

Datum: 19.12.2022



Landeshauptstadt  
München  
**Stadtkämmerei**

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

**Hanns-Seidel-Platz  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609  
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

**Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialbürgerhaus, Bürgerbüro,  
Kulturzentrum, MVHS, Stadtteilbibliothek, Familien, und Beratungszentrum mit  
Kindertagespflege und Nachbarschaftstreff**

- 1. Vergabeverfahren**
- 2. Ergebnis der Machbarkeitsstudie und Vorplanungsauftrag**
- 3. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-39)**

**Errichtung eines Kultur- und Bürgerhauses am Hanns-Seidel-Platz  
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00492 der Bürgerversammlung  
des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.01.2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08196**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022  
Öffentliche Sitzung**

## **I. An das Kommunalreferat - Immobilienmanagement**

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage unter dem Vorbehalt zu, dass die nachfolgenden Anmerkungen beachtet bzw. im nächsten Genehmigungsschritt umgesetzt werden.

Das Vorhaben wurde vom Kommunalreferat zum Eckdatenbeschluss 2023 mit der lfd. Nr. 39 angemeldet und gilt als anerkannt.

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei am 12.12.2022 per E-Mail zugeleitet. Die AGAM Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde nicht eingehalten. Aufgrund der Komplexität der Beschlussvorlage war nur eine oberflächliche Durchsicht durch die Stadtkämmerei möglich.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass ihr in Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie keine Ausarbeitungen, Unterlagen oder Informationen auch zu Aufgabenstellung und Inhalt der Machbarkeitsstudie vorliegen.

### Zu Nutzungen / Bedarf

Die ursprünglich mit der Wettbewerbsauslobung im Turm geplanten freifinanzierten Wohnungen werden nicht mehr umgesetzt, da am Standort nunmehr ausschließlich Gemeinbedarf- und Verwaltungsnutzung laut Stadtratsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015, vom 13.02.2019) geplant werden soll.

Um dem Stadtrat eine gute Entscheidungsgrundlage zu den Nutzerbedarfen zu geben, wäre es erforderlich, dass die Fläche, die nun statt der Wohnnutzung für die Verwaltung zur Verfügung steht, benannt wird (ggf. Angabe einer Bandbreite) und welchen neuen, konkreten Bereichen der Verwaltung diese Fläche zugeführt werden wird. Dabei sind die Erfordernisse / Notwendigkeiten der dafür vorgesehenen Bedarfe darzulegen.

Es wird vorgetragen, dass für die Bereiche „Sozialbürgerhaus“, „Bürgerbüro“ und „Vollgastronomie mit Außenfläche“ noch keine Flächenbedarfe vorliegen würden und die Bedarfe im Rahmen der Vorplanung ermittelt werden sollen. Dies ist irreführend.

Für das „Bürgerbüro“ ist der Beschlussvorlage als „Anlage 2 NBP“ eine Raumliste mit Flächenangaben beigefügt.

Zum Flächenbedarf für das „Sozialbürgerhaus“ liegt nach den der Stadtkämmerei vorliegenden Informationen ein Beschluss des Stadtrats vor („Verlagerung des Sozialbürgerhauses Ramersdorf-Perlach an den Hanns-Seidel-Platz (Nordparzelle)“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17076, Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB). Die Ausführungen in der Beschlussvorlage sollten berichtigt werden.

Der Antragspunkt 3 sollte unter Beachtung der für die Nutzungen Sozialbürgerhaus und Bürgerbüro bereits durch Beschlusslage bzw. dem Anhang zu dieser Beschlussvorlage vorliegenden Bedarfe berichtigt werden.

Nach Auffassung der Stadtkämmerei ist der konkrete Flächenbedarf Grundlage für jede Planung. Die in der Beschlussvorlage vorgetragene Vorgehensweise ist nicht nachvollziehbar und entspricht auch nicht den Festlegungen des Stadtrats (siehe unsere Ausführungen zur Machbarkeitsstudie) und den Hochbaurichtlinien.

#### Zur Machbarkeitsstudie

Bezugnehmend auf die Beschlussvorlage 14-20 / V 17085 wurde in der Vollversammlung vom 18.12.2019 unter Antragspunkt 3 folgendes beschlossen:

*„Das Kommunalreferat wird gebeten, im Rahmen der Machbarkeitsstudie mögliche Synergien und gemeinsame sowie nutzerübergreifende Aufgabenstellungen für das Gebäude als Gesamtheit herauszuarbeiten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, inwiefern eine Vollgastronomie im Gebäude untergebracht werden kann.“*

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird ausgeführt, dass alle geplanten Nutzungen im Gebäude untergebracht werden können (BV Ziffer 3.2). Die Ermittlung möglicher Synergien und nutzerübergreifender Aufgabenstellungen wurden nicht vor der Erstellung der Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Dies soll nun im Rahmen der Vorplanung durchgeführt werden.

Bereits zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wäre es wünschenswert gewesen, dass alle Bedarfe für diesen Standort endgültig definiert und mögliche Synergien erarbeitet sind, so dass das Kommunalreferat die mit Beschluss 14-20 / V 17085; Ziffer 3 vom Stadtrat formulierte Aufgabe, vor Erteilung des Vorplanungsauftrags, erbracht hätte.

Weitere im Zuge der Machbarkeitsstudie möglicherweise untersuchte Varianten sind nicht dargelegt.

Ergänzend zur schematischen Darstellung auf Seite 6 der Beschlussvorlage sollten, die in den einzelnen Geschossen zur Verfügung stehenden Flächen den dort vorgesehenen Flächen gegenübergestellt werden. Aus der Darstellung ist nicht erkennbar, dass durch die dort dargelegten geplanten Nutzungen in einzelnen Geschossen Synergieeffekte erzielt werden können. Die Nutzungen sind autark in unterschiedlichen Ebenen vorgesehen.

Datum: 19.12.2022



Landeshauptstadt  
München  
**Stadtkämmerei**

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

Zur geplanten Nutzung der Ebenen 2, 3, 5 sowie 7 bis 14 wird nicht vorgetragen. Die Beschlussvorlage sollte dahingehend ergänzt werden.

Vorausschau auf den nächsten Genehmigungsschritt Projektauftrag (PA)

Im nächsten Genehmigungsschritt Projektauftrag (PA) sind die erzielten Flächeneinsparungen oder sonstige Einsparungen (Synergien) darzustellen. Die über die genannten Bedarfe hinausgehenden Flächen sollen laut Beschluss der Verwaltung zugeordnet werden. Für diese Flächen sind die zukünftigen Nutzer zu benennen und die Vorteile (Einsparungen) bei den bisher(?) durch die LHM genutzten Flächen (Anmietungen, etc.) darzulegen. Die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze gemäß Neue Office-Welten München (NOW M) ist aufzuzeigen.

Der im Eckdatenbeschluss enthaltene konsumtive Betrag lag mit 1.642.000 € deutlich über den in der vorliegenden Beschlussvorlage beantragen Mitteln i.H.v. 300.000 € (für Beratungsleistungen, Personal für 4 VZÄ siehe Beschlussvorlage). Es gibt hier eine Verschiebung der Bedarfe von konsumtiv nach investiv. Die anerkannte Gesamtsumme wird insgesamt nicht überschritten.

Hinsichtlich der beantragten personellen Ausweitungen (4 VZÄ, anerkannt) wird auf die Stellungnahme des POR verwiesen.

Die Stadtkämmerei bittet darum, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Gezeichnet

