

**Dachauer Straße 110 – 114, Schwere-Reiter-Straße 2, Kreativlabor**  
**Bestandsuntersuchung – Sachstandsbericht**  
**Projektauftrag Abbruch und Bodensanierung**  
**Ausschreibung einer Zwischennutzung**  
**Stellenzuschaltung**  
**Finanzierung**  
**9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05814**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Kreativquartier Dachauer Straße
<b>Anlass</b>	Abbruch Lamentohalle; Zwischennutzung der frei werdenden Fläche
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sachstandsbericht mit Darstellung der Ergebnisse der Bestandsuntersuchung</li><li>• Projektauftrag zum Abbruch des Lamentohallenkomplexes</li><li>• Projektauftrag zur Ausschreibung einer Zwischennutzung der durch den Abbruch frei werdenden Fläche</li><li>• Projektauftrag für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an den zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäuden im Kreativlabor</li><li>• Stellenzuschaltung für die bautechnische Betreuung und die Koordinierungsstelle</li><li>• Finanzierung der notwendigen Maßnahmen</li></ul>
<b>Entscheidungs- und Empfehlungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur städtebaulichen Entwicklung, zum derzeitigen Baubestand, zur derzeitigen Nutzungsmischung, zur Koordinierungsstelle und zur beabsichtigten Ausschreibung eines Gutachtens für ein Eigentums- und Betriebsmodell zur Kenntnis.</li></ul>

- Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 zur Finanzierung, beschließt der Kommunalausschuss:
  - Das Kommunalreferat wird mit der Durchführung der Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen des Hallenkomplexes „Lamentohalle“ (Gesamtkosten 1.150.000 € brutto) beauftragt.
  - Das Kommunalreferat wird gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft sowie in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe mit der Ausschreibung einer Zwischennutzung für die durch den Abbruch freiwerdende Fläche entsprechend den unter Ziffer 9 des Vortrages dargestellten Rahmenbedingungen beauftragt (Gesamtkosten 10.000 € brutto).
  - Das Kommunalreferat wird mit der Durchführung notwendiger Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an den zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäuden beauftragt (Gesamtkosten 9.600.000,- € brutto im Zeitraum 2016 bis 2020).
- Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss, das Kommunalreferat zu beauftragen, die zur Finanzierung der für die Maßnahmen (Abbruch/Bodensanierung und Zwischennutzung Lamentohalle, Bauunterhalt) erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2016 sowie bei der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
- Um den Abbruch des Hallenkomplexes „Lamentohalle“ inkl. Bodensanierung möglichst noch in 2016 durchführen zu können, wird das Kommunalreferat ermächtigt, ggf. vor der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 einen Fachplaner zu beauftragen. Die Honorarkosten von 100.000,- € brutto werden bei Bedarf aus dem referatseigenen Budget im Büroweg vorfinanziert. Die Vergabe der Abbruch- und Sanierungsarbeiten erfolgt erst nach Sicherstellung der Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand.
- Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss, das Kommunalreferat zu beauftragen, zur bautechnischen Betreuung die befristete Einrichtung von eineinhalb Stellen (1,5 VZÄ) und deren Besetzung sowie die Aufstockung des Stundenkontingentes des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) um 0,5 VZÄ beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss in diesem Zusammenhang weiter, das Kommunalreferat zu beauftragen, die mit der Schaffung der zwei Stellen verbundenen Haushaltsmittel bei der Stadtkämmerei anzumelden:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70.358,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche Personalkosten im Büroweg,</li> <li>• 140.715,- €/Jahr für laufende Personalkosten ab dem Jahr 2017 befristet bis 31.12.2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff.,</li> <li>• 4.740,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche (investive) Sachkosten für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze im Büroweg,</li> <li>• 800,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche Ausgaben laufender Büroarbeitsplatzkosten im Büroweg sowie</li> <li>• 1.600,-€/Jahr für laufende Büroarbeitsplatzkosten ab dem Jahr 2017 befristet bis 31.12.2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff..</li> <li>• Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ul>
<p><b>Gesucht werden kann auch nach:</b></p>	<p>Kreativquartier; Kreativlabor; Bestandsuntersuchung Kreativlabor; Abbruch Lamentohalle; Zwischennutzung Lamentohalle</p>

<b>I. Vortrag des Referenten.....</b>	<b>1</b>
1. Städtebauliche Entwicklung des Kreativlabors.....	1
2. Baubestand.....	2
3. Rückbaumaßnahmen, Zeitplan.....	3
4. Nutzungsmischung.....	5
5. Koordinierungsstelle.....	7
6. Stellenzuschaltung im Kommunalreferat.....	8
6.1 Stellenzuschaltung bei der Abteilung Immobilienmanagement- Geschäftsbereich Technik.....	8
6.2 Stellenzuschaltung für das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft.....	9
7. Gutachten für ein Eigentums- und Betriebsmodell.....	10
8. Abbruch des Hallenkomplexes der ehemaligen Veranstaltung- technik / Biennale („Lamentohalle“ ).....	11
9. Konzeptausschreibung der Zwischennutzung auf der ehemaligen Lamentohallenfläche.....	12
9.1 Wesentliche Ziele und Inhalte der Ausschreibung.....	12
9.2 Kosten des Ausschreibungsverfahrens.....	14
10. Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	14
10.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungs- tätigkeit.....	14
10.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit.....	15
10.3. Finanzierung.....	16
11. Beteiligung anderer Referate.....	18
12. Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	18
13. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	18
14. Beschlussvollzugskontrolle.....	18
<b>II. Antrag des Referenten.....</b>	<b>19</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>20</b>

**Dachauer Straße 110 – 114, Schwere-Reiter-Straße 2, Kreativlabor**  
**Bestandsuntersuchung – Sachstandsbericht**  
**Projektauftrag Abbruch und Bodensanierung**  
**Ausschreibung einer Zwischennutzung**  
**Stellenzuschaltung**  
**Finanzierung**  
**9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05814**

8 Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan Kreativquartier
3. Lageplan/Stadtgrundkarte Kreativlabor
4. Gebäudebestandsplan mit Perspektive Abbruch / Erhalt
5. Übersichtsplan Nutzungen im Kreativlabor
6. Lageplan Fläche für Zwischennutzung
7. Übersicht Klassifikation der Wirtschaftszweige
8. Stellungnahme des POR vom 22.03.2016

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.04.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Städtebauliche Entwicklung des Kreativlabors**

Das sog. Kreativquartier, ein Entwicklungsgebiet zwischen der Dachauer Straße (nord-östlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich) und Lothstraße (nordwestlich), wird derzeit auf der Grundlage des Ergebnisses eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs überplant. Hierzu hat die Stadt gemeinsam mit dem Wettbewerbssieger, TELEINTERNETCAFE (Berlin) in Arbeitsgemeinschaft mit „TH treibhaus landschaftsarchitektur“ (Hamburg) einen Rahmenplan erarbeitet, der dem Stadtrat in der Vollversammlung am 01.07.2015 bekannt gegeben und auf dessen

Grundlage gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096 gefasst wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 03083 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung).

Das Planungsgebiet gliedert sich in die 4 Bereiche „Kreativfeld“, „Kreativlabor“, „Kreativpark“ und „Kreativplattform“ (**Anlage 2**). Bis auf das Teilquartier „Kreativplattform“ und Randbereiche des „Kreativparks“ ist das gesamte Areal in städtischem Eigentum.

Das Teilquartier „Kreativlabor“ an der Dachauer Straße 110 - 114 und Schwere-Reiter-Straße nimmt in der Entwicklung eine Sonderrolle ein. Ursprünglich ein Betriebsgelände der Königl. Bayerischen Artillerie Werkstätten, dann der Stadtwerke München und zuletzt der Stadt München, haben sich im Rahmen der Zwischennutzung nach und nach Vertreter der freien Kunst- und Kulturszene angesiedelt. Das Wettbewerbsergebnis würdigt den dabei entstandenen experimentellen Charakter des Teilquartiers und schlägt hier abweichend vom übrigen Planungsgebiet eine prozesshafte, d.h. eine aus dem Bestand schrittweise wachsende Entwicklung vor. Um den Planungs- und Realisierungsdruck im Kreativlabor zu dämpfen, werden vorrangig die Teilquartiere „Kreativfeld“, „Kreativpark“ und „Kreativplattform“ durch qualifizierte Bebauungspläne entwickelt (u.a. ca. 800 Wohnungen). Für das Teilquartier „Kreativlabor“ soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der nur wenige Festsetzungen enthält (insbesondere Bauräume, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, Dienstbarkeitsflächen, Abstandsflächen) und zusammen mit ergänzenden Regelwerken den Rahmen bildet für eine weitere Entwicklung nach § 34 BauGB. In der geringeren Regelungsdichte eines „Einfachen Bebauungsplans“ wird u.a. das Potenzial gesehen, den gewünschten urbanen Nutzungsmix schrittweise umzusetzen.

Ziel der Neuordnung im Kreativlabor, die maßgeblich auf die vorhandene Gebäude- und Nutzungsstruktur aufbaut, ist eine lebendige Vielfalt aus Kunst und Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gewerbe, Wohnen und sozialen Nutzungen. Das Kreativlabor soll zu einem Ort der Begegnung werden, der vernetzt mit der künftigen kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung der Tonnen- und Jutierhalle (ehem. Industriehallen im Teilquartier Kreativpark) auch auf benachbarte Gebiete ausstrahlt.

## **2. Baubestand**

Entsprechend der früheren Nutzungen befinden sich auf dem Gelände des Kreativlabors etwa 36 Gebäude/Bauteile mit unterschiedlichen Gebäudetypen: einfache Werkshallen, ehemalige Betriebsgebäude sowie Verwaltungs- und Wohngebäude mit einfacher Ausstattung.

Zur Beurteilung, welche Gebäude sich für eine weitere Nutzung eignen, wurde deren Statik und Haustechnik vom Münchner Ingenieurbüro Hingerl im Auftrag der Stadt untersucht (Vergabebeschluss des Kommunalausschusses vom 13.12.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10871). Danach besitzt ein Großteil der Gebäude mindestens kurzfristiges, teilweise aber auch mittel- bis langfristiges Nutzungspotenzial, während bei einigen Gebäuden von einer Weiternutzung aufgrund des desolaten Bauzustands bzw. der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung abgeraten wird.

Im Sinne der kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung ist eine Überführung des Kreativlabors in langfristige Nutzungsstrukturen somit grundsätzlich machbar. Der überwiegende Teil des Baubestands kann vorläufig erhalten und weiter genutzt werden. Wie lange dies für jedes einzelne Gebäude gilt, darüber wird im Laufe der Zeit einzelfallbezogen anhand dann einschlägiger planerischer und wirtschaftlicher Beurteilungskriterien bzw. Nutzungsbedarfe zu entscheiden sein. Bei einigen Gebäuden kommt bereits aus heutiger Sicht ein Erhalt wirtschaftlich nicht in Frage. In diesen Fällen werden die Objekte schrittweise zurückgebaut und die freien Flächen den Vorschlägen des Rahmenplans entsprechend einer neuen Bebauung zugeführt.

### 3. Rückbaumaßnahmen, Zeitplan

Einen „Fahrplan“ für den Abbruch oder Erhalt zeigt der Gebäudebestandsplan in **Anlage 4**, der vom Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kulturreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Stadtkämmerei im Rahmen der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kreativquartier erarbeitet wurde. Der Plan berücksichtigt sowohl die Ergebnisse der Bestandsuntersuchung als auch städtebauliche und nutzungsbezogene Perspektiven. Soweit in den folgenden Ausführungen einzelne Gebäude mit Nummer bezeichnet sind, bezieht sich die Nummerierung auf den Lageplan in **Anlage 4**.

Die erste Rückbaumaßnahme war bereits im Frühjahr 2015 notwendig und betraf das sog. Huberhäusl an der Schwere-Reiter-Straße (Gebäude 3). Das ehemalige Wohnhaus in einfacher Holzbauweise war einsturzgefährdet und wies starken Schimmelbefall auf. Nachdem sich wiederholt Personen unbefugt Zutritt zu dem Gebäude verschafft hatten, und im Nachbarhaus (Gebäude 2) die Aufnahme von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen anstand, wurde der Abbruch in die Wege geleitet, um gesundheitliche Gefahren auszuschließen. Die entstandene Freifläche wird seitdem für ein gemeinsames Gartenprojekt der Jugendlichen mit einigen Akteuren vor Ort genutzt, bis sich weitere Verwendungsabsichten konkretisieren.

Darüber hinaus sind kurz- bis mittelfristig weitere Gebäudeabbrüche vorgesehen:

Der Hallenkomplex rund um die ehemalige **Lamentohalle** (Gebäude 4, 5, 6, 18, 18a, 21) wurde bereits 2013 endgültig aufgrund erheblicher statischer Probleme gesperrt und steht als nächste Abbruchmaßnahme an. Der Rahmenplan sieht auf der freiwerdenden Fläche u.a. Einzelhandel zur Nahversorgung des Quartiers vor, verbunden mit der Idee, die Eingangssituation vom Leonrodplatz in das Kreativlabor städtebaulich neu zu fassen.

Um eine längere Brache der exponierten Fläche bis zur Neubebauung zu vermeiden, soll als Übergangslösung eine kulturelle / kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung ermöglicht werden. Die Abbruchmaßnahme sowie die Konzeptausschreibung der Zwischennutzung sind nachfolgend in den Ziffern 8 und 9 dargestellt.

Aus statischen Gründen gesperrt sind außerdem eine eingeschossige Lagerhalle im **Gebäude 15** und die ehemalige Schlosserei im **Gebäude 11**. Während das Gebäude 15

in einem der nächsten Schritte ebenfalls zum Abbruch vorgesehen ist, sind die notwendigen Instandsetzungsarbeiten in der ehemaligen Schlosserei finanziell überschaubar und deren Durchführung zur Erhaltung angrenzender Nutzungseinheiten im Gebäude 11 sinnvoll.

Statische Probleme, insbesondere bei Schneelast, betreffen auch das **Gebäude 16**. Die erdgeschossige Fahrzeughalle mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> GF bietet jedoch als einzige im Kreativlabor Potenzial für großflächige Nutzungsanforderungen oder Veranstaltungen, so dass ein Rückbau für kulturelle und kreativwirtschaftliche Interessen einen Verlust bedeuten würde. Für die Halle werden derzeit stadtintern mögliche Nutzungen und damit verbundene Sanierungskosten geprüft. Bis zu einer endgültigen Entscheidung soll die Halle unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Maßstäbe erhalten werden.

Bei den **Gebäuden 12, 14, 14a** und **33** handelt es sich um erdgeschossige Schuppen, die vorläufig noch für einfache Nutzungen (z.B. Lager) verwendet werden können. Die Restnutzungszeit ist jedoch begrenzt, da der Rahmenplan an dieser Stelle Neubauten für eine Kindertageseinrichtung und weiter südlich für einen städtebaulich dominanten Hochpunkt vorsieht.

Die Nutzung der **Gebäude 23, 25, 26, 27** und **28** der Münchner Stadtentwässerungswerke (MSE) sowie der im **Gebäude 24** untergebrachten Wohnungen betriebseigener Mitarbeiter wird noch bis voraussichtlich 2017 aufrecht erhalten, bis der Ersatzstandort an der Schleißheimer Straße 387a bezugsfertig ist. Als potenzielle Nachnutzung wurde dem Münchner Forum für Islam (MFI) ein Teil der Betriebsfläche unmittelbar an der Dachauer Straße mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Islam-Zentrums angeboten. Ein Gebäude für das Münchner Forum für Islam erscheint im Kreativlabor auf dem Areal der MSE stadtplanerisch grundsätzlich möglich. Für eine Umsetzung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Das **Gebäude 34** besteht aus einem oberirdischen Holzschuppen und einem größeren Gewölbekeller. Statische Probleme sind auch hier vorhanden, so dass ein vollständiger Abbruch erforderlich ist. Der Rahmenplan ordnet diesen Bereich künftig den öffentlichen Freiflächen zu.

**Alle übrigen Gebäude** im Bestandsplan in **Anlage 4** werden von der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kreativquartier als mittel- bis langfristig nutzbar eingestuft. Sie besitzen zum Teil städtebaulich prägende Wirkung und verkörpern die Nutzungsvielfalt im Sinne der Laborziele.

Der Gebäudeerhalt erfordert eine dauernde, über den normalen Bauunterhalt hinausgehende Instandhaltung und Instandsetzung. Hinzu kommt, dass die insgesamt veraltete und überwiegend marode Haustechnik (Wasser, Abwasser, Strom und Heizung) zwingend zu erneuern ist. Noch ungeachtet der jeweiligen konkreten Nutzungsanforderungen hat das Büro Hingerl in einer ersten Kostenschätzung hierfür einen Instandhaltungsrückstau von ca. 8,1 Mio. € netto bzw. rd. 9,6 Mio. € brutto ermittelt (ohne den Kostenansatz für die bereits absehbaren Abbruchmaßnahmen und ohne den Kostenansatz für die bereits sanierte Flüchtlingsunterkunft im Gebäude 2). Bei einer verfügbaren Geschoßfläche

von rd. 32.000 m<sup>2</sup>, einschließlich der Flächen des derzeit noch bestehenden Betriebsgeländes der MSE, ergibt sich ein Instandhaltungsrückstau von ca. 300 €/m<sup>2</sup> GF brutto. Die Kosten wurden durch das Kommunalreferat auf ihre Plausibilität geprüft und in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe diskutiert. Die ermittelten Kosten für die Instandsetzung beschränken sich dabei lediglich auf den Aufwand, der zur Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands der Gebäude notwendig ist. Der Instandhaltungsrückstau muss sukzessive innerhalb der nächsten Jahre abgearbeitet werden. Eine grundlegende Sanierung für eine langfristige oder dauerhafte Nutzung ist damit noch nicht gewährleistet, und ein nutzungsbezogener Ausbau – soweit er nicht von den Mietern selbst übernommen wird – noch nicht berücksichtigt.

Insgesamt gesehen sollte sinnvollerweise das bestehende **Versorgungssystem**, das noch aus der ursprünglichen Betriebszeit stammt, im Rahmen der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen dezentralisiert und im Kreativlabor ein neues Infrastrukturnetz innerhalb der ebenfalls neu herzustellenden öffentlichen inneren Erschließung geschaffen werden. Diese zusätzlichen Kosten der neuen technischen und verkehrlichen Infrastruktur im öffentlichen Bereich waren als übergeordnete Erschließungskosten nicht Gegenstand der Bestandsuntersuchung und sind zum heutigen Planungsstand noch nicht bezifferbar.

#### 4. Nutzungsmischung

Zur Umsetzung des Laborgedankens aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb wird ein urbaner Nutzungsmix angestrebt, der schwerpunktmäßig die Bereiche Kultur, sowie Kultur- und Kreativwirtschaft spiegelt, aber auch von gewerblichen, sozialen und Wohnnutzungen durchmischt ist.

Prinzipiell existiert dieser Nutzungsmix bereits heute. Im Laufe der Zeit soll dieser grundsätzlich erhalten und aktiv weiterentwickelt werden. Das noch zu erarbeitende Betriebskonzept und die weitere städtebauliche Entwicklung werden dabei mehr oder weniger stark ausgeprägte Veränderungen in den heutigen Raum- und Nutzungsstrukturen bewirken. Ziel ist es, hier einen behutsamen Transformationsprozess in Gang zu setzen, in dessen Verlauf z.B. auch Start-Up's aus der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene zeitlich befristet unterstützt oder neue Wohnmodelle (Atelierwohnungen etc.) erprobt werden können.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt den bestehenden Mietern zugesagt, den status quo vor Ort jedenfalls bis 31.12.2017 zu erhalten.

Die Gebäude im Kreativlabor sind derzeit weitgehend belegt (soweit sie nicht aus statischen Gründen gesperrt sind). Vereinzelt frei werdende kleinere Nutzungseinheiten werden schnell nachgefragt und in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kreativquartier sowie unter Berücksichtigung des baulichen Zustands als auch der gewünschten Nutzungsmischung in der Regel kurzfristig wieder vermietet.

Aktuell haben sich im Kreativlabor aus dem Bereich Kultur und Kultur- und Kreativwirtschaft einige namhafte Vereine und Kooperationen etabliert wie:

Nutzer	Gebäude Nr. lt. Anlage 4	
<b>Leonrod – Haus für Kunst</b>	1	Ateliers und Büroräume von Künstlerinnen und Künstlern bzw. Kulturschaffenden aller Sparten (27 Einzelverträge). Daneben hat sich dort das <i>DOK.fest München</i> etabliert. Seit 01.01.2015 ist auch das städtische <i>Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft</i> (KuK) untergebracht.
<b>Schwere Reiter</b>	2	Proben- und Aufführungsort für Tanz, Theater und Musik als Kooperation von <i>Tanztendenz München</i> , <i>PATHOS münchen</i> und <i>Kunsthalle</i>
<b>Halle 6</b>	17a	Als Infrastrukturmaßnahme zur interdisziplinären Nutzung aller Sparten der Freien Szene vermietet.
<b>IMAL (International Munich Art Lab) mit MUCCA (Munich Center of Community Arts)</b>	7, 8, 10	Ersatz für die bis 2013 durch IMAL, IAKB (Institut für Angewandte Kulturelle Bildung), Institut für Glücksfindung und Theater werkmünchen genutzten Flächen im Bereich der „Lamentohalle“. Infrastrukturmaßnahme zur interdisziplinären Nutzung aller Sparten der Freien Szene sowie Teilen der Kultur- und Kreativwirtschaft.
<b>PATHOS münchen Ateliers</b>	29	Als Infrastrukturmaßnahme zur interdisziplinären Nutzung aller Sparten der Freien Szene vermietet.
<b>PATHOS münchen</b>	17,29	Freie Bühne für darstellende Kunst
<b>Atelierhaus 110g</b>	32	Ateliers im Bereich der Bildenden Kunst (Malerei, Grafik, Bildhauerei, Architektur, Fotografie, Angewandte Kunst, 33 Einzelverträge)
<b>Import / Export</b>	11	Kantine inkl. kulturellem Angebot

Der Übersichtsplan in **Anlage 5** zeigt anschaulich, wo die o.g. Nutzungen im Kreativlabor liegen.

Darüber hinaus sind in untergeordnetem Umfang weitere Werkstatt-, Lagerräume und Garagen zur privaten Nutzung, gewerblich oder zu sozialen und kreativwirtschaftlichen Zwecken vermietet.

**Wohnnutzung** ist in den Gebäuden 2, 17, 19, 19a, 20, 24 und 30 vorhanden. Hierzu zählen vier per Einzelvertrag vermietete Wohnungen, 6 Mietwohnungen der Münchner Stadtentwässerungswerke, zwei gewerbliche Wohnheime und die im Mai 2015 im ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Schwere-Reiter-Straße (Gebäude 2) eingerichtete Unterkunft für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge. Eine leerstehende Wohnung im Gebäude 30 wurde aktuell instand gesetzt und steht zur Wiederbelegung an. Kritisch ist anzumerken, dass sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Wohnraum und nutzungsintensiven Kultureinrichtungen erfahrungsgemäß Konfliktpotenzial ergeben kann, weshalb im Rahmen der weiteren Entwicklung immer auch verträgliche Nachbarschaftsbeziehungen das Ziel sein müssen. Verträgliche Nachbarbeziehungen in dem hier gewünschten urbanen Kontext können nicht ausschließlich über die Bauleitplanung gesteuert werden, eine weitere Steuerungsmöglichkeit wird in einem übergeordneten Vergabekonzept

für die städtischen Grundstücke gesehen. Diese Steuerungsmöglichkeit ist auch Teil des Gutachtens zur Entwicklung eines Eigentums- und Betriebsmodells (s. Ziffer 7).

Zusätzlich befinden sich auf dem Gelände einige öffentliche Nutzungen, wie Büro-, Betriebs-, Lager- und Archivräume der Stadt selbst (Kulturreferat, Baureferat, Münchner Stadtentwässerungswerke, Referat für Gesundheit und Umwelt, Sozialreferat), aber auch Lagerflächen der TU München und – bis der Umzug in die neue Hauptfeuerwache an der Heißstraße abgeschlossen ist – ein Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr.

## **5. Koordinierungsstelle**

Das Kommunalreferat hatte 2015 gemeinsam mit dem Kulturreferat und in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kreativquartier die externe Vergabe einer Koordinierungsstelle ausgeschrieben. Inhalt der Ausschreibung waren Abstimmungs- und Koordinierungsaufgaben der künstlerischen und kreativwirtschaftlichen Zwischennutzung auf den Freiflächen im Bereich des Kreativlabors, die Funktion als Ansprechpartner für Anwohner sowie als kommunikative Schnittstelle zwischen den Nutzern vor Ort und der Stadtverwaltung sowie diverse technische Dienstleistungen. Der Stadtrat hat der Vergabe der Leistung mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 15.10.2015 schließlich nicht zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03731).

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 08.07.2014 „Ressource der Zukunft: Kultur- und Kreativwirtschaft in München“ hat der Stadtrat entschieden, ein Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) neu einzurichten. Diese Serviceeinrichtung der Stadt wird interdisziplinär von Mitarbeitern des Referats für Arbeit und Wirtschaft, des Kulturreferats sowie des Kommunalreferats geführt und hat die Aufgabe, Kulturschaffende und Kreativunternehmen bei der Image- und Netzwerkbildung zu beraten oder bei der Raumsuche zu unterstützen. Das Kompetenzteam hat zum 01.01.2015 Büroräume im Leonrod-Haus (Gebäude 1) bezogen. Der Standort im Kreativlabor wurde bewusst gewählt, um die niederschwellige Ansprechpartnerstruktur zu unterstreichen. Die Aufgaben beziehen sich aber auf das gesamte Stadtgebiet und hinsichtlich der Netzwerkbildung und Beratung darüber hinaus auf die Metropolregion München.

Als städtische Einrichtung im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft und durch die örtliche Präsenz wurde das neue Kompetenzteam schließlich auch von den Kunstschaffenden und Kreativen im Kreativlabor mehr und mehr in die aktuellen Fragestellungen und Diskussionen zur Quartiersentwicklung einbezogen. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die derzeit bis Ende 2017 begrenzten Zwischennutzungen wurde von einer erneuten Ausschreibung und externen Vergabe der Koordinierung Abstand genommen. Die oben beschriebenen Koordinierungsaufgaben sollen nun von der Stadt selbst, das heißt durch das Kompetenzteam, wahrgenommen werden. Die technischen Dienstleistungen werden weiterhin vom Kommunalreferat erbracht (siehe Ziffer 6.1).

Faktisch sind die Mitarbeiter des Kompetenzteams bereits heute Ansprechpartner für die Zwischennutzer im Labor. Jedoch gehört zwar die Beratung zukünftiger Mieter und Mieterinnen von Immobilien zu den Aufgaben des Kompetenzteams, nicht aber die Koordination, Moderation und Gewährleistung eines kulturellen, wie kultur- und kreativwirtschaftli-

chen Nutzungsmixes auf dem Gelände des Kreativquartiers sowie das Freiflächenmanagement. Diese Aufgaben sind so explizit nicht im Stadtratsbeschluss zum Kompetenzteam vom 08.07.2014 enthalten und damit im Personalbestand auch nicht berücksichtigt. Aus Kapazitätsgründen können die Tätigkeiten derzeit nur in sehr beschränktem Maße vom Kompetenzteam wahrgenommen werden. Um die wichtigsten Koordinierungsaufgaben im Kreativlabor auch in Anbetracht des überdurchschnittlichen Betreuungs- und Mediationsaufwands vor Ort bedarfsgerecht erfüllen zu können, ohne dass die eigentlichen Aufgaben gemäß Stadtratsbeschluss vom 08.07.2014 darunter leiden, ist daher eine Aufstockung der Zeitanteile des für die Koordinierungsaufgaben bereits tätigen Personals im Kompetenzteam, wie nachstehend unter Ziffer 6.2 dargestellt, zwingend erforderlich.

## **6. Stellenzuschaltung im Kommunalreferat**

### **6.1 Stellenzuschaltung bei der Abteilung Immobilienmanagement-Geschäftsbereich Technik**

Der vorhandene heterogene Gebäudezustand weist nach langjähriger und mehrfach veränderter intensiver Nutzung einen sehr hohen Instandhaltungsrückstau auf. Die verkehrssichere Benutzbarkeit der Gebäude ist aufgrund von veränderten Nutzungsarten und bestehender Mängel in der Baukonstruktion/Tragwerk, im Brandschutz und technischer Gebäudeausrüstung gefährdet bzw. eingeschränkt. Der Instandhaltungsrückstau wurde in einem Gutachten aus dem Jahr 2014 auf rd. 8,1 Mio. € netto bzw. rd. 9,6 Mio. € brutto beziffert (siehe Ziffer 3). Um die bestehenden bzw. sich entwickelnden Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft im Kreativlabor fortsetzen und weiter ermöglichen zu können, muss der Instandhaltungsrückstau in den Folgejahren, d.h. zunächst bis 2020, strukturiert und stetig nach Prioritäten der Betriebssicherheit sukzessive abgearbeitet werden.

Das Areal des Kreativlabors umfasst eine Fläche von ca. 5 ha mit ca. 36 Gebäuden/Bauteilen. Davon sind derzeit nur 12 Gebäude/Bauteile zum baldigen Abbruch vorgesehen oder unterliegen aufgrund der Nutzung durch die Münchner Stadtentwässerung (MSE) oder der Unterbringung von Flüchtlingen einer eigenen Bauunterhaltsverpflichtung. 24 Gebäude/Bauteile mit einer Geschossfläche von rd. 23.400 m<sup>2</sup> sind vom Kommunalreferat, Immobilienmanagement-Technik, als technischem Dienstleister im Bauunterhalt zu betreuen. Die derzeit von der MSE als Betriebsstützpunkt genutzten Gebäude kommen nach deren Auszug 2017 noch hinzu. Das Areal des Kreativlabors ist im Umfang und Aufgabenzuschnitt mit den zurückgegebenen Flächen des Klinikums Schwabing vergleichbar.

Derzeit wird das Kreativlabor, neben einer Reihe anderer Wohn- und Gewerbeflächen, im Bauunterhalt durch einen Baukontrollmeister beim Geschäftsbereich Immobilienmanagement-Technik mit rd. 0,5 VZÄ-Anteilen betreut. Der Vertrag einer temporär zugeschalteten Zeitarbeitskraft (Bauingenieur) konnte zum 31.12.2015 aufgrund fehlender finanzieller Ressourcen nicht mehr verlängert werden. Um den Instandhaltungsrückstau (gemäß Gutachten aus 2014 ca. 8,1 Mio. € netto bzw. rd. 9,6 Mio. € brutto) sukzessive abzarbeiten, die Mindestanforderungen des baulichen Brandschutzes zu erfüllen und die bau-

rechtlichen Genehmigungen mit der tatsächlichen Nutzung in Übereinstimmung zu bringen, wird kurzfristig und dringend zusätzliches Personal benötigt.

Ohne die Bereitstellung zusätzlichen Personals für die umfangreichen und aus dem Entwicklungsprozess Kreativlabor neu erwachsenen Bauunterhaltsaufgaben, können die notwendigen Maßnahmen vom Geschäftsbereich Immobilienmanagement-Technik nicht zeitnah aufgegriffen und umgesetzt werden, mit der möglichen Konsequenz, dass einige der Gebäude einer weiteren Nutzung entzogen werden müssten.

Die Personalbemessung für die Bauunterhaltsaufgaben unterliegt derzeit erheblichen Unwägbarkeiten:

- aufgrund wechselnder, sich verändernder Nutzungsanforderungen der Mieter aus der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene
- jederzeit mögliche Störungen/Instandhaltungsbedarfe an der veralteten Gebäudeinfrastruktur und hinsichtlich der konkreten Abfolge der städtebaulichen Umsetzungsschritte bei der Entwicklung des Kreativlabors

Ein Instandhaltungsrückstau verteilt sich auf eine Vielzahl kleinerer Maßnahmen und erfordert dadurch einen erhöhten personellen Aufwand. Wegen der bestehenden Unwägbarkeiten und angesichts der angespannten Haushaltslage wird nur der personelle Mindestbedarf für eine sukzessive Abarbeitung des Instandhaltungsrückstaus bei gleichzeitig weitgehender Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit der bestehenden Gebäude angegeben.

Als personeller Mindestbedarf werden daher für den Geschäftsbereich Immobilienmanagement-Technik 0,5 VZÄ in der Einwertung E9 (Baukontrollmeister/in) und 1,0 VZÄ in der Einwertung E11 (Projektleiter) gesehen. Da die hier beantragten eineinhalb Stellen (1,5 VZÄ) mit in die im Jahr 2020 durchzuführende Bemessung des Gesamtstellen- und -personalbedarfes des Immobilienbereiches des Kommunalreferates mit einzubeziehen sind, werden diese Stellen (zunächst) befristet bis 31.12.2020 beantragt.

Bis dahin dürfte auf der Grundlage des noch zu erstellenden Gutachtens für ein Eigentums- und Betriebsmodell (s. Ziffer 7) auch Klarheit herrschen, welche Gebäude mittel- und langfristig unmittelbar in der Verantwortung der Stadt bleiben.

Das Personal- und Organisationsreferat hat diesem Stellenbedarf vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung zugestimmt (**Anlage 8**).

## **6.2 Stellenzuschaltung für das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft**

Ein Koordinierungsbüro im Bereich des Kreativlabors hat die Aufgabe, Ansprechpartner vor Ort zu sein und eine Schnittstellen- und Vermittlerrolle zwischen Nutzern, Anwohnern, Besuchern und der Stadt zu übernehmen. Dabei soll es sowohl als Sammelstelle für Ideen und Anregungen als auch als Anlaufstelle bei Konflikten vor Ort dienen. Hierzu werden regelmäßige Sprechstunden und Treffen mit den unterschiedlichen Akteuren im Labor erforderlich. Zusätzlich soll das Büro auch Leistungen im Bereich Raum- und Frei-

flächenmanagement, Nutzungskonzeption der Freiflächen und koordinierte Öffentlichkeitsarbeit im Kreativlabor anbieten und abdecken.

Dieses dringend erforderliche Aufgabenspektrum ist, wie unter Ziffer 5 ausführlich dargelegt, in der derzeitigen Personalausstattung des Kompetenzteams nicht berücksichtigt. Für den damit verbundenen Zeitaufwand sollen die Zeitanteile des im Kompetenzteam eingesetzten Personals um 19,5 Wochenstunden bzw. 0,5 VZÄ in der Einwertung E8 aufgestockt werden. Die Aufstockung erfolgt analog der Befristung der für die Stellen des seit Mitte 2014 auf eine Laufzeit von 5 Jahren angesetzten Projektes „Ressource der Zukunft: Kultur- und Kreativwirtschaft in München“ befristet bis 31.08.2019.

Das Personal- und Organisationsreferat (POR) hat gegen diesen Stellenbedarf mit Schreiben vom 22.03.2016 (**Anlage 8**) Einwände erhoben, da es den Bedarf bislang nicht ausreichend begründet sieht. Die Stadtkämmerei schließt sich in ihrer Stellungnahme dem Einwand des POR an. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft sowie das Kommunalreferat teilen die ablehnende Haltung nicht, da eine so umfassende Betreuung des Kreativquartiers durch das Kompetenzteam ursprünglich gar nicht absehbar war und damit im Leistungsumfang gemäß Stadtratsbeschluss vom 08.07.2014 – entgegen der Stellungnahme des POR – auch nicht enthalten ist.

Hinzu kommt, dass die mit dem Immobilienmanagement befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kompetenzteams bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit der Erfassung, Vermittlung und Beratung von stadtweiten Immobilienanfragen und -angeboten ausgelastet sind, so dass für die zusätzlichen Koordinierungsaufgaben keine Kapazitätsreserven genutzt werden können. Entgegen der negativen Stellungnahme des POR und der Stadtkämmerei hält das Kommunalreferat daher an dem Stellenbedarf durch **Erhöhung der Wochenarbeitszeit vorhandener und eingearbeiteter Teilzeitkräfte fest**.

## **7. Gutachten für ein Eigentums- und Betriebsmodell**

Das Kreativlabor ist aufgrund der bestehenden kleinteiligen und schnelllebigen Nutzungsstrukturen, zahlreicher individueller Interessen wie auch aufgrund der unterschiedlichen und teils schlechten Bausubstanz im Management komplex und zeitaufwendig. Gleichzeitig besteht ein hoher Anspruch, hier impulsgebend für die Kultur- und Kreativszene zu wirken und auch in stadtplanerischer Sicht etwas für München Neuartiges zu schaffen.

Zur Umsetzung des Vorhabens und künftigen Steuerung ist daher beabsichtigt, ein Gutachten für ein Eigentums- und Betriebsmodell in Auftrag zu geben, in dem nach städtischen Zielvorgaben u.a. mögliche betriebliche Rechtsformen untersucht und Alternativen zum Verkauf des Grundstückseigentums aufgezeigt werden sollen. Darüber hinaus ist geplant, ein Betriebskonzept und einen Finanzplan für das Kreativlabor erstellen zu lassen, in dem die Potenziale des Baubestands ebenso berücksichtigt werden wie dessen Sanierungsaufwand.

Der Stadtrat hat der Vergabe eines solchen Gutachtens im Grundsatz mit der Vorlage des Planungsreferats zur Bekanntgabe des Rahmenplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2096 in der Vollversammlung am 01.07.2015 zugestimmt (Sitzungsvor-

lagen Nr. 14 – 20 / V 03083, siehe Ziffer 4.3 des Vortrags der Referentin zum „Businessplan“). Die Ausschreibungsinhalte sind noch mit den in der Arbeitsgruppe Kreativquartier vertretenen Referaten abzustimmen und vor Beginn des Verfahrens dem Stadtrat (Kommunalausschuss) zur Genehmigung vorzulegen.

### **8. Abbruch des Hallenkomplexes der ehemaligen Veranstaltungstechnik / Biennale („Lamentohalle“)**

Als erste größere Rückbaumaßnahme steht in 2016 der Abbruch des an der Dachauer Straße gelegenen erdgeschossigen Hallenkomplexes (Gebäude 4, 5, 6, 18, 18a und 21 lt. **Anlage 4**) mit einem Raumvolumen von ca. 23.000 m<sup>3</sup> an.

Unter dem Namen „Lamentohalle“ ist eigentlich nur das Gebäude 18a zu verstehen. Die übrigen Hallen waren ursprünglich eigenständig gewerblich genutzt und beherbergten zuletzt v.a. die Veranstaltungstechnik des Kulturreferats und die Biennale München. Mit der Öffnung für kulturelle Zwischennutzungen und publikumswirksame Veranstaltungen etablierte sich der Name „Lamentohalle“ schließlich für den gesamten o.g. Hallenkomplex. Zum leichteren Sprachgebrauch wird der Begriff daher nun für den gesamten Hallenkomplex weiterverwendet.

Bereits 2010 musste die Nutzung durch die Veranstaltungstechnik und die Biennale München aus Sicherheitsgründen bzw. wegen gravierender Baumängel eingestellt werden. Da zum damaligen Zeitpunkt von einem zeitnahen Abbruch der Hallen auszugehen und eine Sanierung des Bestands wirtschaftlich nicht vertretbar war (die PGB Planungsgruppe Brachmann ermittelte bereits 2008 Sanierungskosten von 1,5 Mio € nur für den Hallenbereich unmittelbar an der Dachauer Straße), wurde über einfache Sicherungsmaßnahmen hinaus keine Sanierung durchgeführt.

Weitere Nutzungen von Hallenteilen (Lamentohalle / IMAL / IAKB / Theaterwerk München / Institut für Glücksfindung) mussten Ende 2013 endgültig beendet werden, nachdem vom Ingenieurbüro PGB Planungsgruppe Brachmann Gefahr für Leib und Leben attestiert wurde. Für die betroffenen Nutzungen konnten seinerzeit jedoch Ersatzräume auf dem Gelände bereit gestellt werden.

Der Rahmenplan schlägt für diese Lage eine der ersten Neubebauungen in der städtebaulichen Entwicklung vor, indem am Leonrodplatz eine neue Eingangssituation zum Kreativlabor geschaffen und die notwendige Einzelhandelsversorgung im Quartier sichergestellt werden soll. Der Abbruch der Hallen fügt sich also in die gewünschte kontinuierliche Entwicklung aus dem Bestand heraus ein.

Für die Ausführung der Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen werden ca. 6 Monate zzgl. der Zeiten für Planung und Ausschreibung veranschlagt. Die Arbeiten sollen Ende 2016 / Anfang 2017 abgeschlossen sein.

**Kosten:**

Für die Maßnahme werden insgesamt Kosten von ca. 1.150.000,- € brutto kalkuliert:

Planungsleistungen	100.000,- € netto
Abbruch (einschl. Entsorgung)	405.000,- € netto
Bodensanierung	250.000,- € netto
<u>Wiederverfüllung u. Verdichtung</u>	<u>50.000,- € netto</u>
Summe:	<b>805.000,- € netto</b>
Umsatzsteuer 19%	152.950,- €
	<b>957.950,- € brutto</b>
<u>Unvorhergesehenes 20%</u>	<u>191.590,- €</u>
Kosten gesamt:	<b>1.149.540,- € brutto</b>

## 9. Konzeptausschreibung der Zwischennutzung auf der ehemaligen Lamentohallenfläche

Der Rückbau der Lamentohallen erfolgt voraussichtlich bis Ende 2016. Ausgehend vom Aufstellungsbeschluss am 01.07.2015 für den Bebauungsplan Nr. 2096 ist mit dessen Inkrafttreten derzeit 2018 zu rechnen.

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist eine Neubebauung der durch den Abbruch frei werdenden Fläche nicht zu erwarten. Um an der exponierten und für das Labor bedeutenden Stelle einen ersten städtebaulichen Impuls auf einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> zu setzen, ist beabsichtigt, die Fläche zeitlich befristet für eine kulturelle/kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Für die Öffentlichkeit wie auch für die gegenwärtigen Nutzer auf dem Areal ist dies als deutliches Auftakt-signal für die Entwicklung des „neuen“ Kreativlabors zu verstehen. Die Zwischennutzung soll städtebaulich zum einen Lärmschutz zur Dachauer Straße bieten und sich zum anderen auf der östlichen Seite zum Labor hin öffnen und sich in dessen Nutzung integrieren. Die Vergabe im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung durch das Kommunalreferat gemeinsam mit dem Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft und dem Kulturreferat und in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe stellt dabei ein Pilotprojekt dar, das bei künftigen Abbrüchen ähnlich angewendet werden könnte, soweit sich die betreffende Fläche hierfür eignet.

### 9.1 Wesentliche Ziele und Inhalte der Ausschreibung

Fläche:

Die für eine Zwischennutzung auszuschreibende Fläche mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> umfasst im Wesentlichen die Grundfläche des zum Abbruch vorgesehenen Hallenkomplexes einschließlich der dazwischen liegenden Freifläche (**Anlage 6**). Die Fläche wird nach Abbruch der Gebäude wiederverfüllt, aufgeküstert und eingeebnet bereitgestellt.

Dauer der Zwischennutzung:

Um eine, den Interessen der Gebietsentwicklung entsprechende hochwertige Zwischen-nutzung zu erreichen, die selbständig wirtschaftlich tragfähig ist, wird unabhängig vom

laufenden Bauleitplanverfahren eine Mindestlaufzeit von vier Jahren ab Vergabe erachtet. Diese wird der Ausschreibung zu Grunde gelegt.

Mindestanforderungen an das Konzept:

- Im Konzept müssen mindestens 4 der 11 Teilmärkte der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamts für die Kultur- und Kreativwirtschaft (**Anlage 7**) auf unterschiedlichen Wertschöpfungsebenen berücksichtigt sein.
- Das Konzept muss auf mindestens einem Ankerunternehmen aufbauen. (Definition: Das Unternehmen muss mindestens zwei sozialversicherungspflichtige, festangestellte Mitarbeiter haben und seit mindestens fünf Jahren bestehen. Es muss bedeutend für die Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) vor Ort sein und seine Vernetzung in Teilmärkten der bereits vorhandenen KuK Wertschöpfungsnetzwerke nachweisen können.)
- Das Konzept muss ohne städtische Zuschüsse mindestens wirtschaftlich selbsttragend sein. Die Wirtschaftlichkeit ist plausibel über die Laufzeit von vier Jahren darzustellen.

Wertungskriterien, Gewichtung:

- Angebotene Miethöhe für die von der Stadt bereitgestellte Fläche (Gewichtung 30%)
- Mix der Teilbranchen mit Schwerpunkt Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft und deren Wechselwirkung mit dem/den Ankerunternehmen (Gewichtung 40%)
- Gestalterische und städtebauliche Wirkung als Prototyp für das Labor (Gewichtung 20%)
- Interaktion mit den bereits bestehenden künstlerischen, kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen vor Ort (Gewichtung 10%)

Wertungsgremium:

- 1 Fachvertreter/in aus dem Bereich Architektur / Stadtplanung
- 1 Unternehmer/in aus der Kultur- und Kreativwirtschaft
- 1 Praktiker/in aus dem Bereich Betrieb eines kultur- und kreativwirtschaftlich spezifischen Förderinkubators
- 1 Fachvertreter/in (wissenschaftlicher Zugang zu Wertschöpfungsnetzwerken in der Kultur- und Kreativwirtschaft)
- 2 Vertreter/innen der Landeshauptstadt München (Referatsleitung des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturreferats)

Die Gremiumsmitglieder werden gemeinsam durch das Kommunalreferat, Kulturreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe benannt.

Die Ausschreibung erfolgt als öffentliche Ausschreibung nach VOF. Bietergemeinschaften sind zugelassen. Die Bieter haben ihre Eignung u.a. an Hand von Referenzen nachzuweisen.

Mit dem Angebot ist ein Betriebskonzept in textlicher Darstellung und in Planform sowie ein Planungskonzept einzureichen und außerdem die Wirtschaftlichkeit des Betriebskonzepts, einschließlich der Investitionen, darzustellen. Das Gesamtkonzept ist - soweit erforderlich - in Bietergesprächen zu erläutern (Runde „Fragen zum Konzept“).

Auf der Basis dieser Unterlagen und der vorgegebenen Laufzeit ist das für den Zuschlag vorgesehene Angebot der Höhe nach auf Angemessenheit (Art. 75 GO) durch das städtische Bewertungsamt zu prüfen.

## 9.2 Kosten des Ausschreibungsverfahrens

Die Kosten für das Ausschreibungsverfahren (Material, Veröffentlichung, Aufwand für Auswahlgremium) werden mit ca. 10.000,- € brutto veranschlagt.

## 10. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Wie in den Ziffern 3, 8 und 9 dargestellt, muss für die Instandsetzung und Instandhaltung der zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäude im Kreativlabor mit Kosten von ca. 9,6 Mio. € brutto (Bauunterhalt) sowie für erste Gestaltungsprozesse im Bereich der Lamentohallen mit Kosten von ca. 1,15 Mio. € brutto für Abbruch und Bodensanierung und ca. 10.000,- € brutto für die Konzeptausschreibung der Zwischennutzung der Brachfläche gerechnet werden.

Sowohl für diese Sachkosten als auch für die unter Ziffer 6.1 und 6.2 dargestellten Kosten des Personalbedarfs stehen im Budget des Kommunalreferates keine zusätzlichen Mittel zur Verfügung; es ist deshalb die nachstehend dargestellte Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand notwendig.

### 10.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		3.231.158,--	2.042.315,--
davon:			
Summe Personalauszahlungen (Zeile 9)*		70.358,-- in 2016	140.715,-- ab 2017
<b>Immobilienmanagement-Technik (IM-TK)</b> (Produkt 54300)			
1,0 VZÄ (E11)		40.180,--	80.360,--
0,5 VZÄ (E9)		16.258,-- in 2016	32.515,-- von 2017 bis 2020
<b>Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (IM-ZD-IWA)</b> (Produkt 54300)			
0,5 VZÄ (E8)		13.920,-- in 2016	27.840,-- von 2017 bis 2019

	dauerhaft	einmalig	befristet
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
<b>lfd. Arbeitsplatzkosten</b>		800,-- in 2016	1.200,-- von 2017 bis 2020  400,-- von 2017 bis 2019
<b>a) Bauunterhalt Kreativlabor</b>		2.000.000,-- in 2016	1.900.000,-- von 2017 bis 2020
<b>b) Lamentohallen / Gebäudeabbruch und Bodensanierung</b>		900.000,-- in 2016 250.000,-- in 2017	
<b>c) Lamentohallen / Konzeptausschreibung für Zwischennutzung</b>		10.000,-- in 2016	
Transferauszahlungen (Zeile 12)	0,--	0,-- in 2016	0,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	0,--	0,-- in 2016	0,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	0,--	0,-- in 2016	0,--
<b>Nachrichtlich Vollzeitäquivalente</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

\* 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.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

## 10.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	,-- ab 2017	4.740,-- in 2016	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,-- in 2016	
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	,-- in 2016	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
<b>Ersteinrichtung Arbeitsplatz (0640)</b>	,--	4.740,-- in 2016	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,-- in 2016	

	dauerhaft	einmalig	befristet
Auszahlungen für Investitions-förderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,-- in 2016	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,-- in 2016	

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 wird wie folgt geändert:

#### **MIP alt:**

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 9330,  
Kommunalreferat; Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände

0640. 9330	Gesamtkosten in 1.000	Finanzierung bis 2014	Summe 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019
E (935)	626	0	567	326	64	59	59	59
<b>Summe</b>	626	0	567	326	64	59	59	59

#### **MIP neu:**

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 9330,  
Kommunalreferat; Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände

0640. 9330	Gesamtkosten in 1.000	Finanzierung bis 2014	Summe 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019
E (935)	631	0	572	326	69	59	59	59
<b>Summe</b>	631	0	572	326	69	59	59	59

### **10.3 Finanzierung**

Die Finanzierung der zusätzlich benötigten Mittel kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im Juli diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen. Die zusätzlich benötigten Zahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Nachtragshaushaltsplan 2016 sowie in die Haushaltspläne 2017 bis 2020 aufgenommen werden.

Um unmittelbar nach dem endgültigen Finanzierungsbeschluss der Vollversammlung im Juli 2016 mit den Arbeiten zum Abbruch und zur Bodensanierung der ehemaligen Lamenhallen beginnen und diese möglichst noch in 2016 abschließen zu können, ist es erforderlich, vorab einen Fachplaner zu beauftragen. Die hierfür benötigten einmaligen Zahlungsmittel von ca. 100.000 € brutto (enthalten in den Abbruch- und Bodensanierungskosten von 1.150.000 € brutto) werden bei Bedarf aus dem referatseigenen Budget im Büroweg vorfinanziert. Die Vergabe der Abbruch- und Sanierungsarbeiten erfolgt erst nach Sicherstellung der Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 zur Finanzierung wird:

- das Kommunalreferat mit der Durchführung der Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen des Hallenkomplexes „Lamentohalle“ beauftragt (Gesamtkosten 1.150.000,- € brutto).
- das Kommunalreferat gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft sowie in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe mit der Ausschreibung einer Zwischennutzung für die durch den Abbruch freiwerdende Fläche entsprechend den unter Ziffer 9 dargestellten Rahmenbedingungen beauftragt (Gesamtkosten 10.000,- € brutto).
- das Kommunalreferat mit der Durchführung notwendiger Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an den zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäuden beauftragt (Gesamtkosten 9.600.000,- € brutto im Zeitraum 2016 bis 2020).

Um den Abbruch des Hallenkomplexes „Lamentohalle“ inkl. Bodensanierung möglichst noch in 2016 durchführen zu können, wird das Kommunalreferat ermächtigt, ggf. vor der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 einen Fachplaner zu beauftragen. Die Honorarkosten von ca. 100.000,- € brutto (enthalten in den Abbruch- und Bodensanierungskosten von 1.150.000 € brutto) werden bei Bedarf aus dem referatseigenen Budget im Büroweg vorfinanziert. Die Vergabe der Abbruch- und Sanierungsarbeiten erfolgt erst nach Sicherstellung der Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 wird empfohlen, das Kommunalreferat zu beauftragen, zur bautechnischen Betreuung die befristete Einrichtung von eineinhalb Stellen (1,5 VZÄ) und deren Besetzung sowie die Aufstockung des Stundenkontingentes des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) um 0,5 VZÄ beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss in diesem Zusammenhang weiter, das Kommunalreferat zu beauftragen, die mit der Schaffung der zwei Stellen verbundenen Haushaltsmittel bei der Stadtkämmerei anzumelden:

- 70.358,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche Personalkosten im Büroweg,
- 140.715,- €/Jahr für laufende Personalkosten ab dem Jahr 2017 befristet bis 31.12.2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff.,
- 4.740,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche (investive) Sachkosten für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze im Büroweg,
- 800,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche Ausgaben laufender Büroarbeitsplatzkosten im Büroweg sowie
- 1.600,-€/Jahr für laufende Büroarbeitsplatzkosten ab dem Jahr 2017 befristet bis 31.12.2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff..

## 11. Beteiligung anderer Referate

Die Vorlage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kulturreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats (POR) zu den geplanten Stellenzuschaltungen ist der Beschlussvorlage als **Anlage 8** beigefügt. Die Stadtkämmerei schließt sich der Stellungnahme des POR ohne weitere Begründung an. Danach besteht mit der geplanten Stellenzuschaltung in der Abteilung Immobilienmanagement-Geschäftsbereich Technik Einverständnis. Der zusätzliche Personalbedarf im Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) für die Aufgaben einer Koordinierungsstelle wird vom Kommunalreferat abweichend von der negativen Beurteilung des POR aufrecht erhalten.

Das Personal- und Organisationsreferat hat darüber hinaus um folgende Ergänzung im Vortrag gebeten: *„Das Personal- und Organisationsreferat ist als Querschnittsreferat der Landeshauptstadt München betroffen, wenn zusätzliche Stellen eingerichtet und besetzt werden, sowie das gewonnene Personal betreut werden muss. Betroffen sind regelmäßig die Abteilung 1 Recht, die Abteilung 2 Personalbetreuung, die Abteilung 3 Organisation, die Abteilung 4 Personalleistungen sowie die Abteilung 5 Personalentwicklung, Bereich Personalgewinnung. Das POR wird den sich durch diese Beschlussvorlage ergebenden zusätzlichen Aufwand zu gegebener Zeit gesondert im zuständigen VPA geltend machen.“*

## 12. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg wird jedoch ein Abdruck des Stadtratsbeschlusses zur Kenntnisnahme zugeleitet.

## 13. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Eine fristgerechte Zuleitung war leider nicht möglich, da die Einbindung der beteiligten Referate erst Anfang April abgeschlossen werden konnte. Eine Befassung in der heutigen Sitzung ist dennoch erforderlich, um einen zeitgerechten Abbruch der Lamentohallen sicher zu stellen und damit die Entwicklung des Quartiers nicht zu verzögern.

## 14. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich um abschließende Vergabe- bzw. Personalentscheidungen handelt. Sollte der Finanzierung durch den heutigen Kommunalausschuss oder durch die Vollversammlung im Juli 2016 nicht zugestimmt werden, sind die Entscheidungen hinfällig.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur städtebaulichen Entwicklung, zum derzeitigen Baubestand, zur derzeitigen Nutzungsmischung, zur Koordinierungsstelle und zur beabsichtigten Ausschreibung eines Gutachtens für ein Eigentums- und Betriebsmodell zur Kenntnis.
2. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 zur Finanzierung beschließt der Kommunalausschuss:
  - 2.1 Das Kommunalreferat wird mit der Durchführung der Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen des Hallenkomplexes „Lamentohalle“ beauftragt (Gesamtkosten 1.150.000 € brutto).
  - 2.2 Das Kommunalreferat wird gemeinsam mit dem Kulturreferat und dem Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft sowie in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe mit der Ausschreibung einer Zwischennutzung für die durch den Abbruch freiwerdende Fläche entsprechend den unter Ziffer 9 des Vortrages dargestellten Rahmenbedingungen beauftragt (Gesamtkosten 10.000 € brutto).
  - 2.3 Das Kommunalreferat wird mit der Durchführung notwendiger Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an den zur weiteren Nutzung vorgesehenen Gebäuden beauftragt (Gesamtkosten 9.600.000,- € brutto im Zeitraum 2016 bis 2020).
3. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss, das Kommunalreferat zu beauftragen, die zur Finanzierung der Maßnahmen nach Ziffer 2.1 bis 2.3 des Referentenantrags erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2016 sowie bei der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Um den Abbruch des Hallenkomplexes „Lamentohalle“ inkl. Bodensanierung möglichst noch in 2016 durchführen zu können, wird das Kommunalreferat ermächtigt, ggf. vor der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 einen Fachplaner zu beauftragen. Die Honorarkosten von 100.000,- € brutto (enthalten in den Abbruch- und Bodensanierungskosten von 1.150.000 € brutto) werden bei Bedarf aus dem referatseigenen Budget im Büroweg vorfinanziert. Die Vergabe der Abbruch- und Sanierungsarbeiten erfolgt erst nach Sicherstellung der Finanzierung aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand.
5. Das Produktkostenbudget erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 um 2.910.000,00 €, davon sind 2.910.000,00 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

6. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss, das Kommunalreferat zu beauftragen, zur bautechnischen Betreuung die bis 31.12.2020 befristete Einrichtung von eineinhalb Stellen (1,5 VZÄ) und deren Besetzung sowie befristet bis 31.08.2019 die Aufstockung des Stundenkontingentes des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) um 0,5 VZÄ beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2016 empfiehlt der Kommunalausschuss in diesem Zusammenhang weiter, das Kommunalreferat zu beauftragen, die mit der Schaffung der zwei Stellen verbundenen Haushaltsmittel bei der Stadtkämmerei anzumelden:

- 70.358,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche Personalkosten im Büroweg,
- 140.715,- €/Jahr für laufende Personalkosten ab dem Jahr 2017 befristet bis 31.12.2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff.,
- 4.740,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche (investive) Sachkosten für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze im Büroweg,
- 800,- € für einmalig im Jahr 2016 erforderliche Ausgaben laufender Büroarbeitsplatzkosten im Büroweg sowie
- 1.600,-€/Jahr für laufende Büroarbeitsplatzkosten ab dem Jahr 2017 befristet bis 31.12.2020 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff..

7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei HA II / 2  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice IS-SP-KG

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
den Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II / 2  
das Kulturreferat – RL – BM  
das Referat für Arbeit und Wirtschaft – FB 2  
das Personal- und Organisationsreferat P 3.22  
das Kommunalreferat IM – GW  
das Kommunalreferat IM – TK  
das Kommunalreferat GL 1  
das Kommunalreferat IS-ZA  
z.K.

Am \_\_\_\_\_