

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

Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialbürgerhaus, Bürgerbüro, Kulturzentrum, MVHS, Stadtteilbibliothek, Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege und Nachbarschaftstreff

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

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-39)

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08196

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022
Öffentliche Sitzung

Anlass	Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit stadtteilkulturellen und sozialen Einrichtungen am Standort Hanns-Seidel-Platz Vergabeverfahren, Machbarkeitsstudie, Vorplanungsauftrag Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026 Eckdatenbeschluss zum Haushaltsplan 2023
Inhalt	Abschluss des Vergabeverfahrens, Darstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Beauftragung der Vorplanung gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 13.02.2019 und 22.07.2020. Zusätzlicher Sachmittel- und Stellenbedarf für die Abteilung Immobilienmanagement (IM) des Kommunalreferates (KR) und die Hauptabteilung Hochbau des Baureferates (BAU) ab dem Haushaltsjahr 2023

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Planungskosten (einmalig):</td> <td style="text-align: right;">1,5 Mio. €</td> </tr> <tr> <td>Personalbedarf BAU 3,0 VZÄ (dauerhaft):</td> <td style="text-align: right;">288.216 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 100px;">(einmalig)</td> <td style="text-align: right;">6.000 €</td> </tr> <tr> <td>Personalbedarf KR 1,0 VZÄ (dauerhaft):</td> <td style="text-align: right;">82.320 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 100px;">(einmalig)</td> <td style="text-align: right;">2.000 €</td> </tr> </table>	Planungskosten (einmalig):	1,5 Mio. €	Personalbedarf BAU 3,0 VZÄ (dauerhaft):	288.216 €	(einmalig)	6.000 €	Personalbedarf KR 1,0 VZÄ (dauerhaft):	82.320 €	(einmalig)	2.000 €
Planungskosten (einmalig):	1,5 Mio. €										
Personalbedarf BAU 3,0 VZÄ (dauerhaft):	288.216 €										
(einmalig)	6.000 €										
Personalbedarf KR 1,0 VZÄ (dauerhaft):	82.320 €										
(einmalig)	2.000 €										
Entscheidungs- vorschlag	<p>Die im Nutzerbedarfsprogramm festgestellten Bedarfe werden vorläufig genehmigt; der konkrete Bedarf für die Verwaltungsflächen wird im Verlauf der Vorplanung ermittelt.</p> <p>Das BAU wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.</p> <p>Die Stellenbedarfe des BAU (3,0 VZÄ) und des KR (1,0 VZÄ) als zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens werden genehmigt.</p> <p>Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00492 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach vom 27.01.2021 wird nach Maßgabe des Vortrages entsprochen. Die Empfehlung ist gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.</p>										
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<p>Hanns-Seidel-Platz Nordparzelle, Kulturzentrum, Sozialbürgerhaus, Zentrum Perlach</p>										
Ortsangabe	<p>16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach</p>										

I. Vortrag der Referentin	2
1. Ausgangslage	2
2. Projektstand	3
2.1 Bedarf	3
2.2 Raum- und Funktionsprogramm	3
3. Machbarkeitsstudie	4
3.1 Auftrag	4
3.2 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie	5
4. Vergabeverfahren, Vergabe der Planungsleistungen	7
4.1 Verfahrensablauf, Vergabevorschlag	7
4.2 Vergabe der Planungsleistungen	7
5. Vorplanungskosten, Finanzierung und Darstellung im MIP	7
6. Zwischennutzung bis zum Baubeginn	8
7. Stellenbedarf	9
7.1 Stellenbedarf KR	9
7.1.1 Anlass	9
7.1.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf	9
7.1.3 Finanzielle Abwicklung	9
7.1.3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	9
7.1.3.2 Messung des nicht monetären Nutzens	10
7.1.3.3 Finanzierung	10
7.2 Stellenbedarf BAU	11
7.2.1 Anlass	10
7.2.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf	10
7.2.3 Finanzielle Abwicklung	10
8. Errichtung eines Kultur- und Bürgerhauses am Hanns-Seidel-Platz Empfehlung Nr. 20-26 / E 00492 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.01.2021	11
9. Zeitliche Dringlichkeit	12
10. Beteiligung anderer Referate	12
11. Beteiligung des Bezirksausschusses	12
12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	12
13. Termine und Fristen	12
14. Beschlussvollzugskontrolle	13
II. Antrag der Referentin	13
III. Beschluss	15

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

Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Sozialbürgerhaus, Bürgerbüro, Kulturzentrum, MVHS, Stadtteilbibliothek, Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege und Nachbarschaftstreff

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

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-39)

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08196

5 Anlagen:

- A. Lageplan
- B. Nutzerbedarfsprogramm Gesamtgebäude
- C. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00492 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -
Ramersdorf-Perlach am 27.01.2021
- D. Stellungnahme des POR vom 14.12.2022
- E. Stellungnahme des KULT vom 14.12.2022

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Im Jahr 2013 lobten die Landeshauptstadt München (LHM) für die Nordparzelle (MK) und die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG für die Ostparzelle des Hanns-Seidel-Platzes einen gemeinsamen Realisierungswettbewerb aus, den die Wiener Büros Delugan Meissl und Helmut Wimmer mit EGKK Landschaftsarchitekten für sich entschieden. Die Wettbewerbsauslobung sah als Nutzungen für die Nordparzelle ein Kulturzentrum, ein Sozialbürgerhaus (SBH), eine Filiale der Münchner Stadtbibliothek (MSB) und der Münchner Volkshochschule (MVHS), eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit (FestSpielHaus), Verwaltungsnutzungen sowie freifinanzierte Wohnungen im Turm vor.

Der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs für die Nordparzelle wurde weitestgehend unverändert in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 für den Hanns-Seidel-Platz ist mit Bekanntgabe am 10.04.2017 in Kraft getreten.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015) hat der Stadtrat aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und neuer Erkenntnisse die Beschlusslage zur Bebauung der Nordparzelle (MK) am Hanns-Seidel-Platz vom 20. Mai 2015 dergestalt geändert, dass in dem Gebäude im MK ausschließlich städtische Gemeinbedarfs- und Verwaltungsnutzungen untergebracht werden und das Vorhaben als städtisches Hochbauprojekt mit dem BAU fortgeführt wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnnutzung im Turm nicht umgesetzt wird, sondern den Kultur-, Sozial- und Verwaltungsnutzungen zur Verfügung gestellt wird.

Noch in 2019 hat der Stadtrat die vom Kulturreferat (KULT), Sozialreferat (SOZ) und Kreisverwaltungsreferat (KVR) vorgelegten geänderten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme für die jeweiligen aktuellen Bedarfe in der Nordparzelle (MK) genehmigt. Das bisher für den Standort Nordparzelle (MK) vorgesehene FestSpielHaus wird demnach in den weiteren Planungen für den Hanns-Seidel-Platz nicht weiterverfolgt. Die Nutzerbedarfsprogramme (NBP) für die beiden Verwaltungsnutzungen Sozialbürgerhaus und Bürgerbüro enthielten noch keine konkreten Raum- und Funktionsprogramme, sondern allgemeine Raum- und Flächenanforderungen. Die Grundlagen für ein Raum- und Funktionsprogramm nach dem Neuen Büroraumkonzept (Neue Officewelten München, NOW M) waren 2019 noch nicht verfügbar. Mit Erteilung des Vorplanungsauftrages und Bereitstellung der vorgesehenen Mittel (siehe Ziff. 5) können notwendige Beratungsleistungen für das Anforderungs- und Changemanagement beauftragt und durchgeführt werden. Das Ergebnis (konkrete Raum- und Flächenbedarfe) kann dann der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

Mit Beschlüssen der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17085 vom 18.12.2019 und Nr. 20-26 / V 00137 vom 22.07.2020) hat der Stadtrat die Verwaltung zusätzlich beauftragt, Räumlichkeiten für eine Vollgastronomie in das Raumprogramm aufzunehmen bzw. im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, inwiefern in dem Gebäude eine Vollgastronomie untergebracht werden kann.

2. Projektstand

2.1 Bedarf

Das städtische Grundstück am Hanns-Seidel-Platz soll als Standort für ein Kulturzentrum mit Multifunktionssaal, MSB, MVHS, SBH, ein Bürgerbüro, ein Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege (FBZmEK), einen Nachbarschaftstreff und, soweit möglich, eine Vollgastronomie mit Außenbereich dienen. Im Jahr 2019 hat der Stadtrat die von den Nutzerreferaten vorgelegten geänderten vorläufigen Bedarfsprogramme genehmigt. Die nachstehenden Bedarfsmeldungen sind in dem als Anlage beigefügten Nutzerbedarfsprogramm konkretisiert. Es umfasst folgende Bedarfe:

Nutzung	NGF (Netto-Grundfläche - lt. DIN 277 die Summe aller nutzbaren Grundflächen)
Kulturzentrum mit Multifunktionssaal/angeschlossene Pausengastronomie (KULT) (detailliertes Raumprogramm siehe Anlage)	1.597 m ² /215 m ²
Münchner Stadtbibliothek (KULT)	1.580 m ²
Münchner Volkshochschule (KULT)	555 m ²
Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege (SOZ)	360 m ²
Nachbarschaftstreff (SOZ) (detailliertes Raumprogramm siehe Anlage)	265 m ²
Sozialbürgerhaus (SOZ)	Flächenbedarf wird im Rahmen der Vorplanung ermittelt
Bürgerbüro (KVR)	Flächenbedarf wird im Rahmen der Vorplanung ermittelt
Vollgastronomie mit Außenfläche	Flächenbedarf wird im Rahmen der Vorplanung ermittelt

Über die Bedarfe für die oben genannten Nutzungen hinaus zur Verfügung stehende Flächen werden der Nutzung durch die Verwaltung zugewiesen. Der exakte Umfang dieser Flächen wird erst im weiteren Planungsverlauf feststellbar.

2.2 Raum- und Funktionsprogramm

Die von KULT, SOZ und KVR in 2019 übermittelten Raum- und Nutzerbedarfsprogramme für die Nutzungen Kulturzentrum, MSB, MVHS, FBZmEK, Nachbarschaftstreff sowie der Flächenumfang für das SBH und das Bürgerbüro weisen den gesamten, derzeit feststehenden Flächenbedarf aus; hinzu kommt der im Rahmen der Machbarkeitsstudie festgestellte potentielle Flächenumfang für die Vollgastronomie. Der dargestellte Gesamtbedarf ist als vorläufiges NBP zu verstehen. Die konkrete Umsetzung der beiliegenden Raum-

programme sowie der Anforderungen für SBH und Bürgerbüro kann in der weiteren Planung noch zu veränderten Flächenwerten führen.

Die mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15182 am 24.07.2019 beschlossene Umsetzung der NOW M in allen künftigen Verwaltungsneubauten wird im Neubauvorhaben berücksichtigt. Mit der Erstellung eines Raumprogramms für NOW M in den Verwaltungsflächen von SBH und Bürgerbüro wird, in enger Zusammenarbeit mit den Nutzer_innen, im Rahmen der Vorplanung begonnen werden. Bevor sich nutzergerechte Bedürfnisse und Synergieeffekte ableiten lassen (z.B. benötigte, gemeinsame Besprechungsmöglichkeiten, Parteiverkehrsaufkommen, finale Arbeitsplatzanzahl), müssen Bedarfsgleichheiten erarbeitet werden. In einem integrativen Prozess ist unter Beteiligung der Nutzer_innen und einzuschaltendem Anforderungs- und Changemanagement die Planungsgrundlagen zu erarbeiten. Mit einer Fertigstellung der **detaillierten Bedarfsplanung** für die Verwaltungsnutzungen und somit für das Gesamtgebäude kann im Verlauf des Jahres **2023** gerechnet werden.

3. Machbarkeitsstudie

3.1 Auftrag

Mit dem Beschluss vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015) hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, für die Nordparzelle am Hanns-Seidel-Platz eine Machbarkeitsstudie zum Nachweis und der Verteilung des geänderten Nutzerbedarfs (Flächenlayout) mit dem Büro Delugan Meissl Associated Architects (DMAA) zu erstellen.

Mit Beschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00137) hat der Stadtrat die Verwaltung zusätzlich beauftragt, einen multifunktionalen, teilbaren Raum (ca. 500 Personen), der für Konzerte, Theater und Kino nutzbar ist, sowie Räume für eine Vollgastronomie mit Außenbereich, separat vom Kulturbetrieb, in das vorläufige Raumbedarfsprogramm aufzunehmen und damit zum Gegenstand der Machbarkeitsstudie zu machen. Zuvor hatte der Stadtrat bereits mit Vollversammlungsbeschluss Nr. 14-20 / V 17085 vom 18.12.2019 den Auftrag erteilt, zu prüfen, inwiefern zudem eine Vollgastronomie im Gebäude untergebracht werden kann.

Die Machbarkeitsstudie wurde auf Grundlage des Siegerentwurfes der Architekten Delugan Meissl, DMAA, Wien mit WUP architektur, Wien, und auf Grundlage der vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramme durchgeführt.

In der Sitzung der Vollversammlung vom 23.07.2020 wurden zeitlicher Ablauf und Inhalt der Machbarkeitsstudie dargelegt:

„Mit Beschluss der Vollversammlung am 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015) wurde das weitere Verfahren für den Hanns-Seidel-Platz beschrieben. Wie dort beschlossen, wurden im Verlauf des letzten Jahres (Anm.: 2019) die vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme der verschiedenen Nutzer erarbeitet und im Stadtrat genehmigt. Der Abschluss des äußerst komplexen VOF-Verfahrens aus dem Wettbewerbsverfahren durch das KR wird im laufenden Jahr erwartet. Erst darauf aufbauend kann die Machbarkeitsstudie gestartet werden, in der die flächenmäßige Unterbringung und die evtl. mögliche Situierung der Nutzungen im Objekt, sowie ggf. vorhandene Flächenüberhänge oder

Flächendefizite dargestellt und daraus resultierende Entscheidungsvorschläge erarbeitet werden können.

Die im Juli 2019 beschlossenen neuen Büroraumkonzepte sollen hinsichtlich grundsätzlicher Ansatzpunkte in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. Das Ergebnis bildet danach die Grundlage für die Erteilung des Vorplanungsauftrages im Stadtrat.“

Für die Machbarkeitsstudie wurden folgende Nutzungen berücksichtigt:

- Flächen für das SOZ
 - Sozialbürgerhaus
 - Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege
 - Nachbarschaftstreff

- Flächen für das KVR
 - Bürgerbüro

- Flächen für das KULT
 - Kulturzentrum
 - Münchner Stadtbibliothek
 - Münchner Volkshochschule

- Flächen für Vollgastronomie (ohne Flächenvorgabe)

3.2 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Aus den Flächenanforderungen der einzelnen Nutzerbedarfsprogramme wurde die zu erwartende Gesamt-BGF ermittelt und in Bezug zum Flächenangebot des Siegerentwurfes gesetzt.

Ergebnis:

Alle bislang gewünschten Nutzungen können im Gebäude untergebracht werden (auch Flächen von mindestens 200 m² für die gewünschte, aber in der Größe bislang nicht definierte Vollgastronomie).

Im Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17085) wurde formuliert:

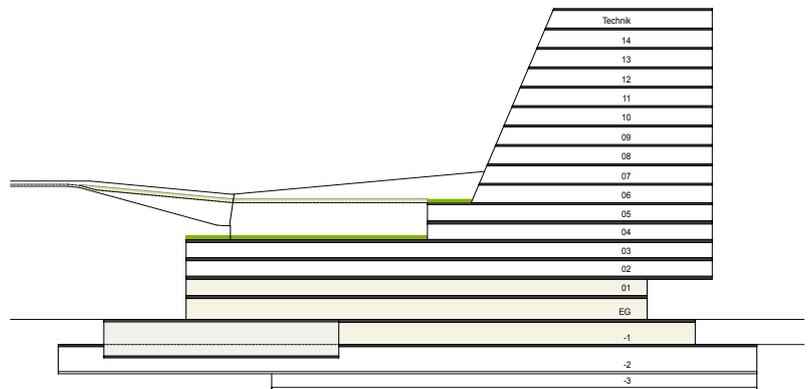
„Das Kommunalreferat wird gebeten, im Rahmen der Machbarkeitsstudie mögliche Synergien und gemeinsame sowie nutzerübergreifende Aufgabenstellungen für das Gebäude als Gesamtheit herauszuarbeiten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, inwiefern eine Vollgastronomie im Gebäude untergebracht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

Hierzu wird festgehalten:

Für die Ermittlung möglicher Synergien und nutzerübergreifender Aufgabenstellungen sind eingehende Abstimmungen zwischen allen Nutzungen mit konkreten Grundrissan-

forderungen nötig, die im Rahmen der Vorplanung durchgeführt werden. Bezüglich der möglichen Situierung im Gebäude ergeben sich zahlreiche unterschiedliche Ansätze. Unter Berücksichtigung der formulierten Anforderungen in den Nutzerbedarfsprogrammen, der Möglichkeiten durch NOW M, des Gebäudeentwurfs und des Angebots an Freiflächen müssen einzelne Nutzungen konkret verortet werden. Daher hat sich aus den im Rahmen der Machbarkeitsstudie zahlreich entwickelten Varianten folgende Variante herausgebildet. Für die hier nicht aufgeführten, weiteren Nutzungen wird die bestmögliche Verteilung im Rahmen der Vorplanung mit den Nutzerreferaten abgestimmt:

- Sozialbürgerhaus mit „nicht öffentlichen“ Büroflächen im Turm mit Zuordnung „privater“ Freifläche im 6.OG
- Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege im 4.OG mit nutzbarer Dachterrassenfläche
- Bürgerbüro und Sozialbürgerhaus mit „öffentlichen“ Flächen im EG / 1.OG
- Nachbarschaftstreff nach Möglichkeit im EG
- Eingangsbereich mit Foyer und ggf. angegliederten Infothek(en) für alle Nutzungen im 1.UG / EG
- Gastronomie (1.UG o. EG)
- Kulturzentrum im 1.UG



Die öffentlich gewidmeten Freiflächen im Tiefhof und EG lassen keine Abgrenzung/ Einzäunung für einzelne Nutzer_innen zu. Denkbar wäre lediglich eine Fläche für „Aussengastronomie“ in zu definierenden Bereichen.

Die publikumswirksamen Nutzungen (Kulturzentrum, MVHS, Stadtbibliothek, Bürgerbüro, halb-öffentliche Bereiche des Sozialbürgerhauses) sollen aus einem erweiterten, mehrgeschossigen „Foyer“ gut und barrierefrei auffindbar und auch zu unterschiedlichen Zeiten nutzbar sein. Da es über einen Tiefhof verfügt, ist das Untergeschoss auf einer Längsseite freiliegend. Es ist so in Teilen von außen zugänglich, belichtet und mit Frischluftzufuhr versehen. Dies bietet z.B. die Möglichkeit einer Freifläche für das Kulturzentrum, etwa in Form eines Lesegartens.

Selbstverständlich wird die Machbarkeitsstudie mit allen Nutzer_innen im Detail besprochen werden, um die bestmögliche Nutzung des Objekts zu ermöglichen.

Wie in Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015 vom 13.02.2019 dargestellt, kann ein Flugdach konstruktiv nicht mehr auf dem benachbarten Gebäude aufliegen, sondern müsste freitragend ausgeführt werden. Diese freitragende Konstruktion stellt besondere statische und konstruktive Anforderungen an den Neubau auf der Nordparzelle (MK). Die Frage,

ob das Flugdach realisiert werden kann, war nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie und wird im weiteren Planungsfortschritt geklärt.

4. Vergabeverfahren, Vergabe der Planungsleistungen

4.1 Verfahrensablauf, Vergabevorschlag

Das an den Wettbewerb anschließende Verhandlungsverfahren (VOF) musste vorübergehend ausgesetzt werden, nachdem der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.05.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01675), abweichend von der zunächst angestrebten städtischen Eigenrealisierung, das KR mit der Erarbeitung der Eckdaten, Grundlagen und Konditionen für eine europaweite Investorenausschreibung für das Leistungsspektrum ab Leistungsphase 2 (HOAI) beauftragt hatte. Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.02.2019 wurde das KR beauftragt, das mit dem Realisierungswettbewerb begonnene VOF-Vergabeverfahren fortzuführen und die weiteren erforderlichen Vergabeverfahrensschritte durchzuführen, damit der Abschluss dieses Verfahrens durch Zuschlagserteilung erfolgen kann. Ein städtischer Bau wird angestrebt. Die Einzelheiten der Vergabe sind in der nichtöffentlichen Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08214) dargestellt.

4.2 Vergabe der Planungsleistungen

Das KR wird dementsprechend beauftragt und ermächtigt, das im Anschluss an den Planungswettbewerb durchgeführte Vergabeverfahren abzuschließen und die entsprechenden Aufträge zu erteilen.

5. Vorplanungskosten, Finanzierung und Darstellung im MIP

Die Vorplanungskosten für den Neubau des kulturellen Bürgerzentrums am Hanns-Seidel-Platz betragen im Jahr 2023 **1.500.000 €**. Diese Planungskosten teilen sich auf in 1.200.000 € reine Planungskosten, die vom BAU zum Haushalt angemeldet werden, und 300.000 € für Beratungsleistungen zu NOW M, die vom KR zum Haushalt angemeldet werden.

Bisher ist die Maßnahme nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 enthalten. Mit Genehmigung dieses Vorplanungsauftrages wird die Maßnahme zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026 in der Investitionsliste 1, bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7270, wie unten dargestellt, angemeldet.

Zum Eckdatenbeschluss 2023 wurde der Neubau am Hanns-Seidel-Platz mit diesen Planungskosten angemeldet und anerkannt (vgl. Meldung KOMR-39). Die Anmeldung wies sämtliche Kosten i.H.v. 1.500.000 € als konsumtiv aus; die aktuelle Kostenverteilung sieht 1.200.000 € als investive Kosten sowie 300.000 € als konsumtive Kosten vor.

Zum Schlussabgleich 2023 werden auf Grund des Schreibens der Stadtkämmerei (SKA) vom 12.10.2022 die Planungskosten um 13 % reduziert angemeldet. Das heißt, es werden 1.044.000 € zum Haushalt 2023 und 156.000 € als Verpflichtungsermächtigung für 2027 vom BAU angemeldet. Die Anmeldung der Planungskosten erfolgt auf der Finanzposition 0640.940.7270.5 „Hanns-Seidel-Platz kulturelles Bürgerzentr., Neubau“.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		1.200.000 €	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		1.044.000 € in 2023 156.000 € in 2027	

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 - 2026 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt: bisher nicht im MIP enthalten.

MIP neu: Hanns-Seidel-Platz, Kulturzentrum, Neubau
Maßnahmen-Nr. 0640.7270, Rangfolgenummer (noch nicht bekannt)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	2.168	968	1.044	0	1.044	0	0	0	156	0
Summe	2.168	968	1.044	0	1.044	0	0	0	156	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.168	968	1.044	0	1.044	0	0	0	156	0

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		300.000 € in 2023	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) <ul style="list-style-type: none"> Beratungsleistung Anforderungs- und Changemanagement 		300.000 € in 2023	

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

6. Zwischennutzung bis zum Baubeginn

Auf dem Grundstück Hanns-Seidel-Platz/Nordparzelle soll voraussichtlich **ab Mitte 2023** bis zum Baubeginn des städtischen Neubauvorhabens eine **Zwischennutzung mit kulturellen, sozialen und gastronomischen Angeboten** realisiert werden.

7. Stellenbedarf

7.1 Stellenbedarf KR

7.1.1 Anlass

Die Stelle einer Projektleitung wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.05.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01675) für den Einsatz im Projekt Hanns-Seidel-Platz/ Neubau befristet bis 31.12.2021 gewährt und aufgrund der damaligen Haushaltssituation nicht entfristet. Die erneute Einrichtung einer entsprechenden unbefristeten Stelle mit Wirkung zum 01.01.2023 ist dringend erforderlich, damit ein komplexes Projekt, wie es die Neubebauung des Hanns-Seidel-Platzes darstellt, durchgeführt werden kann.

7.1.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die Unterbringung der zusätzlichen Personalressource erfolgt im vorhandenen Büro- raum. Es ist keine Ausweitung der Büroraumkapazitäten nötig.

7.1.3 Finanzielle Abwicklung

7.1.3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig in 2023	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	82.320,--	2.000,--	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Abt. Immobilienmanagement (Produkt 34111710) 1,0 VZÄ (E11/A12)	81.520,--		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• lfd. Arbeitsplatzkosten KR • Ersteinrichtung Arbeitsplatz	800,--	2.000,--	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,0		

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

7.1.3.2 Messung des nicht monetären Nutzens

Die Einrichtung einer unbefristeten Projektleiterstelle zum 01.01.2023 ist dringend erforderlich, damit ein komplexes Projekt, wie es die Neubebauung des Hanns-Seidel-Platzes darstellt, erfolgreich durchgeführt werden kann. Nur so kann die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben und der späteren Objektverantwortung (nach Fertigstellung des Neubaus) für das Neubauvorhaben am Hanns-Seidel-Platz auf KR-Seite gesichert werden.

7.1.3.3 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen, noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zum Eckdatenbeschluss angemeldete Ausweitung (KOM-39) wurde anerkannt. Da im Eckdatenbeschluss mit pauschalen Personalkosten gerechnet wurde, im vorliegenden Finanzierungsbeschluss jedoch Jahresmittelbeträge zugrunde gelegt werden, ergibt sich eine Abweichung zu den Festlegungen im Eckdatenbeschluss. Hiervon abgesehen, weicht die beantragte Ausweitung nicht von der Eckdatenbeschlussmeldung ab.

7.2 Stellenbedarf BAU

7.2.1 Anlass

Das Projekt Hanns-Seidel-Platz ist bisher in den Investitionsplanungen und folglich bei der Personalbemessung nicht berücksichtigt. Nach Anwendung der mit dem Personal- und Organisationsreferat (POR) abgestimmten Vorgehensweise, bedeutet dies für das BAU, dass insgesamt 3,0 VZÄ für die Umsetzung des Projektes notwendig sind. Diese wurden im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für den Haushalt 2023 anerkannt.

7.2.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die Unterbringung der zusätzlichen Personalressourcen erfolgt im vorhandenen Büroraum. Es ist keine Ausweitung der Büroraumkapazitäten nötig.

7.2.3 Finanzielle Abwicklung

Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für den Haushalt 2023 wurden 3,0 VZÄ genehmigt (KOMR-39).

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig in 2023	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	288.216,--	36.000-- in 2023	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)* Abt. Hochbau (Produkt 32511100)			

	Dauerhaft ab 2023	Einmalig in 2023	Befristet
2,7 VZÄ (E 12) HA Hochbau 0,3 VZÄ (E 10) HA Gartenbau	262.494,-- 23.322,--		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) • Ersteinrichtung Arbeitsplatz • lfd. Arbeitsplatzkosten	2.400,--	6.000,--	
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) (Ausschreibungskosten)		30.000,--	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,0		

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Für vergleichbare externe Stellenausschreibungen des BAU sind im Bereich Architektur bzw. Elektro- und Versorgungstechnik und Landschaftsarchitektur durchschnittlich jeweils 10.000 € angefallen. Für diese Berufsgruppe sind neben den Online-Ausschreibungen mit dem Ingenieurpaket 2 der Königsteiner Agentur auch Stellenanzeigen in Printmedien wie der Süddeutschen Zeitung notwendig. Um Personal in dieser Höhe einstellen zu können, ist bei der HA Hochbau mit einer bis zu zweifachen Ausschreibung und bei der HA Gartenbau mit einer Ausschreibung zu rechnen.

Daraus ergibt sich ein Sachmittelbedarf von 30.000 € für das BAU.

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

Am 27.01.2021 hat die Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes (Ramersdorf-Perlach) folgende Empfehlung beschlossen (siehe Anlage C):

„Die Landeshauptstadt möge das für ihren größten Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach seit mehr als 50 Jahren in Aussicht gestellte Kultur- und Bürgerhaus am Hanns-Seidel-Platz entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 22. Juli 2020 endlich errichten.“

Das KR nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

Der Einleitung des Verfahrens nach den städtischen Hochbaurichtlinien wird mit der Erteilung des Vorplanungsauftrags nachgekommen. Dem Ansinnen der Bürgerversammlung wird daher mit dieser Beschlussvorlage Rechnung getragen. Die Empfehlung ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung erledigt.

9. Zeitliche Dringlichkeit

Mit den Beschlüssen der Vollversammlung vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015) und 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00137) hat der Stadtrat entschieden, dass das Kulturzentrum in Ramersdorf-Perlach einschließlich der zusätzlichen Nutzungen geprüft und weiterverfolgt werden soll.

Die genaue Terminalschiene, bezogen auf die unterschiedlichen Nutzungen, wird in der Beschlussvorlage zum Projektauftrag dargestellt. Wie unter Ziff. 2.2. Raum- und Funktionsprogramm dargestellt, sind Unwägbarkeiten aufgrund der noch auszuarbeitenden Grundrisslösungen im Rahmen von NOW M für die Verwaltungsnutzungen gegeben.

10. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit BAU, SOZ, KVR und POR abgestimmt. Die Stellungnahme des POR ist der Sitzungsvorlage als Anlage D beigefügt. KULT hat die Sitzungsvorlage unter Vorbehalt mitgezeichnet. Die Stellungnahme des KULT ist der Sitzungsvorlage unter Anlage E beigefügt.

Die Sitzungsvorlage wurde der SKA zur Stellungnahme zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lagen die Stellungnahme noch nicht vor. Diese wird ggf. nachgereicht.

11. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht grundsätzlich kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

Der Bezirksausschuss wird jedoch auf Grund der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00492 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach vom 27.01.2021 über die Sitzungsvorlage informiert.

12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

13. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie erst im Sommer 2022 vorlagen und im Anschluss abgestimmt und überarbeitet werden mussten. Die Vorbereitung der Beauftragung erforderte intensive Abstimmungen zwischen KR und BAU. Darüber hinaus führten krankheitsbedingte Personalausfälle bei beteiligten Dienststellen zu Verzögerungen. Durch die fehlende Projektleitungsstelle musste die Erstellung der Sitzungsvorlage und die Projektarbeit neben der eigentlichen Linienarbeit erfolgen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da sonst der Zeitplan nicht eingehalten werden kann und das Verfahren nach dem Eckdatenbeschluss noch in diesem Jahr eine Bestätigung der notwendigen Stellenbedarfe vorsieht, die wiederum unabdingbar sind, um das Projekt weiter fortführen zu können.

14. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt und ermächtigt, das im Anschluss an den Planungswettbewerb durchgeführte Vergabeverfahren abzuschließen und die entsprechenden Aufträge zu erteilen.
2. Das Baureferat wird beauftragt und ermächtigt, die Vertragsanpassungen vorzunehmen, die wegen der Nutzungsänderungen und geänderten sonstigen Vorgaben notwendig sind.
3. Die im Nutzerbedarfsprogramm (Anlage B) festgestellten Bedarfe werden vorläufig genehmigt, wobei der konkrete Bedarf für die Verwaltungsflächen (Sozialbürgerhaus und Bürgerbüro) erst noch ermittelt wird.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Projektauftrag herbeizuführen.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 82.320 € sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 2.000 € für zusätzliche Personalressourcen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 1,0 Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages. Das Produktkostenbudget beim Profit Center 34111710 (Grundstücks- und Gebäudemanagement) erhöht sich um 82.320 €, davon sind 82.320 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Ferner wird das Kommunalreferat beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 300.000 € für Beratungsleistungen im Anforderungs- und Changemanagement im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
7. Das Baureferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 288.216 € für die 3,0 VZÄ im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Baureferat wird zudem beauftragt, die Einrichtung und Besetzung von 3,0 Stellen (unbefristet) beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

Das Baureferat wird beauftragt, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen Sachauszahlungen in Höhe von 36.000 € zu den Haushaltsplanaufstellungen 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget „Städtische Hochbauten - Produkt 32511100“ erhöht sich einmalig in 2023 um 24.000 € und dauerhaft um 269.494 €.

Das Produktkostenbudget „Städtische Grün- und Spielflächen - Produkt 32551100“ erhöht sich einmalig in 2023 um 12.000 € und dauerhaft um 24.122 €.

Davon sind sämtliche Beträge zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

8. Das Baureferat wird beauftragt, die Planungskosten in Höhe von 1.044.000 € für das Haushaltsjahr 2023 zum technischen Schlussabgleich anzumelden. Die Anmeldung der Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 156.000 € für 2027 erfolgt termingerecht mit der Haushaltsplanaufstellung für das Haushaltsjahr 2024.

9. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt: bisher nicht im MIP enthalten.

MIP neu:

Hanns-Seidel-Platz, kulturelles Bürgerzentrum, Neubau (Planungskosten)

Maßnahmen-Nr. 0640.7270, Rangfolgenummer (noch nicht bekannt).

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	2.168	968	1.044	0	1.044	0	0	0	156	0
Summe	2.168	968	1.044	0	1.044	0	0	0	156	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.168	968	1.044	0	1.044	0	0	0	156	0

10. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00492 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach vom 27.01.2021 wird nach Maßgabe des Vortrages entsprochen. Die Empfehlung ist gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

11. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle

an das Revisionsamt

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - VB-VGB

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat

das Kreisverwaltungsreferat

das Kulturreferat

das Sozialreferat

das Kommunalreferat - GL 2

das Kommunalreferat - RV-Z

z.K.

Am _____