen bzw. bei Bauherren die Bereitschaft zur Bereitstellung von Gewerbeflächen erhöhen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Buchstabe E, Ziff. 1). Aufbauend auf den Erkenntnissen der Workshopreihe erfolgt aktuell die Entwicklung des Gesamtkonzepts für die gewerblichen Nutzungen im künftigen Quartier. Ziel ist es, dieses Gesamtkonzept zu gegebener Zeit dann in einer separaten Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

**2.2.4. Mobilitätskoordination**

Der verkehrlichen Erschließung des neuen Stadtquartiers für bis zu 15.000 Bewohner\*innen kommt eine hohe Bedeutung zu. Dies ergibt sich bereits aus der Erforderlichkeit zur Anbindung an die nördlich des künftigen Quartiers gelegene Heidemannstraße. Bereits frühzeitig hat ein Verkehrsgutachten empfohlen, dass neben der klassischen Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und neben dem Ausbau eines leistungsfähigen ÖPNVs insbesondere auch weitere gesonderte Mobilitätsmaßnahmen zu berücksichtigen seien. Diese Maßnahmen sind auf die Anforderungen der Zukunft und auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner\*innen im Quartier anzupassen. Damit diese Maßnahmen erkannt und rege angenommen werden, ist eine gezielte Koordinierung und Steuerung zur Nutzung und Zugriff auf die verschiedenen Maßnahmen, deren Bausteine sich sowohl auf den öffentlichen Raum als auch auf die privaten Grundstücke aufteilen, erforderlich.

Vorbereitend wurde in einem ersten Schritt im Bebauungsplan festgesetzt, dass lediglich 80% der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München real hergestellt werden müssen. Zudem wurden Mobilitätsvoraussetzungen für die Bauvorhaben durch die Verwaltung entwickelt, welche im Zuge der Grundstücksverträge verbindlich gesichert werden. Demnach sind z.B. der Einsatz individueller Mobilitätskonzepte mit weiterer Reduzierung der privaten PKW-Stellplätze ausdrücklich erwünscht.

**Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Nach Konkretisierung der erforderlichen Leistungen in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat und auch im Benehmen mit dem Fördergeber wurde durch die Vergabestelle 1 im Direktorium das Vergabeverfahren durchgeführt. Die Mobilitätskoordination wurde im Februar 2022 an die Greencity Experience GmbH mit BHSF Architekten, beide mit Sitz in München vergeben.

Die Betreuung der Auftragnehmerin erfolgt durch das Mobilitätsreferat (fachliche Betreuung) sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Kordinierung, Abrechnung, Abwicklung mit dem Fördergeber).

**Sachstand:**

Der Projekteinstieg ist erfolgt. Auf Basis eines ersten skizzierten Konzeptvorschlags zur Entwicklung der Mobilitätskoordination erfolgt aktuell die Vorbereitung einer Workshop-Reihe, damit die relevanten und bekannten Akteure analog zu den anderen Management-Maßnahmen konsortial an der Gesamtentwicklung der Mobilitätskoordination mitwirken können. Die Durchführung der Workshop-Reihe ist im Spätsommer 2022 geplant. Auf der Basis der dortigen Erkenntnisse wird die Auftragnehmer\*in dann ein konkretes Gesamtkonzept der Mobilitätskoordination Neufreimann erarbeiten, welches dann im Weiteren zur gegebenen Zeit dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden soll.

**Zwischenfazit:**

Der Einstieg in das Projekt ist erfolgt. Aktuell erfolgt die Vorbereitung der angestrebten Workshops (geplant für September/ Oktober 2022) mit den konsortialen Akteuren.

## **2.2.5. Wissenschaftliche Begleituntersuchungen**

Um das Ziel eines urbanen Stadtteils erfolgreich umzusetzen, wurde hier erstmalig in größerem Umfang die neue Gebietskategorie der Urbanen Gebiete gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in München angewandt. Hiermit sollten die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnen, soziale und gewerbliche Nutzungen in Einklang zu bringen und urbanes Leben, so wie es in gewachsenen Stadtteilen etabliert und begehrt ist, zu ermöglichen. Die Urbanen Gebiete bieten auf Ebene der Bauleitplanung erstmalig ein innovatives Instrument, um diese Ideen und Leitgedanken bereits frühzeitig zu verankern.



Der konsortiale Prozess sollte im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ durch wissenschaftliche Untersuchungen begleitet werden, welche die folgenden Themen beinhalten:

- Untersuchung, Vergleich und Bewertung der Potenziale der Baugebietskategorie MU (Urbane Gebiete) gemäß § 6a BauNVO mit den Erfahrungen der realen Umsetzung des Planungsgebietes.
- Begleitung (Evaluierung) der konsortialen Maßnahmen aus dem Förderprogramm im Hinblick auf deren Wirksamkeit und Übertragbarkeit auf andere Stadtviertel und ähnliche Vorhaben. Die dokumentierten und bewerteten Erkenntnisse können wertvolle Erkenntnisse für künftige Neubauquartiere im Stadtgebiet aber auch für Stadtentwicklungen in anderen Kommunen liefern.
- Die Corona-Pandemie hat die Städte und die dort lebenden Menschen innerhalb kurzer Zeit geprägt und Änderungen im Stadtleben wie z. B. Homeoffice und Veränderungen der Arbeitswelt oder die Zunahme von Lieferdiensten bewirkt. Es gilt dabei eine Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung ggf. der Gesamtstadt vorzunehmen, da einige dieser Veränderungen durchaus längerfristig wirken könnten. Anhand der Bewertung ist ein Handlungsleitfaden für die Kommune zu entwickeln, um positive Veränderungen aus der Corona-Pandemie in der Quartiersentwicklung zu stärken und erkannten negativen Auswirkungen wirksam entgegenwirken zu können.

#### **Vergabe/ Auftragnehmer\*in:**

Nach Konkretisierung der erforderlichen Leistungen im Benehmen mit dem Fördergeber wurde durch die Vergabestelle 1 im Direktorium das Vergabeverfahren durchgeführt. Die Mobilitätskoordination wurde im November 2021 an das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), Berlin vergeben. Gemäß des originären Ziels einer Betreuung der Aufgabe durch eine Hochschule und/ oder vergleichbarem wissenschaftlich arbeitenden Institut konnte hier mit dem Difu ein bundesweit renommiertes Fachinstitut gewonnen werden.

#### **Sachstand:**

Die Auftragnehmer\*in ist mit dem Projektstart in die Erarbeitung eines konkreten Umsetzungskonzeptes eingestiegen. Das Konzept stellt Vorgehens- und Betrachtungsweise der verschiedenen Teilaufgaben dar. Das Konzept ist diesem Bericht als Anlage beigefügt (siehe Anlage Z).

Auf dieser Grundlage erfolgt nun die Bearbeitung der jeweiligen Teilaufgaben. Die Auftragnehmer\*in ist zudem in die maßgeblichen Gesprächsrunden und Abstimmungen eingebunden um den Prozess wie beabsichtigt begleiten und bewerten zu können. Ein Zwischenbericht ist für Ende 2022 vorgesehen.

#### **Zwischenfazit:**

Der Einstieg in die wissenschaftliche Begleituntersuchung für das Projekt ist erfolgt. Als erster Schritt soll die planungsrechtliche Aufarbeitung der Gebietskategorie der urbanen Gebiete gemäß §6a BauNVO erfolgen. Parallel dazu ist die Auftragnehmerin in die Befragung der konsortialen Akteure zum Projektverlauf eingestiegen.

### **3. Neufreimann - Neuer Name für das Stadtquartier**

#### **3.1. Anlass**

Das Planungsgebiet an der Heidemannstraße ist seit Jahrzehnten im Rahmen seiner bisherigen militärischen Nutzungen unter verschiedenen Namen bekannt gewesen. Am bekanntesten ist die Bezeichnung des Geländes als „Bayernkaserne“, deren Benennung durch Nutzung des Geländes durch die Bundeswehr seit Ende der 1960er Jahren bis zum Kauf durch die Landeshauptstadt München im Jahr 2011 vorherrschend war. Mit der Rückführung des Areals in den städtischen Kontext war auch frühzeitig klar, dass für das zu entwickelnde Stadtquartier ein neuer Name eingeführt werden sollte, wie das auch anderen ehemaligen Konversionsflächen in München z.B. Ackermannbogen, Nordhaide, Domagk-Park und Prinz-Eugen-Park erfolgte.

#### **3.2. Namenswettbewerb ehemalige Bayernkaserne**

Ein Name schafft Identifikation und Vertrautheit der Bewohner\*innen mit ihrem Umfeld. Daher wurde die Idee zur Entwicklung eines Prozesses zur Namensfindung als Baustein der konsortialen Quartiersentwicklung und der baulichen Umsetzung des Stadtquartiers in das Leistungsbild der Öffentlichkeitsarbeit und damit in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebau“ aufgenommen.

Der Bezirksausschuss 12 - Schwabing- Freimann – hat sich hierzu bereits frühzeitig mit dem Thema auseinandergesetzt und den Prozess zur Findung eines Quartiersnamens für sich beansprucht. Die bereits fortgeschrittenen Ideen des Bezirksausschusses 12 wurden Anfang 2021 gemeinsam mit der Verwaltung sowie dem mittlerweile zugeschalteten externen Dienstleistungsbüro zur Öffentlichkeitsarbeit weiter konkretisiert. Hieraus wurde ein Konzept zur Einbindung der Münchner Stadtgesellschaft und im besonderen der Bewohner\*innen Freimanns als zweistufigen Wettbewerb entwickelt. Dabei wurden in der ersten Phase, durchgeführt im Juli 2021, in einem stadtweit offenen Aufruf zunächst kreative Ideen für den neuen Quartiersnamen ermittelt. Insgesamt wurden ca. 300 Namensideen eingereicht. Hieraus wurden durch eine Jury eine Vorauswahl von 14 Namensvorschlägen getroffen, welche dann in der zweiten Wettbewerbsstufe im Oktober und November 2021, den Bürger\*innen Freimanns zur Abstimmung vorgestellt wurden.

Nachdem bereits im Dezember 2021 ein Namensvorschlag mit personenbezogenen Hintergrund ausgewählt wurde, welcher aber nach vertiefter Prüfung des Stadtarchivs nicht weiterverfolgt wurde, erfolgte im März 2022 die abschließende Benennung des neuen Stadtquartiers durch den Bezirksausschuss 12 in „**Neufreimann**“.

Neufreimann ersetzt damit die bisherige Bezeichnung ehemalige Bayernkaserne und vollzieht damit nun endgültig in der Öffentlichkeit den Wandel von der militärischen Konversionsfläche in ein Münchner Stadtquartier.

## **C) Finanz- und Personalbedarf**

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage werden Finanzmittel und Personalbedarfe zur weiteren Umsetzung der Quartiersentwicklung Neufreimann ab dem Jahre 2023 mit 2027 beantragt.

### **1. Finanzbedarf**

#### **1.1. Planungsleistungen**

##### **1.1.1. Planungsleistungen und qualitätssichernde Maßnahmen ab 2023**

Die nachfolgend benannten Leistungen werden neu beantragt. Die Finanzmittel dazu werden in den Jahren 2023 und 2024 benötigt:

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Quartiers Neufreimann (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1989) ist es erforderlich, frühzeitig die künftigen Planungen für den zentralen Stadtplatz vorzubereiten und im Rahmen einer Planungsstudie zu ermitteln.

Weiterhin ist eine Erweiterung der bereits eingerichteten Projektsteuerung im Sinne des „Kosten-Controlling“ (Einnahmen-Ausgabenschätzung) dringend erforderlich.

Die folgenden Steuerungs- und Koordinierungsmaßnahmen Projektsteuerung, Baustellenkoordination, Grundwasserkoordination sowie ein Beratungsgremium sind zur Qualitätssicherung der baulichen Umsetzung bereits bis Ende 2023 beauftragt und finanziell gesichert. Sie sollen fortgeführt werden. Hierzu werden neue Finanzmittel ab 2024 bis 2027 beantragt.

##### **1.1.2. Weiterführung der konsortialen Maßnahmen zur Quartiersentwicklung ab 2024; Förderprogramm des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus“**

Neben der baulichen Umsetzung ist die konsortiale Quartiersentwicklung Neufreimann bereits seit 2020 im Zuge des Förderprogramms des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus“ eingerichtet. Die Landeshauptstadt München hatte sich seinerzeit an dem Förderprogramm beworben (siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449, Satzungsbeschluss) und den Zuschlag erhalten. Hierzu wurden externe Dienstleister\*innen beauftragt. Das Förderprogramm übernimmt derzeit 66,7 % der Finanzmittel dieser Maßnahmen. Mit der Sicherstellung der einzubringenden städtischen Finanzmittel (je 33,3 %) wurde der Stadtrat per Beschlussvorlage am 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16571, Finanzierungs- u. Vergabebeschluss) für die genannten Maßnahmen befasst. Es hat sich bereits jetzt gezeigt, dass die angestoßenen Prozesse aus Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement, Mobilitätskoordination und Öffentlichkeitsarbeit maßgebliche Impulse für die weitere Entwicklung Neufreimanns und das dortige Quartiersleben anstoßen

Die Maßnahmen sind noch bis zum Ende des Förderzeitraums Ende 2023 finanziell gesichert. Sie sollen aber auch nach Ende des Förderzeitraums ab 2024 mit 2027 weitergeführt werden. Hierfür werden Finanzmittel beantragt. Langfristig

sollen die aus der konsortialen Quartiersentwicklung hervorgegangenen Maßnahmen und Konzepte dann verstetigt werden.

Die Verwaltung befindet sich aktuell in Verhandlungen mit dem Fördergeber, ob die Laufzeit des Förderprogramms (max. für 1 bis 2 Jahre) ggfs. verlängert werden könnte. Eine abschließende Aussage kann seitens des Fördergebers erst im Jahr 2023 erwartet werden. Bis zur abschließenden Klärung mit dem Fördergeber muss derzeit das Laufzeitende der Förderung mit Ende 2023 angenommen werden (siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen unter Ziff. 1.2.5) Eine etwaige Verlängerung könnte sich entlastend auf die Höhe der durch die Landeshauptstadt München bereitzustellenden Finanzmittel auswirken.

## **1.2. Inhalt der Aufgabe**

### **1.2.1. Inhalt und Aufgabe der Planungsleistungen**

Die im folgenden genannten Leistungen sind bisher noch nicht finanziert. Da diese Leistungen durch die Verwaltung nicht selbst erbracht werden können, entsteht für die Jahre 2023 bis 2027 ein Mehrbedarf für Sach- und Dienstleistungen für die Vergabe der Leistungen an Externe.

Dies umfasst Kosten für die folgenden Leistungen:

- Machbarkeitsstudie/ Rahmenplanung Stadtplatz und seine angrenzenden Nutzungen in 2023 und 2024;
- Einnahmen- und Ausgabenschätzung (EAS) im Rahmen der Projektsteuerung (Kosten-Controlling) in 2023.
- Weiterführung der Projektsteuerung (mit neuerdings Einnahmen- und Ausgabenschätzung) ab 2024;
- Weiterführung der Baustellenkoordination ab 2024;
- Weiterführung der Grundwasserkoordination ab 2024;
- Weitere Durchführung des Beratungsgremiums ab 2024.

Leistung	2023	2024	2025	2026	2027	Kosten gesamt
Planungsstudie Stadtplatz	25.000,- €					25.000,- €
Einnahmen- und Ausgabenschätzung (EAS)	75.000,- €	75.000,- €				150.000,- €
Projektsteuerung		150.000,- €	150.000,- €	150.000,- €	150.000,- €	600.000,- €
Baustellenkoordination		112.500,- €	112.500,- €	112.500,- €	112.500,- €	450.000,- €
Grundwasserkoordinat ion		50.000,- €	50.000,- €	50.000,- €	50.000,- €	200.000,- €
Beratungsgremium		75.000,- €	75.000,- €	75.000,- €	75.000,- €	300.000,- €
<b>Verteilung der Kosten nach Jahren</b>	<b>100.000,- €</b>	<b>462.500,- €</b>	<b>387.500,- €</b>	<b>387.500,- €</b>	<b>387.500,- €</b>	<b>1.725.000,- €</b>

## 1.2.2. Planungsleistungen im Einzelnen ab 2023

### 1.2.2.1. Planungsstudie zentraler Stadtplatz und zugehörige Nutzungen

Der zentrale Stadtplatz (Guido-Westerwelle-Platz) nimmt im Quartier Neufreimann eine zentrale Rolle als funktionales und belebtes Zentrum ein. Dem Stadtplatz sind eine Vielzahl von öffentlichen, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie Bauwerke (Tiefgarage unter dem Stadtplatz, Gebäude MU 1(4)) zugeordnet. Insofern stellen sich an dessen bauliche Umsetzung und Ausgestaltung hohe funktionale und gestalterische Anforderungen, welche bei der künftigen Planung des öffentlichen Raums und dessen Funktionen zwingend zu berücksichtigen sind, um dem Anspruch zur Umsetzung eines den Bedürfnissen der künftigen Bewohner\*innen gerecht werdenden zentralen öffentlichen Raums zu genügen.

Die bekannten Nutzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Am östlichen Rand des Stadtplatzes (Gebäude MU 1(7)) wird eine integrierte soziale/kulturelle Einrichtung mit Aufnahme einer Stadtteilbibliothek, Räumen der Münchner Volkshochschule (MVHS), einem Altenservicezentrum, einem Bildungslokal des RBS sowie einem Nachbarschaftstreff errichtet. Die Einrichtung stellt damit einen zentralen Anlaufpunkt für die Bewohner\*innen des Quartiers, aber auch der bestehenden umliegenden Quartiere dar. Es ergeben sich hier mögliche Anforderungen an dessen Zugänglichkeit, Erschließung und Aufenthaltsqualitäten vor dem Gebäude;
- Der Stadtplatz ist Ausgangspunkt für den sogenannten Grünboulevard, welcher maßgeblich die fußläufige Vernetzungsachse und Anbindung für Radverkehre innerhalb des Quartiers in West-Ostrichtung bestimmen wird.

Gestaltung und Anforderungen aus dessen Nutzung müssen gemeinsam mit dem Stadtplatz formuliert und abgestimmt werden. Dies gilt auch für die Anbindung des Grünboulevards an die beiden kleineren Quartiersplätze am westlichen und östlichen Rand des Quartiers;

- Auf dem Stadtplatz wird die Haltestelle der Trambahnlinie 23 verortet und er wird damit den zentralen Standort für Mobilitätsmaßnahmen des Quartiers darstellen. Anforderungen an die Ausbildung der Haltestelle müssen formuliert werden, damit eine einheitliche und harmonische Gestaltung von Stadtplatz und Haltestelle möglich ist;
- Der Stadtplatz wird zudem an seinem nördlichen Rand die künftige Quartiers- und Mobilitätszentrale (Gebäude MU 1(4)) aufnehmen. Anforderungen an die Nutzung des Gebäudes (Raumprogramm) und mögliche Auswirkungen auf den angrenzenden Stadtplatz (ggfs. Gemeinschaftsnutzungen) müssen identifiziert werden;
- Unter dem Stadtplatz soll eine Quartierstiefgarage leistungsfähige und zeitgemäße Mobilitätsangebote im Quartier anbieten. Die Anforderungen für die Nutzung der Tiefgarage (z. B. Stellplätze für angrenzende Wohnbauvorhaben bzw. Gewerbeflächen, Angebot an Besucherstellplätzen als Ausgleich für oberirdische Stellplätze im öffentlichen Straßenraum) müssen definiert werden.

Aus diesen bereits bekannten Funktionen und Nutzungen ergeben sich Anforderungen an die Gestaltung und Ausbildung des Stadtplatzes, des Grünboulevards und des westlichen Quartiersplatzes. Diese Anforderungen sollen frühzeitig im Zuge einer Planungsstudie identifiziert werden, damit sie bei der späteren baulichen Umsetzung funktional integriert und hochwertig ausgestaltet werden können. Diese Erkenntnisse sollen zur Durchführung eines konkreten Planungswettbewerbs dienen und damit die bauliche Umsetzung dieser maßgeblichen Flächen im Öffentlichen Raum vorbereiten. Die Ergebnisse zur Tiefgarage sollen für dessen weiteren Planungs- und Vergabeverfahren gesondert weiterverwendet werden können.

Die Planungsstudie soll durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als koordinierende Stelle innerhalb der Verwaltung veranlasst und an einen externen Dienstleistenden vergeben werden. Die Betreuung der Machbarkeitsstudie soll in enger Abstimmung mit den weiteren beteiligten Referaten und Dienststellen, insbesondere dem Baureferat, durchgeführt werden. Im Rahmen der konsortialen Quartiersentwicklung Neufreimann sollen die beteiligten Akteure des Prozesses (Runder Tisch) ebenso in die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie/ Rahmenplanung einbezogen werden.

Die Ergebnisse sollen im Zuge der weiteren Planungsschritte zur Umsetzung an das Baureferat übergeben werden.

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie/ Rahmenplanung werden auf ca. 150.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2023 und 2024 geschätzt. Die Schätzung basiert auf Angaben vergleichbarer Untersuchungen. 20 % wurden für Unvorhergesehenes aufgenommen.

### 1.2.2.2. Ein- und Ausgabenschätzung Gesamtmaßnahme

Wie unter Buchstabe A; Ziff. 1 dieser Beschlussvorlage dargestellt, übernimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine koordinierende und steuernde Aufgabe innerhalb der Verwaltung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme. Steuerungsunterstützung erfolgt durch eine externe Projektsteuerung. Der Auftrag hierzu erging im Juli 2020 inhouse an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) mbH.

Bislang ergeben sich die Zuständigkeiten und Aufgaben der einzelnen Referate und Dienststellen aus dem Querschnitts- und Tätigkeitsverteilungsplan der Verwaltung. Demgemäß obliegen die daraus resultierenden Kontrollen über Einnahmen und Ausgaben eigenständig den jeweiligen Referaten und Dienststellen. Um ihrer Koordinierungs- und Steuerungsfunktion gerecht zu werden, müssen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. die dort angesiedelte Dienststelle zusammen mit der Stadtkämmerei über einen aussagekräftigen Überblick über die Gesamtkostenentwicklung des Vorhabens hinsichtlich aller Planungs-/Bauvorhaben (Hochbau-/Tiefbau, Freiflächenumsetzung etc.) verfügen. Es gilt insbesondere das Verhältnis von finanziellen Aufwendungen aus den stadt eigenen Baumaßnahmen sowie potenzielle Erlöse und Grundstücksvergaben (und andere Einnahmen, wie z. B. Förderungen) abschätzen zu können.

Hierzu soll eine sogenannte Einnahmen- und Ausgabenschätzung (EAS) veranlasst werden, welche einen Überblick über die Kostenentwicklung der baulichen Umsetzung des Quartiers vermitteln soll. Der bestehende Auftrag der MRG per Inhousevergabe um diese Leistung erweitert werden.

Die EAS soll zunächst erstmalig erstellt und für das Jahr 2023 geführt werden. Die Kosten werden hierfür auf ca. 25.000,- € (inkl. MwSt.) für das Finanzjahr 2023 geschätzt. Die Zahlenangaben basieren auf Angaben vergleichbarer Untersuchungen. Ab dem Jahr 2024 soll die EAS regulär im Zuge einer erforderlichen Weiterführung/Neuvergabe der Projektsteuerungsaufgabe, weitergeführt werden.

### 1.2.2.3. Projektsteuerung

Die Quartiersentwicklung Neufreimann ist neben der Planung Freiham die derzeit größte stadt eigene Fläche in der baulichen Umsetzung.

Zur Unterstützung der Koordinationsaufgaben der im Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelten Dienststelle ist bereits eine externe Projektsteuerung bis Ende 2023 eingerichtet. Es zeigt sich, dass Aufwand und Komplexität der Maßnahmen auch nach 2023 über alle Bauphasen bis zur Fertigstellung des Quartiers gleichbleibend hoch sein werden. Die beschriebene, bereits implementierte Maßnahme Projektsteuerung muss zwingend weitergeführt werden.

Die Projektsteuerung übernimmt dabei insbesondere die unter Buchstabe D, Ziff.3 genannten Aufgaben.

Die Kosten für die Projektsteuerung werden auf ca. 600.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen der Projektsteuerung im Zusammenhang mit dem Vorhaben. 20% wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Die Weiterführung der Projektsteuerung soll weiterhin durch die MRG mbH erfolgen und hierzu „inhouse“ vergeben werden.

#### **1.2.2.4. Baustellenkoordination**

Im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Quartiers Neufreimann (ehemaligen Bayernkaserne) sind vielfältige Maßgaben vor Ort zu berücksichtigen, welche für die Koordination und Logistik der verschiedenen Baustellen auf dem Gelände eine besondere Herausforderung darstellen. Es ist bereits eine externe Baustellenkoordination bis Ende 2023 eingerichtet. Diese muss zwingend weitergeführt werden.

Die Baustellenkoordination übernimmt dabei insbesondere die folgenden unter Buchstabe D, Ziff. 4 genannten Aufgaben.

Die Kosten für die Baustellenkoordination werden auf ca. 450.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen der Baustellenkoordination im Zusammenhang mit dem Vorhaben. 20 % wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Die Weiterführung der Baustellenkoordination soll weiterhin durch die MRG mbH erfolgen und hierzu „inhouse“ vergeben werden.

#### **1.2.2.5. Grundwasserkoordination**

Die Führung einer Grundwasserkoordination über den gesamten Zeitraum für die baulichen Umsetzung kann erst mit Abschluss der baulichen Maßnahmen im Quartier abgeschlossen werden. Es ist zwingend erforderlich, dass die Maßnahme weiterhin zur Verfügung steht.

Die Grundwasserkoordination übernimmt dabei insbesondere die unter Buchstabe D, Ziff. 5 genannten Aufgaben:

Die Kosten für die Grundwasserkoordination werden auf ca. 200.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen der Grundwasserkoordination im Zusammenhang mit dem Vorhaben. 20 % wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.



#### **1.2.2.6. Beratungsgremium**

Zur Sicherstellung der stadt- und freiräumlichen sowie der nachhaltigen Qualität der Masterplanung im Zuge der baulichen Umsetzung der Gebäude und der privaten Freiflächen wurde ein Beratungsgremium eingerichtet sowie eine zugehörige Geschäftsordnung verabschiedet, welche die Grundlagen und Aufgaben des Gremiums regelt.

Das Beratungsgremium übernimmt insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten aus dem Städtebau in den Hochbau;
- Beratung der Bauherr\*innen bei der Hochbauplanung zu gestalterischen Fragestellungen vor Einreichen der Baugesuche bei der Lokalbaukommission;
- Besetzung der Jury bei Realisierungswettbewerben zu Planungsvorhaben in Neufreimann.

Die erforderlichen Finanzmittel des bestehenden Beratungsgremiums sind nur bis Ende 2023 sichergestellt. Die Fortführung des Gremiums ab 2024 bis 2027 ist zwingend erforderlich. Es ist zu erwarten, dass die Beratungstätigkeit des Gremiums in den Folgejahren zunehmen wird, da ab 2024 mit einer vermehrten Planungs- und Genehmigungstätigkeit von Bauvorhaben im Planungsgebiet zu rechnen ist.

Hierzu werden Finanzmittel in der Höhe von insgesamt 300.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Sitzungen des Beratungsgremiums, deren Moderation und Protokollierung beantragt. Die Kosten entstehen in erster Linie durch die Gewährung von Sitzungsgeldern und Aufwandsentschädigungen für die beteiligten stimmberechtigten Mitglieder der Beratungsgruppe sowie für die Durchführung der jeweiligen Sitzungen. Wettbewerbskosten sind hier nicht berücksichtigt.

#### **1.2.3. Zusammenfassende Kostenschätzung**

Aufgrund der dargestellten Aufstellung und Präzisierung der Aufgaben und der dafür ermittelten Aufwendungen werden Kosten in Höhe von rund 1.725.000,- € (inkl. MwSt.) für die Jahre 2023 bis 2027 angesetzt. Diese wurden anhand der bisherigen Kostenermittlung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung Neufreimann sowie den bisher tatsächlich angefallenen Aufwendungen plausibilisiert. Da es sich jedoch um laufende Projekte handelt, sind die angegebenen Kostenschätzungen und deren Zuordnung zu den jeweiligen Themenfeldern nur Richtwerte.

Das Budget ist bei der Produktnummer 38511200 Stadtplanung als für die Gesamtkoordination zuständiger Stelle angesiedelt, unabhängig von der tatsächlichen Zuständigkeit für die einzelnen Aufgaben innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

#### 1.2.4. Weiterführung Maßnahmen der konsortialen Quartiersentwicklung ab 2024

Die im Folgenden genannten gutachterlichen Leistungen sind bisher noch nicht finanziert. Da diese durch die Verwaltung nicht selbst erbracht werden können, entsteht für die Jahre 2024 bis 2027 ein Mehrbedarf für Sach- und Dienstleistungen für die Vergabe der Leistungen an Externe.

Dies umfasst Kosten für die folgenden Leistungen:

- Weiterführung des Quartiersmanagements;
- Weitere Durchführung einer Öffentlichkeitsarbeit;
- Weiterführung des Gewerbeflächenmanagements;
- Weiterführung der Mobilitätskoordination.

#### 1.2.5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung konsortiale Maßnahmen 2024 bis 2027

Für die unter Ziffer 1.2.6. genannten Planungsleistungen (inkl. MwSt.) ergeben sich im Einzelnen folgende Kosten:

Leistung	2024 ohne/mit Förderung	2025 ohne/mit Förderung	2026 ohne Förderung	2027 ohne Förderung	Kosten gesamt ohne/mit Förderung
Quartiers- management	175.000,- €/ / 59.000,- €	175.000,- €/ / 59.000,- €	175.000,- €	175.000,- €	700.000,- €/ / 468.000,- €
Öffentlichkeits- arbeit	37.500,- €/ / 12.500,- €	37.500,- €/ / 12.500,- €	37.500,- €	37.500,- €	150.000,- €/ / 100.000,- €
Gewerbeflächen- management	50.000,- €/ / 16.650,- €	50.000,- €/ / 16.650,- €	50.000,- €	50.000,- €	200.000,- €/ / 133.300,- €
Mobilitäts- koordination	62.500,- €/ / 21.000,- €	62.500,- €/ / 21.000,- €	62.500,- €	62.500,- €	250.000,- €/ / 167.000,- €
<b>Verteilung der Kosten nach Jahren</b>	<b>325.00,- €/ / 109.150,- €</b>	<b>325.00,- €/ / 109.150,- €</b>	<b>325.000,- €</b>	<b>325.000,- €</b>	<b>1.300.000,- €/ / 868.300,- €</b>

Wie unter Ziff. 1.1.2. ausgeführt, ist die Verwaltung in Verhandlungen um eine etwaige zeitlich begrenzte Verlängerung des Förderprogramms zu ermöglichen. Ob eine Verlängerung möglich ist sowie dessen konkreten Inhalte (z. B. Zeitdauer, Höhe der Finanzmittel), kann leider erst in 2023 mit dem Fördergeber geklärt werden. Daher muss derzeit vom Abschluss der Förderung mit Ende 2023 ausgegangen werden.

Die in der Tabelle dargestellten Finanzmittel berücksichtigen Gesamtkosten von 1.300.000,- € (inkl. MwSt.) bei einer erforderlichen Finanzierung der beantragten Leistungen zu 100 % für die Jahre 2024 mit 2027 durch den städtischen Haushalt. Zusätzlich wird für den Fall einer Laufzeitverlängerung des Förderpro-

gramms von max. zwei Jahren die mögliche begünstigende Wirkung für die Finanzjahre 2024 und 2025 dargestellt. Die Gesamtkosten aller beantragter Leistungen für den Zeitraum 2024 bis 2027 würden dann 868.300,- € (inkl. MwSt.) betragen. Die resultierende Differenz von 431.700,- € (inkl. MwSt.) zeigt aktuell auf, welche die Vergabe der beantragten Leistungen aktuell in 2024 und 2025 nicht ermöglichen würde. Dies könnte erst mit der abschließenden Klärung einer weiteren Förderung aufgelöst werden.

Sollten die genannten Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden, hätte dies zur Folge, dass die abschließende Sicherung der erforderlichen Finanzmittel sowie die Durchführung der Vergabeverfahren für die beantragten Leistungen nur mit zeitlicher Verzögerung erfolgen könnte, was den eingeleiteten konsortialen Prozess (Runder Tisch, Arbeitskräfte, Erarbeitung von Betriebs- und Verstärkungskonzepte etc.) über einen längeren Zeitraum unterbrechen bzw. unterbinden würde. Dies sollte dringend vermieden werden.

Um den konsortialen Prozess aufgrund der noch nicht geklärten Förderung nicht zu gefährden und flexibel reagieren zu können, wird vorgeschlagen, die beantragten Leistungen zunächst für 2 Jahre (Finanzjahre 2024 und 2025) zu vergeben, ggf. mit der Option einer Verlängerung. Die benötigten Finanzmittel sollten daher umgeschichtet und zunächst für die Finanzjahre 2024 und 2025 zu 100 % durch den städtischen Haushalt sichergestellt werden. Nach abschließender Klärung durch den Fördergeber in 2023 bezüglich der Förderung und finaler Sicherstellung der Finanzmittel könnten die Leistungen für 2026 und 2027 nachbeauftragt werden bzw. wäre über den Mittelbedarf und die Finanzierung von Leistungen ab 2026 im Stadtrat zu gegebener Zeit neu zu entscheiden.

#### **1.2.6. Planungsleistungen konsortiale Maßnahmen im Einzelnen ab 2024**

Die folgenden Aufgaben und Leistungen sind zur Umsetzung des Quartiers bereits seit 2020 noch bis 2023 beauftragt und finanziell gesichert. Um weiterhin den koordinierten Ablauf der Quartiersumsetzung zu gewährleisten, sind alle nachfolgenden Leistungen auch nach 2024 zwingend notwendig.

##### **1.2.6.1. Quartiersmanagement**

Es ist erklärtes Ziel, im Rahmen der Umsetzung des Quartiers die Kreativität der unterschiedlichen Akteure zu bündeln und aus den unterschiedlichen Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsideen einen urbanen Stadtraum im Sinne einer konsortialen Quartiersentwicklung zu schaffen. Die Bauherr\*innen wünschen sich Flexibilität in der Belegung von Räumen und Flächen. Die Förderung von neuen, noch entstehenden Nachbarschaften sowie Maßnahmen des sozialen und kulturellen Lebens sind wesentliche Aufgaben, damit die Identifikation mit dem Stadtteil gelingen kann. Damit diese Anforderungen in die Umsetzung einfließen, wurde als steuernde und koordinierende Maßnahme ein Quartiersmanagement bis Ende 2023 eingerichtet.

Langfristig soll das Quartiersmanagement im Rahmen eines Verstetigungsprozesses eigenständig etabliert werden. Derzeit befindet sich das künftige Quartier allerdings noch in einer frühen Entstehungsphase. Das extern beauftragte Quartiersmanagement muss daher zwingend noch über das Jahr 2024 hinaus fortgeführt werden.

Das Quartiersmanagement übernimmt die folgenden wesentlichen Aufgaben unter Buchstabe D, Ziff.6:

Die Kosten für das Quartiersmanagement werden auf insgesamt ca. 700.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 468.000,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen des Quartiersmanagements. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben. 20 % wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

#### **1.2.6.2. Öffentlichkeitsarbeit**

Die Planungen und die bauliche Umsetzung von Neufreimann sollen durch eine transparente Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung begleitet werden. Aktuell ist bereits bis Ende 2023 ein externes Büro mit der Entwicklung eines Leitbildes, einer Corporate Identity mit Logo sowie der Entwicklung einer Website für das künftige Quartier beauftragt. Daneben werden in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement geeignete Formate für Aktivitäten (z. B. Infoveranstaltungen, Stadtteilstefte) und öffentlichkeitswirksame Formate entwickelt.

Zwar soll künftig ein Teil der öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen, Veranstaltungen etc. durch Kapazitäten in der Verwaltung selbst getragen werden: Die Zuschaltung einer externen Betreuung zur zusätzlichen Abdeckung aller öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen ist aber dennoch zwingend erforderlich, um die bauliche Umsetzung des Quartiers wirksam und bürgernah ab 2024 weiter begleiten zu können. Mit Zunahme der baulichen Aktivitäten in den kommenden Jahren muss von einem weiterhin gesteigerten öffentlichen Interesse ausgegangen werden.

Die externe Öffentlichkeitsarbeit übernimmt die folgenden wesentlichen Aufgaben unter Buchstabe D, Ziff.7:

Die Kosten für die externe Öffentlichkeitsarbeit werden insgesamt auf ca. 150.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 100.000,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen der Öffentlichkeitsarbeit.

### 1.2.6.3. Gewerbeflächenmanagement

Die Erdgeschosszonen übernehmen eine zentrale Funktion und vermitteln zwischen der Öffentlichkeit der Straße sowie den privaten Rückzugsräumen der Baublöcke. Gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Büronutzungen, Gastronomie, Einzelhandel und Nahversorgung werden dort etabliert und der Stadtteil durch eine ausgewogene Nutzungsmischung attraktiv für die Menschen. Neben der planungsrechtlichen Grundlage Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 sollen im Rahmen der konsortialen Entwicklung Neufreimanns Maßnahmen eingerichtet werden, um die sinnvolle Verteilung der Nutzungen in den Erdgeschosszonen sicherzustellen. Hierzu wurde zunächst bis Ende 2023 ein Gewerbeflächenmanagement eingerichtet, um die Nutzungen sinnvoll und tragfähig zu verteilen sowie eine geeignete Betriebsform für ein langfristiges Gewerbeflächenmanagement zu entwickeln.

Langfristig soll das Gewerbeflächenmanagement im Rahmen eines Verstetigungsprozesses eigenständig etabliert werden. Derzeit befindet sich das künftige Quartier allerdings noch in einer frühen Entstehungsphase. Das extern beauftragte Gewerbeflächenmanagement muss noch über das Jahr 2024 hinaus fortgeführt werden, um eine tragfähige Verteilung der gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet sicherstellen zu können.

Zu den Aufgaben des Gewerbeflächenmanagements gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder unter Buchstabe D, Ziff. 8:

Die Kosten für das Gewerbeflächenmanagement werden insgesamt auf ca. 200.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 133.300,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen des Gewerbeflächenmanagements im Zusammenhang mit dem Vorhaben. 20 % wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

### 1.2.6.4. Mobilitätskoordination

Das Thema Mobilität ist ein bedeutender Baustein im Zuge der konsortialen Entwicklung. Bereits frühzeitig hat ein Verkehrsgutachten empfohlen, dass neben der klassischen Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Ausbau eines leistungsfähigen ÖPNVs insbesondere weitere gesonderte Mobilitätsmaßnahmen zu berücksichtigen seien. Damit diese Maßnahmen sinnvoll und nutzungsgerecht entwickelt werden können, sollen die Quartiersakteure aktiv an deren Entwicklung teilhaben. Um Bausteine und Konzepte für den konsortialen Prozess zu erarbeiten, wurde deshalb bereits, bis zunächst Ende 2023, eine externe Mobilitätskoordination eingerichtet.

Die Mobilitätskoordination übernimmt insbesondere die folgenden Aufgaben unter Buchstabe D, Ziff. 9:

Es ist erforderlich, die Mobilitätskoordination auch nach 2023 bis zum Abschluss aller Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen der Hochbauten fortzuführen. Nur so kann die sinnvolle und tragfähige Koordinierung der Mobilitätsmaßnahmen im Quartier gewährleistet werden. Die Kosten für die Mobilitätskoordination werden insgesamt auf ca. 250.000,- €, (inkl. MwSt.) für die Finanzjahre 2024 bis 2027 geschätzt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 167.000,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Die Zahlenangaben basieren auf den bisherigen Erfahrungen der Mobilitätskoordination im Zusammenhang mit dem Vorhaben. 20 % wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

#### **1.2.7. Zusammenfassende Kostenschätzung**

Aufgrund der dargestellten Aufstellung und Präzisierung der Aufgaben und der dafür ermittelten Aufwendungen sind insgesamt Kosten in Höhe von rd. 1.300.000,- € (inkl. MwSt.) für die Jahre 2024 bis 2027 anzusetzen. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 868.300,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher.

Das Budget ist bei der Produktnummer 38511200 Stadtplanung als für die Gesamtkoordination zuständiger Stelle angesiedelt, unabhängig von der tatsächlichen Zuständigkeit für die einzelnen Aufgaben innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Der dargestellte Kostenansatz wurde anhand der bisherigen Kostenermittlung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) sowie den bisher tatsächlich angefallenen Aufwendungen plausibilisiert. Da es sich jedoch um laufende Projekte handelt, sind die angegebenen Kostenschätzungen und deren Zuordnung zu den jeweiligen Themenfeldern nur Richtwerte.

#### **1.2.8. Gesamtbersicht über die Sachkosten für Leistungen, qualitätssichernde Maßnahmen und konsortiale Maßnahmen ab 2023**

Für alle unter Ziffer 1.2. genannten Leistungen (inkl. MwSt.) ergeben sich insgesamt folgende Sachkosten:

Leistung	2023	2024 ohne/ mit Förderung	2025 ohne/ mit Förderung	2026	2027	Kosten gesamt ohne/ mit Förderung
Planungsleistungen und Qualitätssichernde Maßnahmen ab 2023	100.000,- €	462.500,- €	387.500,- €	387.500,- €	387.500,- €	1.725.000,- €
konsortiale Maßnahmen ab 2024		325.000,- €/ 109.150,- €	325.000,- €/ 109.150,- €	325.000,- €/ -	325.000,- €/ -	1.300.000,- €/ 868.300,- €
<b>Verteilung der Kosten nach Jahren</b>	<b>100.000,- €</b>	<b>787.500,- €/ 571.650,- €</b>	<b>712.500,- €/ 496.650,- €</b>	<b>712.500,- €</b>	<b>712.500,- €</b>	<b>3.025.000,- €/ 2.593.300,- €</b>

Auf Basis der in der Tabelle dargestellten Aufstellung aller Aufgaben aus den Ziff. 1.2. und der dafür ermittelten Aufwendungen sind insgesamt Kosten in Höhe von rd. 3.025.000,- € (inkl. MwSt.) für die Jahre 2023 bis 2027 anzusetzen, sofern alle Leistungen zu 100% durch den städtischen Haushalt zu finanzieren wären. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms und den Ausführungen unter Ziff. 1.1.2. werden zunächst 2.593.300,- € (inkl. MwSt.) beantragt.

## 2. Personalbedarf

### 2.1. Personalbedarf Hauptabteilung II

Für die Hauptabteilung II ergibt sich folgender weiterer Personalbedarf:

**1,0 VZÄ in QE 3 TD, A12, Sachbearbeitung Stadtplanung (Bauleitplanung), unbefristet, HA II/6**

zur Bearbeitung von planerischen Themen sowie zur Mitarbeit in der Projektentwicklung und -organisation. Unterstützung der Projektleitung durch eigenverantwortliche Abstimmung und Begleitung der mit diesem Beschluss zu finanzierenden Leistungen. Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen.

### 2.2. Geltend gemachter und zugestandener Mehrbedarf

Für die Bearbeitung der oben dargestellten Aufgaben werden vorhandene Kapazitäten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung soweit möglich genutzt.

Die zusätzlichen Aufgaben können jedoch nicht aus den vorhandenen Personalkapazitäten erbracht werden. Zur Koordinierung und Durchführung dieser spezifischen und neuen Tätigkeiten sowie aufgrund der Dringlichkeit der Aufgaben, insbesondere in Bezug auf eine zügige und zielgerichtete Fortführung der weiteren Quartiersentwicklung und baulicher Umsetzung, ist eine personelle Aufstockung unumgänglich.

### 2.3. Personalkosten

Die **Personalkosten für die 1 VZÄ Stelle** ab Stellenbesetzung stellen sich wie folgt dar

Stelleneinwertung	Mittelbedarf jährlich	Produkt/Kostenstelle
Sachbearbeitung A 12 technischer Dienst	71.140 € (213.420 € für drei Jahre)	38511200 Stadtplanung

### 2.4. Bemessungsgrundlage

Für die Bearbeitung Quartiersentwicklung Neufreimann ist insgesamt 1 Stelle (1,0 VZÄ) veranschlagt. Es handelt sich um „strategisch-konzeptionelle“ Tätigkeiten. Für die Stelle im Sonstigen Dienst bzw. Technischen Dienst ist eine Stellenbemessung daher nicht möglich. Zu den Tätigkeiten der Stelle wird auf Ziffer 3.1 und 3.2 verwiesen.

### 2.5. Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Um die vom Stadtrat beauftragten Aufgaben zu erbringen, sind keine Alternativen zur Kapazitätsausweitung möglich. Es ist weder eine Priorisierung noch eine Verlagerung der vorhandenen Kapazitäten möglich. In der Abteilung Sonderplanungen und Projektentwicklung werden bereits zahlreiche große und sehr große städtebauliche Planungsverfahren für fast ausschließlich städtische Flächen durchgeführt. Zudem gehört die aufwändige Umsetzung dieser bedeutenden Planungsverfahren zum Aufgabenbereich der Abteilung. Da die Quartiersentwicklung Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) mit ca. 5.500 Wohnungen für bis zu 15.000 Bewohner\*innen eine erhebliche gesamtstädtische Bedeutung entfaltet, gehen Aufgabenumfang und -wirkung ganz erheblich über eine gewöhnliche planerische Tätigkeit hinaus. Um neben planerischen und koordinierenden Aufgaben auf Anfragen und Anforderungen aus Stadtgesellschaft und Politik zügig, qualifiziert und zuverlässig reagieren zu können, bedarf es einer hinreichenden Personalausstattung. Bei Nichtzuschaltung des Mehrbedarfs können die genannten Aufgaben nicht geleistet werden.

### 2.6. Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der unter Ziffer 2.1 beantragte, zusätzliche unbefristete Personalbedarf im Umfang von 1,0 VZÄ im Bereich der Hauptabteilung II soll ab Stellenbesetzung im Dienstgebäude des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am Standort Blumenstraße 28b eingerichtet werden. Die beantragte Stelle kann, auch unter Berücksichtigung der Umsetzung der Nachverdichtungsstrategie gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04641), nicht mehr in den Bestandsflächen untergebracht werden. Dadurch wird zusätzlicher Flächenbedarf ausgelöst. Ob eine zusätzliche Flächenausweitung im Rahmen einer weiteren Flächennachverdichtung, in den verbliebenen Bestandsflächen des Referats vermieden werden kann, wird mit dem Kommunalreferat bei einer konkreten Flächenbestellung geklärt.



### 3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

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

	dauerhaft €	einmalig €	befristet €
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	71.940,-- ab 2023	2.000,--	2.593.300,-- von 2023 bis 2027
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	71.140,-- ab 2023		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)		2.000,-- in 2023	2.593.300,-- von 2023 bis 2027 2023: 100.000,-- 2024: 571.650,-- 2025: 496.650,-- 2026: 712.500,-- 2027: 712.500,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	800,-- ab 2023		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,0		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, 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.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich. Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

#### 3.2. Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Der Nutzen kann nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden. Im Zuge der baulichen Umsetzungen müssen die genannten Planungs-, Steuerungs- und Koordinierungstätigkeiten geleistet werden, die zusätzliche Finanzmittel sowie Personalzuschaltungen ab dem Jahr 2023 auslösen. Die Aufgaben wurden vom Stadtrat entsprechend beauftragt, siehe u. a. Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16547).

### **3.3. Feststellung der Wirtschaftlichkeit**

Eine Feststellung der Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung Neufreimann kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Vielmehr dienen die im Beschluss beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Einnahmen- und Ausgabenschätzung gerade dazu, eine erstmalige Einschätzung über die zu erwartenden Kosten im Zuge der Quartiersentwicklung zu erhalten.

### **3.4. Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss vom 27.07.2022 für den Haushalt 2023 (s. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04656), siehe Nr. 12 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

## **D) Vergabeermächtigungen**

### **1. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Planungsstudie zentraler Stadtplatz und zugehörige Nutzungen**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C), insbesondere Ziffer 1.2..2.1. des Vortrages, verwiesen werden.

#### **1.1. Inhalt und Umfang der Planungsstudie für den zentralen Stadtplatz und zugehörige Nutzungen**

Inhalt der Vergabe ist die Erstellung einer Planungsstudie bzw. Rahmenplanung durch eine/n externe/n Dienstleister\*in. Insbesondere folgende Leistungen sind zu erbringen:

- Analyse und Abgleich der bestehenden Grundlagen der planungsrechtlichen Grundlagen (z. B. Bebauungsplan mit Grünordnung, Planfeststellungsverfahren) sowie bereits vorliegender Stadtratsbeschlüsse und Planungen im Zuge der Umsetzung des Quartiers mit den Anforderungen an die Gestaltung des Stadtplatzes;
- Abstimmung mit der Auftraggeberin, städtischen Referaten und Dienststellen (z. B. Baureferat, Kommunalreferat, Sozialreferat, SWM-MVG) sowie den Akteuren im Zuge der konsortialen Quartiersentwicklung („Runder Tisch“);
- Erstellung von Raumprogrammen für an den Stadtplatz angrenzende Nutzungen (z. B. Quartiers- und Mobilitätszentrale MU 1(4), Tiefgarage) unter Berücksichtigung der erforderlichen rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben (z. B. Brandschutz, Barrierefreiheit). Die Raumprogramme sollen in Ausarbeitung und

Qualität für die Ausschreibung dieser Grundstücke herangezogen werden können;

- Erarbeitung und Formulierung einer umfassenden Entwurfskonzeption zur Gestaltung des Stadtplatzes, des Grünboulevards sowie des westlichen Quartiersplatzes unter Berücksichtigung der vorher abgestimmten Analysedaten sowie der weiteren oben genannten Vorgaben und Leistungen (z. B. Raumprogramme). Die Entwurfskonzeption ist mit einschlägigen Medien grafisch darzustellen. Notwendige Erläuterungen sind schriftlich abzufassen. Die Entwurfskonzeption soll auch der Vorbereitung eines konkreten Realisierungswettbewerbs zu einem späteren Zeitpunkt dienen;
- Organisation, Moderation und Teilnahme an allen hierzu erforderlichen Arbeitssitzungen einschl. Berichtswesen;
- Teilnahme und Durchführungen an Präsentationsterminen zur Vorstellung bzw. Erarbeitung der Leistung mit der Verwaltung und im Zuge des konsortialen Prozesses;
- Organisation, Durchführung und Teilnahme von Arbeitssitzungen und/ oder Workshops im Zuge des konsortialen Prozesses einschl. Berichtswesens.
- Einrichtung und Teilnahme Jour Fix mit der Auftraggeberin einschl. Berichtswesen;
- Beschaffung von erforderlichen Plangrundlagen im Benehmen mit der Verwaltung;

### **1.2. Kosten für die Planungsstudie**

Für die Erstellung der Planungsstudie bzw. Rahmenplanung für den zentralen Stadtplatz und seine angrenzenden Nutzung durch den/ die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 150.000 € (inkl. MwSt.) in den Jahren 2023 und 2024 veranschlagt.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieter\*innen genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert in den Vergabeunterlagen genannt wird, kann die Behandlung des Kosten- und Finanzteils sowie der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden.

### **1.3. Vergabeverfahren für die Planungsstudie**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 im eVergabemanager einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt auf [www.service.bund.de](http://www.service.bund.de). Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die eVergabe-Plattform der Landes-

hauptstadt München durchgeführt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben.

### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen. Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

50 %	Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
10 %	Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
10 %	Erfahrung und Organisation des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Projektteams
30 %	Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschließlich Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend für das erste Halbjahr 2023 geplant.

## **2. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Einnahmen- und Ausgabenschätzung Gesamtmaßnahme**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.2.2. des Vortrages, verwiesen werden.

### **2.1. Inhalt und Umfang der Einnahmen- und Ausgabenschätzung Gesamtmaßnahme**

Inhalt der Vergabe ist die Erstellung einer Einnahmen- und Ausgabenschätzung durch eine/n externe/n Dienstleister\*in.

Hierbei sind von dem/der Auftragnehmer\*in insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Erstellung einer Gesamtkonzeption für eine geeignete Einnahmen- und Ausgabenschätzung (EAS) im Zuge der baulichen Umsetzung des Quartiers Neufreimann unter Berücksichtigung aller relevanten Finanzpositionen im Zusammenhang mit dem Vorhaben von städtischen Referaten und Dienststellen sowie soweit möglichen Kostenpositionen von Externen (private Bauherr\*innen, städtische Wohnbaugesellschaften etc.);

- Führen und Aktualisieren der EAS für das Restjahr 2023 mit Vorbereitung zur Weiterführung ab dem Jahr 2024;
- Organisation und Teilnahme an allen erforderlichen Arbeitssitzungen zum Thema einschl. Berichtswesen.

## 2.2. Kosten für die Einnahmen- und Ausgabenschätzung

Für die Erstellung und Führung der Einnahmen- und Ausgabenschätzung durch den/ die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 25.000 € (inkl. MwSt.) im Jahr 2023 veranschlagt.

Die Leistung fällt einmalig für das Jahr 2023 an. Ab 2024 soll die Leistung allgemein in eine Neuvergabe der Projektsteuerung integriert werden. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D), Ziff. 1.2, Absatz 2. verwiesen.

## 2.3. Vergabeverfahren für die Einnahmen- und Ausgabenschätzung

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

Da der geschätzte Auftragswert von 25.000 € (inkl. MwSt.) die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nicht übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat zwar nicht erforderlich, allerdings soll wie nachfolgend dargestellt, die Vergabe der Leistung als „Inhousevergabe“ durchgeführt werden.

### **Inhousevergabe an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) mbH**

Im Zuge einer Inhouse-Vergabe kann die Leistung an die MRG als stadtteigener Tochter vergeben werden. Sie ist nach aktueller Sach- und Rechtslage (§ 108 GWB) hierzu berechtigt. Seitens der Stadtkämmerei als Betreuungsreferat der MRG wurde dem Finanzausschuss vom 22.10.2019 und anschließend der Vollversammlung vom 23.10.2019 eine eigene Sitzungsvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16389, MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH, Erweiterung des Unternehmensgegenstandes, Umbenennung der Gesellschaft) zur Anpassung des Gesellschaftsvertrages mit der MRG zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Betätigungsfeld der MRG wurde damit generell auf die gesamte Stadt und ihre Beteiligungsgesellschaften ausgeweitet.

Auf dieser Basis wurde die MRG bereits mit der Aufgabe einer externen Projektsteuerung im Zuge der baulichen Umsetzung des Quartiers Neufreimann beauftragt. Es wird hierzu auf die Beschlussfassung des Stadtrates vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571, Finanzierungs- u. Vergabebeschluss) verwiesen. Die Lauf-

zeit der beauftragten Projektsteuerung läuft noch bis Ende 2023. Die Projektsteuerung soll für das Jahr 2023 um die hier beantragte Einrichtung und Führung der EAS als Teilleistung der Projektsteuerung erweitert werden.

Die Abrechnung soll wie beim bereits bestehenden Auftrag nach dem Kostenerstattungsmodell erfolgen, d. h. Sach- und Personalkosten werden entsprechend dem Umfang der tatsächlich im Projekt notwendigen und erbrachten Dienstleistungen abgerechnet. Durch die MRG wird ein Gewinnaufschlag von 3 % angesetzt.

#### **Alternatives Vergabeverfahren**

Sofern die MRG die Leistung nicht unmittelbar übernehmen kann (z. B. Kapazitätsengpässe etc.), soll die Leistung im Zuge eines nationalen Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden. Die Bekanntmachung der Ausschreibung würde auf [www.service.bund.de](http://www.service.bund.de) erfolgen. Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die eVergabe-Plattform der Landeshauptstadt München durchgeführt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben.

#### **Geforderte Nachweise /Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

#### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

50 %	Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
20 %	Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
30 %	Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschließlich Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend für das erste Halbjahr 2023 geplant.

### **3. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Projektsteuerung**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.2.3. des Vortrages, verwiesen werden.

### 3.1. Inhalt und Umfang der Projektsteuerung

Inhalt der Vergabe ist die Projektsteuerung durch eine/n externe/n Dienstleister\*in. Insbesondere sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Führen eines projektspezifischen Rahmenterminplans;
- Definition von Qualitäts- und Servicezielen, auf deren Grundlage das Projektmanagement erfolgen soll sowie Abstimmung mit den Beteiligten;
- Koordinierung und Steuerung der noch zu errichtenden Sparten- und Erschließungsmaßnahmen (Strom, Wasser, Wohnstraßen);
- Koordinierung und Steuerung der Maßnahmen für den ÖPNV im Benehmen mit den SWM MVG (Trambahnlinie 23, Umbau der Heidemannstraße für Trambahnlinie 24);
- Koordinierung und terminliche Steuerung der Maßnahmen der baulichen Umsetzung;
- Koordinierung und Steuerung von Realisierungswettbewerben und des Beratungsgremiums im Zuge der baulichen Umsetzung;
- Vorbereitung, Koordinierung, Moderation und Teilnahme an den projektbezogenen Gremien einschließlich Führen des Berichtswesens;
- Führen und Aktualisierung der EAS für das Restjahr 2023 mit Vorbereitung zur Weiterführung ab dem Jahr 2024; Einrichtung und Teilnahme an Jour Fix mit der Auftraggeberin einschl. Berichtswesens.

### 3.2. Kosten für die Projektsteuerung

Für die Projektsteuerung durch den/die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 600.000 € (inkl. MwSt.) ab dem Jahr 2024 bis 2027 veranschlagt. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D), Ziff. 1.2, Absatz 2; verwiesen.

### 3.3. Vergabeverfahren für die Projektsteuerung

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Nachdem der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025) über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

### **Inhouse-Vergabe an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) mbH**

Zur vorgesehenen Vergabe der Leistung „Inhouse“ an die MRG wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D), Ziff. 2. verwiesen.

### **Alternatives Vergabeverfahren**

Sofern die MRG die Leistung nicht unmittelbar übernehmen kann (z. B. Kapazitätsengpässe etc.), soll die Leistung dann alternativ in einem EU-weiten Verfahren gem. § 14 VgV ausgeschrieben werden. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union. Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabepattform der Landeshauptstadt München durchgeführt.

Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 wird in diesem Fall mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vergabestelle 1.

### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

- 50 % Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
- 20 % Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
- 30 % Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschließlich Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend im Laufe des Jahres 2023 geplant, so dass ab Anfang 2024 unmittelbar die Leistungserbringung aufgenommen werden kann.



#### **4. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Baustellenkoordination**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.2.4. des Vortrages, verwiesen werden.

##### **4.1. Inhalt und Umfang der Baustellenkoordination**

Inhalt der Vergabe ist die Baustellenkoordination durch eine/n externe/n Dienstleister\*in. Insbesondere sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Koordinierung der Einrichtung und Verwaltung von Baustellen und Lagerflächen auf privaten Flächen und mit der Verwaltung (z. B. Kommunalreferat und Baureferat) auf öffentlichen Flächen;
- Unterstützung und Betreuung der Bauwilligen bei den Abstimmungen zum Thema Grundwasser;
- Unterstützung bei formalen Anträgen (z. B. verkehrsrechtlichen Anordnungen, Bauwasserhaltung);
- Unterstützung bei der Organisation der Baustrom- und Bauwasserversorgung;
- Unterstützung bei der Abstimmung und Koordinierung besonderer Baustellenverkehre (z. B. Autokran);
- Unterstützung der Bauwilligen bei allen Belangen der Spartenerschließung (z. B. Hausanschlüsse);
- Abstimmung mit der Verwaltung und Teilnahme in entsprechenden Koordinierungsrunden und den Projekt-Jour Fixen der Verwaltung;
- Organisation und Durchführung eigener Abstimmungsrunden mit den Beteiligten und der Protokollführung (Berichtswesen);

Für die Baustellenkoordination durch den/ die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 450.000 € (inkl. MwSt.) ab dem Jahr 2024 bis 2027 veranschlagt. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D), Ziff. 1.2, Absatz 2 verwiesen.

##### **4.2. Vergabeverfahren für die Baustellenkoordination**

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Zur Erforderlichkeit der Befassung des Stadtrates zur vorliegenden Vergabeermächtigung wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziffer 3, 1. und 2. Absatz verwiesen.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

### **Inhouse-Vergabe an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) mbH**

Zur vorgesehenen Vergabe der Leistung „Inhouse“ an die MRG wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D), Ziff. 2 verwiesen.

### **Alternatives Vergabeverfahren**

Sofern die MRG die Leistung nicht unmittelbar übernehmen kann (z. B. Kapazitätsengpässe etc.), soll die Leistung dann alternativ in einem EU-weiten Verfahren gem. § 14 VgV ausgeschrieben werden. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union. Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabepattform der Landeshauptstadt München durchgeführt. Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 wird in diesem Fall mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vergabestelle 1.

### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieterinnen/Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

- 50 % Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
- 20 % Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
- 30 % Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschl. Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend im Laufe des Jahres 2023 geplant, so dass ab Anfang 2024 unmittelbar die Leistungserbringung aufgenommen werden kann.

## **5. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Grundwasserkoordination**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.2.5. des Vortrages, verwiesen werden.

### **5.1. Inhalt und Umfang der Grundwasserkoordination**

Inhalt der Vergabe ist die Erstellung einer Grundwasserkoordination durch eine/n externe/n Dienstleister\*in.

Zu den Aufgaben der Grundwasserkoordination gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder:

- Pflege des projektspezifischen numerischen Grundwassermodells zur Simulation der Wirksamkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen. Das Modell wird in der Gesamtschau der Bayernkaserne benötigt, um festlegen zu können, welche Auflagen in der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigung zu treffen sind, insbesondere auch damit die zuletzt zu bebauenden Grundstücken noch genehmigungsfähig sind;
- Fachliche Betreuung der Bauherr\*innen bei Grundwasserfragen, insbesondere als Schnittstelle zwischen dem Fachplanungsbüro der Bauherr\*innen sowie der Wassergenehmigungsbehörde;
- Unterstützung von Verwaltung und Baustellenkoordination zu Fragen mit Grundwasserbelangen;
- Regelmäßige Teilnahme an den relevanten Arbeitssitzungen (Jour Fixe) mit der Verwaltung, der Baustellenkoordination und den Bauwilligen;
- Einrichtung und Teilnahme an Jour Fix mit der Auftraggeberin einschl. Berichtswesen;
- Regelmäßige Überprüfung der Grundwasserpegelstände auf Basis der vor Ort gemessenen Pegelstände. Dokumentation und Weiterleitung der Ergebnisse an die Verwaltung und die Baustellenkoordination;
- Führen eines Berichtswesens bei relevanten Grundwasservorgängen.

### **5.2. Kosten für die Grundwasserkoordination**

Für die Grundwasserkoordination durch den/ die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 200.000 € (inkl. MwSt.) in den Jahren 2024 bis 2027 veranschlagt. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D), Ziff. 1.2, Absatz 2 verwiesen.

### **5.3. Vergabeverfahren für die Grundwasserkoordination**

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Zur Erforderlichkeit der Befassung des Stadtrates zur vorliegenden Vergabeermächtigung wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziffer 3, 1. und 2. Absatz verwiesen.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 im eVergabemanager einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt auf [www.service.bund.de](http://www.service.bund.de). Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die eVergabe-Plattform der Landeshauptstadt München durchgeführt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben.

#### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

#### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

- 50 % Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
- 10 % Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
- 10 % Erfahrung und Organisation des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Projektteams
- 30 % Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschließlich Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend im Laufe des Jahres 2023 geplant, so dass ab Anfang 2024 unmittelbar die Leistungserbringung aufgenommen werden kann.

## **6. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Quartiersmanagement**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2..6.1. des Vortrages, verwiesen werden.

### **6.1. Inhalt und Umfang des Quartiersmanagements**

Inhalt der Vergabe ist ein Quartiersmanagement durch eine/n externe/n Dienstleister\*in.

Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder:

- Projektbegleitung im Stadtteil mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten, wie z. B. Moderation des Prozesses;
- Übernahme der Funktion einer Stadtteilkoordination;
- Organisation der Mitwirkung im Stadtteil z. B. durch Betreiben einer Kontaktstelle („Bürgerbüro“) für die Bewohner\*innen des Quartiers erreichbar ist;
- Unterstützung und Förderung von Vertretungen, Aktivitäten und Initiativen der Bewohner\*innen mit dem Ziel der Bildung von Nachbarschaften und Förderung der Identifikation mit dem Quartier;
- Weitere Verhandlungen, Abstimmungen zur Konkretisierung eines Betriebskonzeptes bis zur Verfestigungsreife;
- Planung, Koordinierung und Durchführung der konsortialen Prozesse als maßgebliche Ankermaßnahme;
- Vorbereitung, Organisation und Durchführung der Sitzungen des Runden Tisches einschl. Berichtswesen;
- Vorbereitung, Organisation und Teilnahme an Arbeitskreisen des konsortialen Prozesses einschl. Berichtswesen;
- Einrichtung und Teilnahme an Jour Fixe mit der Auftraggeberin einschl. Berichtswesen;
- Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und Informationsangeboten im Benehmen mit den anderen Managementaufgaben, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung.

Daneben soll das Quartiersmanagement auch Aufgaben einer klassischen Öffentlichkeitsarbeit übernehmen (siehe hierzu auch Buchstabe D, Ziff. 7).

### **6.2. Kosten für das Quartiersmanagement**

Für das Quartiersmanagement durch den/die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 700.000 € (inkl. MwSt.) ab dem Jahr 2024 bis 2027 veranschlagt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Buchstabe C, Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 468.000,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D, Ziff. 1.2, Absatz 2; verwiesen.

### **6.3. Vergabeverfahren für das Quartiersmanagement**

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Zur Erforderlichkeit der Befassung des Stadtrates zur vorliegenden Vergabeermächtigung wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziffer 3, 1. und 2. Absatz verwiesen.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vergabestelle 1.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

Die Leistung soll in einem EU-weiten Verfahren gem. § 14 VgV ausgeschrieben. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union. Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabepattform der Landeshauptstadt München durchgeführt.

#### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

#### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

- 50 % Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
- 10 % Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
- 10 % Erfahrung und Organisation des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Projektteams
- 30 % Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschließlich der Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend im Laufe des Jahres 2023

geplant, so dass ab Anfang 2024 unmittelbar die Leistungserbringung aufgenommen werden kann.

Um Flexibilität bei der zeitlichen Vergabe zu schaffen (siehe hierzu Buchstabe C; Ziff. 1.1.2. sowie Buchstabe C; Ziff. 1.2.6.1.) soll die Vergabe zunächst für zwei Jahre (2024 und 2025) erfolgen mit einer Option zur Auftragsverlängerung um weitere zwei Jahre (2026 und 2027).

## **7. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Öffentlichkeitsarbeit**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.6.2. des Vortrages, verwiesen werden.

### **7.1. Inhalt und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit**

Inhalt der Vergabe ist die Öffentlichkeitsarbeit durch eine/n externe/n Dienstleister\*in.

Zu den Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder:

- Planung, Koordinierung und Abstimmung von Öffentlichkeitsveranstaltungen im Benehmen mit der Verwaltung und den anderen Managementaufgaben;
- Unterstützung bei öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten der Verwaltung;
- Erstellung bzw. Unterstützung bei der Erstellung von digitalen und/ oder Printmedien für öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen;
- Begleitung des konsortialen Prozesses für Belange der Öffentlichkeitsarbeit mit Teilnahme am Runden Tisch und Arbeitskreisen zum Thema;
- Teilnahme an Arbeitssitzungen der Verwaltung zum Thema;
- Einrichtung eines Jour Fix mit der Auftraggeberin mit Führung des Berichtswesens.

### **7.2. Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit**

Für die Öffentlichkeitsarbeit durch den/die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 150.000 € (inkl. MwSt.) ab dem Jahr 2024 bis 2027 veranschlagt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Buchstabe C, Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 100.000,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher.

### **7.3. Vergabeverfahren für die Öffentlichkeitsarbeit**

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann.

### **Vergabeverfahren als Teilleistung des Quartiersmanagements**

Die Leistungen der Öffentlichkeitsarbeit können auch durch das Quartiersmanagement erbracht werden. Hieraus können Synergieeffekte generiert werden. Eine Ausschreibung der Öffentlichkeitsarbeit als Teilleistung des Quartiersmanagements (siehe hierzu Buchstabe D, Ziff.6) bietet sich daher an.

In der Summe beider Maßnahmen liegt der geschätzte Auftragswert oberhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Vergabestelle 1.

Die resultierende Gesamtleistung würde dann in einem EU-weiten Verfahren gem. § 14 VgV ausgeschrieben. Eine entsprechende Bekanntmachung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union. Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabeplattform der Landeshauptstadt München durchgeführt.

### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieterinnen/Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

### **Zuschlagskriterien**

Es wird hier auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziff. 6.3 verwiesen.

## **8. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Gewerbeflächenmanagement**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.6.3. des Vortrages, verwiesen werden.

### **8.1. Inhalt und Umfang des Gewerbeflächenmanagements**

Zu den Aufgaben des Gewerbeflächenmanagements gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder:

- Projektbegleitung der Gewerbetreibenden im Stadtteil mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten;
- Aktivierung und Einbindung der verschiedenen gewerblichen Potentiale von Wirtschaft und Einzelhandel im Zusammenspiel mit der Wohnungswirtschaft;
- Beteiligung bzw. Abstimmung der Prozesse vor Ort mit den zuständigen Fachstellen der Verwaltung sowie Mitwirkung an der Erfolgskontrolle;
- Weitere Verhandlungen, Abstimmungen zur Konkretisierung eines Betriebskonzeptes bis zur Verstetigungsreife;



- Begleitung des konsortialen Prozesses für alle Belange der Gewerbeflächenentwicklung mit Teilnahme am Runden Tisch und Arbeitskreisen zum Thema;
- Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und Informationsangeboten im Benehmen mit dem Quartiersmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung;
- Teilnahme und Mitwirkung an Sitzungen des Runden Tisches zum konsortialen Prozess;
- Teilnahme und Mitwirkung an Arbeitskreisen des konsortialen Prozesses einschl. Berichtswesen;
- Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und Informationsangeboten im Benehmen mit den anderen Managementaufgaben, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung;
- Einrichtung und Teilnahme Jour Fix mit der Auftraggeberin einschl. Berichtswesen.

## **8.2. Kosten für das Gewerbeflächenmanagement**

Für das Gewerbeflächenmanagement durch den/die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 200.000 € (inkl. MwSt.) ab dem Jahr 2024 bis 2027 veranschlagt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Buchstabe C, Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 133.300,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziff. 1.2, Absatz 2 verwiesen.

## **8.3. Vergabeverfahren für das Gewerbeflächenmanagement**

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Zur Erforderlichkeit der Befassung des Stadtrates zur vorliegenden Vergabeermächtigung wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziffer 3, 1. und 2. Absatz verwiesen.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 im eVergabemanager einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt auf [www.service.bund.de](http://www.service.bund.de). Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die eVergabe-Plattform der Landeshauptstadt München durchgeführt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben.

### **Geforderte Nachweise/ Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

50 %	Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
10 %	Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
10 %	Erfahrung und Organisation des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Projektteams
30 %	Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend im Laufe des Jahres 2023 geplant, so dass ab Anfang 2024 unmittelbar die Leistungserbringung aufgenommen werden kann.

Um Flexibilität bei der zeitlichen Vergabe zu schaffen (siehe hierzu Buchstabe C; Ziff. 1.1.2. sowie Buchstabe C; Ziff. 1.2.5.) soll die Vergabe zunächst für zwei Jahre (2024 und 2025) erfolgen mit einer Option zur Auftragsverlängerung um weitere zwei Jahre (2026 und 2027).

## **9. Extern zu vergebende Leistung (Vergabeermächtigung): Mobilitätskoordination**

Zu Anlass, Beschlusslage und zur Finanzierung darf auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe C, insbesondere Ziffer 1.2.6.4. des Vortrages, verwiesen werden.

### **9.1. Inhalt und Umfang der Mobilitätskoordination**

Inhalt der Vergabe ist einer Mobilitätskoordination durch eine/n externe/n Dienstleister\*in.

Zu den Aufgaben der Mobilitätskoordination gehören unter anderem die folgenden Aufgabenfelder:

- Langfristige Betreuung der Mobilitätskoordination im Stadtteil (private Grundstücke und öffentlicher Raum) mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten;
- Konkretisierung des Gesamtkonzepts für die Mobilitätskoordination im neuen Stadtquartier bis zur Verstetigungsreife;
- Begleitung des konsortialen Prozess für alle Belange der Mobilität mit Teilnahme am Runden Tisch und Arbeitskreisen zum Thema;
- Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und Informationsangeboten im Benehmen mit dem Quartiersmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung;
- Teilnahme und Mitwirkung an den Sitzungen des Runden Tisches im konsortialen Prozess;
- Teilnahme und Mitwirkung an Arbeitskreisen des konsortialen Prozesses einschl. Berichtswesen;
- Einrichtung und Teilnahme an Jour Fixe mit der Auftraggeberin einschl. Berichtswesen;
- Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen und Informationsangeboten im Benehmen mit den anderen Managementaufgaben, Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung.

## **9.2. Kosten für die Mobilitätskoordination**

Für die Mobilitätskoordination durch den/die externe/n Dienstleister\*in werden Kosten von insgesamt 250.000 € (inkl. MwSt.) ab dem Jahr 2024 bis 2027 veranschlagt. Unter der Annahme einer möglichen Verlängerung des Förderprogramms (siehe hierzu Buchstabe C, Ziff. 1.1.2.) werden zunächst 167.000,- € (inkl. MwSt.) beantragt. Dies stellt zunächst eine Beauftragung der Leistung vorab für die Jahre 2024 und 2025 sicher. Es wird zudem auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziff. 1.2, Absatz 2 verwiesen.

## **9.3. Vergabeverfahren für die Mobilitätskoordination**

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Zur Erforderlichkeit der Befassung des Stadtrates zur vorliegenden Vergabeermächtigung wird auf die Ausführungen unter Buchstabe D) Ziffer 3, 1. und 2. Absatz verwiesen.

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, erfolgen kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird das Vergabeverfahren selbst durchführen und das erforderliche Einvernehmen des Direktoriums – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 im eVergabemanager einholen.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 215.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet.

Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt auf [www.service.bund.de](http://www.service.bund.de). Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die eVergabe-Plattform der Landeshauptstadt München durchgeführt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben.

### **Geforderte Nachweise /Eigenerklärungen**

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

### **Zuschlagskriterien**

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter\*innen mit dem Angebot ein Grobkonzept inkl. Zeit- und Ablaufplan einreichen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

- 50 % Qualität des Grobkonzepts: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung
- 10 % Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans
- 10 % Erfahrung und Organisation des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Projektteams
- 30 % Preis

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Die formelle und preisliche sowie die inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Verfahren zur Auftragsvergabe einschließlich Zuschlagserteilung an das wirtschaftlichste Angebot ist vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Mittelverfügbarkeit entsprechend im Laufe des Jahres 2023 geplant, so dass ab Anfang 2024 unmittelbar die Leistungserbringung aufgenommen werden kann.

Um Flexibilität bei der zeitlichen Vergabe zu schaffen (siehe hierzu Buchstabe C; Ziff. 1.1.2. sowie Buchstabe C; Ziff. 1.2.5.) soll die Vergabe zunächst für zwei Jahre (2024 und 2025) erfolgen mit einer Option zur Auftragsverlängerung um weitere zwei Jahre (2026 und 2027).

## **E) Stadtratsanträge**

### **1. Lebendige Erdgeschosszonen fördern (Antrag Nr. 14-20 / A 05254)**

Von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Horst Lischka vom 18.04.2019 (siehe Anlage 3)

Zu dem Antrag wurde bereits Stellung genommen (siehe hierzu Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571 Finanzierungs- und Vergabebeschluss der Vollversammlung am 27.11.2019). Die Verwaltung wurde hierbei beauftragt, ein Konzept für ein Programm zur finanziellen Unterstützung für die frühzeitige Ansiedlung von kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu entwickeln. Eine Übertragbarkeit auf andere Entwicklungsgebiete z. B. Freiam sollte dabei gewährleistet sein.

Zuletzt wurde einer entsprechenden Fristverlängerung bis zum 31.12.2022 mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05765) zugestimmt.

Aktuell kann wie folgt zum Sachstand Stellung genommen werden:

Die Flächenangebote für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Neubauquartier Neufreimann sollen vornehmlich in den Erdgeschossen der Gebäude untergebracht werden und einen maßgeblichen Beitrag zur Belebung des Öffentlichen Raums, also der Gehwege im näheren Umfeld, beitragen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 hat hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen durch Ausweisung sogenannter Urbaner Quartiere (MU) gemäß §6a BauNutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen. In der baulichen Umsetzung wird ein hoher Nutzungsmix im Quartier angestrebt, welcher nicht nur „Gewerbe“ im engeren Sinne, sondern auch Nutzungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales beinhalten soll und damit alle Belange des Quartierslebens berücksichtigt. Das Quartier soll also eigenständig funktionieren können. Auch das Thema Gesundheitsvorsorge für alle Generationen soll im Quartier berücksichtigt werden. Die Aufgabe zur Entwicklung einer Nutzungs- und Betriebskonzeption soll durch das extern beauftragte Gewerbeflächenmanagement (siehe unter Buchstabe B, Ziff. 2.2.3) erfolgen.

Das Gewerbeflächenmanagement konnte aufgrund von Engpässen im Zusammenhang in der Verwaltung während der Corona-Pandemie erst später ausgeschrieben und initiiert werden als ursprünglich geplant. Im Herbst 2021 wurde das Gewerbeflächenmanagement gestartet.

Erwartungsgemäß hat sich gezeigt, dass das Thema finanzielle Unterstützung bei der Vermietung der gewerblichen Flächenangebote ein zentrales Anliegen sowohl der Bauherrenschaften bzw. der Vermietenden als auch der Gewerbetreibenden bzw. der Mieter\*innen der Flächen darstellt. Es besteht erhebliche Sorge, dass sich die gewünschte und sinnhafte Nutzungsmischung im Quartier nicht alleine unter den Bedingungen des freien Marktes einstellen kann.

Die folgenden Gründe sind hier maßgeblich:

- **Erstbebauung/Entstehungsphase des Quartiers**  
Die Flächenangebote für Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossen müssen bereits bei der Hochbauplanung der Gebäude berücksichtigt, im Zuge der Baugenehmigung beantragt und im Zuge der baulichen Umsetzung dann von Beginn an errichtet werden. Mit der Nutzungsaufnahme müssen die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen von Beginn an mit belegt sein, um keinen Flächenleerstand und damit Nutzungsausfälle zu generieren. Diese Rahmen-

bedingungen können sich bereits in einem Bestandsgebiet herausfordernd darstellen, sind aber umsetzbar, sofern günstige Rahmenbedingungen wie gute ÖPNV-Anbindung, vorhandene Kaufkraft und/oder geeignete ergänzende Gewerbenutzungen mit Magnetwirkung im Umfeld vorliegen. Im Falle des Neubauquartiers Neufreimann wird sich aber zunächst eine jahrelange Baustellensituation einstellen, welche das Fehlen der genannten Rahmenbedingungen in der Entstehungsphase erwarten lässt. Es wird demnach zunächst keine ausreichende Nachfrage bestehen bzw. Kundschaft im Quartier wohnen und es somit zunächst an entsprechender Nachfrage der angebotenen Leistungen fehlen und somit würden die gewerblichen Flächen mit Nutzungsaufnahme der Gebäude über längere Zeit leer stehen. Die Mehrheit der Bauwilligen wird sich Leerstände ihrer Immobilien nicht leisten können. Als Folge würden die Flächen für Gewerbe und Dienstleistung entweder erst gar nicht umgesetzt oder die nachträgliche Änderung dieser Flächen in Wohnraum beantragt werden, was fatal für die planerische Zielsetzung eines urbanen Nutzungsgemischten Quartiers wäre.

- **Hohe Gewerbemieten**  
Die allgemein hohen Mieten in München werden als maßgebliches Problem bei der Etablierung der kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Neubauquartier Neufreimann bewertet. Zwar werden auch einzelne größere zusammenhängende Flächen, wie z.B. für die Nahversorgung des Quartiers bestimmte Flächen entwickelt, wo deren Auslastung angenommen werden kann. Die überwiegende Mehrheit der jeweiligen Flächen weisen jedoch deutlich geringere Größen mit Nutzungseinheiten von ca. 100 bis 200 m<sup>2</sup> auf. Im Rahmen der weiteren Flächenkonzeption soll daher ein tragfähiger Nutzungsmix aus Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Sozialem entwickelt werden, welcher eine Leuchtturmwirkung für das Quartier an sich darstellen soll. Dennoch stellen die Mietkosten eine maßgebliche Hürde für die angestrebten kleinteiligen Nutzungen dar. Die geschilderte Situation während der Entstehungsphase des Quartiers verschärft die Forderung nach bezahlbaren Mieten zusätzlich.
- **Flexibilität bei der Raumbellegung**  
Die Bauherrenschaften vermissen Flexibilität hinsichtlich der gewerblichen Raumangebote in Planung und Genehmigung. Im Zuge der Baugenehmigung ergeben sich Anforderungen an die Errichtung der Räume hinsichtlich einer Vielzahl von Vorschriften und Faktoren. Beispielhaft seien hier der Brandschutz, Lärmschutzauflagen, nachzuweisende Stellplätze sowie bauliche Anforderungen zur Erfüllung des Arbeitsschutzes usw. benannt. Die Planenden müssen bevor überhaupt potentielle Gewerbemietende bekannt sind, bereits (auf Verdacht) konkrete Nutzungskonzepte ihrer Flächen für Gewerbe- und Dienstleistung im Zuge der Baugenehmigung nachweisen. Nachträgliche Nutzungsänderungen, um z.B. auf kurzfristige Trends und Nachfragen im Gewerbesektor insbesondere innerhalb des Quartiers zu reagieren, sind dann flexibel nicht mehr oder nur eingeschränkt möglich. Flächenangebote für Gewerbe und Dienstleistungen treten aufgrund der hohen Nutzungsdichte zudem in Flächenkonkurrenzen, wodurch kaum Spielräume für nachträgliche bauliche Anpassungen oder ggf. Ausweitung der nachzuweisenden Stellplatzangebote zugelassen werden.

Es besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Förderung von professionellen Akteur\*innen im Bereich Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Sozialem, um im Neubauquartier Neufreimann die gesteckten Ziele des urbanen nutzungsgemischten Stadtquartiers umzusetzen. Die grundsätzlichen Möglichkeiten wurden bereits in der Behandlung des Antrags vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571, Finanzierungs- und Vergabebeschluss) aufgeführt.

Der Antrag schlägt vor, das Modell einer zeitlich für den Zeitraum der Entstehungsphase des Quartiers befristeten Anschubfinanzierung für die kleinteiligen Flächenangebote für professionellen Akteur\*innen im Bereich Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Sozialem im Quartier Neufreimann einzurichten. Erste Bauvorhaben mit solchen Flächenanteilen im Erdgeschoss werden in 2025 bezogen. Die bauliche Entwicklung soll ab 2030 abgeschlossen sein. Unter Berücksichtigung einer Übergangsphase von 5 Jahren könnte ein Fördermodell bis 2035 wirken. Bis dahin soll dann eine tragfähige und nachgefragte Struktur im Bereich Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Sozialem entwickelt sein.

Fördergegenstand sollten grundsätzlich die im Quartier eingestreuten kleinteiligen Angebote in den straßenseitigen Erdgeschosszonen sein. Die dort angedachten Nutzungen tragen maßgeblich zur urbanen Belebung des Stadtviertels bei. Daher sind sie besonders erwünscht. In der Regel entwickeln diese Nutzungen weniger Wirtschaftskraft als großflächigere Einrichtungen der Nahversorgung. Deshalb sollten Flächen zur Unterbringung des großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 Abs 3 BauNVO (ca. 3.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) im Sondergebiet (SO) Quartierszentrum des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 von der Förderung ausgenommen werden, da sich diese eigenständig tragfähig im Quartier etablieren können. Erkenntnisse aus einer durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung zum Quartier haben dies gezeigt. Die weiteren kleinteiligen Angebote (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) im SO Quartierszentrum wären hiervon unberührt und förderfähig.

Aufgrund der Förderung der Quartiersentwicklung als „Nationales Projekt des Städtebaus“ erfolgt die Betrachtung hinsichtlich der Übertragbarkeit des Fördermodells auf andere Entwicklungsgebiete auch bundesweit. Zudem sollen auch Referenzprojekte aus dem Ausland einbezogen werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) als zuständiges Referat für die wirtschaftlichen Belange von Gewerbetreibenden hat hierzu wie folgt Stellung genommen: *„Das RAW begrüßt die Sicherstellung der Nahversorgung im Quartier durch die Ausweisung des SO Quartierszentrum im Bebauungsplan. Die darüber hinausgehenden Flächenangebote in den Erdgeschosszonen gemäß dem planerischen Konzept des Bebauungsplans sind wünschenswert und folgen der Zielsetzung zur Schaffung eines vielfältigen urbanen Raums.*

*Ein alleiniges kommunales Förderprogramm zur Anschubfinanzierung dieser Flächen im Sinne einer Subvention stellt nach Ansicht des RAW allerdings einen Eingriff in den freien Wettbewerb bzw. in das Marktgeschehen dar und wird daher nicht empfohlen.*

*Im Ergebnis stellen sich die oben ausgeführten Gründe, welche die wünschenswerte angestrebte Nutzungsmischung im Quartier behindern, als strukturbedingt dar. Ein Förderprogramm im Sinne einer Subvention wäre aber nur dann vereinbar, wenn hierdurch essentielle grundsätzlich tragfähige Strukturen aufgebaut würden und deren Fehlen mit einem gravierenden Nachteil für Gesellschaft/ Bevölkerung begründbar wäre. Zudem dränge sich die Frage einer möglichen/ verpflichtenden Ausweitung des Förderprogramms dann auch auf andere Quartiere bzw. der Gesamtstadt auf.“*

Gemäß den bisherigen Erkenntnissen gilt es somit Konzepte zu entwickeln, welche die angestrebte Nutzungsmischung perspektivisch ermöglichen, dabei aber gleichzeitig die seitens RAW dargestellten Problemstellungen vermeidet. Im Ergebnis bedeutet dies, Konzeptionen zusammen mit den Bereitsteller\*innen von EG-Flächen auszuarbeiten, die eine langfristig tragfähige Basis aufweisen, aber zugleich vor allem in der „Anlaufphase“ wirtschaftlich von der Landeshauptstadt München unterstützt werden. Das Konzept sollte auf andere Planungsgebiete in München anwendbar sein.

Das Gewerbeflächenmanagement entwickelt auf dieser Grundlage aktuell mögliche Konzeptlösungen. Hierzu werden auch Best-Practice Beispiele (z. B. Wien-Aspern, Seestadt-Nord) als Grundlage untersucht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb vor, die Konzeption eines Betriebskonzepts für ein (Gewerbe-)Flächenmanagement Neufreimann voranzutreiben und zu konkretisieren. Dabei sollen insbesondere die Themen Finanzierbarkeit und Verstetigung ausgearbeitet werden. Hinsichtlich des Abschlusses der Konzeption und einer Etablierung des Betriebskonzeptes sollte 2024 angestrebt werden, damit die ersten Bauvorhaben mit Gewerbenutzungen berücksichtigt werden können. Der Stadtrat soll dann zu gegebener das Betriebskonzept zur Entscheidung vorgelegt werden.

Dem Stadtrat wird voraussichtlich in 2024 zum Stand der Konzeption berichtet.

## **2. Konzept für Co-Working in Erdgeschosszonen (Antrag Nr. 14-20 / A 05337)**

Von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn StR Dr. Michael Mattar, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft und Herrn StR Wolfgang Zeilnhöfer vom 10.05.2019 (siehe Anlage 4)

Gemäß dem Antrag der Referentin zur Behandlung des Antrags vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571, Finanzierungs- u. Vergabebeschluss) sollte der Stadtrat über den Sachstand der einzuleitenden Maßnahmen berichtet werden. Der Stadtratsantrag wurde mit dem genannten Beschluss aufgegriffen. Dies erfolgt nun mit der vorliegenden Beschlussvorlage.

Zuletzt wurde einer entsprechenden Fristverlängerung bis zum 31.12.2022 mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05765) zugestimmt.



Das Thema wurde aufgegriffen und in das Aufgabenfeld des Gewerbeflächenmanagements zum Neubauquartier Neufreimann mit integriert. Unter Buchstabe B, Ziff. 2.2.3 wurde der Sachstand des Gewerbeflächenmanagements dargestellt. Im Rahmen der durchgeführten Workshop-Serie wurden Co-Working Spaces als Teil einer tragfähigen Nutzungsmischung erkannt und aufgenommen. Der Bedarf an derartigen Flächen ist vorhanden. Wichtig erscheinen hier flexible Nutz- und (Miet)Buchungskonzepte. Des Weiteren sind die bereits unter Buchstabe E), Ziff.1 genannten Gründe/ Hemmnisse für gewerbliche Nutzungen im Quartier zu beachten.

Das Gewerbeflächenmanagement arbeitet eng mit dem Quartiersmanagement zusammen, um Synergien aus den verschiedenen Managementaufgaben zu ermitteln und hieraus geeignete Handlungsansätze zu entwickeln. Diese Aufgabe soll künftig eine noch zu schaffende koordinierende Steuerstelle übernehmen. Das Quartiersmanagement stellt die zentrale (Anker-)Managementaufgabe mit Betrieb der Quartierszentrale dar. Es wird künftig auch die sich in Entwicklung befindliche Quartierswebsite führen, die Synergien unter anderem bei der Vermittlung und Koordinierung von Räumen im Quartier anbieten kann. Ähnlich wie Gemeinschaftsräume im Quartier für private Veranstaltungen über ein zu erarbeitendes Online Raumbuchungs- bzw. Buchungsservices gebucht bzw. gemietet werden können, könnte analog ein System zur Vermittlung der Co-Working Spaces ein möglicher Ansatz sein.

Derzeit wird auf Basis der Workshop-Ergebnisse ein konkretes Gewerbeflächenkonzept erarbeitet, welches auch Co-Working Spaces als festen Bestandteil im gewerblichen Nutzungsmix des Neubauquartiers Neufreimann integriert (siehe hierzu die Ausführungen unter Buchstabe E, Ziff. 1). Die bisherigen Erkenntnisse aus der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass hieraus ausgelöste Veränderungen der Arbeitsgewohnheiten auch Änderungen in der bisherigen Auslegung und Konzeption von Co-Working Spaces erfordern. Diese Erkenntnisse sollen hier beachtet werden, um Flächenpotentiale im Gebiet für Co-Working Spaces zu ermitteln, ohne gleichzeitig die Anforderungen und die Potentiale der weiteren gewünschten gewerblichen Nutzungen einzuschränken.

Ziel ist ein auf das Quartier abgestimmtes Gesamtkonzept Gewerbenutzung, welches langfristig tragfähige Strukturen ermöglicht und Flexibilität für Veränderungen in der Zukunft bereit hält. Die Entwicklung des Gesamtkonzeptes zur Gewerbenutzung soll bis Ende 2023 erfolgen.

Dem Stadtrat wird voraussichtlich in 2024 zum Stand der Konzeption berichtet.

### **3. Projektstart für den guten Start des Neubaugebiets Bayernkaserne (Antrag Nr. 14-20 / A 05613)**

Von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Ulrike Boesser vom 08.07.2019 (siehe Anlage 5)

Gemäß dem Antrag der Referentin zur Behandlung des Antrags vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571, Finanzierungs- u. Vergabebeschluss) sollte

der Stadtrat über den Sachstand der einzuleitenden Maßnahmen berichtet werden. Dies erfolgt nun mit der vorliegenden Beschlussvorlage.

Zuletzt wurde einer entsprechenden Fristverlängerung bis zum 31.12.2022 mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05765) zugestimmt.

Alle einzuleitenden Maßnahmen sind mittlerweile eingerichtet. Die jeweiligen Sachstände sind ausführlich unter Buchstabe B dargestellt. Wie in der Beschlussvorlage vom 27.11.2019 ausgeführt, liegt das Neubauquartier Neufreimann in einem der Handlungsräume der Stadtentwicklung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Damit hier eine optimale Einbettung und Vernetzung des neuen Quartiers auch in den größeren Kontext des Stadtteils Freimann gelingen kann, wird das Quartiersmanagement frühzeitig in die Einrichtung des Handlungsraumes eingebunden. Darüber hinaus betreibt das Quartiersmanagement im Sinne eines Stadtteilmanagements bereits rege Kontakte in das Umfeld und die bestehenden Nachbarschaften Freimanns hinein.

Dem Antrag wird damit entsprochen.

Die Sitzungsvorlage wurde vom Direktorium Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, Kommunalreferat und Mobilitätsreferat mitgezeichnet.

Die Finanzierung wurde mit dem Personal- und Organisationsreferat (vgl. Anlage 6) sowie der Stadtkämmerei abgestimmt (vgl. Anlag 7).

Die beteiligten Referate haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann wurde jedoch über das geplante weitere Vorgehen informiert und hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen unter Buchstabe B) erster Zwischenbericht wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Beauftragung der Planungsleistungen gemäß Buchstabe C) des Vortrages in Höhe von insgesamt 2.593.300,- € (inkl. MwSt.) für die Jahre 2023 bis 2027, im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 1 VZÄ unbefristeten Stellen bei der Hauptabteilung II – Stadtplanung zu beantragen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
4. Durch die beantragten Stellen im Umfang von 1,0 VZÄ bei PLAN-HA II/6 entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf. Das Kommunalreferat wird im Rahmen einer konkreten Flächenbestellung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt zu prüfen, ob eine Flächenausweitung durch eine Flächennachverdichtung vermieden werden kann.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2023 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von jährlich 71.140,- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei und dem POR anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 28.456 € jährlich (40 % des JMB).
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2023 dauerhaft erforderlichen konsumtiven Sachmittel für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 und die erforderlichen einmaligen Sachkosten für die Erstausrüstung des Arbeitsplatzes in Höhe von 2.000 € für den Haushalt 2023 anzumelden.
7. Das Produktkostenbudget erhöht sich beim Produkt 38511200 Stadtplanung in 2023 um 173.940 €, in 2024 um 643.590 €, in 2025 um 568.590 €, in 2026 und 2027 um jährlich 784.440 € und ab 2028 um 71.940 €, die in dieser Höhe auch zahlungswirksam werden.
8. Der Vergabe der Leistungen für die Planungsstudie zentraler Stadtplatz und zugehörige Nutzungen gemäß Buchstabe D Ziffer 1), für die Grundwasserkoordination Buchstabe D) Ziffer 5, für das Gewerbeflächenmanagement Buchstabe D) Ziffer 8 und die Mobilitätskoordination gemäß Buchstabe D Ziffer 9 des Vortrages wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt die Vergabeverfahren im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 durch und erteilt die Zuschläge auf die wirtschaftlichsten Angebote.

9. Die Vergabe der Leistungen für das Quartiersmanagement gemäß Buchstabe D) Ziffer 6) und für die Öffentlichkeitsarbeit gemäß Buchstabe D) Ziffer 7 des Vortrags wird zugestimmt. Das Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
10. Der Vergabe der Leistungen für die Einnahmen- und Ausgabenschätzung Gesamtmaßnahme gemäß Buchstabe D) Ziffer 2, für die Projektsteuerung gemäß Buchstabe D) Ziffer 3 und für die Baustellenkoordination gemäß Buchstabe D) Ziffer 4 des Vortrages wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt das Vergabeverfahren als Inhousevergabe an die MRG im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 durch. Sofern die Übernahme der Leistungen gemäß Ziffer 10, des Antrags der Referentin durch die MRG nicht möglich sein sollte, werden diese an externe Auftragnehmer\*innen vergeben, um den Umsetzungsprozess der Quartiersentwicklung Neufreimann nicht zu gefährden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt dann das Vergabeverfahren hinsichtlich der Leistungen gem. der vorgenannten Ziffern im Einvernehmen mit dem Direktorium – Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 durch und erteilt die Zuschläge auf die wirtschaftlichsten Angebote. Das Direktorium - Hauptabteilung II, Vergabestelle 1 führt dann die Vergabeverfahren hinsichtlich der Leistungen Buchstaben E) und F) durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
11. Die beauftragten Maßnahmen werden durch die Verwaltung evaluiert. Dem Stadtrat wird bis spätestens 2026 in einer entsprechenden Vorlage berichtet und entsprechende Steuerungsmaßnahmen ggf. vorgeschlagen.
12. Die Verwaltung wird beauftragt, als Pilotprojekt für das Quartier Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) ein Konzept zur finanziellen Unterstützung für die frühzeitige Ansiedlung von kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und ähnlichen Nutzungen auf Basis der Ausführungen unter E) Ziff.1 weiter zu konkretisieren. Auf eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Entwicklungsgebiete ist dabei zu achten. Dem Stadtrat wird bis voraussichtlich 2024 in einer entsprechenden Vorlage berichtet. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05254 von Frau StRin Heide Rieke und Herrn StR Horst Lischka vom 18.04.2018 bleibt aufgegriffen. Einer nochmaligen Fristverlängerung bis 31.12.2024 wird zugestimmt.
13. Die Verwaltung wird beauftragt, als Pilotprojekt für das Quartier Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) ein umfassendes Gewerbeflächenkonzept für die Nutzung der Erdgeschosszonen, das insbesondere auch Aussagen zum Thema Co-Working beinhaltet, auf Basis der Ausführungen unter E) Ziff.2. weiter zu konkretisieren. Auf eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Entwicklungsgebiete ist dabei zu achten. Dem Stadtrat wird bis voraussichtlich 2024 in einer entsprechenden Vorlage berichtet. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05337 von Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herrn Stadtrat Thomas Ranft und Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhöfer vom 10.05.2019 bleibt aufgegriffen. Einer nochmaligen Fristverlängerung bis 31.12.2024 wird zugestimmt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05613 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier und Frau StRin Ulrike Boesser ist damit geschäftsordnungsgemäß

behandelt.

15. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/-in

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 HA II/31

an die Stadtkämmerei HA II/12

z. K.

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

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann
3. An das Baureferat
4. An das Direktorium HA II – Vergabestelle 1
5. An das Kommunalreferat
6. An das Gesundheitsreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Personal- und Organisationsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
14. An das Sozialreferat
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An SWM-MVG
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/24
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/5
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/14
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61P
30. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
31. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
32. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60 V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3