

Telefon: 0 233 - 22855
0 233 - 24941
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne)

A) Problemstellung/Anlass

B) Städtische Maßnahmen zur Umsetzung des Quartiers

C) Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“

D) Sicherung der Maßnahmen aus dem städtischen Haushalt

E) Vergaben

F) Personalbedarf

G) Anträge

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

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

3. Projektsteuerung 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

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16571

Anlagen:

1. Verkleinerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1989 (o.M.)
2. Antrag Nr. 14-20 / A 05254
3. Antrag Nr. 14-20 / A 05337
4. Antrag Nr. 14-20 / A 05613
5. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (o.M.)
6. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates
7. Stellungnahme des Kommunalreferates
8. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9a und b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, 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. Die Vorgaben aus dem Eckdatenbeschluss zur Finanzierung sind eingehalten. Vgl. Buchstabe F Ziffer 2 im Vortrag der Referentin.

A) Problemstellung/Anlass

Die vorliegende Beschlussfassung dient der finanziellen Hinterlegung von Aufgaben im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 für den Zeitraum von 2020 bis 2023. Diese Aufgaben stellen hierfür wesentliche Bausteine dar, damit die bauliche Entwicklung der Maßnahme gut gelingen kann und sich ein für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner urbanes, lebendiges und identitätsstiftendes Quartier entwickeln kann.

1. Beschlusslage und Sachstand

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 Wohnraum für ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Neben den Wohnungen sind zahlreiche Kindertageseinrichtungen sowie zwei Schulstandorte mit jeweils dazu gehörenden Sportanlagen geplant: ein Gymnasium, zwei Grundschulen, eine Förderschule und eine Musikschule. Außerdem werden soziale Einrichtungen,

wie ein Seniorenzentrum, Nachbarschaftstreffe, 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.

Das Quartier soll leistungsfähig an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden. So soll z. B. eine Trambahnlinie vom Domagkpark her kommend das Quartier anfahren und eine Haltestelle eingerichtet werden. Nördlich angrenzend an das Quartier soll die Heidemannstraße baulich angepasst werden, damit dort künftig eine Expressbuslinie vom U-Bahnhaltepunkt Am Hart bis zum U-Bahnhaltepunkt Kieferngarten verkehren kann, bis die U-Bahnlinie U26 realisiert wird.

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.

Die Baurechtsschaffung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 ist nun abgeschlossen. In der Folge soll nun ab 2019 die bauliche Umsetzung des Quartiers erfolgen.

Der östliche Bereich des Quartiers (ca. 10 ha) wird durch einen privaten Grundstückseigentümer, jedoch in enger Abstimmung mit der Verwaltung, baulich entwickelt. Die ehemalige Bayernkaserne (ca. 50 ha) befindet sich im städtischen Grundeigentum. Im Rahmen der Grundstücksvermarktung werden in einem ersten Schritt der Aufteilungsplan der Wohnbauarten und Zielgruppen und die In-House-Vergabe für die Flächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem Stadtrat vorgelegt werden, bevor dann in 2020 die Ausschreibung und Vergabe der Flächen der übrigen Zielgruppen erfolgt.

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.

Die bauliche Umsetzung des neuen Quartiers soll bis 2030 abgeschlossen sein und in drei Bauabschnitten sukzessive durchgeführt werden. Daneben wird parallel der Bereich östlich der Bayernkaserne durch einen privaten Investor entwickelt. Aufgrund der räumlichen und thematischen Überschneidung zwischen den beiden Bereichen erfolgt dessen Entwicklung in enger Abstimmung mit den städtischen Planungen in der Bayernkaserne.

Inhalt dieser Beschlussvorlage ist die notwendige finanzielle und personelle Ausstattung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den Jahren 2020 bis 2023, um die im Referat für Stadtplanung und Bauordnung anfallenden Vergaben und Aufgaben tätigen zu können. Dies beinhaltet auch die erforderliche finanzielle Sicherung der Gegenfinanzierung durch die Landeshauptstadt München im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ (s. hierzu Buchstabe C des Vortrags). Für einzelne Bausteine sollen bereits mit dem vorliegenden Beschluss Vergabebeschlüsse gefasst werden (s. hierzu im Einzelnen Buchstabe E des Vortrags).

Maßgeblich ist hierbei der aktuelle Eckdatenbeschluss des Stadtrates vom 24.07.2019, bei dem über die Personalstellen und Finanzmittel für das Jahr 2020 entschieden wurde.

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

Zur Durchführung der anfallenden Aufgaben ab dem Jahr 2020 wird auch zusätzliches Personal im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erforderlich (s. hierzu Buchstabe F des Vortrags).

2022 werden die Maßnahmen evaluiert und ggf. entsprechende Mittel für die weitere Umsetzung (voraussichtlich bis 2030) beantragt werden.

2. Aufgabenklassifizierung/ Auslöser für den Bedarf

Aufgabenklassifizierung:

Bei den Aufgaben handelt es sich um mittelbare Pflichtaufgaben im eigenen Wirkungskreis. Auftragsgrundlagen sind insbesondere: Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bayerische Verfassung (BV), Gemeindeordnung (GO), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG), Verordnungen und Satzungen der Landeshauptstadt München, Stadtratsbeschlüsse.

In Bezug auf die referatsübergreifende Koordination, die ergänzenden Beauftragungen, wie z. B. Projektsteuerung, Baustellenmanagement, Grundwassermanagement und Quartiersmanagement, handelt es sich um freiwillige Aufgaben (siehe hierzu Buchstabe B des Vortrags).

Auslöser für den Bedarf:

Es gilt den Prozess zur Schaffung eines qualitätvollen neuen Stadtteils für seine Bewohnerinnen und Bewohner weiter zu befördern. Mit Abschluss der Bauleitplanung kann dieser Prozess nicht abgeschlossen sein. Die Größenordnung und Komplexität des neuen Quartiers im Münchner Norden verursacht für die Phase der baulichen Umsetzung und die Zuzugsphase der Bewohnerinnen und

Bewohner im Quartier Aufgaben, aus denen sich Maßnahmen generieren. Einige dieser Maßnahmen, wie z. B. die Projektsteuerung, wurden bereits im Zuge der Baurechtsschaffung etabliert bzw. angeregt. Es ergeben sich aber auch Aufgabenfelder, welche im Rahmen der bisherigen Planung noch nicht berücksichtigt werden konnten, nun aber etabliert werden sollen. Die hieraus resultierenden Maßnahmen lassen sich grundsätzlich wie folgt beschreiben:

- Koordinierende und steuernde Maßnahmen der beteiligten Akteure zur Sicherung des Gesamtprozesses (Projektsteuerung);
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauabläufe und Maßnahmen (Baustellenmanagement einschl. Bauwasserhaltung, Grundwassermanagement);
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung der baulichen Gestalt und Nutzungsqualität (Beratungsgruppe, Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Nahmobilität);
- Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit (Konzepte der Nachbarschaftsgewinnung, Identifikation, Evaluationen und Untersuchungen etc.).

Die genannten Maßnahmen erfordern die Inanspruchnahme von Leistungen unterschiedlicher externer Dienstleistungsanbieter, für die im städtischen Haushalt bisher keine Finanzmittel sichergestellt sind. Sie sind jedoch für die weitere Umsetzung und Entwicklung des Quartiers von zentraler Bedeutung.

B) Städtische Maßnahmen zur Umsetzung des Quartiers

Die folgenden Aufgaben und Leistungen sind zur Umsetzung des Quartiers notwendig. Sie können jedoch aufgrund ihrer Komplexität und des Aufgabenprofils nicht durch stadtinterne Ressourcen übernommen werden. Daher ist die Zuschaltung von externen Dienstleistungsanbietern erforderlich.

1. Projektsteuerung

Die ehemalige Bayernkaserne ist neben der Planung Freiham die derzeit größte stadteigene Fläche in der baulichen Umsetzung. Umfang und Komplexität der Aufgaben beim Projekt ehemalige Bayernkaserne sind mit Freiham vergleichbar.

Bereits während der Phase der Baurechtsschaffung wurde die Bayernkaserne in der Stadtplanung als eines von vier Pilotprojekten zur Implementierung einer Projektsteuerung im Zuge der Bauleitplanung ausgewählt. Hier hat sich bereits gezeigt, dass Instrumente zur Projektsteuerung bei komplexen Aufgaben wie der Bayernkaserne positiv wirksam sind und den Planungsprozess erfolgreich unterstützen. Die Herangehensweise der Projektsteuerung konnte überzeugen und das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer professionalisierten Koordination, Steuerung und insbesondere Terminplanung konnte bei allen Beteiligten verankert werden.

Noch während der Phase der Bauleitplanung wurden bereits die ersten Vorbereitungen zur baulichen Umsetzung der Gesamtmaßnahme Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne mit Unterstützung einer externen Projekt-

steuerung getroffen. So wurde bereits eine Projektstruktur mit mehreren Arbeitsgremien zur Koordinierung und Steuerung der Aufgaben mit den zuständigen städtischen Fachreferaten, den städtischen Eigenbetrieben (AWM, SWM) sowie dem Investor des Bereichs östlich der Bayernkaserne eingerichtet. Ebenso wurde ein Berichtswesen (Protokollführungen, elektronische Datenablage- und -austauschplattform) eingeführt. Eine Rahmenterminplanung mit unterstützenden grafischen Medien konnte für die verschiedenen Bauphasen der Gesamtmaßnahme erstellt werden.

Weiterhin wurde eine sogenannte Einnahmen- und Ausgaben-Schätzung (EAS) veranlasst, welche langfristig einen Überblick über die Kostenentwicklung des Quartiers vermitteln soll.

Es ist bereits jetzt absehbar, dass Aufwand und Komplexität der Maßnahmen über alle Bauphasen bis zur Fertigstellung des Quartiers gleichbleibend hoch sein werden. Die beschriebenen implementierten Maßnahmen zur Projektorganisation, Projektsteuerung/-management, Informations- und Terminmanagement sowie der Unterstützung bei der Finanzsteuerung zur Einnahmen- und Ausgaben-Schätzung der Maßnahme sind zwingend kontinuierlich weiterzuführen.

Es zeichnen sich im Zuge der baulichen Umsetzung insbesondere die folgenden komplexen Koordinierungs- und Steuerungsmaßnahmen für die Projektsteuerung mit den Beteiligten ab:

- Koordinierung und terminliche Steuerung der Maßnahmen auf dem derzeit noch stadteigenen Kasernenareal und dem östlich angrenzenden privaten Bereich im Zuge der baulichen Umsetzung durch 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 Sparten- und Erschließungsmaßnahmen (Fernwärme, Kanal, Strom, Wasser, Wohnstraßen);
- Koordinierung und Steuerung der Maßnahmen für den ÖPNV im Benehmen mit den SWM MVG (Trambahnlinie 23, Umbau der Heidemannstraße für Expressbusse);
- Koordinierung und Steuerung von Realisierungswettbewerben und des Beratungsgremiums im Zuge der baulichen Umsetzung;
- Vorbereitung, Koordinierung und Teilnahme an den projektbezogenen Gremien einschließlich Führen des Berichtswesens;
- Mitwirkung bei der Kostensteuerung und -kontrolle für das Projektbudget der Maßnahmen.

Die Pilotphase zur Implementierung der Projektsteuerung im Zuge der Bauleitplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung lief im zweiten Quartal 2019 aus, so dass ab diesem Zeitpunkt die externe koordinierende Unterstützung für die Maßnahme Bayernkaserne entfallen ist. Die entwickelten Medien und Terminpläne sowie der Betreuungsaufwand des Berichtswesens sind aufgrund der

Komplexität der Maßnahme Bayernkaserne entsprechend umfangreich. Die kontinuierliche Fortführung der genannten Maßnahmen und Gremien ist durch stadtinterne Kapazitäten alleine nicht möglich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält hier weiterhin dringend die Zuschaltung eines externen Projektsteuerungsbüros zur Unterstützung im Zuge der baulichen Umsetzung der Maßnahme Bayernkaserne für erforderlich. Die Zuschaltung soll zunächst die Jahre 2020 bis 2023 berücksichtigen.

Die Kosten für eine externe Projektsteuerung werden auf ca. 500.000,- € für die Finanzjahre 2020 bis einschließlich 2023 geschätzt. Die Zahlenangaben basieren auf der bisherigen Projektsteuerung zur Bayernkaserne sowie der Maßnahme Freiham. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung eines externen Projektsteuerungsbüros durchzuführen.

Im Jahr 2020 sollen die ersten Baumaßnahmen (Sparten, Baustraßen) eingeleitet werden. Bereits ab Juni 2020 sollen die Bautätigkeiten für den ersten Schulstandort im Planungsgebiet (Grundschule, Gymnasium, Kindertageseinrichtung) beginnen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und die externe Projektsteuerung erneut einzurichten. Nur so ist gewährleistet, dass die bereits angelaufenen Maßnahmen zur Koordinierung, Steuerung und Terminplanung der baulichen Umsetzung möglichst ohne Verzug weitergeführt werden können.

2. Baustellenmanagement

Im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des neuen Quartiers im Münchner Norden sind vielfältige Maßgaben 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 drei Bauabschnitten umgesetzt werden, so dass hierdurch bereits eine gewisse zeitliche und räumliche Verteilung der Tätigkeiten im Gebiet vorgenommen werden kann. Dennoch lassen bereits die nachfolgenden Grundbedingungen, denen das Gebiet und damit auch die künftigen Bauwilligen unterworfen sein werden, erkennen, dass die Sicherstellung der Baustellentätigkeiten zusätzliche steuernde und koordinierende Maßnahmen erfordern, welche über das übliche Maß von Logistikmaßnahmen bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, hinausgehen:

- Das Gelände wird derzeit noch mit sozialen Nutzungen belegt, welche z. T. bis in das Jahr 2023 aufrecht zu erhalten sind und somit bereits in den Zeitraum der baulichen Aktivitäten hineinfallen. Es liegt also kein einheitlich freigeräumtes Gelände mit Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen vor. Zwar liegen die genannten Flächen z. T. im Bereich künftiger Grün- und Freiflächen. Für Bauaktivitäten stehen diese Flächen jedoch dann nicht als Lager- und Logistikflächen zur Verfügung. Der erforderliche Abbruch der genannten Bestandsgebäude schafft zudem Aktivitäten (Baustellenverkehre, Lagerbewegungen von Bauschutt etc.) auf dem Gelände, welche zeitlich mit Aktivitäten der Neubaumaßnahmen zusammenfallen werden.
- Aus dem Rückbau des Geländes fallen Lagerflächen für Material an, welches wiederaufbereitet und vor Ort als Baumaterial eingesetzt werden soll. Diese Lagerflächen stehen in Konkurrenz zu benötigten Flächen für Baustelleneinrichtung, Bauwasserhaltung, Lager- und sonstige Logistikflächen.
- Das Quartier wird mit hoher städtebaulicher Dichte entwickelt. So werden Baublöcke mit jeweils mindestens sieben Geschossen verwirklicht. Die resultierenden Baumassen werden auf Grundstücken minimaler Größen umgesetzt, welche bereits für sich alleine betrachtet kompakte Baustelleneinrichtungen benötigen. Diese grenzen jedoch auch unmittelbar an gleichartige benachbarte Baugrundstücke an, so dass hier Abstimmungen und die Koordination der Bauabläufe der Bauwilligen dringend erforderlich erscheinen. Es ist daher bereits absehbar, dass für Baustelleneinrichtungen teils auch ein Zugriff auf öffentliche Flächen erforderlich sein wird.
- Die entstehenden Baumassen lassen einen hohen Materialeinsatz (Beton, Baustahl etc.) erwarten, welcher von außerhalb herbeigeführt werden muss. Insbesondere Betonierarbeiten lösen erhebliche Baustellenverkehre aus, welche koordiniert auf das Gelände geführt und auch wieder abgeführt werden müssen.
- Auf dem Gelände wird eine Trambahnlinie errichtet, welche ab ca. 2026 den Betrieb aufnehmen soll. Dabei wird die Trambahntrasse von Süden über den Helene-Wessel-Bogen geführt werden. Die Bautätigkeiten zur Umsetzung der Trambahn werden daher die Koordination und Steuerung der Baustellenverkehre beeinflussen.
- Es werden zeitgleich mehrere Bauwillige mit den jeweils eigenen Projektanten und Gewerken die Umsetzung ihrer Projekte auf dem Gelände vorantreiben.
- Zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Bezug der ersten Gebäude bzw. Bauabschnitte wird gleichzeitig an anderen Stellen im Gebiet gebaut werden. Mögliche Beeinträchtigungen für die bereits dann vor Ort lebenden Menschen, aber auch für die in den bestehenden Nachbarschaften lebenden Menschen sind soweit möglich zu vermeiden, zumindest erträglich gering zu halten. Erfahrungen aus anderen Baugebieten haben gezeigt, dass Anwohnerschaften sich in der Regel von Bautätigkeiten im Umfeld stark beeinträchtigt fühlen.

Die dargestellten Rahmenbedingungen stellen keine abschließende Aufstellung dar. Sie zeigen aber bereits heute deutlich, dass die bauliche Umsetzung der ehemaligen Bayernkaserne und des Bereichs östlich der Bayernkaserne unter sehr komplexen Vorgaben und Restriktionen ablaufen wird. Eine unkontrollierte bauliche Umsetzung erscheint vor diesem Hintergrund nicht möglich. Es sind dringend koordinierende und steuernde Maßnahmen notwendig, welche nicht durch eine klassische Projektsteuerung übernommen werden können. Es ist daher die Einrichtung eines Baustellenmanagements zur Koordinierung und Abstimmung der Belange auf den privaten Grundstücken erforderlich. Für die Belange des öffentlichen Raums (z. B. Baustraßen) wird ein separates Management durch das Baureferat veranlasst. Es erscheint zielführend, dass zwischen beiden Aufgabenbereichen eine enge Abstimmung und Koordinierung der Maßnahmen erfolgt.

Als erforderliche Aufgabenfelder zeichnen sich insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen für ein Baustellenmanagement ab:

- Koordinierung der einzelnen Bauwilligen untereinander bei 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;
- Abstimmung der Tätigkeiten 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;
- Unterstützung bei formalen Anträgen (z. B. verkehrsrechtlichen Anordnungen, Bauwasserhaltung);
- Organisation der Baustrom- und Bauwasserversorgung;
- Abstimmung und Koordinierung besonderer Baustellenverkehre (z. B. Auto- kran);
- Unterstützung der Bauwilligen bei allen Belangen der Spartenerschließung (z. B. Hausanschlüsse);
- Aufbau und Betreuung eines „Beschwerdemanagements“ für die Anwohner.

Zur Definition des vollständigen Leistungsbilds sollen vor der Vergabe des Baustellenmanagements Workshops mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Vertretungen von Genossenschaften durchgeführt werden. Hierdurch sollen deren konkrete Belange erfasst und berücksichtigt werden.

Die dargestellten Aufgaben können fachlich nicht durch die Verwaltung übernommen werden. Es ist daher eine Vergabe als externe Dienstleistung erforderlich. Eine ständige Präsenz vor Ort erscheint zur sinngemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlich.

Die Kosten für ein Baustellenmanagement werden auf ca. 320.000,- € für die Finanzjahre 2020 bis einschließlich 2023 geschätzt. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Im Jahr 2020 sollen die ersten Baumaßnahmen (Sparten, Baustraßen) eingeleitet werden. Ab Mitte 2020 werden konkret die Bautätigkeiten an den beiden Schulstandorten im Planungsgebiet starten.

Im Bereich des Wohnungsbaus ist der Baubeginn für ein erstes Projekt Anfang 2021 geplant; die Fertigstellung ist im Jahr 2023 vorgesehen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und das Baustellenmanagement ab 2021 einzurichten. Bis dies erfolgen kann, werden koordinierende Maßnahmen auf dem Gelände, dies betrifft zunächst die beiden Schulstandorte, interimsmäßig noch durch das Kommunalreferat übernommen. Eine langfristige Übernahme der Aufgabe ist für das Kommunalreferat jedoch nicht möglich.

3. Grundwassermanagement

Der Bebauungsplan sieht für die einzelnen Baugrundstücke eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vor. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf deren Unterbauung. Zunächst wurde ein „worst-case“-Szenario untersucht:

Durch die Errichtung von Gebäuden mit zwei oder mehr Tiefgeschossen flächendeckend im Planungsgebiet würde mit großformatigen Bauwerken deutlich in die nicht homogenen grundwasserführenden Bodenschichten eingegriffen. Als Folge wären Beeinträchtigungen des nach Nord bis Nordost gerichteten Grundwasserflusses zu erwarten, die im Planungsgebiet zu lokalen Aufstauungen des Grundwassers führen. Weiterhin wären negative Auswirkungen auf die Grundwasserströme in den bestehenden angrenzenden Gebieten möglich.

Aufgrund der geplanten Eingriffe sind im Rahmen der Umsetzung wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zwingend durchzuführen. Die Thematik wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eingehend behandelt. Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich Festsetzungen, um bauliche Maßnahmen zur Bewältigung des Grundwassers im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Um konkretere Beurteilungskriterien für die bauliche Umsetzung der Planung zu gewinnen, wurde ein numerisches Grundwasserströmungsmodell durch externe Fachgutachter in enger Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt sowie dem Wasserwirtschaftsamt veranlasst. Dabei wurden die Auswirkungen der Bebauung im Planungsgebiet selbst und auf die benachbarten Siedlungen umfassend ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Bewältigung des Grundwassers entwickelt. Diese Erkenntnisse stellen sich auch als Antragsgrundlage für die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren dar. Berech-

nungsgrundlage waren zunächst die oben beschriebenen Gegebenheiten aus dem Bebauungsplan. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass idealerweise zur langfristigen und effizienten Bewältigung der Auswirkungen auf das Grundwasser eine übergeordnete und koordinierte bauliche Abhilfemaßnahme für das Planungsgebiet umgesetzt werden sollte.

Optimierte Planung durch weitere Reduzierung der Stellplatzschlüssel

In einem weiteren Rechengang wurde eine optimierte Planung einer Überprüfung unterzogen. Hierbei wurden die nachzuweisenden Stellplatzschlüssel der Bauvorhaben über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß von 80 % hinaus soweit reduziert, dass in weiten Teilen des Planungsgebietes eingeschossige Tiefgaragen ausgebildet werden können. Lediglich im zentralen Bereich rund um den Stadtplatz ist von mehrgeschossigen Tiefgaragen unter den Baukörpern auszugehen. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die Senkung der Stellplatzschlüssel die Grundwassersituation im Planungsgebiet selbst und auch zu den angrenzenden bestehenden Nachbarschaften wirkungsvoll minimiert werden kann. Die sichere Ableitung des anstehenden Grundwassers kann unter diesen Rahmenbedingungen durch Einzelmaßnahmen der jeweiligen Bauvorhaben (z. B. durch Ringdrainageleitungen) gewährleistet werden. Die Erstellung der Einzelmaßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Bauträger bzw. die jeweilige Bauträgerin.

Wechselseitige Beeinflussungen bei Einsatz mehrerer dieser Einzelmaßnahmen zwischen den verschiedenen Bauvorhaben müssen aufgrund der Komplexität des Gesamtvorhabens in jedem Fall untersucht werden. Daher sind Maßnahmen zur Kontrolle der Wirksamkeit im Sinne eines Grundwassermanagements erforderlich.

Bauliche Abhilfemaßnahmen für die Bauvorhaben

Als effiziente und wirtschaftliche Maßnahme für Einzelbauwerke stellt sich die Verlegung von Ringdrainagesystemen um die Gebäude einzelner Vorhaben dar. Hierzu werden Rohrleitungen um die Außenabmessungen des Gebäudes in Tiefe des mittleren Grundwasserspiegels (MW) verlegt. Zu Kontroll- und Revisionszwecken sind Schachtanlagen zu berücksichtigen.

Grundwassermanagement (langfristig)

Zur Sicherstellung der wirkungsvollen Umsetzung der Grundwassermaßnahmen als Einzelmaßnahmen ist die Einrichtung eines effizienten Betriebskonzeptes im Sinne eines Grundwassermanagements für den Zeitraum der Bautätigkeiten des neuen Quartiers erforderlich. Das Grundwassermanagement wird dabei zunächst durch die Landeshauptstadt München implementiert. Es soll dazu dienen, die Verantwortlichkeiten aus der Bauherrenschaft und der Verwaltung in der Koordination der jeweiligen einzelnen Maßnahmen und der erforderlichen Genehmigungsprozesse zu unterstützen. Die Implementierung des Grundwassermanagements kann ab Ende 2020 erfolgen.

Das Grundwassermanagement übernimmt insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Erstellen und Pflege eines numerischen Grundwassermodells zur Simulation der Wirksamkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen. Zur Berechnung ist ggf. ein Gutachterbüro zu beauftragen. Adressat des Grundwasserströmungsmodells ist in erster Linie die Wassergenehmigungsbehörde, die das Modell in der Gesamtschau der Bayernkaserne braucht, 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 auf Grundlage des o. g. Grundwasserströmungsmodells. Die Einzelgutachten sollen nachweisen, dass das festgesetzte Baurecht auf dem Baugrundstück auch umgesetzt werden kann (und mit welchen wasserrechtlichen Auflagen ggf. zu rechnen ist). Bei Bedarf sind entsprechende Vorgaben zu formulieren und in der Ausschreibung der Grundstücke zu integrieren, die dann der Käufer/die Käuferin zu berücksichtigen hat. Adressatin dieser Leistung ist die Landeshauptstadt München als heutige Grundstückeigentümerin, die als Verkäuferin (PLAN/KR) bei der Ausschreibung der Grundstücke sicherstellen muss, dass das Grundstück auch nach Vergabe gemäß der Ausschreibung hinreichend bebaubar ist;
- Fachliche Betreuung der Bauherinnen und Bauherren bei Grundwasserfragen, insbesondere als Schnittstelle zwischen dem Fachplanungsbüro der Bauherrin sowie der Wassergenehmigungsbehörde;
- Allgemeine und sonstige Verwaltungs- und Koordinierungsaufgaben des Grundwassermanagements;
- Beweissicherung, z. B. durch regelmäßige Messung des Grundwasserstandes vor Ort und/oder Installation von Datenloggern zur Aufnahme der Messwerte.

Mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen im Quartier (voraussichtlich ab 2030) sind die Aufgaben des Grundwassermanagements abgeschlossen. Die Mitwirkung der jeweiligen Bauherrenschaften am Grundwassermanagement endet frühestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben.

Grundwassermanagement (erste Vorhaben im 1. Bauabschnitt)

Das Grundwassermanagement wird voraussichtlich ab Ende 2020 implementiert sein. Ab diesem Zeitpunkt können die konkreten Bauvorhaben mit ihren Einzelmaßnahmen zum Grundwasser auf ihre Wirksamkeit hin durch das Strömungsmodell überprüft werden.

Die ersten Baumaßnahmen (z. B. das Allgemeine Wohngebiet Teilgebiet WA 12) werden jedoch bereits früher die Baugenehmigung anstreben. Die Wirksamkeit von deren Maßnahmen kann daher vorab nicht mit dem Strömungsmodell überprüft werden. Daher sind diese Bauvorhaben verpflichtet, selbstständig mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt ihre Planung mit Einzelmaßnahmen zum Grundwasser abzustimmen und die wasserrechtliche

Genehmigung zu beantragen. Die der erteilten Baugenehmigung zu Grunde liegenden Planungen werden nachträglich in das Strömungsmodell integriert.

Das Vorgehen ist gerechtfertigt, da diese Maßnahmen erste Bautätigkeiten im Planungsgebiet darstellen, für die Wechselwirkungen und Beeinflussungen des Grundwasserstroms durch unmittelbar benachbarte Vorhaben noch nicht zu erwarten sind.

Die Kosten für ein externes Grundwassermanagement werden auf ca. 350.000,- € für die Finanzjahre 2020 bis einschließlich 2023 geschätzt. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Im Jahr 2020 sollen die ersten Baumaßnahmen (Sparten, Baustraßen) eingeleitet werden. Zeitgleich werden die Bautätigkeiten an den zwei Schulstandorten beginnen. Beide Einrichtungen werden unabhängige Maßnahmen zur Grundwasserüberleitung bereitstellen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und das Grundwassermanagement ab Ende 2020 einzurichten. Erste Wohnbaumaßnahmen werden hiervon noch nicht abgedeckt sein. In Abstimmung mit den beteiligten Referaten und Fachstellen werden Sonderlösungen erarbeitet, siehe Grundwassermanagement (erste Vorhaben im 1. Bauabschnitt).

4. Beratungsgruppe und Wettbewerbe

Ziel der Planungen zum Quartier ehemalige Bayernkaserne ist es, die stadt- und freiräumliche (wie auch ökologische und nachhaltige) Qualität der Masterplanung, welche aus dem prämierten Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen und landschaftplanerischen Wettbewerbs weiterentwickelt wurde, bei der baulichen Umsetzung von Gebäuden und Freiflächen des neuen Quartiers 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. Dem Beratungsgremium sind sämtliche Vorhaben auf den Baugrundstücken, für die ein Realisierungswettbewerb durchgeführt wird oder der Entwurfsverfasser der Masterplanung direkt beauftragt wird, zur Kenntnis vorzulegen. Alle anderen Vorhaben sind dem Beratungsgremium zur Beratung vorzulegen. So wird sichergestellt, dass die jeweiligen Eigentümerschaften bei der Planung und Umsetzung ihrer Bauvorhaben unterstützt werden. Die Beratungsgruppe setzt sich insgesamt aus 16 stimmberechtigten Mitgliedern zusammen.

Dies sind die für die Masterplanung verantwortlichen Planerinnen und Planer sowie weitere externe Planerinnen und Planer, Mitglieder des Stadtrates und des örtlichen Bezirksausschusses sowie die Stadtbaurätin. Die Beratungsgruppe soll in regelmäßigen Abständen einberufen werden.

Für städtebaulich besonders exponierte Bereiche oder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Planungsgebiet wurde in der Billigung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11984) die Durchführung von Realisierungswettbewerben festgelegt. Die Wettbewerbe sind dabei durch die künftigen Bauträger zu veranlassen. Soweit es sich hierbei um private Bauträger handelt, werden die Wettbewerbskosten zunächst von diesen getragen, später aber auf die Grundstückspreise angerechnet bzw. von der Stadt erstattet. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt dagegen keine Rückerstattung. Hier werden wegen der Sacheinlage keine Grundstückskaufpreise gezahlt. Die Ergebnisse aus den jeweiligen Wettbewerbsverfahren sind dem Beratungsgremium einmalig zur Kenntnisnahme vorzustellen.

Für die städtebauliche Begutachtung von Hochbauten stellen Modelle eine wesentliche Entscheidungshilfe der Beteiligten dar. Daher soll für die bauliche Umsetzung des Quartiers ein Modell im Maßstab 1:500 durch die Modellwerkstatt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erstellt werden. Das Modell soll für die Sitzungen der Beratungsgruppe im Zuge der Baugenehmigung und auch für die Projekte, welche Realisierungswettbewerben unterzogen werden, herangezogen werden. Die Einsatzmodelle der jeweiligen Bauvorhaben werden durch die Bauwilligen auf deren Kosten selbst hergestellt.

Für die Sitzungen der Beratungsgruppe, deren Moderation und Protokollierung, Dokumentation u. a. wird eine finanzielle Ausstattung mit geschätzten Kosten in Höhe von rd. 200.000,- € für die Jahre 2020 bis 2023 benötigt. Die Kosten entstehen in erster Linie durch die Gewährung von Sitzungsgeldern und Aufwandsentschädigungen für die beteiligten stimmberechtigten Mitglieder der Beratungsgruppe sowie für die Bewirtung der jeweiligen Sitzungen. Wettbewerbskosten sind hier nicht berücksichtigt. Die Kosten für die Sitzungsvorbereitung, Berichtsführung sowie Nachbereitung werden durch die externe Projektsteuerung geleistet und sind daher unter Ziffer 1 bereits berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen. Da der geschätzte Auftragswert der genannten Leistungen (abzüglich der Sitzungsgelder und Honorare) die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nicht übersteigt, sind dafür keine Vergabeermächtigungen durch den Stadtrat erforderlich.

Voraussichtlich im Jahr 2020 soll die konstituierende Sitzung der Beratungsgruppe stattfinden. In der Folge sollen regelmäßig Sitzungen der Beratungsgruppe einberufen werden, damit die künftigen Bauwilligen ausreichend Gelegenheit haben, ihre Planungen vorzustellen.

5. Zusammenfassende Kostenschätzung

Im städtischen Haushalt sind bisher keine Finanzmittel für die dargestellten Maßnahmen und die genannten Haushaltsjahre sichergestellt. Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Aufgrund der zuvor dargelegten Aufstellung der Aufgaben und der dafür ermittelten Aufwendungen sind Kosten in Höhe von 1.370.000 € für die Jahre 2020 bis ca. 2023 anzusetzen. 20% der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen. Dies rechtfertigt sich in dem Erfordernis, flexibel handeln zu können und z. B. Gutachten beauftragen zu können, deren Bedarf bei der Beschlussfassung noch nicht erkennbar war.

Der Kostenansatz von ca. 1.370.000 € wurde z. T. anhand von Leistungen ähnlicher Projekte plausibilisiert. Für die Maßnahme der Projektsteuerung konnten die bisher bekannten Kostenansätze im Zuge der Beauftragung während der Phase der Bauleitplanung herangezogen werden. Allerdings können ähnlich geartete Projekte nicht abschließend verbindlich zur Bewertung der Maßnahmen in der Bayernkaserne herangezogen werden. Für einige der erforderlichen Maßnahmen, wie z. B. das Baustellenmanagement und das Grundwassermanagement, gibt es in der Landeshauptstadt München noch keine relevanten Vergleichsprojekte zur Bewertung. Insofern sind die dargestellten Kostenansätze und deren Zuordnung zu den Themenfeldern als Richtwerte zu verstehen. Eine flexible Zuordnung der einzelnen Kostenschätzungen zum jeweiligen Vorgang ermöglicht aktuell erforderliches Handeln und verhindert Verzögerungen durch Klärung/Beschaffung anderweitig zugeordneter gebundener Finanzmittel. Daher kann es zwischen den einzelnen Positionen zu Umverteilungen kommen. Dennoch ist über den zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsbericht Transparenz gewährleistet.

Die Wirksamkeit der zu beauftragenden Leistungen ist kontinuierlich zu überprüfen. Ggf. muss bei erkennbaren Defiziten nachjustiert werden. Daher wird die Verwaltung die Maßnahmen evaluieren und dem Stadtrat bis spätestens 2021 in einer entsprechenden Vorlage berichten und ggf. entsprechende Steuerungsmaßnahmen vorschlagen.

Tabelle: Kosten externe Leistungen einschl. Mehrwertsteuer

Externe Leistungen	Kosten	Produktnummer/Produktname
Projektsteuerung	500.000 €	
Baustellenmanagement	320.000 €	
Grundwassermanagement	350.000 €	
Beratungsgruppe	200.000 €	
Summe	1.370.000 €	38511200 Stadtplanung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Vergabe von Moderations-, Beratungs- und Gutachterleistung

Der Stadtrat ist zur Entscheidung für Vergaben von Moderationen, Beratungen (Consulting) und Gutachten zuständig, wenn bei der Vergütung ein Betrag von 100.000 € überschritten wird. Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 23.01.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025) soll der Stadtrat vor Beginn des Beschaffungsprozesses über die Vergabe unter Buchstabe E des Vortrags, für die er aufgrund der Regelungen in der Geschäftsordnung zuständig ist, entscheiden.

C) Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“

Mit dem Bundesprogramm zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus sollen investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden. Von 2014 bis 2017 wurden über das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ bisher 102 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen an Bundesmitteln von rund 302 Mio. € in das Programm aufgenommen. Für den Bundeshaushalt 2019 sind nun erneut rund 140 Mio. € für die Förderung von national bedeutenden Projekten eingestellt.

Nationale Projekte des Städtebaus sind national und international wahrnehmbare, größere städtebauliche Projekte mit deutlichen Impulsen für die jeweilige Kommune. Sie zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes, der baukulturellen Aspekte und der Beteiligungsprozesse aus und weisen Innovationspotenzial aus. Hierbei sind Aufgaben und Probleme von erheblicher finanzieller Dimension zu lösen. Die geförderten Projekte sollen typische für die Kommunen anstehende Aufgaben darstellen (z. B. Bestandserhalt, Konversionen, nachhaltige Quartiersentwicklung). Der Stadtrat hat am 12.12.2018 der Bewerbung zum Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ mit dem Projekt Bayernkaserne im Zuge der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11984) zugestimmt.

In der Bayernkaserne wurde erstmals in der Landeshauptstadt München die Gebietskategorie Urbane Gebiete angewandt, um ein städtisches Viertel für 15.000 Menschen zu entwickeln. Die Anforderungen und Potenziale (u. a. Nahmobilität, gewerbliche und soziale Nutzung, Baukultur) sollen gemeinsam mit den Beteiligten realisiert werden. Die Gebietsentwicklung der Bayernkaserne soll für die dort lebenden Menschen ein urbanes und attraktives Stadtviertel schaffen. Die Aufgabe stellt eine große Herausforderung dar, sie bietet dabei aber auch ein enormes Potenzial, einen zukunftsfähigen Stadtteil zu entwickeln. Damit dies gelingen kann, sollen alle erforderlichen Mechanismen und Maßnahmen in der Umsetzung mit allen Beteiligten gemeinsam im Sinne einer **konsortialen Quartiersentwicklung** umgesetzt und dokumentiert werden.

Dabei sollen die dargestellten geförderten Maßnahmen eine Anstoßwirkung für die Umsetzung des urbanen Quartiers sein. Einige dieser Maßnahmen können jedoch über den genannten Förderzeitraum hinaus weitere Finanzmittel auslösen, welche dann durch den städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt werden müssen.

1. Sicherung des Finanzierungsanteils der Kommune

Mit der Entscheidung der Fachjury im März 2019 wurde die Bayernkaserne als förderfähiges Projekt der „Nationalen Projekte des Städtebaus 2018/2019“ anerkannt. Der Bund stellt somit nun Haushaltsmittel ab 2019 bis 2023 für die Bayernkaserne kassenmäßig zur Verfügung. Insgesamt werden 2.200.000 Mio. € als förderfähige Projektkosten anerkannt.

Die zuständige Kommune verpflichtet sich aber, ein Drittel der förderfähigen Projektkosten, konkret ca. 733.000 €, selbst zu tragen. Hierzu soll der Stadtrat nun mit der vorliegenden Beschlussvorlage befasst werden.

Kosten und Finanzierung

Die förderfähigen Projektkosten im Zuge des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ belaufen sich auf insgesamt 2.200.000,- € für die Finanzjahre 2019 mit einschließlich 2023. Die durch die Landeshauptstadt München als zuständiger Kommune aus dem städtischen Haushalt zu erbringenden Eigenmittel belaufen sich für den genannten Zeitraum auf 733.000 €. Dies ergibt insgesamt eine Fördersumme von 1.467.000 € durch den Bund.

Bei einer einheitlichen Verteilung der Fördersumme auf die Jahre 2019 bis 2023 ergeben sich im Durchschnitt förderfähige Projektkosten von 440.000 € pro Jahr. Der jeweilige Eigenanteil für die Landeshauptstadt München würde bei 146.520 € pro Jahr liegen. Die tatsächlichen Kostenaufteilungen können sich je nach Projektfortschritt in den einzelnen Finanzjahren ändern. Die Gesamtausschüttung von 1.467.000 € ist davon unberührt.

Die ausgewiesenen förderfähigen Projektkosten sind für konkrete Maßnahmen und Leistungen, welche in der Bewerbung am Förderprogramm durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits dargestellt wurden, zu verwenden. Diese sind nachfolgend aufgeführt.

2. Leistungen aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“

Die folgenden Aufgaben und Leistungen sind Bestandteil des Förderantrags und zur Umsetzung des Quartiers erforderlich. Sie können jedoch aufgrund der Komplexität und des Aufgabenprofils nicht durch stadtinterne Ressourcen übernommen werden. Daher ist die Zuschaltung von externen Dienstleistungsanbietern erforderlich.

2.1. Quartiersmanagement

Die Nutzungsmischung im neuen Stadtteil sowie die Zusammensetzung der Bewohnerschaft tragen maßgebend und richtungsweisend zum Erfolg des neuen Stadtteils bei. Insbesondere Baugenossenschaften und -gemeinschaften sowie die unterschiedlichen Lebensmodelle, die im Quartier vorhanden sind, können ein bedeutender, kreativer Motor für die Entwicklung des Stadtteils 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, Baugemeinschaften) 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 Bayernkaserne sichergestellt.

Weiter ist es Ziel, im Rahmen der Umsetzung des Quartiers die Kreativität der unterschiedlichen Akteure zu bündeln und aus den unterschiedlichen Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsideen urbanen Stadtraum zu schaffen. Die Bauherren wünschen sich hier Flexibilität in der Belegung von Räumen und Flächen. Aber auch 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, sind steuernde und koordinierende Maßnahmen im Sinne eines Quartiersmanagements erforderlich. Im Sinne der Qualitätssicherung ist es dabei erforderlich, dass die künftigen Bauwilligen ein die Umsetzung betreffendes Gesamtkonzept aufgreifen und sich zur Mitwirkung an einem späteren Quartiersmanagement verpflichten.

Das Quartiersmanagement kann dabei die folgenden wesentlichen Aufgaben übernehmen:

- Projekteinrichtung und langfristige -begleitung im Stadtteil mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten, wie z. B. Moderation des Prozesses;
- Entwicklung eines Gesamtkonzepts für das Quartiersmanagement im neuen Stadtquartier;
- Übernahme der Funktion einer Stadtteilkoordination: Hierzu gehört das Vernetzen der unterschiedlichen Interessengruppen vor Ort, das Sammeln und Vermitteln von Informationen über geplante Vorhaben, die Initiierung und der Aufbau von projektbezogenen Kooperationen zwischen Institutionen, Initiativen, Unternehmen und den weiteren lokalen Akteuren; dabei auch Erstellung, Vermittlung und Installierung eines projektübergreifenden Konzeptes für die im Rahmen der Grundstücksvergaben mit den Bauträgern vereinbarten quartiersvernetzenden Maßnahmen (z. B. Gemeinschaftsräume);

- Organisation der Mitwirkung im Stadtteil, z. B. durch Betreiben einer Kontaktstelle („Bürgerbüro“), in der das Quartiersmanagement für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers erreichbar ist;
- die Aktivierung und Einbindung der gewerblichen Potentiale von Wirtschaft, Einzelhandel im Zusammenspiel mit der Wohnungswirtschaft ist ein bedeutendes Ziel im neuen Stadtteil und soll als Gewerbeflächenmanagement (siehe hierzu Ziffer 2.3 des Vortrags) etabliert werden;
- Unterstützung und Förderung von Vertretungen, Aktivitäten und Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ziel der Bildung von Nachbarschaften und Förderung der Identifikation mit dem Quartier;
- Beteiligung bzw. Abstimmung der Prozesse vor Ort mit den zuständigen Fachstellen der Verwaltung sowie Mitwirkung an der Erfolgskontrolle, z. B. durch Aufbau eines Koordinierungskreises unter Einbindung der verschiedenen Akteure, insbesondere des Sozialreferates, sowie Führen des Berichtswesens mit der Auftraggeberin.

Die Kosten für ein externes Quartiersmanagement werden insgesamt auf ca. 900.000 € bis einschließlich 2023 geschätzt. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen. Hiermit sind die oben genannten Kostenansätze bis einschließlich 2023 gesichert.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und die Konzeptentwicklung des Quartiersmanagements für den neuen Stadtteil Ende 2020 durchzuführen. Im Jahr 2021 könnten erste Kontakte mit den bekannten Akteuren aus Gewerbe, Einzelhandel sowie der Wohnungswirtschaft abgestimmt werden. Ab 2023 könnte das Quartiersmanagement vor Ort erstmalig eingerichtet werden. Ab diesem Zeitpunkt sollen die ersten Wohnbauvorhaben umgesetzt sein.

2.2. Nahmobilitätsmanagement

Der verkehrlichen Erschließung des neuen Stadtteils für bis zu 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner kommt eine hohe Bedeutung zu. Dies ergibt sich bereits aus der Erforderlichkeit zur Anbindung an die nördlich des Planungsgebietes 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 Nahmobilitätsmaßnahmen zu berücksichtigen seien. Diese Maßnahmen sind auf die Anforderungen der Zukunft und auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner 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. Dies soll

durch die Einrichtung eines Nahmobilitätsmanagements für das Quartier sichergestellt werden. Da seitens der Verwaltung eine solche Einrichtung nicht sichergestellt werden kann, ist hierzu ein externes Dienstleistungsbüro zu beauftragen. Das Nahmobilitätsmanagement soll dabei die folgenden Maßnahmen, welche noch nicht abschließend benannt werden können, übernehmen:

- Projekteinrichtung und langfristige Betreuung des Nahmobilitätsmanagements im Stadtteil (private Grundstücke und öffentlicher Raum) mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten;
- Entwicklung eines Gesamtkonzepts für das Nahmobilitätsmanagement im neuen Stadtquartier.

Die Kosten für ein externes Nahmobilitätsmanagement werden insgesamt auf ca. 500.000 € bis einschließlich 2023 geschätzt. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und die Konzeptentwicklung des Nahmobilitätsmanagements für den neuen Stadtteil Ende 2020 durchzuführen. In den Jahren 2021 und 2022 kann die Konzeptentwicklung sowie die Kontaktaufnahme mit den Beteiligten (SWM MVG, Verwaltung, städtische Wohnbaugesellschaften, Baugemeinschaften und Genossenschaften) erfolgen. Ab 2023 könnte dann das Nahmobilitätsmanagement vor Ort erstmalig eingerichtet werden. Ab diesem Zeitpunkt sollen erste Wohnbauvorhaben umgesetzt sein.

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 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. Deren sinnvolle Verteilung erfordert ein Flächenmanagement für die Erdgeschosszonen, um Gewerbe, Gastronomie, soziale und kulturelle Nutzungen sinnvoll und tragfähig zu verteilen. Langfristig tragfähige Konzepte müssen dabei auch moderne und zukunftsweisende Ideen und Ansätze, wie z. B. Co-Working und Kreativwirtschaft, einbeziehen.

Das Gewerbeflächenmanagement kann beispielhaft folgende Aufgaben übernehmen:

- Projektinitiierung und langfristige -begleitung der Gewerbetreibenden im Stadtteil mit allen hierzu erforderlichen Tätigkeiten;
- Entwicklung eines Gesamtkonzepts für das Gewerbeflächenmanagement im neuen Stadtquartier;
- 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, z. B. durch Aufbau eines Koordinierungskreises und Berichtswesens mit der Auftraggeberin.

Als Kosten für ein Gewerbermanagement werden insgesamt ca. 250.000 € für den Unterabschnitt Gewerbeflächen angesetzt. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen. Hiermit sind die obengenannten Kostenansätze bis einschließlich 2023 gesichert.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und die Konzeptentwicklung des Gewerbeflächenmanagements für den neuen Stadtteil Ende 2020 durchzuführen. Im Jahr 2021 könnten erste Kontakte mit den bekannten Akteuren aus Gewerbe, Einzelhandel sowie der Wohnungswirtschaft abgestimmt werden. Ab 2023 könnte das Gewerbeflächenmanagement vor Ort erstmalig eingerichtet werden. Ab diesem Zeitpunkt sollen die ersten Wohnbauvorhaben umgesetzt sein.

2.4. Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit in der Umsetzung und im Quartiersleben ist für die Entwicklung von tragfähigen Strukturen durch eine nachhaltige Nutzungsmischung sowie für die Akzeptanz in der Umgebung unverzichtbar. Beispiele gebauter Quartiere in München belegen, dass der Bedarf besteht und zum Erfolg neuer Quartiere beitragen kann. So konnte z. B. die interkulturelle Planungsbeteiligung im Münchner Quartier „Nordhaide“ wichtige Kriterien zur Einbindung von Menschen mit Migrationshintergrund ermitteln.

Daher sollen im Zuge der Quartiersentwicklung individuelle Konzepte der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsformen (Identifikation, Name, Logo, Events etc.) für die künftige Bewohnerschaft entwickelt werden. Dabei sollen diese Konzepte die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils auch langfristig begleiten. Neben der Beteiligung und Einbindung der künftigen Bewohnerschaft gilt es, insbesondere auch die umgebenden Nachbarschaften in die Entwick-

lungen und Prozesse einzubinden, um Identifikation mit dem neuen Stadtteil zu fördern, Nachbarschaften durch kommunikative Prozesse zu bilden sowie die vielfältigen Nutzungsangebote des Quartiers, z. B. aus den Bereichen Kultur, Soziales und Breitensport zu vermitteln und zugänglich zu machen. Alle diese Maßnahmen sollten idealerweise auch in enger Abstimmung mit dem Quartiersmanagement erfolgen.

Neben der Etablierung des neuen Stadtquartiers für seine Bewohnerschaft wird insbesondere auch die Phase der baulichen Umsetzung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen und Einschränkungen, wie z. B. Baustellenverkehren, insbesondere für die bestehenden Nachbarschaften bedeutend sein.

Auch hier sind Konzepte zur Akzeptanzschaffung der Baumaßnahmen zu entwickeln, welche mit dem Baustellenmanagement abgestimmt werden sollen.

Für diese Aufgaben gilt es, ein professionelles Kommunikationskonzept durch eine externe Dienstleistungsagentur zu entwickeln und dieses im Quartier umzusetzen.

Das Kommunikationskonzept zur Öffentlichkeitsarbeit in der Bayernkaserne soll im Wesentlichen die folgenden Aufgabenfelder umfassen:

- Erarbeitung, Abstimmung und Einrichtung eines Gesamtkonzeptes zur Kommunikation für die und mit der Bewohnerschaft im Rahmen der Etablierung des Stadtteils;
- Erarbeitung und Abstimmung von Kommunikations- und Beteiligungsformen für die Bauphase des Stadtteils;
- Umsetzung zielgruppenspezifisch und strategisch geeigneter Kommunikations- und Beteiligungsformate;
- Dokumentation der Prozesse und Beteiligungsformate durch geeignete Medien (z. B. Plakate, Broschüren, digitale Medien).

Für die dargestellten Leistungen zur Öffentlichkeitsarbeit bzw. zum Kommunikationskonzept wird mit Kosten von ca. 250.000 € gerechnet. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und die Konzeptentwicklung zur Öffentlichkeitsarbeit im Jahr 2020 zu starten.

2.5. Wissenschaftliche Begleituntersuchungen

Um das Ziel eines urbanen Stadtteils erfolgreich umzusetzen, wird bei der Bayernkaserne erstmalig in größerem Umfang für eine ca. 12 ha große Fläche die neue Gebietskategorie der Urbanen Gebiete gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in München angewandt. Hiermit sollen 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 Prozess sollte langfristig durch wissenschaftliche Untersuchungen begleitet werden, welche die Potenziale des Planungsrechts (Urbane Gebiete) mit den Erfahrungen der realen Umsetzung am Beispiel der Bayernkaserne vergleichen und bewerten. Diese Erkenntnisse können das zur Verfügung stehende Planungsrecht entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen optimieren.

Darüber hinaus sollen auch die dargestellten planerischen und koordinierenden Maßnahmen im Hinblick auf deren Wirksamkeit und Übertragbarkeit auf andere Stadtviertel und ähnliche Vorhaben begleitet werden (Evaluation). Die Bayernkaserne nimmt mit ihrer hohen Dichte und ihrem Nutzungsgefüge eine Sonderstellung im Vergleich zu anderen Neubauquartieren in der Landeshauptstadt München ein. Die dokumentierten und bewerteten Erkenntnisse aus der baulichen Umsetzung können wertvolle Erkenntnisse für künftige Neubauquartiere im Stadtgebiet liefern.

Die Leistungen sind im Zuge der Umsetzung des Quartiers sinnvoll und sollen im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Fördermittel initiiert werden. Sie können aufgrund der Komplexität und der Aufgabenprofile nicht durch stadtinterne Ressourcen übernommen werden. Daher ist die Zuschaltung von externen Dienstleistungsanbietern, wie z. B. Agenturen, Institute oder Hochschulen, erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der wissenschaftlichen Begleituntersuchungen werden insgesamt auf ca. 200.000 € bis einschließlich 2023 geschätzt. 20 % der genannten Summe wurden für Unvorhergesehenes in die Schätzung aufgenommen.

Weiteres Vorgehen/ Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

Ziel ist es, schnellstmöglich die Leistungen zu beauftragen und die Konzeptentwicklung der wissenschaftlichen Begleituntersuchungen im Jahr 2020 zu starten.

2.6. Prozessmanagement

Im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ sind aufwendige Koordinierungs- und Abstimmungsleistungen zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Vorhabens erforderlich. Dies betrifft sowohl die inhaltliche Mitwirkung an den verschiedenen Teilaufgaben, als auch die finanzielle Abwicklung der Fördersummen mit den zuständigen Stellen beim Bund. Aufgrund der Komplexität der Teilaufgaben sowie deren Umfang ist hier von einem erhöhten Aufwand auszugehen. Der Verwaltung stehen hierfür aktuell nicht ausreichend Personalressourcen zur Verfügung. Insofern ist hier die Zuschaltung eines externen Dienstleistungsbüros erforderlich. Denkbar wäre z. B., dass die genannten Leistungen durch die unter Ziffer 1 zu veranlassende Projektsteuerung mit übernommen werden.

Die Kosten für die externe Zuschaltung eines Prozessmanagements zum Förderprogramm betragen ca. 100.000,- € für den Zeitraum 2020 bis 2023. Die Kosten sind grundsätzlich förderfähig und damit aus den Fördergeldern des Bundes zum Förderprogramm selbst finanzierbar. In der Kostenberechnung zur Projektsteuerung unter Ziffer 1 sind diese nicht eingerechnet, die Leistungen werden aber ggf. zusammen mit der Vergabe der Projektsteuerungsleistung beauftragt.

2.7. Zusammenfassende Kostenschätzung

Im städtischen Haushalt sind bisher keine Finanzmittel für die dargestellten Maßnahmen und die genannten Haushaltsjahre sichergestellt. Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Aufgrund der zuvor dargestellten Aufstellung der Aufgaben und der dafür ermittelten Aufwendungen sind Kosten in Höhe von 2.200.000 € für 2020 bis ca. 2023 anzusetzen.

Das Budget ist bei der Produktnummer **38511200 Stadtplanung** als für die finanztechnische Abwicklung zuständiger Stelle angesiedelt.

Der Ansatz von ca. 2.200.000 € Gesamtkosten wurde z. T. anhand von Leistungen ähnlicher Projekte plausibilisiert. Allerdings können ähnlich geartete Projekte nicht abschließend verbindlich zur Bewertung der Maßnahmen in der Bayernkaserne herangezogen werden. Für einige der erforderlichen Maßnahmen sind noch keine relevanten Vergleichsprojekte zur Bewertung. Insofern sind die dargestellten Kostenansätze und deren Zuordnung zu den Themenfeldern als Richtwerte zu verstehen. Dennoch ist über den zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsbericht eine entsprechende Transparenz gewährleistet.

Tabelle: Kosten externe Leistungen einschl. Mehrwertsteuer

Leistungen	Kosten
Quartiersmanagement	900.000 €
Nahmobilitätsmanagement	500.000 €
Gewerbeflächenmanagement	250.000 €
Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit	250.000 €
Wissenschaftliche Begleituntersuchungen	200.000 €
Prozessmanagement	100.000 €
Gesamtkosten	2.200.000 €
davon städt. Eigenanteil	733.000 €
davon Fördermittel Bund	1.467.000 €

Es gilt zu beachten, dass die dargestellten Kosten bereits die förderfähigen Projektkosten aus dem Förderprogramm des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ in Höhe von 1.467.000 € enthalten. Durch die Landeshauptstadt München sind aus dem kommunalen Haushalt Finanzmittel in Höhe von 733.000 € beizusteuern.

D) Sicherung der Maßnahmen aus dem städtischen Haushalt

Die unter Buchstabe B des Vortrags dargestellten Maßnahmen verursachen Gesamtkosten in Höhe von 1.370.000 € für die Jahre 2020 bis 2023, welche aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren sind. Die beschriebenen Maßnahmen sind bisher nicht durch den städtischen Haushalt gesichert.

Darüber hinaus ist aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ der durch die Kommune zur sichernde Maßnahmenanteil (siehe hierzu Buchstabe C des Vortrags) in Höhe von 733.000 € durch den städtischen Haushalt sicherzustellen. Der Stadtrat hatte der Bewerbung im Zuge der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13449) zugestimmt. Diese Kosten sind seitens der Landeshauptstadt München verbindlich gegenüber dem Fördermittelgeber sicherzustellen. Der erforderliche und verbindliche Zuwendungsantrag ist im November 2019 beim Fördermittelgeber einzureichen.

Insgesamt ergeben sich somit für die Maßnahme Bayernkaserne Kosten in Höhe von 2.103.000 €, welche durch den städtischen Haushalt in den Jahren 2020 bis 2023 sichergestellt werden müssen.

Die dargestellten Maßnahmen müssen unverzüglich veranlasst werden. Bereits zu Beginn der baulichen Umsetzung müssen sie eingesetzt werden bzw. müssen die erforderlichen Konzepte zu deren Einführung frühzeitig erarbeitet werden. Nur hierdurch können die Maßnahmen sinnvoll wirken und zum guten Gelingen der baulichen Umsetzung beitragen.

Die Verteilung städtischer Haushaltsmittel zur Deckung der Projektkosten auf die einzelnen Maßnahmen ist für die Jahre 2020 bis 2023 wie folgt vorgesehen (Zahlenangaben gerundet):

Maßnahmen (siehe Buchstabe B)	2020	2021	2022	2023	Kosten Maßnahmen
Projektsteuerung	50.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	500.000 €
Baustellenmanagement	0 €	100.000 €	110.000 €	110.000 €	320.000 €
Grundwassermanagement	72.000 €	84.000 €	84.000 €	110.000 €	350.000 €
Beratungsgruppe	20.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	200.000 €
Summe aus B	142.000 €	394.000 €	404.000 €	430.000 €	1.370.000 €
Maßnahmen (siehe Buchstabe C)					Kommunaler Anteil*
Quartiersmanagement	27.000 €	90.000 €	90.000 €	93.000 €	300.000 €
Nahmobilitätsmanagement	30.000 €	45.000 €	45.000 €	46.000 €	166.000 €
Gewerbeflächenmanagement	30.000 €	15.000 €	18.000 €	20.000 €	83.000 €
Kommunikation/ Öffentlichkeitsarbeit	0 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	84.000 €
Wissenschaftliche Begleituntersuchungen	0 €	22.000 €	22.000 €	23.000 €	67.000 €
Prozessmanagement	8.000 €	8.000 €	8.000 €	9.000 €	33.000 €
Summe aus C	95.000 €	208.000 €	211.000 €	219.000 €	733.000 €
Gesamtsumme aus B und C	237.000 €	602.000 €	615.000 €	649.000 €	2.103.000 €

*Die Darstellung für die Maßnahmen gemäß Buchstabe C enthält ausschließlich die Kostenanteile, welche die Landeshauptstadt München aus dem städtischen Haushalt in Höhe von 733.000 € trägt. Seitens des Bundes werden für diese Maßnahmen weitere 1.467.000 € beigesteuert.

Zusätzlich zu den für 2020 erforderlichen Sachkosten in Höhe von 237.000 € sind in den Jahren 2021 (602.000 €), 2022 (615.000 €) und 2023 (649.000 €), insgesamt 1.866.000 €, durch den städtischen Haushalt sicherzustellen, damit die Maßnahmen zur Umsetzung der Bayernkaserne durchgeführt werden können.

E) Vergaben

Die folgenden unter Buchstabe B Ziffern 1 bis 3 und Buchstabe C, Ziffern 2.1 bis 2.5 dargestellten externen Leistungen sollen unmittelbar nach Beschlussfassung vergeben werden:

- Projektsteuerung
- Grundwassermanagement
- Baustellenmanagement
- Quartiersmanagement
- Nahmobilitätsmanagement
- Gewerbeflächenmanagement
- Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit
- Wissenschaftliche Begleituntersuchungen.

Bei den genannten Leistungen handelt es sich um die Vergabe von Beratungs- und Moderationsleistungen bzw. die Erstellung von Gutachten. Da der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, sind Vergabeermächtigungen durch den Stadtrat erforderlich, welche der vorliegende Beschluss beinhaltet.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder Eignungsunterlagen oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.

Die dargestellten Leistungen enthalten einen Zuschlag von 20 % für Unvorhergesehenes als Risikozuschlag.

Soweit für die verbleibenden dargestellten Leistungen der Stadtrat für die Entscheidung zuständig ist, werden vor Ausschreibung noch gesonderte Beschlussvorlagen erforderlich werden.

1. Projektsteuerung

Wie bereits unter Buchstabe B Ziffer 1 des Vortrags ausgeführt, soll aufgrund der Komplexität und der Größenordnung der Planungsaufgabe und in Verbindung mit einem hohen Zeit- und Erwartungsdruck ein gewisser Anteil der Projektsteuerungs- und Projektkoordinierungsaufgaben an eine externe Steuerungsunterstützung vergeben werden. Dies kann eine effiziente Abwicklung in der phasenweisen, zeitlich gegliederten Durchführung sicherstellen.

Derzeit ist eine externe Steuerungsunterstützung noch bis einschließlich 2. Quartal 2020 gewährleistet. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe ist ein nahtloser Übergang der bestehenden zur neu zu beauftragenden Steuerungsunterstützung zu gewährleisten. Im Zuge einer Inhouse-Vergabe kann dies durch die MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH - künftig: MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend: MRG) - als stadt-eigener Tochter gewährleistet werden. Sie ist nach aktueller Sach- und Rechtslage (§108 GWB) hierzu berechtigt. Es wird hierzu auf den Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 zum Münchner Nordosten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780) verwiesen.

Da das Betätigungsfeld der MRG bislang auf die Maßnahmeträgerschaft Riem und die Baudienstleistungen für die München Kliniken begrenzt ist, ist für die Übernahme der Projektsteuerung der Bayernkaserne der Gegenstand des Unternehmens im Gesellschaftsvertrag entsprechend zu erweitern. Die MRG kann dann nach Änderung des Vertrags umfassende Dienstleistungen für die Landeshauptstadt München im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne übernehmen.

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) zur Anpassung des Gesellschaftsvertrages mit der MRG zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Betätigungsfeld der MRG wird damit generell auf die gesamte Stadt und ihre Beteiligungsgesellschaften ausgeweitet.

Des Weiteren wurde die Umbenennung der MRG Maßnahmeträger München-Riem GmbH in MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH beschlossen.

Die Abrechnung soll dann 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.

Sofern die MRG die Steuerungsunterstützung nicht nahtlos übernehmen kann (z. B. Kapazitätsengpässe etc.), soll die Leistung im Zuge eines Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden.

Im Wesentlichen sollen folgende Aufgaben vergeben werden:

- Vorbereitung, Koordinierung und Teilnahme an den projektbezogenen Gremien sowie deren Nachbereitung;
- Führung des Berichtswesens des Projektes Bayernkaserne mit den zur Verfügung stehenden Medien;
- termingerechtes Führen des projektspezifischen Rahmenterminplans;

- Weiterentwicklung, Konkretisierung und Dokumentation der projektspezifischen Aufbau- und Ablauforganisation;
- Mitwirkung bei der Kostensteuerung und -kontrolle für das Projektbudget.

Optional soll zu diesen Aufgaben als eigene Leistung noch das Prozessmanagement (s. Buchstabe C Ziffer 2.6) vergeben werden.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 500.000 € inkl. MwSt.. Im Fall der optionalen Beauftragung des Prozessmanagements erhöht sich der geschätzte Auftragswert um 100.000 € (inkl. MwSt.) auf insgesamt 600.000 € (inkl. MwSt.).

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023. Die Jahre 2022 und 2023 sollen als Option vergeben werden. Ggf. ist über diesen Zeitraum hinaus eine Verlängerung der Projektunterstützung erforderlich.

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 der 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 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 VgV vergeben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der eVergabe-Plattform <https://vergabe.muenchen.de>. Die kompletten Vergabeunterlagen werden zudem auf der eVergabe-Plattform eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

- 40 % Qualität des Grobkonzeptes zur Vorgehensweise der Bearbeitung
- 30 % Umsetzbarkeit des Zeitplans
- 30 % Gesamtpreis aller Leistungen.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.

2. Grundwassermanagement

Unter Buchstabe B, Ziffer 3 des Vortrags wurde ausgeführt, dass ein Grundwassermanagement im Zuge der baulichen Umsetzung des neuen Stadtteils aufgrund der vorherrschenden Grundwassersituation erforderlich ist. Da bereits ab 2020 die ersten Baumaßnahmen anlaufen und aufgrund der damit verbundenen zeitlichen Abhängigkeiten ist eine unmittelbare Vergabe der Leistung erforderlich.

Gemeinsam mit den durch die jeweiligen Bauherrenschaften zu erbringenden baulichen Grundwassermaßnahmen stellt das Grundwassermanagement dabei die uneingeschränkte bauliche Umsetzung der verschiedenen Hochbaumaßnahmen vor dem Hintergrund der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit sicher.

Im Zuge der Vergabeleistung zum Grundwassermanagement sind insbesondere die folgenden Aufgaben zu berücksichtigen:

- Begleitung der Abstimmungen mit den Bauherrenschaften, der Verwaltung sowie dem Wasserwirtschaftsamt;
- Erstellen eines numerischen Grundwassermodells zur Überprüfung der Wirksamkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen. Zur Berechnung ist ggf. ein Gutachterbüro zu beauftragen;
- Pflege des Grundwassermodells durch Einspeisung der Planungen der jeweiligen Bauvorhaben zur rechnerischen Überprüfung. Ggf. sind die Daten an das Gutachterbüro weiterzuleiten;
- allgemeine und sonstige Verwaltungs- und Koordinierungsaufgaben des Grundwassermanagements.
- Beweissicherung, z. B. durch regelmäßige Messung des Grundwasserstandes vor Ort und/oder Installation von Datenloggern zur Aufnahme der Messwerte.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 350.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023. Es ist aber absehbar, dass das Grundwassermanagement über die Gesamtlaufzeit der baulichen Umsetzung erfolgen muss.

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 der 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 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 VgV vergeben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der eVergabe-Plattform <https://vergabe.muenchen.de>. Die kompletten Vergabeunterlagen werden zudem auf der eVergabe-Plattform eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen. Darüber hinaus sind durch die Bieterinnen bzw. Bieter Referenzprojekte hinsichtlich Grundwassermanagement bzw. Grundwassermodellierung zu benennen.

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

- 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
- 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
- 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 2. Halbjahr 2020 geplant.

3. Baustellenmanagement

Unter Buchstabe B Ziffer 2 des Vortrags wurde ausgeführt, dass ein Baustellenmanagement im Zuge der baulichen Umsetzung des neuen Stadtteils aufgrund der vorherrschenden Grundwassersituation erforderlich ist. Da bereits ab 2020 die ersten Baumaßnahmen anlaufen und aufgrund der damit verbundenen zeitlichen Abhängigkeiten ist eine unmittelbare Vergabe der Leistung erforderlich.

Im Zuge einer Inhouse-Vergabe kann die Leistung an die MRG als stadteigener Tochter vergeben werden. Sie ist nach aktueller Sach- und Rechtslage (§108 GWB) hierzu berechtigt. Es wird hierzu auf den Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 zum Münchner Nordosten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780) verwiesen.

Da das Betätigungsfeld der MRG bislang auf die Maßnahmeträgerschaft Riem und die Baudienstleistungen für die München Kliniken begrenzt ist, ist für die Übernahme des Baustellenmanagements der Bayernkaserne der Gegenstand des Unternehmens im Gesellschaftsvertrag entsprechend zu erweitern. Die MRG kann dann nach Änderung des Vertrags umfassende Dienstleistungen für die Landeshauptstadt München im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne übernehmen.

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) zur Anpassung des Gesellschaftsvertrages mit der MRG zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Betätigungsfeld der MRG wird damit generell auf die gesamte Stadt und ihre Beteiligungsgesellschaften ausgeweitet.

Die Abrechnung soll dann 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.

Sofern die MRG das Baustellenmanagement nicht unmittelbar übernehmen kann (z.B. Kapazitätsengpässe etc.), soll die Leistung im Zuge eines Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden.

Das Baustellenmanagement stellt für das komplexe Planungsgebiet mit seinen großen Bauvorhaben auf verdichtetem Raum die uneingeschränkten Bautätigkeiten für die verschiedenen Bauherrenschaften sicher. Nur hierdurch ist eine

Koordination und Abstimmung der verschiedenen Bauvorhaben zu allen Zeitpunkten der Umsetzung des neuen Stadtviertels gewährleistet. Das Baustellenmanagement bietet dabei Hilfestellung und Unterstützung bei allen erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des Baustellenbetriebs einschließlich Abstimmung mit der Verwaltung und weiteren Institutionen. Die Maßnahme ist insbesondere vor dem Hintergrund der knapp bemessenen Flächenressourcen für Baustelleneinrichtungen etc. dringend frühzeitig zu veranlassen.

Die Vergabeleistung für das Baustellenmanagement stellt sich wie folgt dar:

- Koordinierung der Bauwilligen bei der Einrichtung und Verwaltung von Baustellen und Lagerflächen auf privaten Flächen und mit der Verwaltung (z. B. Kommunalreferat und Baureferat) auf öffentlichen Flächen;
- Abstimmung und Teilnahme in Koordinierungsrunden der Verwaltung;
- Unterstützung und Betreuung der Bauwilligen bei den Abstimmungen zum Thema Grundwasser;
- Organisation und Durchführung eigener Abstimmungsrunden mit den Beteiligten und Protokollführung;
- Unterstützung bei formalen Anträgen (z. B. verkehrsrechtlichen Anordnungen, Bauwasserhaltung);
- Organisation der Baustrom- und Bauwasserversorgung;
- Abstimmung und Koordinierung besonderer Baustellenverkehre;
- Unterstützung der Bauwilligen bei allen Belangen der Spartenerschließung;
- Aufbau und Betreuung eines „Beschwerdemanagements“ für Anwohnende.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 320.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023. Es ist aber absehbar, dass das Baustellenmanagement über die Gesamtlaufzeit der baulichen Umsetzung erfolgen muss.

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 der 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 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 VgV vergeben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der eVergabe-Plattform <https://vergabe.muenchen.de>. Die kompletten Vergabeunterlagen werden zudem auf der eVergabe-Plattform eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

- 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
- 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
- 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für 2. Halbjahr 2020 geplant.

4. Quartiersmanagement

Das unter Buchstabe C Ziffer 2.1 des Vortrags dargestellte Quartiersmanagement ist ein unverzichtbarer Baustein im Zuge der Einrichtung des neuen Stadtteils. Daher ist es auch eine der wesentlichen Maßnahmen zur Bayernkaserne im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“. Es ist dringend erforderlich, um frühzeitig ein für die Bedürfnisse des neuen Stadtteils maßgeschneidertes Konzept und dessen Ersteinrichtung zu ermöglichen, die notwendigen Vergabemaßnahmen zeitnah zu beauftragen.

Das Quartiersmanagement beinhaltet dabei insbesondere die unter Buchstabe C Ziffer 2.1 des Vortrags dargestellten Leistungen.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 900.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023 zur Konzeptentwicklung und Ersteinrichtung. Ggf. ist über diesen Zeitraum hinaus eine Verlängerung der Leistung erforderlich.

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 der 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 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 VgV vergeben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der eVergabe-Plattform <https://vergabe.muenchen.de>. Die kompletten Vergabeunterlagen werden zudem auf der eVergabe-Plattform eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

- 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
- 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
- 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.

5. Nahmobilitätsmanagement

Das unter Buchstabe C Ziffer 2.2 des Vortrags dargestellte Nahmobilitätsmanagement ist dringend erforderlich zur Einrichtung des neuen Stadtteils. Aus diesem Grund ist es auch in den Aufgabenkatalog der Maßnahmen zur Bayernkaserne im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ aufgenommen. Es sind zwingend frühzeitig ein für die Bedürfnisse des neuen Stadtteils maßgeschneidertes Konzept und dessen Ersteinrichtung zu ermöglichen sowie die notwendigen Vergabemaßnahmen zeitnah zu beauftragen.

Das Nahmobilitätsmanagement beinhaltet dabei insbesondere die unter Buchstabe C Ziffer 2.2 des Vortrags dargestellten folgenden Leistungen.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 500.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023 zur Konzeptentwicklung und Ersteinrichtung. Ggf. ist über diesen Zeitraum hinaus eine Verlängerung der Leistung erforderlich.

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 der 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 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 VgV vergeben.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der eVergabe-Plattform <https://vergabe.muenchen.de>. Die kompletten Vergabeunterlagen werden zudem auf der eVergabe-Plattform eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen und Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

1. 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
2. 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
3. 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II und HA I vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.

6. Gewerbeflächenmanagement

Die bauliche Umsetzung der Bayernkaserne soll unverzüglich starten. Damit die erforderlichen Konzepte des Gewerbeflächenmanagements optimal wirken können und diese auch bei den ersten Bauvorhaben berücksichtigt werden können, ist eine möglichst frühzeitige Vergabe der notwendigen Leistungen erforderlich. Die Belange und Anforderungen der gewerblichen Nutzungen haben in der Regel Auswirkungen auf die Bauausführung der jeweiligen Gebäude. Insofern müssen die Bauherrenschaften frühzeitig die genannten Anforderungen bei ihren konkreten Hochbauplanungen berücksichtigen können, um Verzögerungen in der Planung zu verhindern und ggf. Mehrkosten zu vermeiden.

Das Gewerbeflächenmanagement wird insbesondere die unter Buchstabe C Ziffer 2.3 des Vortrags dargestellten Leistungen erbringen:

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 250.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023 zur Konzeptentwicklung und Ersteinrichtung. Ggf. ist über diesen Zeitraum hinaus eine Verlängerung der Leistung erforderlich.

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 der 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 unterhalb des Schwellenwertes von 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichten würde. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen. Es wird eine Öffentliche Ausschreibung gem. § 9 UvGO durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf www.service.-bund.de, und auf der Vergabepattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf der Seite eingestellt. Die Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

- 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
- 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
- 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II und HA I vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.

7. Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit

Die bauliche Umsetzung der Bayernkaserne soll wesentlich in Kooperation mit der Öffentlichkeit sowie mit den Eigentümerinnen und Eigentümern vor Ort durchgeführt werden. Die Entwicklung der geeigneten Beteiligungsformate sowie deren Ersteinrichtung soll daher möglichst frühzeitig erfolgen. Da der Bezug erster Wohnbauvorhaben ab 2023 erfolgen wird, soll das Vergabeverfahren zur Kommunikation, wie unter Buchstabe C Ziffer 2.4 des Vortrags dargestellt, bereits unmittelbar nach dieser Beschlussfassung durchgeführt werden. Die Öffentlichkeitsarbeit zur Bayernkaserne ist auch eine der wesentlichen Maßnahmen im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“.

Vorgesehen ist die zügige Vergabe der Kommunikationsstrategie an ein geeignetes Fachbüro. Zur professionellen Begleitung der Öffentlichkeitsarbeit ist die Vergabe an eine externe Auftragnehmerin/einen externen Auftragnehmer unerlässlich.

Die Leistungen zur Kommunikation/Öffentlichkeitsbeteiligung stellen sich insbesondere wie folgt dar:

- Erarbeitung, Abstimmung und Einrichtung eines Gesamtkonzeptes zur Kommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung;
- Erarbeitung und Abstimmung von Kommunikations- und Beteiligungsmaßnahmen für die Bauphase des Stadtteils;
- Umsetzung zielgruppenspezifisch und auf Stadtteilsebene geeigneter Kommunikations- und Beteiligungsformate;
- Dokumentation der Prozesse und Beteiligungsformate durch geeignete Medien (z. B. Plakate, Broschüren, digitale Medien).

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 250.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023 zur Konzeptentwicklung und Ersteinrichtung. Ggf. ist über diesen Zeitraum hinaus eine Verlängerung der Leistung erforderlich.

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 der 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 unterhalb des Schwellenwertes von 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichten würde. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen. Es wird eine Öffentliche Ausschreibung gem. § 9 UvGO durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf www.service-bund.de, und auf der Vergabepattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf der Seite eingestellt. Die Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen. Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

- 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
- 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
- 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für 1. Halbjahr 2020 geplant.

Weiteres Vorgehen/Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

8. Wissenschaftliche Begleituntersuchungen

Im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ sollen die dort eingesetzten Maßnahmen durch wissenschaftliche Begleituntersuchungen, wie unter Buchstabe C Ziffer 2.5 des Vortrags dargestellt, unterstützt werden. Ziel ist es, die Wirksamkeit der eingesetzten Maßnahmen zu evaluieren und Erkenntnisse hinsichtlich deren Eignung auch für andere Planungsgebiete zu erhalten.

Bei der Bayernkaserne wird erstmalig in größerem Umfang die neue Gebietskategorie der Urbanen Gebiete gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in München angewandt. Hiermit sollen 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. Die wissenschaftlichen Begleituntersuchungen sollen insbesondere dazu dienen, die Wirksamkeit dieser Maßnahme im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in der realen Anwendung zu untersuchen und bewerten. Hieraus könnten wertvolle Erkenntnisse in der weiteren Anwendung bzw. Anpassungsbedarfe abgeleitet werden, damit die Urbanen Gebiete ihrer Zielsetzung gerecht werden können.

Die Bayernkaserne nimmt mit ihrer hohen Dichte und ihrem Nutzungsgefüge eine Sonderstellung im Vergleich zu bisherigen Neubaugebietern in der Landeshauptstadt München ein. Die Erkenntnisse aus der baulichen Umsetzung können daher wertvolle Erkenntnisse für künftige Neubaugebiete im Stadtgebiet liefern.

Die wissenschaftlichen Begleituntersuchungen sollen voraussichtlich die folgenden Leistungen beinhalten:

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Prozessbegleitung der Urbanen Gebiete;
- Prozessbegleitung zur Untersuchung der Potentiale der Urbanen Gebiete (§ 6a BauNVO) und Bewertung anhand der realen Fallumsetzung Bayernkaserne;
- Untersuchung und Evaluierung der planerischen und koordinierenden Maßnahmen im Hinblick auf deren Wirksamkeit und Übertragbarkeit auf andere Stadtviertel und ähnliche Vorhaben;
- Erarbeiten von Vorschlägen zur Verbesserung der Maßnahmen und von Vorschlägen zur Übertragbarkeit auch auf andere Planungsgebiete;
- Zusammenfassung der Ergebnisse in geeigneter Form (Bericht, Print- und digitale Medien).

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden. Der geschätzte Auftragswert liegt bei ca. 200.000 € inkl. MwSt..

Vorgesehen ist zunächst eine Projektlaufzeit in den Jahren 2020 bis einschließlich 2023 zur Konzeptentwicklung und Ersteinrichtung. Ggf. ist über diesen Zeitraum hinaus eine Verlängerung der Leistung erforderlich.

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 der 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 unterhalb des Schwellenwertes von 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichten würde. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen. Es wird eine Öffentliche Ausschreibung gem. § 9 UVgO durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf www.service.-bund.de, und auf der Vergabeplattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf der Seite eingestellt. Die Bieter erhalten eine Frist von mindestens 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Die Bieterinnen bzw. Bieter müssen ihre Eignung anhand einer Eigenerklärung zu Ausschlussgründen und zur Leistungsfähigkeit nachweisen.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen bzw. Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept über die Vorgehensweise der Bearbeitung und einen Zeitplan einreichen.

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

- 40 % Verständnis der Aufgabe, methodische Herangehensweise
- 30 % Inhaltliche Qualität und Innovationspotenzial des Ansatzes
- 30 % Preis.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 1. Halbjahr 2020 geplant.

Weiteres Vorgehen/Dringlichkeit

Es sind die zu erbringenden Leistungen zu konkretisieren und auf deren Basis die erforderlichen Vergabeverfahren zur Beauftragung der Leistung durchzuführen.

F) Personalbedarf

Zur Bewältigung der neuen Aufgaben sind zudem neben dem oben unter den Buchstaben B und C des Vortrags dargestellten Finanzbedarf darüber hinaus neue Stellen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung (einschließlich der hiermit verbundenen Sachmittel) erforderlich.

1. Stellenbedarf

1.1. Kurzbeschreibung der Aufgabe

Es gilt den Prozess zur Schaffung eines qualitativvollen neuen Stadtteils für seine Bewohnerinnen und Bewohner weiter zu befördern, da dies mit dem Abschluss der Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen sein kann. Die Größenordnung und Komplexität des neuen Quartiers im Münchner Norden verursacht für die Phase

der baulichen Umsetzung und die Etablierung der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier Aufgaben, aus denen sich Maßnahmen generieren. Einige dieser Maßnahmen, wie z. B. die Projektsteuerung, wurden bereits im Zuge der Baurechtsschaffung etabliert bzw. angeregt. Es ergeben sich aber auch aus der besonderen Projektkonstellation neue Aufgabenfelder, welche nun etabliert werden sollen. Die erforderlichen Maßnahmen lassen sich grundsätzlich wie folgt beschreiben:

- Koordinierende und steuernde Maßnahmen der beteiligten Akteure zur Sicherung des Gesamtprozesses (Projektsteuerung);
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauabläufe und Maßnahmen (Baustellenmanagement einschl. Bauwasserhaltung, Grundwassermanagement);
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung der baulichen Gestalt und Nutzungsqualität (Beratungsgruppe, Quartiersmanagement, Gewerbeflächenmanagement und Nahmobilität);
- Mitwirkung in der Öffentlichkeitsarbeit (Konzepte der Nachbarschaftsgewinnung, Identifikation, Evaluationen und Untersuchungen etc.);
- Abstimmung und Betreuung des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“.

1.2. Aufgabenart

Bei den Aufgaben handelt es sich um mittelbare Pflichtaufgaben im eigenen Wirkungskreis. Auftragsgrundlagen sind insbesondere: Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bayerische Verfassung (BV), Gemeindeordnung (GO), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG), Verordnungen und Satzungen der Landeshauptstadt München, Stadtratsbeschlüsse.

In Bezug auf die referatsübergreifende Koordination, die ergänzenden Beauftragungen, wie z. B. Projektsteuerung, Baustellenmanagement, Grundwassermanagement und Quartiersmanagement, handelt es sich um freiwillige Aufgaben.

1.3. Auslöser des Mehrbedarfs

Es handelt sich teils um eine inhaltliche/qualitative Veränderung der Aufgabe, teils um eine neue Aufgabe und um eine quantitative Aufgabenausweitung. Die Umsetzungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne erfordern eine Personalverstärkung.

Derzeit sind für die Aufgabe im Bereich der Hauptabteilung II zwei Stellen (jeweils 1 VZÄ, Technischer Dienst, E 11 und E 13) eingesetzt:

Die referatsübergreifende Koordinierung der Gesamtmaßnahme im Hinblick auf Termine, Kosten und Qualitäten erfordert erhebliche Personalkapazitäten. Besonders verstärkt werden soll künftig das Thema Kosten. Für eine qualifizierte Kostenkontrolle des Projektes ist eine kontinuierlich fortgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich. In Abstimmung mit den anderen Referaten ist diese

zu erstellen und über den gesamten Realisierungszeitraum (ca. 2020 – 2030) fortzuführen.

Mit der baulichen Umsetzung des Quartiers ist im Sinne der Qualitätssicherung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren eine Beratungsgruppe einzurichten. Ebenso sind Realisierungswettbewerbe von Bauvorhaben durchzuführen. Diese Verfahren müssen vorbereitet und koordiniert werden. Weiterhin sind die verschiedenen Bauvorhaben im Vorfeld zu prüfen und es ist eine Bauberatung der jeweiligen Vorhaben im Zusammenhang mit der Beratungsgruppe durchzuführen. Hierzu sind im Vorfeld die entsprechenden Planungen auf Konformität mit dem Bebauungsplan sowie dem Gestaltungsleitfaden hin zu überprüfen.

Mit den bisherigen Stellen nicht abgedeckt ist folgender Bereich:
Die Umsetzung der Bayernkaserne soll durch ein Quartiersmanagement begleitet werden, das von Anfang an die Projektbeteiligten (Bauherrenschaften, Bewohnende, Gewerbetreibende, Mobilitätsanbieter etc.) zusammenführt und so zum Gelingen der Maßnahme beiträgt. Hierzu sind entsprechende Vergabeverfahren durchzuführen. Auch ist die Ersteinrichtung dieser Maßnahme erforderlich.

Insbesondere die konzeptionelle Entwicklung des Quartiersmanagements mit Gewerbeflächenmanagement und Nahmobilität sowie dessen „Ersteinrichtung“ soll im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ gefördert werden. Es gilt hier, Konzepte zur Einbindung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch der bestehenden Nachbarschaften zu entwickeln. Darüber hinaus soll eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der baulichen Umsetzung und Etablierung des Stadtviertels eingesetzt werden. Daneben sollen zu verschiedenen Phasen des Projekts wissenschaftliche Begleituntersuchungen durch externe Dienstleister (z. B. Hochschulen, Fakultäten etc.) durchgeführt werden. Diese Untersuchungen sind auf Ebene der Verwaltung zu koordinieren und zu unterstützen.

1.4. Geltend gemachter und zugestander Mehrbedarf

Gegenüber dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung angemeldeten Bedarf von drei Stellen zur Erfüllung der vorgenannten Aufgaben ergibt sich gemäß dem Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15310) folgender zugestander Mehrbedarf an unbefristeten Stellen in der Hauptabteilung II:

- 1 Stelle Sachbearbeitung Stadtplanung, wie unter Buchstabe C des Vortrags dargestellt, sind neue Tätigkeiten im Projekt im Zuge der baulichen Umsetzung erforderlich. Es ist im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ die Vorbereitung und Einrichtung eines Quartiersmanagements als Teilprojekt vorgesehen. Zuständigkeit für alle Tätigkeiten zur Vorbereitung, Koordinierung und Steuerung der damit verbundenen Tätigkeiten im Teilprojekt und für die Kommunikation innerhalb der Verwaltung sowie mit allen Außenstehenden, insbesondere den externen Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern.

Weiterhin Zuständigkeit für die Vorbereitung und Einrichtung der vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich der Kommunikation innerhalb der Verwaltung und mit Außenstehenden.

1,0 VZÄ, A 13 technischer Dienst

Personalkosten

Die Personalkosten für die Stelle stellen sich wie folgt dar:

Stelleneinwertung	Mittelbedarf jährlich	Produkt/Kostenstelle
Hauptsachbearbeitung Stadtplanung A 13 Technischer Dienst	65.380,00 €	38511200 Stadtplanung 18260000

1.5. Bemessungsgrundlage

Es handelt sich hier um „strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten“. Deshalb ist eine Stellenbemessung für die Stelle nicht möglich. Zu den Tätigkeiten der Stelle wird auf Ziffer 1.4 des Vortrags verwiesen.

1.6. Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Um die dargestellten Aufgaben bewältigen zu können, sind keine Alternativen zur Kapazitätsausweitung möglich.

Es ist weder eine Priorisierung noch eine Verlagerung der vorhandenen Kapazitäten möglich. In der in 2017 neu geschaffenen Abteilung Sonderplanungen und Projektentwicklung werden bereits zahlreiche große und sehr große städtebauliche Planungsverfahren durchgeführt. Bei Nichtzuschaltung des Mehrbedarfs können die unter Buchstabe C genannten Aufgaben nicht geleistet werden.

1.7. Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der unter Ziffer 1.4 beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von 1 VZÄ im Bereich der Hauptabteilung II Stadtplanung soll ab 2020 dauerhaft im Verwaltungsgebäude des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am Standort Blumenstraße 28b eingerichtet werden.

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf für voraussichtlich einen Arbeitsplatz ausgelöst. Der Arbeitsplatz kann aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nur durch vorübergehende Nachverdichtung in der Blumenstraße 28b untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

Der beantragte Arbeitsplatz muss in den Verwaltungsgebäuden des Referates für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Da dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Laufe des Jahres 2020 neue Räume, die derzeit vom Kommunalreferat belegt sind, zugewiesen werden, kann das zusätzlich beantragte Personal aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

langfristig aufgrund der zusätzlich zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Bis zur Freisetzung der Flächen des Kommunalreferates erfolgt die Unterbringung durch temporäre Nachverdichtungen.

2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

2.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	ab 2020 66.180 €	in 2020 239.000 €	2021 -2023 1.866.000 €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	65.380 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		2.000 €	
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	800 €	237.000 €	2021: 602.000 € 2022: 615.000 € 2023: 649.000 €
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1		

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

2.2. Nutzen

Der Nutzen kann nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden. Er wird sich letztlich erst später in der Zufriedenheit der dann im Bereich der ehemaligen Bayernkaserne wohnenden und arbeitenden Menschen zeigen.

Darüber hinaus stellen einige der neue Aufgabenfelder (z. B. Quartiersmanagement, Baustellenmanagement, Öffentlichkeitsarbeit sowie wissenschaftliche Begleituntersuchungen) einen Pilotstatus im städtischen Verwaltungshandeln dar. Deren Erfahrungen und Erfolg können richtungweisend sein und Potentiale bei künftigen Projektentwicklungen in der Landeshauptstadt München generieren.

2.3. Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Eine Feststellung der Wirtschaftlichkeit zur baulichen Umsetzung der Bayernkaserne kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend erfolgen. Vielmehr dienen einige der im Beschluss beschriebenen Maßnahmen, z. B. die Führung einer Einnahmen- und Ausgaben-Schätzung durch die externe Projektsteuerung dem Zweck, langfristig eine Kontrolle zur Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme zu erhalten.

2.4. Finanzierung

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

Die nunmehr beantragte Stelle und die Mittel wurden bereits im sog. „Eckdatenbeschluss 2020“ vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15310) angekündigt. Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss 2020, siehe Nr. 25 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Bereitstellung der erforderlichen Mittel

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und jeweils im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsverfahren beantragt.

3. Weiteres Vorgehen

Mit den durch den Eckdatenbeschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14047) zur Verfügung gestellten Mitteln kann nur eine der drei vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.05.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14831) beantragten Stellen geschaffen werden. Dies hat zur Folge, dass Teilaufgaben ggf. nur verzögert bearbeitet werden können, soweit deren Erfüllung nicht ggf. durch Externe bzw. der MRG mit übernommen werden kann. Sofern erforderlich, werden daher im Rahmen der Eckdatenbeschlüsse 2021 ff. ggf. weitere Personalzuschaltungen beantragt werden.

G) Anträge

1. Antrag Nr. 14-20 / A 05254

Am 18.04.2019 haben Frau Stadträtin Heide Rieke und Herr Stadtrat Horst Lischka den beiliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 05254 gestellt (vgl. Anlage 2). In diesem wird die Verwaltung beauftragt, als Pilotprojekt für die Bayernkaserne ein Programm zu entwickeln, das zeitlich befristet die Reduzierung der Mieten für kleine Gewerbe oder Gaststätten in den zentralen Erdgeschosszonen ermöglicht, in denen entsprechend dem Bebauungsplan eine Nichtwohnnutzung vorgeschrieben ist, um den öffentlichen Raum in diesen Bereichen zu beleben.

Am 07.08.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten. Dieser wurde seitens der Antragstellerinnen und Antragsteller zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein erheblicher Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 – ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne – ist als Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Urbane Gebiet ermöglicht spezifische Festsetzungen, um die gewünschten Nichtwohnnutzungen (kleine Läden, Gastronomie etc.) in den Erdgeschossen der Gebäude planungsrechtlich zu sichern.

Kleinere gewerbliche Einrichtungen, Läden und insbesondere gastronomische Einrichtungen können oftmals in Neubaugebieten aufgrund der vorherrschenden hohen Gewerbemieten nicht wirtschaftlich betrieben werden. Insbesondere während der Bauphase (die in der Bayernkaserne ca. 10 Jahre dauern wird) ist noch nicht die vollständige Wohnbebauung vor Ort und damit auch die Nachfrage für Nahversorgung und Dienstleistungen noch nicht vollständig vorhanden. Dies hat zur Folge, dass sich gewerbliche Nutzungen entweder im Quartier erst gar nicht etablieren oder schnell wieder verdrängt werden. Neben planungsrechtlichen Regelungen sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Belegung der Erdgeschosszonen langfristig sichern zu können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat sich mit der Bayernkaserne mit einem Quartiers- und Gewerbeflächenmanagement für das Bundesförderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ erfolgreich beworben. Zunächst sollen Konzepte entwickelt und etabliert werden, um tragfähige gewerbliche Einrichtungen, zu ermöglichen. Auf dieser Basis können Gewerbetreibende und Vermietende unterstützt werden, geeignete Flächen im Planungsgebiet zu finden und Leerstände bzw. Fluktuationen in der Belegung der Flächen zu minimieren und letztlich nachgefragte Gewerbenutzungen im Gebiet zu ermöglichen. Insofern können diese Maßnahmen ein Baustein zur Etablierung von gewerblichen Nutzungen in der Bayernkaserne sein.

Die im Antrag dargestellte Situation, in den neuen Siedlungsgebieten lebendige Erdgeschossbereiche mit Läden, Gaststätten usw. zu ermöglichen, ist aufgrund der bei früheren Siedlungsgebieten (z. B. Messestadt Riem) gemachten Erfahrungen sehr wohl bekannt. Die den Bauherrenschaften im Rahmen der Grundstücksvergabe gemachten Verpflichtungen zur Schaffung aktiver, die Straßen belebender Nichtwohnungsbereiche in den Erdgeschossen führen sowohl aufgrund des Grundstückskaufpreises (in Freiham zuletzt 970 €/m² Geschossfläche) als auch infolge hoher Baukosten zu erheblichen Gestehungskosten und in der Folge zu entsprechend hohen Kostenmieten. Eine Belastung in Höhe einer Kostenmiete kann von Gewerbetreibenden in der Regel nicht getragen werden. Dies gilt umso mehr für eine Anlaufzeit von etlichen Jahren, währenddessen das neue Quartier erst im Entstehen begriffen ist. Die Folge hiervon sind wiederum das Ausbleiben geeigneter Mietinteressenten und eine schwierige Vermietbarkeit der erstellten Gewerbeflächen in den Erdgeschossen.

Vor diesem Hintergrund wird die im Antrag verfolgte Zielsetzung der Schaffung eines Förderprogramms, das die Kostenmiete auf ein für die Gewerbetreibenden erträgliches Niveau seitens der Stadtplanung und Wohnungsbauförderung begrüßt. Dabei sind grundsätzlich unterschiedliche Ansätze für derartige Konzepte möglich und sollten vertiefend untersucht werden:

- **Fördersystematik (Subjektförderung – Objektförderung)**
Mittels eines Förderprogramms könnten die Gewerbetreibenden unterstützt werden. Die Gewerbetreibenden hätten zunächst ihre marktüblichen Gewerbemieten zu entrichten. Ein noch zu bestimmender Anteil Gewerbemiete könnte dann in Form einer nachträglichen Ausgleichszahlung an die Gewerbetreibenden durch die Landeshauptstadt München ausgezahlt werden. Dabei sollte das Procedere möglichst unkompliziert in der Anwendung für die Gewerbetreibenden sein (z. B. einmalige Antragsstellung). Die Abwicklung der Förderkonditionen läge beim Mieter selbst sowie der Verwaltung. Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer wären von Bindungen befreit und hätten selbst keine Verantwortung im Zuge der Förderung. Die Finanzierung des Förderprogramms könnte durch entsprechende Finanzmittel aus dem städtischen Haushalt erfolgen, wobei deren Höhe noch konkret zu prüfen und festzulegen wäre.

Ein gänzlich anderes Modell könnte die Vergabe der jeweiligen Grundstücke mit vorgesehenen Gewerbenutzungen an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu günstigeren Konditionen von der Landeshauptstadt München vorsehen. Der geminderte Erwerbspreis könnte dann in Form einer Vergünstigung an die künftigen Gewerbetreibenden als günstigere Mieten weitergegeben werden. Eine noch festzulegende Bindungslaufzeit würde die Zeitdauer der Mietförderung eindeutig regeln. Der Vorteil hier wäre eine unbürokratische Abwicklung der Förderhilfe unmittelbar von Vermietenden zu den Mieterinnen und Mietern. Die Finanzierung seitens der Landeshauptstadt München wäre bereits komplett durch die vergünstigte Vergabe der Grundstücke an die Bauherrenschaften erfolgt. Weitere Finanzierungen durch die Verwaltung sowie Abstimmungen wären nicht erforderlich.

Darüber hinaus sollten weitere Möglichkeiten bzw. Modelle zur Förderung von Gewerbetreibenden einer eingehenden Untersuchung unterzogen werden:

- **Zusammenhang mit anderen Nutzungen**
Ungeachtet des gewählten Modells müsste das Förderprogramm unabhängig von der Wohnungsbauförderung funktionieren. Eine Abhängigkeit oder ein Zusammenhang mit den vorhandenen Förderprogrammen wäre auszuschließen. Des Weiteren wären wettbewerbsrechtliche Grundsätze zu beachten.

- **Förderzeitraum**
Grundsätzlich müsste auch die geeignete Zeitdauer des Förderprogramms geklärt werden. Der Abschluss der baulichen Umsetzung der Bayernkaserne wird für das Jahr 2030 erwartet. Erste mögliche gewerbliche Nutzungen im Stadtviertel sind ab 2023 bzw. 2024 zu erwarten. In der Folgezeit gilt es, weitere gewerbliche Nutzungen sukzessive mit dem Baufortschritt zu etablieren. Tragfähige Gewerbenutzungen im Zeitraum einer „Baustelle“ zu gewinnen mit den damit verbundenen Einschränkungen (niedrige Kundenfrequenz, schwere Erreichbarkeit, unattraktives Umfeld etc.), stellt eine besondere Herausforderung dar. Es ist im Weiteren zu prüfen, ob mit der Fertigstellung des Stadtviertels 2030 mit einer absehbaren Entspannung hinsichtlich Gewerbemieten und tragfähigen Nutzungen ausgegangen werden kann. Dies sollte bei der Bemessung des möglichen Förderzeitraums geprüft werden.
- **Fördergegenstand**
Vor dem Hintergrund des Antrags auf Berücksichtigung von kleineren gewerblichen Einrichtungen ist eine klare Definition und Abgrenzung der förderwürdigen Nutzungen erforderlich. So wären z. B. Läden und Gaststätten in das Förderprogramm einzubeziehen. Ausnahmen nach Branchen, Ladengrößen etc. (z. B. Vollsortimenter von Handelsketten) wären zu definieren. Zur ehemaligen Bayernkaserne wird derzeit ein Einzelhandelsgutachten erstellt, welches Empfehlungen zur sinnvollen Etablierung von Gewerbenutzungen, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im bestehenden Stadtteil, abgeben soll. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten können hier wertvolle Grundlagen bereitstellen.
- **Übertragbarkeit**
Insgesamt stellt sich auch die Frage der Ausrichtung eines Förderprogramms ausschließlich auf die ehemaligen Bayernkaserne. Bei der Entwicklung Freiham bestehen grundsätzlich identische Ziele zur Etablierung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere durch die Aktivierung der Erdgeschosszonen. In einem ersten Schritt wurden der Politik bereits grundsätzliche Modelle zur Etablierung eines Förderprogramms in der Kommission Freiham vorgestellt. Insofern sollte geprüft werden, ob eine derartige Förderung auch auf andere Gebiete (wie z. B. Freiham) angewandt werden könnte.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat bezugnehmend auf die Beschlussfassung des Stadtrats zur Förderung gewerblicher Erdgeschosszonen vom 15.05.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10860) grundsätzlich ordnungspolitische Bedenken gegenüber Subventionen, falls auf lange Sicht die Schaffung bzw. der Erhalt von unattraktiven Standorten und nicht marktkonformen Strukturen durch öffentliche Mittel finanziert werden soll. Ein unattraktiver Standort wird trotz Subvention bzw. Förderung nicht zu einem attraktiven Standort und somit zu keinem nachhaltigen Erfolg führen und wird daher nicht angenommen. Subventionen bedingen zumindest im Dienstleistungs- und Handelssektor eine Verzerrung von Angebot und Nachfrage und schaffen darüber hinaus eine nicht

marktkonforme Struktur, was zur Benachteiligung aller nicht geförderten Marktteilnehmer führen kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Einführung eines zeitlich befristeten Förderprogramms in der Bayernkaserne dennoch eine wertvolle und dringend erforderliche Maßnahme, um die Zielsetzungen für das neue Stadtviertel mit Wohnraum für bis zu 15.000 Menschen im Münchner Norden erfolgreich umsetzen zu können. Die Ausführungen zeigen aber auch, dass die erfolgreiche Einführung eines derartigen Programms sorgfältige Untersuchungen und ein solides Konzept benötigt. Es wird daher empfohlen, in einem erstem Schritt mögliche Konzepte vertiefend zu erarbeiten. Auf eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Entwicklungsgebiete, z. B. Freiham, ist dabei zu achten. Der Stadtrat soll 2021 mit dem konkreten Programmkonzept befasst werden.

2. Antrag Nr. 14-20 / A 05337

Am 10.05.2019 haben Herr Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herr Stadtrat Dr. Michael Mattar, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herr Stadtrat Thomas Ranft und Herr Stadtrat Wolfgang Zeilnhöfer den beiliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 05337 gestellt (vgl. Anlage 3.) Demnach möge der Stadtrat beschließen, dass der Oberbürgermeister dem Stadtrat in Abstimmung mit den städtischen Wohnungsgesellschaften ein Konzept für Co-Working in Erdgeschosszonen der neu zu bauenden Stadtteile Freiham und Bayernkaserne vorschlägt. Angesprochen werden sollten bei der Konzeptentwicklung zudem Genossenschaften, die in den beiden Stadtteilen bauen.

Am 07.08.2019 wurde um Fristverlängerung gebeten. Dieser wurde seitens der Antragstellerinnen und Antragsteller zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der Digitalisierung ist heute in vielen Berufssparten ein ortsunabhängiges und flexibles Arbeiten möglich. Co-Working Spaces bieten Freiberuflern, kleineren Startups oder digitalen Nomaden die Möglichkeit, in gut ausgestatteten, verhältnismäßig offenen Räumen zu arbeiten und vorhandene Ressourcen ökonomisch zu nutzen. Sie sind eine gute Ergänzung zu kompakten Wohnungen und eine risikolose Alternative zum eigenen Büro.

Grundsätzlich begrüßt daher das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Bereicherung der Nutzungsvielfalt durch innovative Gewerbestrukturen. Gerade bei den großen Maßnahmen Freiham und Bayernkaserne ist es ein vorrangiges Ziel, derartige Nutzungen zu ermöglichen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist daher bereits im Austausch mit der Wohnungswirtschaft, um Anregungen und Ideen zur Aktivierung der Erdgeschossflächen einzuholen.

Zu den beiden genannten Stadtteilen ist Folgendes festzustellen:

Im Zuge der baulichen Umsetzung der **Bayernkaserne** soll ein Quartiersmanagement mit Gewerbeflächenmanagement etabliert werden (siehe hierzu auch Buchstabe C, Ziffer 2.1 und 2.3 des Vortrags). Nach erfolgter Beauftragung eines externen Dienstleistungsbüros sollen die vorliegenden Erkenntnisse in die

Konzeptentwicklung für das Quartiers- und Gewerbeflächenmanagement Bayernkaserne einfließen. Ziel soll es dabei sein, auch Co-Working-Bereiche in dem neuen Stadtteil im Münchner Norden zur Verfügung zu stellen.

Ein vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragtes konzeptionelles Gutachten zur Umsetzung von Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen in **Freiham Nord** hat als denkbare und wünschenswerte Co-Working-Räume, die auch das Potenzial haben "Think-tanks" und Inkubatoren für neue Entwicklungen zu sein, explizit im zu verfolgenden Nutzungstableau mit aufgenommen.

Freiham gliedert sich in verschiedenen Abschnitte, die unterschiedliche Planungsstände haben und somit auch unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahmen:

- Für den 1. Realisierungsabschnitt (RA) besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Grundstücksflächen in einem ersten Bauabschnitt dieses 1. RA sind überwiegend vergeben. Die Grundstücksflächen in einem 2. Bauabschnitt sind zu ca. 60 % vergeben. Auf dem Weg der Grundstücksvergabe kann damit nicht mehr explizit gefordert werden, dass Co-Working-Büros geschaffen werden müssten. Allerdings haben die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer teilweise selbst großes Interesse daran, ihre Erdgeschosse für sinnvolle Nutzungen zu vermieten. Co-Working-Räume werden derzeit auch von den unterschiedlichen Bauherren bei der Programmentwicklung der verschiedenen Projekte diskutiert. Der limitierende Faktor ist hier jedoch die sich ergebende Höhe der Miete.
- Der 2. Realisierungsabschnitt befindet sich nach dem Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs nun in der Rahmenplanung. Hier gibt es noch die Möglichkeit, entsprechende Forderungen mit aufzunehmen.

Co-Working-Angebote sind eines von vielen wichtigen Versorgungsangeboten, die in keinem Neubauquartier fehlen sollten. Auch im geförderten Wohnungsbau besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Flächen, bevorzugt in den Erdgeschosszonen, für soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen, wie z. B. für Co-Working Spaces, zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen und die dazugehörigen Nebenflächen erfüllen jedoch nicht die Kriterien des geförderten Wohnungsbau gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 und müssen daher freifinanziert werden.

In der Vergangenheit kam es bei der Umsetzung der Erdgeschossnutzungen oft zu einer Art „Arbeitsteilung“ zwischen den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG und den Genossenschaften auf Quartiersebene. Ausgehend von den Mieterbedürfnissen und der Nähe zur Kommune sorgen bisher die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig für die sozialen und kulturellen Räumlichkeiten, wie die Unterbringung von Kindertagesstätten, Altenservicezentren, Bewohnertreffs usw.. Quartiersläden, Mobilitätszentralen und auch Co-Working Spaces wurden vermehrt von Genossenschaften ange-

boten. Dabei wurden die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten des jeweiligen Quartiers berücksichtigt.

Für die GWG und die GEWOFAG bedeutet das Thema „Co-Working-Spaces“ ein neues Geschäftsmodell, sie zeigen sich aber grundsätzlich offen das Thema aufzugreifen. Voraussetzung ist allerdings die frühzeitige Festlegung der Flächenbedarfe vor Ausschreibung der erforderlichen Planungsleistungen. Wichtig ist es im Vorfeld konkrete Nutzungskonzepte und Betreibermodelle zu entwickeln. Zunächst ist auch die Klärung der Finanzierung dringend erforderlich. Die GWG und die GEWOFAG sind gerne bereit, an der weiteren Konkretisierung des Themas mitzuwirken, z. B. im Zuge der Mitwirkung in einer Arbeitsgruppe. In den aktuell zu realisierenden Bauvorhaben in Freiham sind im Quartier entsprechende Räume geplant. Für Bauvorhaben in Freiham und der Bayernkaserne, die noch nicht in der Planung sind, sind die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften offen, sich mit dem Thema Co-Working zu beschäftigen.

Auch die mitbauzentrale münchen und die GIMA München eG, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ebenso zum Thema Co-Working Spaces befragt wurden, begrüßen die Etablierung kleinteiliger Gewerbeeinheiten, zu denen Co-Working Spaces gehören. Sie weisen darauf hin, dass in der Vergangenheit Co-Working Spaces von Wohnungsbaugenossenschaften auf freiwilliger Basis eingebaut wurden. Ihrer Erfahrung nach zeigt sich in den Neubaugebieten Domagkpark und Prinz-Eugen-Park, dass die Nachfrage nach solch kleinteiligen Arbeitsmöglichkeiten bei weitem das Angebot übersteigt. Als schwierig sehen sie dabei, dass die Wirtschaftlichkeit solcher Nutzungen, insbesondere in den Startjahren eines Quartiers, problematisch ist. Sie plädieren dafür, bei der Mietpreisgestaltung für kleinteilige, nicht profitorientierte Gewerbeeinheiten flexibel agieren zu können. Ihrer Meinung nach sollte dies in den Kaufpreisen der Grundstücksanteile für derlei Gewerbeflächen Berücksichtigung finden. Angeregt wird auch ein Management der Erdgeschosszonen, welches ein Ausgleichskonzept für wirtschaftlich rentable und nicht rentable, aber gewünschte Flächen umsetzt, und ein Betreiberkonzept für Co-Working-Flächen, da die Betreuung von wechselnden Nutzern mit einem nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand verbunden ist. Als ideal wird ein Quartiersmanagement für Co-Working-Flächen angesehen, das diese Verwaltungsaufgaben sowohl für Gemeinschaftsräume als auch für Co-Working Spaces übernehmen kann.

Fazit:

Es empfiehlt sich, ein stimmiges allgemeines Konzept für die Nutzung der Erdgeschosszonen zu formulieren, in denen auch Co-Working-Räume inkludiert sind. Ein zu kleinteiliges, auf unterschiedlichste Nutzergruppen fokussiertes Vorgehen erscheint zu starr und zu wenig flexibel für Stadtentwicklungsprojekte in der Größe und mit der Realisierungsdauer von Freiham und der Bayernkaserne. Ein Konzept für Co-Working in Erdgeschosszonen sollte daher flexibel gestaltet sein, um auf die Erfordernisse der jeweiligen Quartiere gezielt reagieren zu können.

Die Schaffung einer das jeweilige Quartier koordinierenden Steuerstelle wird sowohl von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG als auch von der mitbauzentrale münchen und der GIMA München eG für sinnvoll erachtet.

Dem Stadtrat wird 2021 zum Stand des Konzeptes berichtet.

3. Antrag Nr. 14-20 / A 05613

Am 08.07.2019 haben Frau Stadträtin Heide Rieke, Herr Stadtrat Horst Lischka, Herr Stadtrat Klaus Peter Rupp, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Herr Stadtrat Hans Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herr Stadtrat Jens Röver, Herr Stadtrat Dr. Ingo Mittermaier und Frau Stadträtin Ulrike Boesser den beiliegenden Antrag Nr. 14 20 / A 05613 gestellt (vgl. Anlage 4.) In diesem wird die Verwaltung beauftragt, für das Neubaugebiet Bayernkaserne eine Projektsteuerung für die anstehende Umsetzung des Bebauungsplans und eine integrierte Quartiersentwicklung einzurichten. Zu den notwendigen Aufgaben gehörten insbesondere die Koordinierung eines gesamtheitlichen Mobilitätskonzepts (a), die Koordinierung der Belegung der nicht für Wohnen vorgesehenen Erdgeschosszonen (b), das Baustellenmanagement (c) sowie die Schaffung einer Struktur für das künftige Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner (d). Alle Bauherren sollen über die Grundstücksausschreibungen bzw. die städtebaulichen Verträge zur Mitwirkung an den jeweiligen Themenfeldern verpflichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Antrag dargestellten Maßnahmen sind für den erfolgreichen Start und die Durchführung der baulichen Umsetzung aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dringend erforderlich. Die Bayernkaserne ist hinsichtlich Größe und Komplexität der baulichen Umsetzung durchaus mit der Maßnahme Freiham vergleichbar. Auch dort zeigt sich, dass koordinierende Leistungen im Zuge der baulichen Umsetzung dringend erforderlich sind. Diese Leistungen, wie ein Quartiersmanagement oder ein Nahmobilitätsmanagement, können nicht mehr wie bei bisherigen Planungen (Domagkpark, Prinz-Eugen-Park) aus privater und ehrenamtlicher Verantwortung geleistet werden. In diesen Quartieren wurde wertvolle Pionierarbeit in diesen Themenfeldern geleistet. Beim Großvorhaben Bayernkaserne muss eine einheitliche Koordinierung bzw. Betreuung frühzeitig übergeordnet durch die Stadt erfolgen. Einige der Leistungen, wie die Projektsteuerung und das Baustellenmanagement sind als übergeordnete koordinierende Tätigkeiten als Querschnittsaufgabe zu verstehen, die nur durch die Stadt koordiniert bzw. betreut werden können.

Das neue Stadtviertel liegt in einem der Handlungsräume der Stadtentwicklung. Handlungsräume sind die fachübergreifenden, besonders dynamischen Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung, in denen sich Projekte, Planungen, Chancen und Herausforderungen in besonderem Maße zeigen. Der Handlungsraumansatz als neues informelles Planungsinstrument wird schrittweise eingeführt und perspektivisch wird für jeden Handlungsraum ein integriertes Handlungsraum-

konzept erarbeitet. Bezogen auf die ehemalige Bayernkaserne bietet der Handlungsraumansatz als übergeordnete Ebene die Möglichkeit, das Gebiet und dort verortete Planungen, Managements und die integrierte Quartiersentwicklung insgesamt in einen größeren Kontext einzubetten. Dabei können Wechselwirkungen und Ausstrahlungseffekte der ehemaligen Bayernkaserne mit der Umgebung in den Blick genommen werden. Dies kann die Funktion und die Möglichkeiten eines Quartiersmanagements für die verschiedenen Akteurinnen und Akteure begünstigen.

Die Maßnahmen finden sich daher bereits unter Buchstabe B und C des Vortrags in dieser Beschlussvorlage. Dabei werden die Maßnahmen Mobilitätskonzept (a), Koordinierung der Erdgeschosszonen (Gewerbeflächenmanagement) (b) sowie die Einführung eines Quartiersmanagements (d) im Zuge des Förderprogramms des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit Fördermitteln in der Höhe von rd. 1,47 Mio € finanziell unterstützt. Die gesamtkoordinierende Projektsteuerung (siehe Buchstabe B, Ziffer 1 des Vortrags) sowie das Baustellenmanagement (s. Buchstabe B, Ziffer 2 des Vortrags) sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

Dabei kann durchaus bei geeigneten Maßnahmen auf das bestehende Know-how, z. B. der MRG für das Baustellenmanagement, die Projektsteuerung oder auch die Einrichtung des Grundwassermanagements zurückgegriffen werden. Dies hätte neben dem Zugriff auf die dortige themenbezogene Erfahrung auch den Vorteil, auf aufwendige Vergabeverfahren zu verzichten und die MRG im Zuge einer Inhousevergabe mit dem Baustellenmanagement zu betrauen. Gegebenenfalls könnte dies auch für weitere der genannten Maßnahmen zielführend sein.

Dem Stadtrat wird 2021 über den Sachstand der genannten Maßnahmen berichtet.

Das Personal- und Organisationsreferat (vgl. Anlage 6) und das Kommunalreferat (vgl. Anlage 7) haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat die beiliegende Stellungnahme abgegeben (vgl. Anlage 8).

Hierzu wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung genommen:

Überschreitung der Vorgabe des Eckdatenbeschlusses um 100.000 €

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann der Darstellung der Stadtkämmerei, dass die Vorgabe des Eckdatenbeschlusses insgesamt um 100.000 € überschritten würde, nicht folgen. Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden diese Vorgaben vollumfänglich eingehalten. Die Stadtkämmerei bezieht sich bei der vermeintlichen Überschreitung um 100.000 € auf den Beschluss "Beschleunigung und Verbesse-

rung der Zuverlässigkeit des Buslinienverkehrs" (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15495, die Federführung liegt beim Referat für Arbeit und Wirtschaft). Dieser Beschluss wurde in der Vollversammlung des Stadtrats am 23.10.2019 mehrheitlich beschlossen. Unter der Antragsziffer 7 dieses Beschlusses wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung für "die Ertüchtigung des Verkehrsmodells" für das Jahr 2020 100.000 € genehmigt. Diese zusätzlichen Mittel wurden gemäß der Antragsziffer 9 dieses Beschlusses unter "... Ausnahme vom Verfahren des Eckdatenbeschlusses 2020 ..." genehmigt. Das heißt, diese zusätzlichen Mittel in Höhe von 100.000 € für das Jahr 2020 sind nicht auf die beantragte Mittelausweitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2020 anzurechnen, wodurch keine Überschreitung der Vorgaben des Eckdatenbeschlusses gegeben ist.

Beantragung von Mitteln für Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit

Die beantragten Kosten für Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit beim Projekt ehemalige Bayernkaserne sollen partizipative Prozesse mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den bestehenden Nachbarschaften im Zuge der baulichen Umsetzung dieses neuen Stadtquartiers für bis zu 15.000 Menschen begleiten. Das zu erarbeitende Konzept und Vorgehen ist ein Bestandteil des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/ 2019“. In diesem Rahmen werden zwei Drittel der Finanzmittel durch den Bund beigesteuert. Die dargestellten 28.000 € stellen den durch die Kommune sicherzustellenden Eigenanteil von ein Drittel der Finanzmittel dar.

Die in der Stellungnahme der Stadtkämmerei dargestellten, nach Ansicht der Stadtkämmerei zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Beschluss „Optimierung der Bebauungsplanverfahren und der Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04459) sind für Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu verwenden bzw. reserviert. Das Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 für den Bereich der ehemaligen Bayernkaserne und des Bereichs östlich der Bayernkaserne ist jedoch bereits abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist seit April 2019 rechtsverbindlich. Daher kann auf diese Finanzmittel nicht zugegriffen werden.

Finanzierung Förderprogramm

Die in der Beschlussvorlage dargestellte Finanzierung des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/ 2019“ ist mit dem Fördergeber abgestimmt. Demnach ist lediglich die Sicherung des einzubringenden Eigenanteils von einem Drittel der Projektkosten im Rahmen des Förderprogramms erforderlich.

Die Sitzungsvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium Hauptabteilung II, Vergabestelle 1, abgestimmt.

Die MRG hat 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.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den notwendigen Finanz- und Personalbedarf fristgerecht anmelden zu können. Insbesondere ist der Förderantrag beim Bund bis spätestens November 2019 einzureichen, um die Fördermittel aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ zu erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Gesamtbedarf für Sachmittel zur Vergabe von Leistungen beträgt **2.103.000 €**. Der Betrag setzt folgendermaßen zusammen:
 - Maßnahmen gemäß Buchstabe B des Vortrags in Höhe von **1.370.000 €** (Projektsteuerung, Baustellenmanagement, Grundwassermanagement und Beratungsgruppe)
 - Maßnahmen gemäß Buchstabe C des Vortrags in Höhe von **733.000 €** (kommunaler Anteil der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, die 2020 einmalig erforderlichen Sachmittel in Höhe von 237.000 € sowie die von 2021 bis einschließlich 2023 erforderlichen Sachmittel in Höhe von insgesamt 1.866.000 €, davon 2021 in Höhe von 602.000 €, 2022 in Höhe von 615.000 € und 2023 in Höhe von 649.000 €, jeweils im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsverfahren bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Produktkostenbudget beim Produkt 38511200 Stadtplanung erhöht sich 2020 einmalig um Kosten in Höhe von 237.000 €, 2021 um 602.000 €, 2022 um 615.000 € und 2023 um 649.000 €, die in dieser Höhe auch zahlungswirksam werden.

2. Der Stadtrat stimmt zu, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Antrag im Rahmen des Förderprogramms des Bundes „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ für das Projekt Bayernkaserne zur Bereitstellung von Fördergeldern stellt.
3. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16389) das Betätigungsfeld der MRG im Gesellschaftsvertrag so zu erweitern, dass für die ehemalige Bayernkaserne die Projektsteuerung (gemäß Buchstabe B Ziffer 1 und Buchstabe E Ziffer 1 des Vortrags) sowie das Baustellenmanagement (gemäß Buchstabe B Ziffer 2 und Buchstabe E Ziffer 3 des Vortrags) gemäß Ziffer 4 des Antrags der Referentin mit umfassenden Dienstleistungen bei Planungsmaßnahmen für die Landeshauptstadt München übernommen werden können.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für die Umsetzungsphase des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 die Aufträge zur Fachbetreuung einer Projektsteuerung (gemäß Buchstabe B Ziffer 1 und Buchstabe E Ziffer 1 des Vortrags) sowie eines Baustellenmanagements (gemäß Buchstabe B Ziffer 2 und Buchstabe E Ziffer 3 des Vortrags) im Rahmen einer Inhouse-Vergabe und damit ohne Ausschreibung an die MRG nach erfolgter Anpassung des Gesellschaftsvertrages gemäß Ziffer 3 des Antrages der Referentin zu vergeben. Der Vergabewert für die Jahre 2020 bis 2023 wird auf bis zu 500.000 € (einschl. MwSt.) für die Projektsteuerung und auf bis zu 320.000 € (einschl. MwSt.) für das Baustellenmanagement geschätzt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Verträge mit der MRG in Abstimmung mit der Stadtkämmerei gemäß den Ausführungen unter Buchstabe E Ziffern 1 und 3 zu verhandeln und abzuschließen, bei Bedarf zu ändern und zu ergänzen oder aufzuheben.
6. Sofern die Übernahme der Leistungen gemäß Ziffer 4 des Antrags der Referentin durch die MRG nicht möglich sein sollte, werden diese an externe Auftragnehmerinnen bzw. externe Auftragnehmer vergeben, um den Umsetzungsprozess der ehemaligen Bayernkaserne nicht zu gefährden.
7. Der Stadtrat stimmt zu, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Umsetzungsphase des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 den Auftrag zur Fachbetreuung eines Grundwassermanagements an externe Auftragnehmerinnen bzw. externe Auftragnehmer vergibt. Der Vergabewert für die Jahre 2020 bis 2023 wird auf insgesamt bis zu 350.000 € (einschl. MwSt.) geschätzt.
8. Die beauftragten städtischen Maßnahmen werden durch die Verwaltung evaluiert. Dem Stadtrat wird bis spätestens 2021 in einer entsprechenden Vorlage berichtet und entsprechende Steuerungsmaßnahmen ggf. vorgeschlagen.

9. Der Stadtrat stimmt zu, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Umsetzungsphase des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989 die Aufträge zur Fachbetreuung eines Quartiersmanagements, eines Nahmobilitätsmanagements, eines Gewerbeflächenmanagements, der Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit, von wissenschaftlichen Begleituntersuchungen sowie eines Prozessmanagements im Zuge des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus 2018/2019“ an externe Auftragnehmerinnen bzw. externen Auftragnehmer vergibt. Der Vergabewert für die Jahre 2020 bis 2023 wird insgesamt bis zu 2.200.000 € (einschl. MwSt.) betragen. Der Bund beteiligt sich – bei Vorliegen aller Voraussetzungen – an den Kosten mit Fördermitteln in Höhe von 1.467.000 €. Für die Landeshauptstadt München verbleiben somit lediglich die unter Ziffer 1 des Antrags dargestellten Kosten in Höhe von 733.000 €.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von einer unbefristeten Stelle (1,0 VZÄ) bei der Hauptabteilung II – Stadtplanung und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von bis zu 65.380 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 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 26.152 € jährlich (40 % des JMB). Das Produktkostenbudget erhöht sich um 91.532 € jährlich, davon sind 65.380 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen konsumtiven Sachmittel für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungen und die erforderlichen einmaligen Sachkosten für die Erstausrüstung des Arbeitsplatzes in Höhe von 2.000 € für den Haushalt 2020 anzumelden. Das Produktkostenbudget erhöht sich beim Produkt 38511200 Stadtplanung entsprechend 2020 einmalig um 2.000 € sowie ab 2020 jährlich um 800 €, die in dieser Höhe auch zahlungswirksam werden.
13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die unter Buchstabe F Ziffer 1.7 des Vortrags dargestellten Flächenbedarfe gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, soweit weitere Flächen zugewiesen werden sollen.
14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat nach Ablauf von drei Jahren nach Stellenbesetzung erneut zu befassen, wobei die tatsächlich erreichten Ziele und Effekte darzustellen sind und zu begründen ist, ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzliche Stelle dauerhaft benötigt wird.
15. Die Verwaltung wird beauftragt, als Pilotprojekt für die ehemalige Bayernkaserne ein konkretes Konzept für ein Programm zur finanziellen Unterstützung für die frühzeitige Ansiedlung von kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und dergleichen zu entwickeln. Auf eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Entwicklungsgebiete, z. B. Freiham, ist dabei zu achten. Dem Stadtrat wird bis spätestens 2021 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.

16. Die Verwaltung wird beauftragt, als Pilotprojekt für die ehemalige Bayernkaserne ein umfassendes Konzept für die Nutzung der Erdgeschosszonen, das insbesondere auch Aussagen zum Thema Co-Working beinhaltet, zu entwickeln. Auf eine Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Entwicklungsgebiete, z. B. Freiham, ist dabei zu achten. Dem Stadtrat wird bis spätestens 2021 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 Zeilhofer vom 10.05.2019 bleibt aufgegriffen.
17. 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 bleibt aufgegriffen. Dem Stadtrat wird zu den im Antrag aufgeführten Maßnahmen bis spätestens 2021 in einer entsprechenden Vorlage berichtet.
18. Falls von der Klausel zur Änderung des Vergabeverfahrens gemäß Buchstabe E des Vortrags Gebrauch gemacht wird, unterliegt dieser Beschluss der Beschlussvollzugskontrolle des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei HA II/31
an die Stadtkämmerei HA II/12
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann
3. An das Baureferat
4. An das Direktorium HA II/V 1 (3x)
5. An das Direktorium HA II Vergabestelle 1
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Personal- und Organisationsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. an das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An SWM-MVG
16. An die MRG Maßnahmeträger München-Riem gmbH
(künftig: MRG Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH)
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/3
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/12 (Vergabestelle)
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61P
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
30. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3