

Telefon: 0 233-24391  
Telefax: 0 233-20328

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

Telefon: 0 233-21195  
Telefax: 0 233-21892

**Kulturreferat**  
Abteilung 2

**Kulturelle Nutzung im Bereich des Kopfbaus der ehem. Stückguthalle  
Landsberger Straße 472  
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

- 1. Grundsatzbeschluss**
- 2. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 3. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 4. Projektauftrag mit Finanzierung bzw. Beauftragung der GWG**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02863**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem  
Kulturausschuss vom 16.07.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Kopfbau ehem. Stückguthalle Pasing, Erhalt
<b>Anlass</b>	Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 21.10.2010 / Vollversammlung vom 27.10.2010 wurde die Bedarfsanmeldung zum Kopfbau der Stückguthalle genehmigt und der Untersuchungsauftrag erteilt.
<b>Inhalt</b>	Darstellung und Vergleich der möglichen Varianten "Erhalt und Sanierung" bzw. "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau"
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Dem Erhalt und der Sanierung des Kopfbaus wird zugestimmt, der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Das Kommunalreferat wird mit den weiteren Schritten zur Realisierung des Projektes beauftragt. Das MIP wird entsprechend geändert.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Kopfbau, ehemalige Stückguthalle, Pasing

<b>I. Vortrag der Referenten</b>	<b>1</b>
1 Zuständigkeit	1
2 Ausgangslage	2
2.1 Bebauungsplan	2
2.2 Beschlusslage	2
2.3 Ergebnis Untersuchungsauftrag	2
2.4 Bauträgerauswahl	3
2.5 Realisierungswettbewerb	4
3 Planungsvarianten	5
3.1 Variante 1 "Erhalt und Sanierung"	5
3.1.1 Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm und Betriebskonzept	6
3.1.2 Kosten / Investition / Baukosten	7
3.1.3 Wirtschaftlichkeit	9
3.2 Variante 2 "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau"	10
3.2.1 Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm und Betriebskonzept	11
3.2.2 Funktionale Belange	11
3.2.3 Kosten / Investition / Baukosten	12
3.2.4 Wirtschaftlichkeit	12
4 Vergleich der Varianten	12
5 Städtebauliche Beurteilung und Zielvorstellung	14
6 Entscheidungsvorschlag	15
7 Finanzielle Abwicklung	16
7.1 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 - 2018	16
7.2 Auswirkungen auf Kosten und Erlöse des Produktes 54300 Grundstücks- und Gebäudemanagement	16
8 Beteiligung Bezirksausschuss	17

9	Mitzeichnung	17
10	Unterrichtung der Korreferentin, des Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte	19
11	Beschlussvollzugskontrolle	19
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referenten</b>	<b>19</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>20</b>

Telefon: 0 233-24391  
Telefax: 0 233-20328

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

Telefon: 0 233-21195  
Telefax: 0 233-21892

**Kulturreferat**  
Abteilung 2

**Kulturelle Nutzung im Bereich des Kopfbaus der ehem. Stückguthalle  
Landsberger Straße 472  
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

- 1. Grundsatzbeschluss**
- 2. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 3. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 4. Projektauftrag mit Finanzierung bzw. Beauftragung der GWG**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02863**

Anlagen:

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan mit geplanter Grenzföhrung   |
| Anlage 2 | Umbau- und Sanierungsplanung<br>Untersuchungsergebnis des Baureferats (Stand: 18.08.2011)                                     |
| Anlage 3 | Bauträgerauswahl / Schreiben des Planungsreferats vom 19.12.2012<br>Auszug vom Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb |
| Anlage 4 | Stellungnahme des BA 21 vom 20.04.2015  |

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
16.07.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referenten**

### **1. Zuständigkeit**

Aufgrund der Regelungen des Münchner Facilitymanagements (mfm) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates äußert sich der Kulturausschuss zunächst gutachtlich zu der dem Kommunalausschuss vorbehaltenen Genehmigung des

Bedarfs mit Projektauftrag für Baumaßnahmen nach den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte. Die abschließende Entscheidung erfolgt dann in der Vollversammlung des Stadtrats.

Aufgrund der komplexen Darstellung und Zusammenhänge für das hier vorzutragende Objekt erfolgt dies in einer gemeinsamen Sitzung von Kultur- und Kommunalausschuss.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Bebauungsplan**

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922 a der Landeshauptstadt München "Bahnhof Pasing (südlich), Offenbachstraße (östlich), Landsberger Straße (nördlich), Rathausgasse, Am Schützeneck, Bäckerstraße, Pasinger Bahnhofplatz, Kaflerstraße, Ernbergerstraße, Bodenseestraße und Lortzingstraße (beiderseits)" vom 10.06.2006 wurde die Festlegung bzgl. Wohnbebauung entlang der Josef-Felder-Straße / Nord-Umgehung-Pasing (NUP) getroffen. Ferner lässt die Satzung den Erhalt des Kopfbaus der ehemaligen Stückguthalle (künftig nur mehr "Kopfbau" genannt) zu.

### **2.2 Beschlusslage**

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 21.10.2010 / Vollversammlung vom 27.10.2010 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05234) wurde die Bedarfsanmeldung zum Kopfbau genehmigt und der Untersuchungsauftrag erteilt. In der Anlage 1 zu diesem Beschluss wird unter Ziffer 1.1 der Bedarfsanmeldung vom 22.09.2010 genannt, dass auf den Erhalt hinzuwirken ist. Diese Zielrichtung wurde bereits mit Beschluss des Kulturausschusses vom 29.09.2005 anvisiert.

Dazu bedurfte es zunächst einer Bestandsaufnahme und Mängelfeststellung. Die Bausubstanz musste hinsichtlich Statik der tragenden Bauteile, Zustand der Installationen, Wärmeschutz / EnEV, Brandschutz und Bauphysik untersucht werden. Darauf basierend konnte dann ein Umbaukonzept erstellt und der bautechnische Bedarf detailliert formuliert sowie Kosten dafür benannt werden. Für die angedachten neuen Nutzungen sind eine Reihe zusätzlicher Maßnahmen und Einbauten zu Lärmschutz, Raumakustik, Heizung, Lüftung und Sanitär erforderlich, da das Gebäude bislang nicht für musikalische Nutzungen und größere Besuchermengen ausgelegt war. (Ziffer 2.1 Bautechnischer Bedarf aus der Bedarfsanmeldung vom 22.09.2010).

Das Ergebnis der Untersuchung durch das Baureferat bzw. des vom Baureferat beauftragten Architekturbüros R2 Architekten München wurde am 18.08.2011 (Anlage 2) der Verwaltung vorgelegt und ist unter Ziffer 3.1.1 dargestellt.

### **2.3 Ergebnis Untersuchungsauftrag**

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung vom 27.10.2010 erarbeitet. Das Ergebnis wird ausführlich in Anlage 2 dargestellt.

Das in der Bedarfsanmeldung formulierte kulturelle Nutzungskonzept konnte vollständig räumlich erfüllt werden. Es sieht eine Nutzungsmischung mit der Unterbringung von Räumen für die Bürgerschaft, für Ateliers, Übungsräume für unterschiedliche Musikgruppen und allen entsprechenden Nebenräumen vor.

Eine Sanierung, die zu einer optimalen Schallentkopplung von UG, EG und OG führt, wäre mit Eingriffen in die Bausubstanz des Gebäudes verbunden und hätte einen erheblichen Kostenanteil zur Folge. Aus der beschriebenen Nutzungsmischung resultieren jedoch akustische Anforderungen, die auf jeden Fall umzusetzen sind, um einen Betrieb zu ermöglichen. Dieser Standard wurde in der Planung berücksichtigt und bedingt Maßnahmen für baulichen Schallschutz.

Für den Betrieb, insbesondere des Erdgeschosses und der darunter liegenden Musikräume, ist eine Koordinierung der Belegung und eine gegenseitige Rücksichtnahme vorgeschlagen.

Hierzu führt das Baureferat in seiner Stellungnahme vom 02.04.2015 weiter aus: *Ergebnis des Untersuchungsauftrages war, dass die für die Realisierung des vorgesehenen Nutzerbedarfsprogramms notwendigen Umbaumaßnahmen des Kopfbaus vom Kulturreferat, dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei als unwirtschaftlich betrachtet worden sind. In der Folge ist das Projekt einvernehmlich nicht mehr weitergeführt worden. Der Kopfbau sollte stattdessen in den dort anstehenden Realisierungswettbewerb einbezogen werden und im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung mit überplant werden, in der Erwartung, dass damit ggf. eine wirtschaftlichere, d.h. kostengünstigere Lösung zu erzielen sei.*

## **2.4 Bauträgerauswahl**

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 07.11.2012 erfolgte die Auswahl der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH (künftig: GWG) als Bauträgerin für die Bebauung des WA-Bauquartiers gemeinsam mit dem nördlichen Teil des Bauquartiers MI 2 sowie für die Sanierung des vorhandenen Kopfbaus für ein Kulturzentrum. Diese wurde daraufhin mit Schreiben vom 19.12.2012 (Anlage 3a) beauftragt im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbaus den herzurichtenden Kopfbau mit 1.260 m<sup>2</sup> GF für die Nutzung als Kulturzentrum zu beachten.

Wegen der exponierten Lage an der Nordumgehung Pasing und an den zentralen Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs Pasing wurde festgelegt, dass für die Bebauung ein Realisierungswettbewerb durchzuführen ist. Die Auslobung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs für den gesamten Bereich der zugeteilten Flächen lag in Händen der GWG. Thema des Wettbewerbs war u.a. die qualitätsvolle Planung von Wohnbauten im geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau sowie einer kulturellen Nutzung. Besonders zu berücksichtigen waren dabei die Anforderungen an den Lärmschutz sowie die Umsetzung eines hohen energetischen Standards.

Abweichend vom Bauträgerauswahlbeschluss sieht der vorliegende Beschluss vor, den Grundstücksanteil des Kopfbaus einschließlich des funktional erforderlichen Umgriffs im

Eigentum der Landeshauptstadt München zu behalten, um den Planungsfortschritt und den Zeitplan für die Realisierung der Wohnbebauung von der Entwicklung der kulturellen Nutzungen so unabhängig wie möglich zu halten. Die GWG soll mit der Durchführung der Sanierung und des Umbaus sowie der Schaffung der erforderlichen Stellplätze im Bereich der Tiefgarage, die im Rahmen der Wohnbebauung errichtet wird, beauftragt werden.

## **2.5 Realisierungswettbewerb**

Im Auslobungstext vom 17.09.2013 - Anlage 3b - ist unter Ziffer 4.2.5 "Kulturelle Nutzung im Bereich des Kopfbaus der ehemaligen Stückguthalle" u.a. ausgeführt:

*"Das Kulturreferat beabsichtigt, den direkt östlich der Offenbachstraße im MI 2 Nord gelegenen Kopfbau zu einem Kulturzentrum auszubauen. Hierfür kann die GWG München im Auftrag der Stadt München eine umfassende Sanierung durchführen und das Gebäude für eine Vielzahl kultureller, vereinsbezogener und künstlerischer Nutzungen herrichten. Der Kopfbau soll zum Identifikationspunkt sowohl für die alteingesessenen Bürgerinnen und Bürger Pasing als auch für die vielen neuen Bewohnerinnen und Bewohner dieses Stadtteils werden. Es sollen hier Atelierräume für Künstlerinnen und Künstler sowie Probenräume für Musikerinnen und Musiker sowie ein Bürgersaal mit entsprechenden Nebenräumen (Küche, Sanitärbereich, Lager) geschaffen werden. Für das Projekt wurde ein Entwurf für vorläufige Nutzungsmöglichkeiten des Kopfbaus (Nutzungskonzept und Betriebskonzept s. Anlage Ziffer 2.7 Buchstabe B) entwickelt.*

*Da die Kosten für die Sanierung und der zum Erhalt des Kopfbaus notwendige Mehraufwand bei allen angrenzenden Baumaßnahmen aber als sehr hoch eingeschätzt werden, ist auch eine Unterbringung der wichtigsten Elemente in einem Neubau zu untersuchen. Daher wird als Wettbewerbsaufgabe eine Variante mit einer Neubaulösung gefordert. (...) Diese soll dem folgenden Nutzerbedarfsprogramm des Kulturreferats entsprechen. Die Nutzungen sind erdgeschossig und barrierefrei anzuordnen. Der Zugang muss gut sichtbar, erreichbar und erkennbar dem öffentlichen Bereich zugeordnet sein. Eine Mischung mit Wohnnutzung ist nur bei entsprechenden akustischen und technischen Maßnahmen möglich, aufgrund der Besucherfrequenz aber differenziert zu planen, um im Betrieb Lärmbelastigungen zu vermeiden."*

Die Preisgerichtssitzung zum Realisierungswettbewerb für eine Wohnbebauung in München-Pasing fand am 13.12.2013 statt.

Durch das Preisgericht wurde empfohlen die Verfasser des 1. Preises (Grassinger Emrich Architekten GmbH, München mit delaossa architekten GmbH, München und LUZ Landschaftsarchitekten, München) mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Nach Abschluss des VOF-Verfahrens erteilte die GWG am 26.02.2014 den Wettbewerbsiegern den Planungsauftrag für den Vorentwurf.

### 3. Planungsvarianten

Das Kommunalreferat hat die GWG mit Schreiben vom 07.08.2014 gebeten die erforderlichen Grundlagen auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses (insbesondere Kostenrahmen) zu ermitteln. Im Folgenden werden die Ergebnisse für die Varianten "Erhalt und Sanierung" (siehe dazu 3.1) und "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau" (siehe dazu 3.2) dargestellt, durch Hintergrundinformationen ergänzt und bewertet.

#### 3.1 Variante 1 "Erhalt und Sanierung"

Der markante Kopfbau der ehemaligen Stückguthalle mit stadtbildprägendem Charakter steht im Bereich der großflächigen Neuplanung der Achse Hauptbahnhof-Laim-Pasing an der Schnittstelle zwischen neuem Einkaufszentrum (Pasing Arcaden) und Wohnbebauung. Durch seine Lage und Erscheinung ist das Gebäude prädestiniert, zu einem Identifikationspunkt sowohl für die alteingesessenen Bürgerinnen und Bürger Pasings als auch für die vielen neuen Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Wohngebiets zu werden. Diese Überlegungen wurden in der genehmigten Bedarfsanmeldung zum Kopfbau (Beschluss des Kulturausschusses vom 21.10.2010 / Vollversammlung vom 27.10.2010) ausgeführt und dargestellt, dass es in Pasing derzeit keinen Raum gibt, in dem sich überwiegend Vereine und Initiativen treffen können. Darüber hinaus soll mit dieser Maßnahme der große Bedarf an Atelierräumen für freischaffende Künstlerinnen und Künstler sowie an Proberäumen für Musikerinnen und Musiker entschärft werden.

Durch Räumlichkeiten im Erdgeschoss und den Untergeschossen, die möglichst vielen Gruppierungen aus der Pasinger Bürgerschaft zur Verfügung stehen sollen, kann ein Treff- und Kommunikationspunkt geschaffen werden.





### 3.1.1 Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm und Betriebskonzept

Die GWG hat bezüglich der Variante "Erhalt und Sanierung" auf die vorliegende Untersuchung des vom Baureferat beauftragten Architekturbüros (Anlage 2) verwiesen. Entsprechend der Bedarfsanmeldung vom 27.10.2010 ist folgendes vorläufiges **Nutzerbedarfsprogramm (NBP)** vorgesehen.

Für das **Erdgeschoss** enthält das NBP folgende Aktivitäten:

Reges Vereinsleben im Bezirk, Familienfeiern, Eltern-Kind-Gruppen, temporäre Gasttheatergruppen etc. Die ursprüngliche Überlegung des Sozialreferats, für die nachbarschaftliche Wohnbebauung einen Bewohnertreff funktional anzugliedern, wird aufgegeben, da dieser direkt erdgeschossig in die Wohnbebauung integriert werden soll. Im Hinblick auf die insgesamt große Nachfrage im Stadtbezirk und die schallschutzbedingt notwendige Rücksichtnahme wird eine einigermaßen gleichmäßig über den Tag verteilte Nutzung angestrebt. Es wird noch eine geeignete Lösung der Koordination und Verwaltung erarbeitet, damit die wichtige Raum- und Nutzungsabstimmung funktioniert.

Durch die nachbarschaftliche Neubebauung mit Wohnungen und die gesamte Neustrukturierung des Ortskerns von Pasing auf beiden Seiten der Bahnlinie kann für die Zukunft eine weitere Nachfrage und Auslastung prognostiziert werden.

Im **1. Obergeschoss** stehen 4 Räume mit einer Größe von 31 bis 38 m<sup>2</sup> als **Künstlerateliers** zur Verfügung. Sanitäranlagen und eine Teeküche werden zur gemeinsamen Nutzung eingerichtet. Es wird vorgeschlagen, dass das Kulturreferat die Belegung der vier Ateliers nach dem Modell der Atelierförderung für die städtischen Atelierhäuser jeweils durch ein öffentliches Ausschreibungsverfahren organisiert.

Die Vermietung der einzelnen Ateliers soll wie im städtischen Atelierhaus Klenze-/Baumstraße durch das Kommunalreferat erfolgen (Abschluss der Verträge). Die Höhe der Kaltmiete, die nach der Sanierung noch durch ein Bewertungsgutachten zu ermitteln sein wird, soll sich im Rahmen des für die städtischen Atelierhäuser aktuell geltenden Mietniveaus bewegen. Die Nebenkosten werden vom Kommunalreferat im Rahmen der abzuschließenden Mietverträge üblicherweise nach der Betriebskostenverordnung abgerechnet. Entsprechend der Idee eines Bürgerhauses, als einem kulturellen Zentrum im Stadtquartier, sollen die Anwohnerinnen und Anwohner und kunstinteressierten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, die künstlerische Arbeit in den Ateliers durch öffentliche Veranstaltungen wie Ateliertage, Künstlergespräche und kleinere Ausstellungsprojekte kennen lernen zu können.

Das **1. Untergeschoss** wird einen großen Raum als Übungsraum für Musikensembles bieten. Die Lage im Untergeschoss mit der Möglichkeit eines separaten Ein- und Ausgangs lassen eine eigenständige und variable Nutzung zu. Die weiteren Räume im 1. Untergeschoss sind als Zusatzflächen, Nebenräume und Lager für multifunktionale Nutzung geeignet und können mobile Einrichtungsgegenstände, Ausstattungselemente und Aufbewahrungsmöbel unterbringen. Den einzelnen Nutzern/-innen stehen damit Flächen zur Verfügung, um Utensilien und Programmmittel vor Ort aufzubewahren, womit eine Raum-

benutzung optimiert werden kann. Zudem gibt es ein Tageslichtbüro. Dieses kann je nach Betriebskonzept von den Mitarbeitern/-innen im Haus genutzt werden. Dieses Büro mit 20,26 m<sup>2</sup> bietet Raum für zwei Arbeitsplätze, die nach der Offenbachstraße ausgerichtet sind. Dort können u.a. Mitarbeiter/-innen unterkommen, die für den Betrieb vor Ort benötigt werden.

Das **2. Untergeschoss** erstreckt sich nur noch über die Hälfte der Gebäudegrundfläche. Es ist über einen eigenen Eingang ebenerdig von der Offenbachstraße erschlossen. Die vorhandenen Räume sind alle mit Tageslicht ausgestattet. Ein großer Raum von ca. 21 m<sup>2</sup> und weitere Nebenräume wie Lager und WC eignen sich für **Büro- oder Proberäume**. Mit einer über die Einrichtung zu lösenden akustischen Ausstattung im Prinzip des schwimmenden und entkoppelten Innenraums kann diese Fläche für musikalische Nutzungen verwendet werden. Zudem können in diesem Geschoss die nötigen Technikflächen unterkommen.

Das Gebäude wird über **keine eigene Freifläche** verfügen.

Für das **Betriebskonzept** wurde in ersten Vorgesprächen mit potentiellen Nutzern erkannt, dass koordinierendes Personal und gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich sein werden. Mit den geplanten bauakustischen Maßnahmen kann zwar der bauliche Schallschutz verbessert werden. Eine wechselseitige Nutzung der Räume ist bei zu erwartender hoher Geräusentwicklung dennoch sinnvoll, um gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Eine Koordinierung der Belegungszeiten und -inhalte und eine Abstimmung der unterschiedlichen bürgerschaftlichen Nutzungen werden daher empfohlen, um einen reibungslosen Betrieb gewährleisten zu können. Insofern soll in der für stadtteilkulturelle Einrichtungen bewährten Weise ehrenamtliche Tätigkeit von Aktiven im Stadtteil mit professioneller Unterstützung verbunden werden. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme werden die Einzelheiten dafür durch das Kulturreferat geklärt und im zukünftigen Betrieb organisiert.

### 3.1.2 Kosten / Investition / Baukosten

Die **GWG** hat mit Schreiben vom 15.09.2014 für die Variante "Sanierung Bestandsgebäude Kopfbau" die folgende grobe Kosteneinschätzung dargestellt.

Diese Variante stellt die Sanierung des vorhandenen Bestandsgebäudes ("Kopfbau") mit Erhalt des jetzigen Erscheinungsbildes dar. Die Basis hierfür war die Planungs- und Kostenuntersuchung (Anlage 2), die das Baureferat hierfür durchgeführt hat.

Abweichend zu dieser Untersuchung von R2 Architekten ist jedoch ein barrierefreier Zugang von der Promenade nach dem aktuellen Kenntnisstand zu den Höhenlagen nur durch einen Aufzug zu lösen. Dieser soll an das in der Nordwestecke gelegene Treppenhaus des Kopfbaus anschließen.

Gemäß dem Wettbewerbsergebnis stellt sich diese Variante nun nicht mehr an die neue Wohnbebauung kommunal anschließend dar, sondern wird **freistehend** ohne direkte An-

bindung an den Wohnungsbau belassen. Der Aufzug ist daher als Anbau an den Bestand einzuhausen.

Ferner ist ein Treppenbauwerk zu schaffen, das den Zugang von Süden und Osten ermöglicht. Dieses Treppenbauwerk erfordert einen entsprechenden Grundstückszuschnitt.

Das Grundrisskonzept des Plangutachtens wird daher an die veränderte Situation anzupassen sein. Naheliegend wäre beispielsweise, den Bürgersaal analog zum Multifunktionsraum in Nord-Süd-Richtung zu legen. Damit könnte die bestehende Eingangssituation auf der Südseite aufgegriffen und der Eingriff in die Statik verringert werden.

Da diese Planungsanpassungen und entsprechend aktualisierte Kostenschätzungen aber erst beauftragt werden können, wenn mit dem vorliegenden Beschluss die Voraussetzungen für eine Sanierung und Ertüchtigung geschaffen sind, werden die Aussagen des Baureferats weiterhin als Grundlage herangezogen.

Für das entwickelte Planungskonzept hatte das Baureferat Gesamtkosten einschließlich Risikoreserve und Kaufpreis für die Stellplätze in Höhe von 3.860.000 Euro berechnet. Diese Angaben entsprechen dem Stand 2011. Für die vorliegende Beschlussvorlage wurden die Werte entsprechend dem Baupreisindex angepasst. Sie werden nunmehr mit ca. **4.260.000 Euro** angesetzt.

Die Anregung des Baureferats eine aktuelle Kostenermittlung durch die GWG erarbeiten zu lassen, wird zum derzeitigen Bearbeitungsstand nicht weiter verfolgt. Ebenso wurde davon Abstand genommen - gemäß dem Vorschlag der GWG um eine Aktualität der Kostenermittlung herbeizuführen - die derzeitigen Gesamtkosten mit einem Index von 1 % pro Jahr zu erhöhen, da sich diese Beträge im Zusammenhang mit der weiteren Ausarbeitung der Planungen ergeben werden.

Die zusätzlichen Kosten, die außerhalb der eigentlichen Gebäudesanierung anfallen, um das Wohnprojekt mit Tiefgarage (TG) bauen zu können, wurden von der GWG für die Einhausung des Aufzugs, das Treppenbauwerk und als "Sonderkosten" gesondert ausgewiesen. Bei Letzteren handelt es sich um Abfangungsarbeiten für die Fundamente des Bestandsgebäudes, welche nicht auf das Niveau der geplanten TG herunter reichen. Weiterhin fallen Kosten für die Beeinträchtigungen bei der Baulogistik und Baustelleneinrichtung an, weil das Bestandsgebäude die Zufahrtsmöglichkeiten von der Offenbachstraße wesentlich einschränkt (mehr als halbiert).

Wesentliche Nutzflächen für Kultur	ca. 522 m <sup>2</sup>
Netto-Grundfläche (inkl. nicht ausgebautes Dachgeschoss)	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (inkl. nicht ausgebautes Dachgeschoss)	ca. 1.261 m <sup>2</sup>
Kosteneinschätzung (KG 200 bis 700) inkl. 20 Stellplätze ohne KG 600, 760	ca. 4.260.000 € brutto
Aufzuganbau	ca. 115.000 € brutto

Treppenbauwerk	ca. 140.000 € brutto
zzgl. Sonderkosten: Abfangung, BE/Baulogistik, 10 Stellplätze in TG statt Doppelparker	ca. 310.000 € brutto
<b>Projektkosten insgesamt (Stand Februar 2015)</b>	<b>ca. 4.825.000 € brutto</b>

### 3.1.3 Wirtschaftlichkeit

Der Kostenkennwert (Verhältnis zwischen Kosten und Fläche) beträgt (einschließlich Indexaufschlag 2011-2014 und zusätzlichen Kosten)

Bezogen auf die Nutzfläche von 522 m <sup>2</sup>	9.243 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Dieser im Rahmen der Untersuchung durch das Baureferat ermittelte hohe Finanzierungsbedarf gab Anlass, das Ergebnis des Untersuchungsauftrags einer intensiven Wirtschaftlichkeitsprüfung zu unterziehen. Daran beteiligt waren die Stadtkämmerei, das Baureferat, das Kulturreferat und das Kommunalreferat.

Das Nutzungskonzept wurde auch dahingehend überprüft, ob **alternative** kulturelle Nutzungen die Instandsetzungskosten reduzieren können.

Ziel der Überprüfung war die Entwicklung einer am Bestand orientierten und optimierten Nutzung, um die baulichen Eingriffe und die räumliche Ausstattung minimieren zu können. Aus den Überlegungen zu alternativen Nutzungen ergab sich ein Bedarf, der von der ursprünglichen Bedarfsanmeldung abweicht. Die kostenintensiven akustischen Maßnahmen in den Räumen würden aufgegeben. Damit stünden die Räume in den Untergeschossen nicht mehr als permanente Probemöglichkeit für Musikübung zur Verfügung.

Im Gegenzug könnte auf die künstliche Klimatisierung im Gebäude verzichtet werden, um den Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses zu einem Technikgeschoss einzusparen. Eine fehlende Klimatisierung würde nur über eine natürliche Belüftung anhand von Fensteröffnungen ausgeglichen werden. Dies schränkt die Belegung der bürgerschaftlichen Räume aber insofern ein, als je nach Veranstaltung, Anzahl der Personen oder Art der Nutzung mögliche Lärmbelastigungen in die Umgebung zu beschränken sind.

Bereits 2012 hat das Kommunalreferat entsprechende Vergleichsberechnungen vorgenommen.

Mögliche Kostenreduzierungen gegenüber der Vorplanung (Stand 10/2011) beschränkten sich jedoch auf maximal 270.000 €. Dies wären u.a.:

- Einsparung Schallschutz Kommunalwand (abhängig vom Nachbargebäude)
- Reduzierung einer Aufzugsstation um ein Geschoss (OG / Ateliers)
- Reduzierung der bauakustischen Maßnahmen Musikprobenräume
- Reduzierung Lüftungstechnik und Umnutzung des Dachgeschosses als Technikgeschoss (Alternative Maßnahmen: Beschränkung der Belüftung auf WC und Lager)
- Grundrissänderung im 1. UG (Nutzungseinschränkung im Bürgersaal)

Einsparungen ergeben sich allerdings nur, wenn aus dem Musikraum im 1. UG ein Multifunktionsraum wird.

Diese vergleichsweise geringen Einsparungen rechtfertigen die empfindlichen Einschränkungen im Betrieb nicht, sodass diese Überlegungen im Einvernehmen mit den beteiligten Referaten nicht weiter verfolgt wurden.

In jüngster Vergangenheit abgeschlossene Baumaßnahmen zeigen, dass mit vergleichbarem Mitteleinsatz bei günstigeren baulichen Voraussetzungen mehr zu erreichen ist: Die Domagkateliers z.B. umfassen **116** Ateliers und wurden vom Kommunalreferat im Jahr 2008/2009 für ca. 5,3 Mio. € saniert und instandgesetzt.

Im Kopfbau werden im Vergleich dazu lediglich **vier** Ateliers und zwei kleinere Säle geschaffen. Das Gebäude verfügt aufgrund seiner historischen Zweckbestimmung über einen großen Anteil von Verkehrs- und technischen Funktionsflächen. Der ideelle Wert für die Pasinger Bürgerschaft wird jedoch als hoch eingeschätzt und kann aus Sicht der beteiligten Referate die nach üblichen Maßstäben wenig wirtschaftliche Maßnahme rechtfertigen. Auch der Bezirksausschuss 21 hat sich "massiv" für den Erhalt und die Sanierung ausgesprochen.

### 3.2 Variante 2 "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau"

Die Untersuchungen des Baureferates ergaben bereits, dass die Sanierung und Ertüchtigung des Bauwerks mit dem Ziel, bedarfsgerechte kulturelle Nutzungen zu ermöglichen, einen hohen Kostenaufwand auslösen würde. Dieser war auch durch funktional stark einschränkende technische Einsparungen nicht wesentlich zu reduzieren (s. oben). Aufgrund des vergleichsweise unwirtschaftlichen Kostenaufwands wurde bereits im Realisierungswettbewerb eine Variante mit einer Neubaulösung als Alternative abgefragt. Im Entwurf der beauftragten Preisträgerbüros lag diese vollständig im Erdgeschoss mit ebenerdigem Zugang von der Promenadenebene aus.



### 3.2.1 Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm und Betriebskonzept

Das Kulturreferat hat für die zweite Variantendarstellung im Wettbewerb ein auf den Mindestbedarf reduziertes NBP mit 311 qm Nutzfläche für einen Bürgersaal mit Nebenräumen und 2 Gruppenräumen geliefert:

Funktion	Fläche (NF) in m <sup>2</sup>
Saalfläche und Technikraum für ca. 90 Sitzplätze (Bühne nicht vorgesehen)	100
Foyer mit Garderobe	40
Küche und Ausschank	20
Lager und Putzraum	27
Büro	12
Toiletten	27
Gruppenraum	40
Gruppenraum	30
Lager für Gruppenräume	15
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>311</b>
BGF(Bruttogeschossfläche, NF x 1,6) gerundet	498

Der Standort an der Offenbachstraße sollte auch bei diesen Überlegungen als städtebaulicher Merkpunkt herausgestellt werden, weil er als Ort für stadtteilkulturnelle Aktivitäten gut geeignet und erreichbar sowie aus größerer Entfernung erkennbar ist.

Im geplanten Saal können Veranstaltungen mit und ohne Bestuhlung für bis zu 90 Personen stattfinden, eine Bühne ist nicht vorgesehen. Er soll ebenerdig situiert werden, der Eingang ist großzügig zu gestalten und sollte über einen öffentlichen Platz mit evtl. nutzbarer Außenfläche zu erreichen sein.

Darüber hinaus besteht Bedarf für Gruppenräume, die Aktivitäten aus der Bürgerschaft und den örtlichen Vereinen aufnehmen können. Sinnvoll sind zwei Räume, die eine gleichzeitige Belegung ermöglichen und mit entsprechender technischer Ausstattung multifunktional nutzbar sind.

### 3.2.2 Funktionale Belange

Gegenüber dem Planungsstand des Gutachtens zum Umbau des Kopfbaus haben sich einige Rahmenbedingungen geändert. Insbesondere musste die laut Bebauungsplan im Kerngebiet MK 3 westlich der Offenbachstraße vorgesehene Kindertagesstätte auf das Grundstück der GWG (WA und MI 2 Nord) verlegt werden. Somit sind hier nun zwei Kinderbetreuungseinrichtungen unterzubringen.

Die Freiflächen der beiden KITAs werden nahezu die gesamte Fläche des im B-Plan dargestellten ersten Hofes östlich des Kopfbaus einnehmen müssen. Gleichzeitig sollen hier

die erforderlichen Rettungswege und -flächen für den Bürgersaal, sowie die im Bebauungsplan festgelegte Geh- und Radwegverbindung liegen.

Eine Neubaulösung hätte diese widerstreitenden Flächenansprüche und die Zugangssituation zu den kulturellen Nutzungen von Grund auf neu lösen bzw. optimieren können.

**Die GWG teilte jedoch mit Schreiben vom 17.09.2014 und erneut mit Schreiben vom 12.02.2015 mit, dass die Integration der kulturellen Flächen in eine neue Wohnbebauung (Alternative aus dem Realisierungswettbewerb) aufgrund des Fortschritts bei der Planung mit dem Ziel, den Bauantrag für die Wohnbebauung Anfang Mai 2015 einzureichen, nicht mehr umsetzbar ist.**

### 3.2.3 Kosten / Investition / Baukosten

Die **GWG** hat mit Schreiben vom 15.09.2014 die Variante "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau" aus dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs mit folgender groben Kosteneinschätzung dargestellt. Die Variante zeigt die Neubau-Alternative des 1. Preisträgers aus dem Realisierungswettbewerb auf. Die gemäß Vorgabe des Kulturreferats auf einen Saal reduzierten Kulturflächen werden im Erdgeschoss und im Untergeschoss in einen Neubautrakt integriert.

Wesentliche Nutzfläche Kultur (gem. Wettbewerb)	ca. 311 m <sup>2</sup>
Netto-Grundfläche (EG + UG)	ca. 440 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (EG + UG)	ca. 500 m <sup>2</sup>
Kosteneinschätzung (KG 200 bis 700) inkl. 20 Stellplätze, ohne KG 600, 760	ca. 1.845.000 € brutto
Treppenbauwerk	ca. 140.000 € brutto
zzgl. Sonderkosten: Abbruch	ca. 90.000 € brutto
<b>Projektkosten insgesamt (Stand Februar 2015)</b>	<b>ca. 2.075.000 € brutto</b>

### 3.2.4 Wirtschaftlichkeit

Wie unter 3.1.3 dargestellt wird die Wirtschaftlichkeit zum einen anhand des Flächeneffizienzkennwertes und anhand der Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgezeigt. Die Zahlen sind den Angaben der GWG entnommen.

Der Kostenkennwert (Verhältnis zwischen Kosten und Fläche) beträgt:

<b>Bezogen auf die Nutzfläche von 311 m<sup>2</sup></b>	<b>6.672 €/m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

## 4. Vergleich der Varianten

Angesichts des dringend benötigten Wohnungsbaus haben die Landeshauptstadt München und die GWG ein großes Interesse an einer baldigen Entscheidung.

Folgende Zeitschiene seitens der GWG (Stand: 16.12.2014) war bzw. ist derzeit vorgesehen:

Bis Ende 2014:	Vorplanung
Anfang 2015:	Freigabe der Vorplanung durch die Geschäftsleitung
Bis Ende April 2015:	Genehmigungsplanung
Anfang Mai 2015:	Eingabe Bauantrag bei der LBK
Juli / August 2015:	Baubeginn (Aushub Baugrube)
November 2015:	Beginn der Hochbauarbeiten

Nachfolgend eine tabellarische Darstellung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten:

	<b>Erhalt und Sanierung</b>	<b>Nutzung integriert in einen Neubau</b>
<b>Zugang</b>		
Hauptzugang von der Promenade	Unterschiedliche Höhenlage, ebenerdiger Zugang nicht möglich	Ebenerdiger Zugang kann geschaffen werden
Weitere Eingangsmöglichkeit an der Offenbachstraße	Vorhanden	entfällt
Anlieferung für Veranstaltungen	oberirdisch	oberirdisch
<b>Barrierefreiheit</b>		
von außen	Nur mittels Aufzug	planbar
im Gebäude	Aufzug (außen; Anbau mit Einhausung)	Aufzug im Gebäude integriert
<b>Grundriss</b>		
Anordnung	Vorgegeben durch Bestandsgebäude	planbar
Verkehrsflächen	Überdimensionierte Flure	planbar
Technikräume	Im Dachgeschoss	planbar
Freiflächen	keine	keine
<b>Lärmschutz</b>		
gegenüber umgreifender Wohnbebauung	nicht vorhanden (Kopfbau freistehend)	erhöhter Aufwand
nach außen	benachbarte Nutzungen	benachbarte Nutzungen
von außen	Bahn und Offenbachstraße	Bahn und Offenbachstraße
innerhalb	nicht optimal möglich	Optimal planbar
<b>Lüftung</b>		
Lüftungsanlage	nur mechanisch	planbar
<b>Kfz-Stellplätze</b>		
Tiefgarage	Nachweis in der TG der	Nachweis in der TG der



	<b>Erhalt und Sanierung</b>	<b>Nutzung integriert in einen Neubau</b>
	Wohnbebauung; außerhalb Bestandsgebäude mit Verbindung in UG	Wohnbebauung; unterhalb Kulturflächen mög- lich
<b>Kultureller Beitrag</b>		
Bildende Kunst	4 Ateliers	Keine Atelierräume
Musik	180 qm Musikübungsräume	keine
Identifikationsort	gegeben	als Neubau
<b>EnEV</b>		
Energetischer Standard	Ertüchtigung der thermi- schen Hülle des Bestandsge- bäudes	Im Rahmen der für Neubau- ten geltenden Vorgaben
<b>Wirtschaftlichkeit</b>		
Kosten	ca. 4.825.000 €	ca. 2.075.000 €
Kosten / m <sup>2</sup>	9.243 €	6.672 €

Aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten und auch im Hinblick auf Unwägbarkeiten ein Bestandsobjekt zu sanieren und neuer Nutzung zuzuführen wäre eindeutig der Variante "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau" der Vorzug zu geben. Allerdings sprechen stadtplanerische Überlegungen (s. Ziffer 5) für die Variante "Erhalt und Sanierung"; zusätzlich sind bei dieser Variante Musikübungsräume und vier Ateliers realisierbar.

## 5. Städtebauliche Beurteilung und Zielvorstellung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt Folgendes aus:

*Eine **Neubaulösung** mit integrierter Kulturnutzung unter Abbruch des Kopfbaus würde im Vergleich zu einer Unterbringung im Bestand mit einem verringerten kulturellen Angebot realisiert, das auf den vor Ort festgestellten Mindestbedarf abgestimmt ist. Darüber hinaus gehende Nutzungen wie Atelierräume würden hier nicht vorgesehen.*

*in einer Neubaulösung könnte die Erschließungssituation – insbesondere im Bereich der Tiefgarage – räumlich, funktional und statisch optimiert werden. Unwägbarkeiten aus dem Zustand und der statischen Belastbarkeit der historischen Bausubstanz müssten nicht berücksichtigt werden.*

*Der Kopfbau der ehemaligen Stückguthalle auf den Pasinger Bahnflächen ist jedoch ein **bedeutsames Erinnerungsstück** hinsichtlich der ehemaligen Nutzung des Stückgutgeländes. Auch wenn es sich um kein Baudenkmal handelt, haben sich sowohl der Heimatpfleger als auch das Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung und als wichtiges Zeugnis seiner Zeit für den **Erhalt** des Kopfbaus mit einer künftigen kulturellen Nutzung ausgesprochen.*

*Wesentliches Ziel des Städtebaus ist eine "trittsteinartige" Kette identitätsstiftender historischer Gebäude entlang der überformten Bahnachse. Der Erhalt des Kopfbaus kann gerade an dieser Stelle, wo zahlreiche neue Wohngebäude entstehen, einen wichtigen Beitrag zur bürgerschaftlichen Integration in Pasing leisten.*

*Da zudem die Hochbauplanung der GWG für das Wohnungsbauvorhaben bisher unter dem Primat eines zu erhaltenden Kopfbaus stand, würde die Entscheidung für eine Neubaulösung eine **völlige Neuplanung** des westlichen Gebäudeabschnitts mit mehreren Sonderwohnformen (Sozial betreutes Wohnen - SBW etc.) sowie einer der zwei Kindertageseinrichtungen erfordern. Dies hätte Verzögerungen in der Realisierung der Wohnungen, der sozialen Infrastruktur und auch der kulturellen Nutzungen zur Folge.*

## **6. Entscheidungsvorschlag**

Dem Erhalt und der Sanierung des Kopfbaus wird im Sinne der stadtplanerischen Überlegungen für die identitätsstiftende Entwicklung Pasings zugestimmt. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für Sanierung wie unter Ziffer 3.1.1 im Referentenvortrag dargestellt wird genehmigt. Für die Umsetzung der kulturellen Nutzung wird das Kommunalreferat beauftragt zusammen mit der GWG in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Projekt weiter zu entwickeln. Den erforderlichen Änderungen des Grundstückszuschnittes der GWG (siehe Anlage 1) gegenüber dem Bauträgerauswahlbeschluss vom 07.11.2012 wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen vertraglichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die GWG als Bauträgerin die Sanierung des vorhandenen Kopfbaus zu einem Kulturzentrum auf dem weiterhin stadteigenen Grundstück realisiert und sicherstellt, dass die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage unter der Wohnbebauung geschaffen werden.

Auch für das umfangreichere Nutzerbedarfsprogramm in einem sanierten Kopfbau besteht ausreichender Bedarf in der Umgebung, da dieser mit den Baumaßnahmen beiderseits der Bahnachse noch deutlich wachsen wird.

Damit wird dem zeitlichen Ziel der GWG eine mit der Wohnungsbaumaßnahme möglichst zeitnahe Sanierung des Kopfbaus, vorzugsweise beginnend an der Offenbachstraße unter weitest möglicher funktionaler Entflechtung umzusetzen, entsprochen. Durch letztere können auch Auswirkungen von Verzögerungen der Sanierungsplanung auf die Realisierungsfristen des angrenzenden Wohnungsbauprojekts verringert werden.

Trotz der Kostendifferenz und den funktionalen Nachteilen haben sich die Leitungen von Kommunalreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung geeinigt, die rasche Realisierung der Wohnbebauung zu befördern sowie den stadtplanerischen und bürgerschaftlichen Aspekten das entscheidende Gewicht beizumessen. Das Kulturreferat hat sich ebenfalls für diese Variante ausgesprochen.

## 7. Finanzielle Abwicklung

### 7.1 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 - 2018

Für die Maßnahme werden im MIP - Zeitraum 2014 - 2018 rd. 4,825 Mio. € Gesamtkosten geschätzt. Die Gesamtkosten sind ggf. nach Fälligkeit der jeweiligen Zahlungen nach Baufortschritt auf die Jahresraten aufzuteilen. Diese Raten wurden durch die GWG mit Schreiben vom 22.04.2015 bestätigt.

Maßnahme	Gesamtkosten	2014	2015	2016	2017	2018
Stückgutgelände Kopfbau	in Tsd. EUR					
	alt	0	0	0	0	0
	neu	4825			965	1930

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014-2018 ist daher in Investitionsliste 1, bei Investitionsgruppe 0640, Maßnahme 3006 „Stückgutgelände Kopfbau“, wie im Antrag des Referenten (vgl. II. Ziffer 6) aufgezeigt, zu ändern.

### 7.2 Auswirkungen auf Kosten und Erlöse des Produktes 54300 Grundstücks- und Gebäudemanagement

Bei vorläufig überschlägig geschätzten Bauwerkskosten (umfasst nur Kostengruppe 300 und 400) in Höhe von rd. 4,825 Mio € ergibt sich folgender jährlicher Saldo der Kosten und Erlöse (ab Fertigstellungszeitpunkt in voller Höhe):

	dauerhaft	einmalig/ befristet
<b>Personalkosten<sup>1)</sup></b>		
• Jahresmittelbetrag* (Ø lfd. Personalkosten)	0	0
• Rückstellungen** (Betrag oder %-Aufschlag)	0	0
<b>Sachkosten*</b>	14.000 € Bauunterhalt ab Fertigstellungszeitpunkt bzw. Inbetriebnahme 2018	0
<b>Transferkosten*</b> (sofern betroffen)	0	0
Abschreibungen <sup>2)</sup>	ab 2018 80.400 €	...
<b>= Summe Kosten</b>	<b>€ ab 2018</b>	
<b>Erlöse*/**</b>	<b>€ ab 2018</b>	
<b>Saldo Kosten und Erlöse</b>	<b>€ ab 2018</b>	
Nachrichtlich: <sup>1)</sup> Vollzeitäquivalente (VZÄs) <sup>2)</sup> Investitionen* (fließen oben in Position „Abschreibungen“ ein)	4.825.000 €	

- \* sofort zahlungswirksam
- \*\* voraussichtlich später zahlungswirksam

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die zusätzlichen Mittel für die Sanierung i.H.v. 4,825 Mio. Euro anzumelden.

Für den Betrieb der neuen Flächen werden die üblichen Nebenkosten für Heizung usw. anfallen. Da die Räumlichkeiten vorwiegend bürgerschaftlichen Aktivitäten dienen sollen, ist zu erwarten, dass es auch hier, wie in vielen derartigen Einrichtungen, möglich sein wird, ehrenamtlich Tätige zu gewinnen, die sich bei der Nutzung der Räume engagieren. Durch Vermietungen werden Einnahmen zu erzielen sein. Genauere Angaben sind insofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt leider noch nicht möglich.

## 8. Beteiligung Bezirksausschuss

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing. Der Entwurf der Beschlussvorlage wurde am 24.02.2015 zur Anhörung übermittelt.

Der BA 21 befasste sich in seiner Sitzung am 14.04.2015 mit der Vorlage. Die Stellungnahme vom 20.04.2015 liegt als Anlage 4 bei. Der BA 21 stimmt dem Konzept, einschließlich Erhalt des Kopfbaus, zu.

## 9. Mitzeichnung

Die Vorlage wurde mit dem Kulturreferat erarbeitet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die GWG haben die Vorlage mitgezeichnet bzw. es wurden die Textbeiträge eingearbeitet.

Die Stadtkämmerei hat den Beschluss zur Kenntnis genommen und führt in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2015, die nach den "Regelungen zum Vollzug des Haushalts 2015" in den Beschluss zwingend aufzunehmen ist, Folgendes aus:

*Die Stadtkämmerei kann aus wirtschaftlichen Gründen der Beschlussvorlage nicht zustimmen. Die Sanierung und Ertüchtigung des Kopfbaus für bedarfsgerechte, kulturelle Nutzungen ist mit gravierenden Eingriffen in die Bausubstanz und somit mit erheblichen Kosten verbunden. Trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, können keine optimalen Bedingungen bzgl. Barrierefreiheit (barrierefreier, ebenerdiger Hauptzugang), Lärmschutz und Grundrisse (überdimensionierte Flure) geschaffen werden.*

*Die Verwirklichung des kulturellen Angebotes kann somit nur mit unwirtschaftlichem Aufwand umgesetzt werden. Für den Erhalt des Kopfbaus fallen Kosten von insgesamt 4.825.000 € an was einem Kostenkennwert bezogen auf die Nutzfläche von 9,243 /m<sup>2</sup> entspricht.*

*Dies ist aus Sicht der Stadtkämmerei nicht akzeptabel.*

*Der Stadtkämmerei ist die Bedeutung des Kopfbaus als bedeutsames Erinnerungsstück bewusst, kann jedoch aufgrund der aufgeführten Punkte der Sanierung und Ertüchtigung des Kopfbaus nicht zustimmen. Die Stadtkämmerei empfiehlt aus wirtschaftlichen Gründen die Variante 2 "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau" weiter zu verfolgen.*

*Variante 2 sieht die Unterbringung der kulturellen Nutzung mit einem verringertem Angebot in einem Neubau unter Abbruch des Kopfbaus vor. Es entfielen die Musikübungsräume und 4 Ateliers. Die SKA regt an, die Musikübungsräume in die Neubauplanung einzubeziehen und dem Stadtrat die daraus resultierenden Kosten mitzuteilen.*

*Für den Wohnraumbedarf böte die Neubaulösung eine Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen anzubieten. Zudem könnte die Erschließungssituation - insbesondere im Bereich der Tiefgarage - räumlich, funktional und statisch optimiert werden. Unwägbarkeiten aus dem Bestand und der statischen Belastbarkeit der historischen Bausubstanz müssten nicht berücksichtigt werden.*

*Die widerstreitenden Flächenansprüche der Freiflächen KITA/ Rettungs-, Geh- und Radwege könnte durch einen Neubau gelöst werden.*

*Projektkosten: 2.075.000 €*

*Kostenkennwert bezogen auf 311 m<sup>2</sup> Nutzfläche: 6.672 €/m<sup>2</sup>*

*Die Variante 2 "Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau" ist um 57 Prozent günstiger als der Erhalt und die Sanierung des Kopfbaus.*

*Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:*

*Im Vortrag auf den Seiten 8 und 12 Ziffer 3.1.3.2 und 3.2.3.2 wird ausgeführt, dass für Wartung und Unterhalt von Gebäuden und technischen Anlagen ab Inbetriebnahme zusätzlich jährliche-Mittel in noch zu ermittelnder Höhe notwendig sind. Die überschlägige Betrachtung des Kulturreferats ergibt-einen jährlichen Finanzierungsbedarf in Höhe von 55.000 € bzw. 66.000 € der sich aus den einzelnen Positionen nicht ableiten lässt.*

*Die Gesamtkosten werden.auf rd. 4,825 Mio. € geschätzt. Diese sollen in die Investitionsliste 1 des MIP 2014-2018 aufgenommen werden (Vortrag Seite 17 Ziffer 8:1 und Referentenantrag Seite 19 Ziffer II 6.). Eine Aussage der GWG zu der Fälligkeit der jeweiligen Zahlungen liegt offenbar noch nicht vor. Zum jetzigen Zeitpunkt stimmt die Stadtkämmerei einer Einstellung in die Investitionsliste 1 und damit Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms nicht zu. Dazu bedürfte es gesicherter Kostenerkenntnisse. Allenfalls kann zum vorliegenden Planungsstand an eine Aufnahme in Investitionsliste 3 gedacht werden.*

*Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass die Stellungnahme zwingend in den Beschluss text aufzunehmen ist.*

Seit Eingang der Stellungnahme der Stadtkämmerei wurde der Beschluss überarbeitet. Dabei entfielen u.a. die Ausführungen zum jährlichen Bedarf, der aus dem Budget des Kulturreferats zu finanzieren ist. Aufgrund des Planungsfortschritts kann die Variante 2 nicht mehr realisiert werden. Die GWG teilte am 12.06.2015 mit, dass der Bauantrag für die gesamte Wohnbebauung Pasing (inkl. der SBW-Wohnungen, 2 Kitas und allen TG-

Stellplätzen) am 11.06.2015 gestellt wurde. Die Fälligkeit der jeweiligen Raten (ab 2016) ist ebenfalls mit der GWG abgestimmt worden. Auf die Ausführungen im Entscheidungsvorschlag wird verwiesen.

## 10. Unterrichtung der Korreferentin, des Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

Dem Korreferenten des Kulturreferats, Herr Stadtrat Richard Quaas, und dem Verwaltungsbeirat für kulturelle Stadtentwicklung, Stadtteilkultur, Herr Stadtrat Dr. Florian Roth, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH beauftragt.

## II. Antrag der Referenten

1. Dem Erhalt des Kopfbaus wird zugestimmt.
2. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für Sanierung wie unter Ziffer 3.1.1 im Referentenvortrag dargestellt wird genehmigt.
3. Der Änderung des Grundstückszuschnittes der GWG gegenüber dem Bauträgerauswahlbeschluss vom 07.11.2012 wird zugestimmt.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt zusammen mit der GWG in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Projekt weiter zu entwickeln und die kulturelle Nutzung umzusetzen.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen vertraglichen Voraussetzungen zwischen LHM und GWG zu schaffen, damit die GWG als Bauträgerin die Sanierung des vorhandenen Kopfbaus und den Umbau zu einem Kulturzentrum auf dem stadt eigenen Grundstück realisiert.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 - 2018 wird in Investitionsliste 1 bei Unterabschnitt 0640 wie folgt geändert:

Maßnahme	Gesamtkosten	2014	2015	2016	2017	2018
Stückgutgelände	in Tsd. EUR					

Kopfbau	alt	0	0	0	0	0	0
Maßnahmennummer 0640.3006	neu	4825			965	1930	1930

7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

Dr. Hans-Georg Küppers  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei HA II / 21  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement IM-KS

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
das Baureferat - H, HZ, H1, H6, H7, H9  
das Baureferat - T, G  
das Baureferat - MSE  
das Kommunalreferat - R, GL, IS-KD-GV-Wo, IM-KS  
das Kulturreferat - R, Abt. 2  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I, HA II, HA III, HA IV  
den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher des 21. Stadt-  
bezirks  
die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31,  
80339 München  
z.K.

Am \_\_\_\_\_