

Telefon: 0 233-20454
Telefax: 0 233-25618
Az.: 659 / GL / 2019

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Kulturbürgerhaus für Sendling-Westpark
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03064
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 -
Sendling-Westpark am 19.11.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00598

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.09.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Empfehlung der Bürgerversammlung des 7. Stadtbezirkes Sendling-Westpark vom 19.11.2019.
Inhalt	Sachstand zur Planung des Neubaus eines Bürogebäudes an der Westend-/Ludwigshafener Str. mit integrierter stadtteilkultureller Einrichtung und Kindertagesstätte (Haus für Kinder).
Entscheidungsvorschlag	Die Bereitstellung eines im Bürogebäude integrierten Stadtteilkulturzentrums für den 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark erfolgt nicht vor dem Jahr 2027. Das Kommunalreferat (KR) wird nach Erstellung eines aktuellen Nutzerbedarfsprogrammes für die Büronutzung unter Einbeziehung des neuen Büroraumkonzeptes mit dem Baureferat (BAU) schnellstmöglich einen Vorplanungsauftrag erarbeiten. Ab Vorplanungsauftrag bis zur Baufertigstellung ist mit ca. 4 bis 5 Jahren zu rechnen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Stadtteilkulturzentrum Sendling-Westpark, Westend-/Ludwigshafener Str.
Ortsangabe	7. Stadtbezirk Sendling-Westpark Westend-/Ludwigshafener Str. in 80686 München

Telefon: 0 233-20454
Telefax: 0 233-25618
Az.: 659 / GL / 2019

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Kulturbürgerhaus für Sendling-Westpark
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03064
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 -
Sendling-Westpark am 19.11.2019**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00598

5 Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03064
2. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates (KVR) vom 08.06.2020
3. Stellungnahme des Bezirksausschuss des 7.Stadtbezirkes 30.07.2020
4. Stellungnahme des Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes vom 28.07.2020
5. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates (KVR) vom 20.08.2020

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.09.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Die Bürgerversammlung des 7. Stadtbezirks – Sendling-Westpark hat am 19.11.2019 die beiliegende Empfehlung beschlossen (s. Anlage 1). Mit der Empfehlung wird Folgendes gefordert:

*„Sendling-Westpark mit 60.000 Einwohner*innen braucht ein Kulturbürgerhaus!
Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert, die Planung und Realisierung des Kulturbürgerhauses an der Westendstrasse voranzutreiben.
Bitte nennen Sie einen realistischen Termin, wann wir endlich ein Kulturbürgerhaus bekommen.“*

Die beschlussmäßige Behandlung stadtbezirksbezogener Angelegenheiten obliegt grundsätzlich nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO i.V.m. § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung dem Bezirksausschuss.

Die Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 03064 erfolgt jedoch aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Entscheidung für den Hauptsitz des neuen Mobilitätsreferates (MOR) im geplanten Neubauvorhaben Westend-/Ludwigshafener Str. durch den Kommunalausschuss.

2. Sachstand

Der Neubau eines Bürogebäudes mit integriertem Kindergarten, Kinderkrippe (Haus für Kinder) und stadtteilkultureller Einrichtung an der Westend-/Ludwigshafener Str. auf dem Grundstück neben der Kfz-Zulassungsstelle wurde durch den Stadtrat mit Grundsatzbeschluss Nr. 08-14 / V 13531 vom 18.12.2013 beschlossen. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 wurde das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm für das in das Bürogebäude integrierte Stadtteilkulturzentrum für die Stadtbezirke 25 - Laim und 7 - Sendling-Westpark genehmigt.

Die Planungen beinhalten darüber hinaus auch Gemeinschaftsflächen für das „Haus für Kinder“. Folgende Flächen bzw. Nutzungen sind vorgesehen:

2.1 Verwaltungsstandort

Das KVR stellte Überlegungen an, die die Zusammenführung aller Abteilungen der Hauptabteilung III - Straßenverkehr an diesem Standort Westend-/Ludwigshafener Str. beinhalten.

Auf dieser Grundlage wurde durch das KR der erste Antrag auf Vorbescheid (Vorbescheid I) gestellt. Dieser wurde am 29.07.2015 genehmigt.

Nach Erteilung des Vorbescheides I durch die Lokalbaukommission (LBK) am 29.07.2015 hatten die künftigen Nutzer KVR, Referat für Bildung und Sport und Kulturreferat (KULT) ihre räumlichen und funktionalen Anforderungen an das jeweilige Projekt (Bürogebäude, kulturelle Einrichtung und Kita) in Nutzerbedarfsprogrammen definiert. Die Auswertung der vorgelegten Nutzerbedarfsprogramme zeigte, dass der mit Vorbescheid I zulässige Baukörper die nunmehr benötigten Flächen nicht abbildet. Gleichzeitig wurde auf Arbeitsebene durch die LBK mitgeteilt, dass das maximale Baurecht mit diesem Vorbescheid I nicht ausgeschöpft sei.

Daraufhin wurde ein neuer Entwurf für einen Baukörper erstellt, welcher das zulässige Baurecht maximal ausnutzen soll (zusätzliche Geschosse, höhere Gebäudetiefe). Auf Basis dieses Entwurfes wurde ein neuer Antrag auf Vorbescheid II am 21.12.2017 bei der LBK eingereicht. Dieser wurde am 08.08.2018 nicht vollständig genehmigt, weil die geplante Bauhöhe planungsrechtlich so nicht zulässig war.

Am 21.02.2019 wurde ein auf die reduzierte Gebäudehöhe angepasster Antrag auf Vorbescheid bei der LBK eingereicht. Dieser Vorbescheid III wurde am 25.06.2019 genehmigt.

Das KR hat daraufhin die nach den städtischen Hochbaurichtlinien vorgesehene Bedarfsplanung (Erstellung der Nutzerbedarfsprogramme für die Büroflächen des KVR), die als Grundlage für den Vorplanungsauftrag dient, angestoßen.

Aufgrund der zeitintensiven Abläufe mussten die bisher vorliegenden Nutzerbedarfsprogramme des KVR aus den Jahren 2013 und 2014 einer Prüfung auf Aktualität unterzogen werden. Mittlerweile steht fest, dass die bisher vorgesehene Hauptabteilung des KVR (HA III-Straßenverkehr) in das neu gegründete MOR übergehen wird.

Künftig wird eine Gesamtverlagerung des MOR im Jahr 2027 in das geplante Neubaugelände Westend-/Ludwigshafener Str. als „Rathaus der Mobilität“ angestrebt.

2.2 Haus für Kinder

- Krippenbereich mit 3 Gruppen
- Kindergartenbereich mit 3 Gruppen
- gemeinsamer Bereich für Krippe und Kindergarten (Multifunktionsräume, Abstellräume, Räume für Küche, Personal, Umkleide und WC).

2.3 Stadtteilkulturzentrum

Das genehmigte vorläufige Nutzerbedarfsprogramm aus dem Jahr 2016 wurde in Absprache mit den beiden Bezirksausschüssen aktualisiert und geringfügig erweitert. Das KR wurde gebeten, das aktualisierte Raumprogramm bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Raumprogramm beinhaltet folgende Räume:

- großer Saal mit Bühne
- Foyer (auch für Ausstellungen)
- Künstler*innenumkleiden und Lagerflächen
- Gruppen-, Jugend- und Vereinsräume
- Büroräume
- Küche mit Lagerraum
- Musikprobenräume

3. Weitere Vorgehensweise

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde die Neugründung des MOR (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16856 „Grundsatzbeschluss zur Gründung eines Mobilitätsreferats der Landeshauptstadt München“) beschlossen. In dem Neubau soll das durch die Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 beschlossene neue Büroraumkonzept realisiert werden.

Aktuell befindet sich das neuzugründende MOR in der Planungsphase. Die Inbetriebnahme des MOR ist ab 01.01.2021 vorgesehen. Im MOR werden Abteilungen aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem KVR, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Referat für Gesundheit und Umwelt zusammengeführt. Vorübergehend wird das MOR in der Implerstr. 7-11 situiert.

Für die Umsetzung des neuen Büroraumkonzeptes ist ein auf die neuen Bedarfe und Bedürfnisse zugeschnittenes Nutzerbedarfsprogramm für das MOR zu erarbeiten. Dieses kann erst ab Anfang 2021 mit der Inbetriebnahme des MOR und der dann feststehenden Bedarfe erarbeitet werden, da dieses nur in Zusammenarbeit mit dem Nutzer erstellt werden kann. Mit einer Fertigstellung der Bedarfsplanung, als Grundlage zur Erteilung eines Vorplanungsauftrages, kann somit frühestens 2022 gerechnet werden.

Nach Einschätzung des BAU ist für das Bauvorhaben Westend-/Ludwigshafener Str. ab der Erteilung des Vorplanungsauftrages bis zur Fertigstellung eine Dauer von 4 bis 5 Jahren zu veranschlagen. Nach Einschätzung des KR sind Verzögerungen auf Grund der Neugründung des MOR/Umstrukturierung der Hauptabteilung des KVR und der bisher nicht verfügbaren Erfahrungen bei der Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte nicht auszuschließen.

Eine vorgezogene Realisierung der kulturellen Einrichtung und des Hauses für Kinder kann aus baulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

4. Beteiligung anderer Referate

Diese Sitzungsvorlage wurde dem BAU, dem RBS, dem KVR, und dem KULT zur Abstimmung zugeleitet.

Das KVR stimmt der Sitzungsvorlage nicht zu, da der Neubau an der Westend-/Ludwigshafener Str. ursprünglich zur Realisierung der Bedarfe des KVR vorgesehen war (Anlage 2).

Das KR nimmt wie folgt Stellung:

Das KR sieht diesen Einwand als unbegründet an. Das KR entwickelt langfristige, wirtschaftliche und flächeneffiziente Standortplanungen. Eine Situierung des MOR in dem Neubau erscheint für das KR als wirtschaftlich beste gesamtstädtische Lösung. Der Neubau an der Westend-/Ludwigshafener Str. sollte für das KVR als „Rathaus der Mobilität“ gebaut werden. Durch die Neugründung des MOR ist es aus Sicht des KR jedoch sinnvoll und nachvollziehbar, diese Flächen für das MOR bereitzustellen, zumal eine Vielzahl an Mitarbeitenden, die in das „Rathaus der Mobilität“ verlagert werden sollten, ohnehin in das MOR übergehen. Für das MOR werden nach derzeitigen Prognosen etwa 500 AP benötigt. Das KR wird bei der Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms auf eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Belegung des Neubaus an der Westend-/Ludwigshafener Str. achten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch die flächeneffiziente Umsetzung neuer Büroraumkonzepte (aktivitätsbasierter Multispace) Erweiterungsflächen für den Bestandsbau Eichstätter Str. 2 in dem Neubau untergebracht werden können. Auch eine Verlagerung der Mitarbeitenden des KVR aus der Garmischer Str. 19-21 (etwa 100 AP) in den Neubau erscheint möglich. Konkrete Angaben können allerdings aufgrund der umfangreichen Planungen erst in den nächsten Jahren getätigt werden. Sollten in dem Neubau keine Flächen für das KVR bereitgestellt werden können, wird das KR begründete Flächenbedarfe des KVR in der Nähe des Anwesens Eichstätter Str. 2 realisieren.

Nach Einarbeitung der obenstehenden Stellungnahme des KR wurde die Sitzungsvorlage dem KVR mit der Bitte um Mitzeichnung erneut zugeleitet. Das KVR stimmt der Sitzungsvorlage weiterhin nicht zu, diese Stellungnahme liegt als Anlage 5 bei.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirks Sendling-Westpark und des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirks Laim. Den betreffenden Bezirksausschüssen wurde die Sitzungsvorlage zugeleitet. Diese befassten sich in ihren Sitzungen am 21.07.2020 und 23.07.2020 mit der Thematik.

Beide Bezirksausschüsse erklärten in ihren Stellungnahmen, dass das Jahr 2027 als frühester Fertigstellungstermin des Neubauprojekts nicht hinnehmbar sei (siehe Anlage 3 und 4). Es wird ein beschleunigtes Verfahren bei der Bedarfsanalyse des MOR gefordert, in dem das bereits beschlossene Nutzerbedarfsprogramm aus den Jahren 2013 und 2014 eingehalten oder in kürzerer Frist angepasst wird.

Das KR sieht aufgrund des gegenwärtigen Planungsstandes keine Möglichkeiten das Bauvorhaben zu beschleunigen. Eine Beibehaltung des bisherigen Nutzerbedarfsprogramms ist aufgrund der veränderten Gegebenheiten nicht zielführend, da zum einen die Erarbeitung des bisherigen Bedarfsprogramms auf Grundlage der Bedarfe des KVR erfolgte. Das MOR setzt sich aber aus wesentlich mehr Bereichen zusammen. Die Bedarfe eines Referats lassen sich jedoch nicht vor der ersten Konsolidierung der neuen Strukturen klären, weshalb eine Aktualisierung des Nutzerbedarfsprogramms vor dem Jahr 2022 nicht zu erwarten ist. Die Anpassung des Nutzerbedarfsprogramms an die Anforderungen des künftigen Hauptstandorts des MOR ist damit unerlässlich (s.o. Ziff. 3).

Zum anderen ist die Umsetzung neuer Büroraumkonzepte (aktivitätsbasierter Multispace) geplant. Um die Möglichkeiten, die ein Neubauprojekt gerade für die Implementierung neuer Büroraumkonzepte bietet, optimal zu nutzen, müssen die räumlichen Strukturen von vornherein entsprechend geplant werden. Die bisher auf einer klassischen Zellenstruktur basierenden Planungen würde den Weg zu neuen Büroraumkonzepten behindern.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

7. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat mit diesem Projekt im Rahmen der Hochbaurichtlinien wieder befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die Bereitstellung eines Stadtteilkulturzentrums und des Hauses für Kinder für den 7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark erfolgt nicht vor dem Jahr 2027. Das Kommunalreferat wird nach Fertigstellung eines aktuellen Nutzerbedarfsprogramms für die Büroräume unter Einbeziehung der neuen Büroraumkonzepte dem Baureferat den Vorplanungsauftrag erteilen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 03064 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 - Sendling-Westpark vom 19.11.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium 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 BAU-H13

das BAU-RG4

das KVR-GL/26

das KR-IM-VB-BRM

das KULT-Abt.2(2x)

das RBS-BdR

z.K.

Am _____