

**Neubau eines Bürogebäudes am Truderinger Bahnhof
mit Sozialbürgerhaus, Freiwilliger Feuerwehr, MVHS,
Stadtteilbibliothek und Alten- und Service-Zentrum
15. Stadtbezirk Trudering-Riem**

Vorplanungsauftrag

**Bau des geplanten Sozialbürgerhauses am Truderinger Bahnhof und weitere Nutzung
des Gebäudes**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09396

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.05.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Neubau eines Bürogebäudes am Truderinger Bahnhof mit Sozialbürgerhaus (SBH), Freiwillige Feuerwehr (FFW), MVHS, Stadtteilbibliothek (StBib) sowie Alten- und Service-Zentrum (ASZ) 15. Stadtbezirk Trudering-Riem Vorplanungsauftrag Bau des geplanten Sozialbürgerhauses am Truderinger Bahnhof und weitere Nutzung des Gebäudes
Inhalt	Vorstellung der Ergebnisse der Flächenstudie für die unterschiedlichen Nutzungen unter Ausschöpfung des Planungsrechts und Erteilung des Vorplanungsauftrags
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Planungskosten bis Projektgenehmigung: ca. 3,6 Mio. € (vorfinanziert aus Planungskostenpauschale)
Entscheidungs- vorschlag	Die im Nutzerbedarfsprogramm (Anlage 2) festgestellten Bedarfe für ein SBH, eine StBib, die FFW, die MVHS und ein ASZ werden vorläufig genehmigt, wobei der konkrete Bedarf für die Verwaltungsflächen erst ermittelt wird. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Neubau Sozialbürgerhaus Trudering, Freiwillige Feuerwehr, Alten- und Service-Zentrum, Stadtteilbibliothek, MVHS
Ortsangabe	Truderinger Straße, am Truderinger Bahnhof, 15. Stadtbezirk

I. Vortrag der Referentin	1
1. Ausgangslage	1
2. Projektstand	3
2.1. Konzept	3
2.2. Raum- und Funktionsprogramm	4
2.3. Weiteres Vorgehen unter Berücksichtigung des o.g. Stadtratsauftrags	4
3. Vorplanungskosten	5
4. Zeitliche Dringlichkeit	5
5. Beteiligung anderer Referate	5
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
8. Termine und Fristen	6
7. Beschlussvollzugskontrolle	6
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	7

**Neubau eines Bürogebäudes am Truderinger Bahnhof
mit Sozialbürgerhaus, Freiwilliger Feuerwehr, MVHS,
Stadtteilbibliothek und Alten- und Service-Zentrum
15. Stadtbezirk Trudering-Riem**

Vorplanungsauftrag

**Bau des geplanten Sozialbürgerhauses am Truderinger Bahnhof und weitere Nutzung
des Gebäudes**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09396

10 Anlagen:

A Lageplan

B Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm Gesamtgebäude (NBP)

C Raumprogramm Freiwillige Feuerwehr Stand November 2021

D Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V 07396 mit Raumprogramm Stadtteilbibliothek und
Münchener Volkshochschule vom 10.11.2022

E Raumprogramm Alten – und Service-Zentrum Stand Juli 2020

F Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 14.04.2023

G Stellungnahme des Sozialreferates vom 13.04.2023

H Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates vom 31.03.2023

I Stellungnahme des Kulturreferates vom 03.04.2023

J Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 29.03.2023

Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.05.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Der Münchner Stadtrat hat mit Beschluss vom 25.06./08.07.1998 die Einteilung des Stadtgebiets in 13 Sozialregionen als Grundlage für die Dezentralisierung und Regionalisierung des Sozialreferates (SOZ) sowie der sozialen Arbeit in München einschließlich der Sozialbürgerhäuser (SBH) beschlossen.

Im Mai 2014 wurde das Konzept der SBH der Landeshauptstadt München (LHM) fortgeschrieben. Die angestrebte Organisationsstruktur sollte sich dazu an den Sozialregionen orientieren, dabei ämterübergreifend, aufgaben- und produktorientiert, kleinräumig regionalisiert und möglichst ganzheitlich aufgebaut sein.

Die Bürgerhäuser sind dezentral in 13 Sozialregionen angesiedelte Einrichtungen. Die Sozialregion orientiert sich an den Grenzen der Stadtbezirke. Vorhandene politische, soziale und organisatorische Strukturen zwischen den Stadtbezirken wurden bei der Bildung der Sozialregionen berücksichtigt. Die Sozialregion bildet eine kundenorientierte und kundennahe Einheit.

Mit Beschluss vom 24.01.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10683) hat der Münchner Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung auf Antrag der Stadtratsfraktionen der CSU und der SPD entschieden, auf dem stadteigenen Grundstück am Truderinger Bahnhof einen Neubau für das Sozialbürgerhaus Berg am Laim – Trudering – Riem (SBH-BTR) weiter umzusetzen. Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, die gemeinsame Nutzung mit einer Stadteilbibliothek (StBib, der Münchner Volkshochschule (MVHS) und der Freiwilligen Feuerwehr Trudering (FFW) zu prüfen. Dazu sei das vorhandene Baurecht bestmöglich auszuschöpfen.

Im Rahmen einer Flächenstudie wurden vom Baureferat (BAU) verschiedene Varianten erarbeitet, die allen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungen gerecht werden sollen. Es werden ausführlich die verschiedenen Implikationen durch die unterschiedlichen Nutzer_innen des geplanten Gesamtgebäudes diskutiert, wobei die Einbindung der FFW einen wesentlichen Teil eingenommen hat. In einem gemeinsamen Gespräch mit den beteiligten Nutzer_innen wurden diese Planungsüberlegungen ausführlich vorgestellt, diskutiert und einvernehmlich entschieden. Insbesondere wurde Wert darauf gelegt, dass bei der zukünftigen Planung Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung von Wartezonen, Besprechungs- und Vortragsräumen erzielt werden, um die Flächen effizienter gestalten zu können. Die ausgewählte Variante wurde als Grundlage für den Bauvorbescheid herangezogen und berücksichtigt den Wunsch des Stadtrats, das Gebäude um ein Stockwerk zu erhöhen.

Die in der Flächenstudie ausgewiesenen und dem Vorbescheid zugrunde gelegten Flächen könnten bei konsequenter Raumausnutzung durch neue Büroraumkonzepte die zusätzliche Unterbringung eines ASZ trotz deutlich gesteigener Belegschaft im SBH (von 212 auf 361 Mitarbeitenden) ermöglichen. Der Anstieg der Belegschaftszahlen ist durch die Umorganisation im Jahr 2019 entstanden, als das SBH-BTR eine Abteilung des Stadtjugendamts S-II aufgenommen hat.

Der Standort eignet sich wegen der verkehrsgünstigen Lage des Grundstücks an der Truderinger Straße (S-Bahnstation mit Linien S4 und S6, sowie U-Bahnstation mit der Linie U2 → ca. 500 m / 7 min Fußweg). So ist der Standort für Bürger_innen aus dem Stadtbezirk 15 – Trudering - Riem gut zu erreichen. Zudem entspricht die Standortauswahl dem Wunsch einer zentrumsnahen Situierung des SBH. Auch eine gute inklusive Erreichbarkeit ist gesichert.

2. Projektstand

2.1 Konzept

Das Grundstück ist lt. Bebauungsplan Nr. 1758 für SBH, MVHS, StBib, Jugendarbeit und Bürgerbüro vorgesehen. Für die neue Nutzung „FFW“ wurde deshalb in Abstimmung mit der Lokalbaukommission festgelegt, die Zulässigkeit im Rahmen eines Vorbescheidverfahrens abzuklären.

Mit der ausgearbeiteten Flächenstudie sollte auch die geplante Erhöhung der Grund- und der Geschossfläche baurechtlich abgesichert werden.

Es wurde ein Vorbescheidantrag auf Grundlage der vorliegenden Bedarfe erarbeitet, um das Grundstück Truderinger Straße möglichst effizient zu nutzen und Planungssicherheit zu erzielen. Der Antrag auf Vorbescheid wurde zwischenzeitlich positiv beschieden. Die getroffenen Festsetzungen bilden den Rahmen für die anstehende Gebäudeplanung.

Die neue Nutzung „FFW“ ist eine Gemeinbedarfsnutzung. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Nutzungen s.o.) berührt die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht und kann deshalb in Aussicht gestellt werden.

Dies gilt ebenso für die angefragte Erhöhung der Grund- und Geschossfläche.

Mit den dadurch erzielbaren Flächen (GF oberirdisch: 12.000 m²) können die beabsichtigten Nutzungen - SBH, StBib, MVHS und FFW - auf Grundlage der gemeldeten Flächenbedarfe untergebracht werden. Das SOZ-Stadtjugendamt hat den Bedarf für einen Standort für Jugendarbeit mittlerweile zurückgezogen. Stattdessen soll in dem Gebäude ein Alten- und Service-Zentrum (ASZ) realisiert werden.

Folgende Flächenbedarfe der zukünftigen Nutzer_innen sollen berücksichtigt werden:

SBH:	8.500	m ²¹
FFW:	1.265	m ²
StBib:	2.500	m ²
MVHS:	1.100	m ²
ASZ	400	m ²
	13.765	m²²

Die vorstehend aufgelisteten Flächenbedarfe (siehe auch Anlage B der Beschlussvorlage) werden für die Nutzungen der FFW, der StBib, der MVHS und dem ASZ als endgültige Nutzerbedarfe bewertet. Die benannten Flächenbedarfe sind als obere Grenze zu betrachten und sollen im Zuge der Erstellung der Planung für den Projektauftrag durch Ausnutzen von Synergien möglichst optimiert und reduziert werden.

Die tatsächlichen Flächenbedarfe des SBH werden dem Stadtrat mit dem Projektauftrag verbindlich vorgelegt.

Sofern das zur Verfügung stehende Baurecht nicht vollständig ausgenutzt ist, werden dem Stadtrat Vorschläge für mögliche weitere Nutzungen unterbreitet, bzw. die Baukörper derart situiert, dass spätere Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Bedarfe (z.B. durch späteren Anbau) möglich sind.

1 Gemäß der Flächenbedarfsberechnung ist ein Flächenbedarf i.H.v 10.269 m² ermittelt worden, durch die neuen Büroraumkonzepte soll jedoch eine Unterbringung des Bedarfs auf 8.500 m² angestrebt werden.

2 Mittels Flächeneinsparungen durch Synergien und Unterbringung geeigneter Nutzung (Lager/Archiv) im Untergeschoss soll die Gesamtfläche auf 12.000 m² gesenkt werden.

2.2 Raum- und Funktionsprogramm

Die von SOZ, Kulturreferat (KULT) und Kreisverwaltungsreferat (KVR) Ende 2021 übermittelten Raum- und Nutzerbedarfsprogramme für die Nutzungen FFW, MVHS, StBib und ASZ (vgl. Anlagen) sowie der Flächenumgriff für das SBH weisen den gesamten, derzeit feststehenden Bedarf aus. Der dargestellte Bedarf ist als rechnerische Größe zu verstehen. Die konkrete Umsetzung der beiliegenden Raumprogramme sowie der Anforderungen für das SBH kann in der weiteren Planung zu veränderten Flächenwerten führen.

Die vom Stadtrat mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15182 am 24.07.2019 beschlossene Umsetzung der neuen, non-territorialen aktivitätsbasierten Büroraumkonzepte (Neue Officewelten München - NOW M) in allen künftigen Verwaltungsneubauten wird im Neubauvorhaben berücksichtigt. Mit der Erstellung eines Raumprogramms für NOW M in den Verwaltungsflächen des SBH wird, in enger Zusammenarbeit mit den Nutzer_innen, im Rahmen der Vorplanung begonnen. Bevor sich im geplanten SBH nutzergerechte Bedürfnisse und Synergieeffekte ableiten lassen (z.B. benötigte gemeinsame Besprechungsmöglichkeiten, Parteiverkehrsaufkommen, finale Arbeitsplatzanzahl), müssen diese Synergien erarbeitet werden. Mit der detaillierten Bedarfsplanung für das SBH und somit für das Gesamtgebäude kann somit frühestens Ende 2023 gerechnet werden.

Gerade die allgegenwärtig spürbaren Veränderungen durch die Corona-Pandemie haben gezeigt, dass sich die LHM mit der Entscheidung für NOW M auf dem richtigen Weg befindet. Neben den gewandelten Anforderungen im gesellschaftlichen Bereich sowie auf dem Arbeitsmarkt hat sich auch die Ausgangslage zur Umsetzung neuer Arbeitswelten bei der LHM stark gewandelt. Die LHM hat in kürzester Zeit große Fortschritte bei der Digitalisierung und Umsetzung von Homeoffice gemacht. Damit muss das Büro der Zukunft eine gewinnbringende Ergänzung zum Homeoffice darstellen. Zeitgleich ist wirtschaftliches Handeln so wichtig wie selten zuvor.

Die Umsetzung neuer und moderner Arbeitswelten verfolgt folgende übergeordneten, strategischen Ziele:

- Förderung der Arbeitgeberinnenattraktivität (Arbeitgebermarke)
- Stärkung der Zusammenarbeit und Förderung der (persönlichen) Kommunikation
- Unterstützung von Veränderungsprozessen in der Verwaltung
- Verbesserung der Gestaltungsqualität (damit Steigerung der Effizienz und Mitarbeitendenzufriedenheit)
- Erhöhung der Flächenwirtschaftlichkeit.

Zusammenfassend werden neue und moderne Arbeitswelten wirtschaftliche Vorteile, eine Verbesserung der Arbeitsabläufe sowie eine Steigerung der Zufriedenheit der Mitarbeiter_innen erbringen.

2.3. Weiteres Vorgehen unter Berücksichtigung des o.g. Stadtratsauftrags

Um mit der Erteilung des Vorplanungsauftrages ohne abschließende Bedarfsklärung die Risiken hinsichtlich Kosten und Terminablauf zu begrenzen, wird folgendes Verfahren gewählt [unmittelbar nach Erteilung des Vorplanungsauftrages]:

- Start VGV-Verfahren mit europaweiter Ausschreibung der Planungsbeteiligten (Architektur, Tragwerksplanung, Projektsteuerung, HLS- und Elektroplaner).
- Fortschreibung aller in der Zwischenzeit erarbeiteten Grundlagen, die den Raumbedarf und die besonderen Anforderungen des SOZ präzisieren.
- Beginn der Vorplanung unter laufender Beteiligung aller Nutzerreferate, Kommunalreferat (KR) und BAU.

Für die Umsetzung der NOW M-Flächen muss ein integrativer Prozess unter Beteiligung von KR, SOZ und einzuschaltendem Anforderungs- und Changemanagement gestartet werden, um die terminlichen und kostenmäßigen Risiken in der planerischen Auseinandersetzung bei derzeit noch unklarem Nutzerbedarf zu reduzieren.

3. Vorplanungskosten

Die voraussichtlich erforderlichen Planungskosten für das Neubauvorhaben betragen ca. 3,6 Mio €. Darin enthalten sind etwa 200.000,00 € für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit NOW M. Die Planungs- und Beratungskosten stehen in der Planungskostenpauschale (Finanzposition 6010.940.9920.2 „Vorlaufende Planungskostenpauschale“) zur Verfügung. Die notwendigen Mittel für die Beratungskosten werden nach Erteilung des Vorplanungsauftrages in den Haushalt des KR umgeschichtet.

Die genaue Termschiene wird in der Beschlussvorlage zum Projektauftrag dargestellt. Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm wird hiermit zur Abstimmung hinsichtlich der jeweils wahrzunehmenden Belange vorgelegt.

4. Zeitliche Dringlichkeit

Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10683 hat der Kommunalausschuss am 24.01.2018 beschlossen, dass das Sozialbürgerhaus in Trudering einschließlich der zusätzlichen Nutzungen geprüft und weiterverfolgt werden soll.

Wie unter Ziff. 2.2. Raum- und Funktionsprogramm dargestellt, sind Unwägbarkeiten aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage gegeben.

5. Beteiligung anderer Referate

Die Beschlussvorlage ist mit dem BAU abgestimmt.

Das SOZ, das KULT und das KVR haben der Beschlussvorlage zugestimmt. Die geringfügigen Änderungswünsche wurden eingearbeitet, die Hinweise werden in der Vorplanung selbstverständlich berücksichtigt.

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. Die SKA hat der Beschlussvorlage vorbehaltlich Änderungen zugestimmt. Die Änderungs- und Ergänzungswünsche im Vortrag der Referentin und in der Anlage B wurden eingear-

beitet. Die Ergänzungswünsche im Antrag der Referentin wurden nicht übernommen, da diese ohnehin Gegenstand des Vorplanungsauftrages und des Nutzerbedarfsprogrammes sind. Im Projektauftrag wird über die erzielten Synergie- und Einsparungseffekte berichtet.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht grundsätzlich kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem.

Der Bezirksausschuss wurde jedoch auf Grund der grundlegenden Bedeutung für den Stadtbezirk mit der Sitzungsvorlage befasst und hat dieser vollumfänglich zugestimmt.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Termin und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da durch die komplexe Nutzerstruktur die Abstimmungsprozesse der Nutzerbedarfsprogramme länger als sonst üblich dauerten. Darüber hinaus führten krankheitsbedingte Personalausfälle bei beteiligten Dienststellen zu Verzögerungen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch unbedingt erforderlich, da die Sitzungsvorlage bereits mehrfach verschoben werden musste und das Projekt eine hohe Bedeutung für den Stadtbezirk hat. Weitere Verzögerungen des Verfahrens müssen daher vermieden werden.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Hochbaurichtlinien ohnehin mit dem Projekt weiter befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die im Nutzerbedarfsprogramm festgestellten Bedarfe für ein Sozialbürgerhaus, eine Stadtteilbibliothek, die Freiwillige Feuerwehr, die Münchner Volkshochschule und ein Alten- und Servicezentrum werden vorläufig genehmigt, wobei der konkrete Bedarf für die Verwaltungsflächen des Sozialbürgerhauses erst ermittelt wird.
2. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - VB-VGB

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Kommunalreferat, IM-BRM
das Kommunalreferat, IM-KSGe
das Baureferat, H13
das Baureferat, RG 4
das Kulturreferat, ABT 2
das Sozialreferat, GL
das Kreisverwaltungsreferat
das DIR, Geschäftsstelle Ost für den Bezirksausschuss 15
z.K.

Am _____