

Der Kunst Platz schaffen - ein Kreativquartier für München
- Genehmigung des Betriebskonzeptes
- Sachstand für Sanierung und Ausbau der Jutier- und Tonnenhalle

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06941

4 Anlagen:

1. Betriebskonzept
2. Modellrechnung
3. Musterjahresprogramm
4. Nutzerbedarfs- und Raumprogramm

Beschluss des Kulturausschusses vom 15.09.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten:

1. Anlass für die Vorlage / Kompetenzen

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 17. Dezember 2014, „Der Kunst Platz schaffen – ein Kreativquartier für München“ wurde das Kulturreferat gebeten, die Erarbeitung des Betriebskonzeptes für die kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung der Jutier- und der Tonnenhalle extern zu beauftragen und dem Stadtrat einen konkreten Umsetzungsvorschlag für den Betrieb der beiden Hallen inklusive der damit verbundenen jährlichen Kosten vorzulegen sowie über den Sachstand für Sanierung und Ausbau der Jutier- und der Tonnenhalle zu berichten.

Als Ergebnis des durchgeführten Ausschreibungsverfahrens wurde die Broszat/Delazer/Kraft GbR (im Weiteren kurz: B/D/K) mit der Aufgabe zur Entwicklung des Betriebskonzeptes betraut. Das vorgelegte Betriebskonzept besteht aus einem Leistungskatalog mit „Spielregeln“ für den laufenden Betrieb sowie Vorschlägen zur Betreiber-, Organisations- und Rechtsform und zum Personalkonzept. Zusätzlich wurde ein modellhaftes Jahresprogramm mit dazugehörigen Modellrechnungen getrennt nach variablen und fixen Kosten und Einnahmen des laufenden Betriebs erarbeitet.

Mit dieser Vorlage soll nunmehr das von B/D/K erarbeitete Betriebskonzept vorgestellt und vom Stadtrat beschlossen werden. Das Kommunalreferat wird gebeten dem Baureferat auf der Grundlage des genehmigten Betriebskonzeptes und des angepassten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms, des Raumprogramms sowie der baulichen Untersuchungsergebnisse den Vorplanungsauftrag für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und Tonnenhalle mit Neubau einer Tiefgarage zu erteilen. Darüber hinaus

soll das Kulturreferat beauftragt werden, in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Mitwirkung und Einbindung des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft in den Kreativpark und mit der Stadtkämmerei Detailfragen der Unternehmensform einer künftigen Betreibergesellschaft zu klären und die Unternehmensgründung vorzubereiten.

Ein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses besteht nicht.

2. Im Einzelnen

Die Erarbeitung einer programmatischen Bestimmung der Jutier- und der Tonnenhalle kann mittlerweile auf einen beteiligungsintensiven Prozess zurückblicken. Seit der Zwischennutzung der Jutierhalle von 2001 bis 2003 als Interimsspielstätte während der Sanierung des Schauspielhauses der Münchner Kammerspiele werden die unter Denkmalschutz stehenden Hallen in der Öffentlichkeit ausschließlich als Kultur- und Kreativitätsorte diskutiert. Der 2010 durch das Kulturreferat begonnene Umsetzungsprozess wird dabei von Anfang an und in zunehmendem Maße ebenso aufmerksam wie kritisch von vielen unterschiedlichen Beteiligten, Fachleuten, Multiplikatoren wie auch potentiellen Teilhabern begleitet.

Das Kulturreferat hat in zahlreichen Schritten eine breite Palette diverser Nutzungsmöglichkeiten zusammen mit unterschiedlichen Vertreterinnen und Vertretern vieler künstlerischer, kultureller, aber auch kultur- und kreativwirtschaftlicher Bereiche erörtert. In einem breiten Beteiligungsverfahren, das von Initiationsworkshops, Symposien mit Best-Practice-Beispielen anderer Städte über einen Ideenwettbewerb – der potentiellen künftigen Akteuren im Sinn eines „Empowerment“-Impulses auch Fortbildungselemente anbot – hin zu referatsübergreifenden regelmäßigen Arbeitsgruppen reichte, wurden Konzeptideen durchleuchtet, fachlich – auch von externen Beratern – konstruktiv begleitet und dabei stets – ausgehend vom Stadtratsauftrag – auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft.

Im Vordergrund dieses detailreichen Prozesses stand dabei, ein Konzept nicht nur für, sondern insbesondere mit den diversen potentiellen künstlerisch-kreativen Teilhabenden Münchens zu entwickeln. Begleitend dazu wurden auch vergleichbare überregionale und internationale Zentren analysiert und mitunter deren Leitungen für Veranstaltungen und zum Austausch nach München eingeladen, um das Kulturreferat und die Münchner Akteure bei einer Entwicklung eines spezifischen Form des geförderten Wohnungsbau für München zu unterstützen. Sinn dieser Aktionen war, ein andernorts erfolgreiches Modell nicht einfach im Standard eins zu eins zu übertragen, sondern die jeweils regional wahrgenommenen Spezifika der unterschiedlich entstandenen und programmatisch ausgerichteten Kultur- oder Kreativzentren zu analysieren. Bei der Konzeption eines entsprechenden Ortes in der bayerischen Landeshauptstadt sollen die Münchner Besonderheiten berücksichtigt werden.

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Kulturzentren und -orte in München – eine Bestandsaufnahme

Eine kurze Zusammenschau der bestehenden Kulturzentren und -orte, an denen künstlerische Werke aus den Bereichen der Darstellenden und Bildenden Künste sowie der angrenzenden Kreativ-Sparten und der Musik geschaffen und aufgeführt bzw. gezeigt werden, soll den derzeitigen Zustand an Produktions- und Präsentationsorten in München widerspiegeln.

Münchens Position als international renommierte Kunst- und Kulturstadt sowie als überaus konkurrenzfähiger Kreativstandort ist unbestritten. Im Bereich der Künste kann die Stadt auf ebenso gewachsene wie lebendige Einrichtungen sowie eine fundierte Kulturförderlandschaft in nahezu allen Sparten blicken. Sowohl die staatlichen als auch die kommunalen ebenso wie die privaten Museen, Kunstvereine und Off-Spaces genießen in der Bevölkerung und bei Touristen und Gästen große Beliebtheit.

Zudem schaffen mehrere städtische Atelierhäuser und eine entsprechende Atelierförderung ein Angebot in Bezug auf Arbeitsraum für derzeit rund 440 bildende Künstlerinnen und Künstler (das entspricht laut Künstler-Sozialkasse KSK rund 10 Prozent der gemeldeten Gesamtzahl im professionellen Bereich) aus München.

Mit den städtischen Bühnen Münchner Kammerspiele und Münchner Volkstheater sowie dem staatlichen Residenztheater steht ein Repertoire-Angebot für alle Interessengebiete des Sprechtheaters zur Verfügung, das von einer immer breiter gefächerten Bürgerschaft nahezu aller Alters- und Bevölkerungsschichten genutzt wird. Wichtig ist dabei zu erwähnen, dass sich die kommunalen und staatlichen Bühnen in einem Öffnungs- und Annäherungsprozess befinden, der überregional und international im Theaterbereich dieser Stufe wahrnehmbar ist. Demnach nähern sich das traditionelle Stadttheater und die zunehmend freier agierende Szene mehr und mehr an, und die Häuser mit festen Ensembles öffnen sich im Sinne einer Demokratisierung.

Darüber hinaus bieten derzeit acht geförderte Bühnen der freien Szene sowie Infrastruktureinrichtungen wie die Muffathalle, Hoch X (ehemals iCamp) in der Entenbachstraße sowie schwere reiter im Kreativquartier an der Dachauer Straße seit vielen Jahren Raum für neue und mitunter experimentelle Formen und Projekte im Bereich der Darstellenden Künste, also insbesondere Tanz und Theater.

Mit der Muffathalle und dem Feierwerk hält München zudem Veranstaltungsorte für ein vornehmlich junges, in erster Linie an populärmusikalischen Projekten orientiertes Publikum bereit. Darüber hinaus werden diese Hallen auch als Aufführungsorte für angrenzende Bereiche wie den darstellenden Künsten genutzt.

In Hinsicht auf experimentelle spartenübergreifende Projekte haben Münchner Kunstschaffende also seit jeher eine große Flexibilität und Kreativität insbesondere in der temporären Bespielung alternativer Orte, mitunter auch erfolgreich im öffentlichen Raum, entwickelt. Für die Vielschichtigkeit der freien Münchner Kunstszene fehlt dennoch bei aller Bandbreite in München ein identitätsstiftender, dauerhafter und somit nachhaltig wirkender Ort, der die Arbeitsbedingungen und die Möglichkeiten der Präsentation ihrer Arbeitsergebnisse deutlich verbessert.

Im Bereich der Förderung von kulturwirtschaftlichen Akteuren hat die Landeshauptstadt mit der Schaffung des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft ein deutschlandweit einzigartiges Instrument für die Vernetzung, Befähigung und Beratung von Kreativen geschaffen, das im Zusammenspiel dreier Referate, des Referats für Arbeit und Wirtschaft, des Kulturreferats und des Kommunalreferats, auch bei der Identifizierung und Vermittlung vor allem temporärer Räume ein Desiderat erfüllt. Der Bedarf an kultur- und kreativwirtschaftlichen Produktionsflächen kann jedoch bei Weitem nicht befriedigt werden.

Die kursorische Bestandsaufnahme zeigt, dass vor allem ein dauerhafter Produktions- und Präsentationsort mit urbanem Flair und auch internationaler Ausstrahlung benötigt wird, der zum einen das städtische Förderangebot vervollständigt, zum anderen aber auch inhaltliche Impulse und Synergien schafft.

Im Folgenden sollen die angesprochenen Bedarfe erläutert werden.

2.1.2 Perspektive

Bei allen inhaltlichen Ergänzungen, formalen Veränderungen oder auch fachlichen Erweiterungen durch weitere Diskussionspartnerinnen und -partnern und externe Expertisen kristallisierte sich in dem beschriebenen Prozess deutlich der Bedarf heraus, der in der Münchner Kultur- und Kreativszene seit langem besteht: München benötigt spartenübergreifend nicht nur Spielstätten, sondern einen in vielfacher Hinsicht übergeordnet ausgerichteten Produktions- und Präsentationsort für die freien Szenen, insbesondere die freien und freischaffenden Akteure in Kulturberufen.

Zwei überörtliche Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit unterstreichen diese Notwendigkeiten und präzisieren dabei die anzustrebende inhaltliche Ausrichtung, ohne sie spartenspezifisch einengen zu wollen.

Bundesförderprojekt zeitgenössische Darstellende Kunst:

Zum einen hat der Haushaltsausschuss des deutschen Bundestags am 12. November 2015 eine Finanzierung zur Förderung eines neuen Verbundprojekts von sieben internationalen Produktionshäusern für zeitgenössische Darstellende Kunst in Deutschland bereitgestellt. Der Verbund besteht aus Kampnagel Hamburg, dem Forum Freies Theater (Düsseldorf), dem HAU Hebbel am Ufer (Berlin), Hellerau - Europäisches Zentrum der

Künste Dresden, Künstlerhaus Mousonturm Frankfurt am Main, PACT Zollverein (Essen) und dem tanzhaus nrw. Er vereint nach Ansicht der Kulturstaatsministerin die bedeutendsten und größten Produktionszentren der freien Tanz-, Theater- und Performance-Szene in Deutschland und erhält in den nächsten drei Jahren insgesamt 12 Millionen Euro. Dem Verbund gehört kein Haus aus dem süddeutschen Raum an. Liest man die Begründung für die Förderung des Bundes weiter, dass „im Laufe der vergangenen Jahrzehnte (...) die Häuser im geplanten Projekt zu wichtigen und weltweit bekannten Institutionen, Protagonisten und Austragungsorten des internationalen Kulturaustauschs im Bereich der Darstellenden Künste geworden“ seien, „in dem sie zukunftsrelevante lokale und globale Fragestellungen in unterschiedlichsten, interdisziplinären und diversifizierten Kooperationsnetzwerken modellhaft miteinander zu verknüpfen und zwischen künstlerischen und sozialen Praktiken zu übertragen verstanden“ haben, wird um so deutlicher, was der Münchner Freien Szene insbesondere im Bereich der Darstellenden Künste fehlt. Nämlich ein Ort der konzentrierten Produktion, deren Sichtbarmachung sowie der überregionalen und internationalen Vernetzung der Akteure innerhalb der Sparten, und auch spartenübergreifend. Das Element eines Zentrums für die Darstellenden Künste würde die in den vergangenen Jahren geschaffenen Förderstrukturen weiter optimieren, darüber hinaus der lebendigen und vielfältigen Performing-Arts-Szene, also den lokalen Akteuren im Tanz- und Theater-Bereich, die noch fehlende dauerhafte überregionale und internationale Relevanz verschaffen. Diese Verbesserungen würden den Münchner Förderstrukturen die ersehnte und angemessene Nachhaltigkeit ermöglichen.

Datenreport Kultur- und Kreativwirtschaft 2015:

Zum anderen hat der am 28. Januar 2016 durch die Europäische Metropolregion München vorgestellte Datenreport zur Kultur- und Kreativwirtschaft zwar erneut die wirtschaftliche Stärke und das Wachstumspotenzial der gesamten Kultur- und Kreativbranche mit ihren elf Teilmärkten festgestellt, dabei hinsichtlich des Entwicklungspotenzials aber auch – ebenfalls erneut – Optimierungsbedarf bei den Kleinstunternehmen registriert. Gerade der Kern der Branche, die einzelnen Ideengeber und Hauptakteure im schöpferischen Bereich, sind in Bezug auf Wahrnehmung, Wertschätzung und Teilhabe am wirtschaftlichen Wachstum noch nicht in angemessener Form berücksichtigt. Im Kreativpark sollen diese Aspekte ebenso konkret wie anschaulich angegangen werden. Nach der Etablierung des deutschlandweit kommunal einmaligen Konstrukts des aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dreier städtischer Referate bestehenden Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft, das mit zahlreichen Dienstleistungsaspekten wie Beratung, Vernetzung und Raumsuche deutlich und in zunehmendem Maße erkennbar Verbesserungen vor allem für die einzelnen Akteurinnen und Akteure der elf Teilmärkte schafft, ist die spartenübergreifende Implementierung der Kultur- und Kreativwirtschaft im Kreativpark ein konsequenter weiterer Schritt, die Branche gerade auf der einzelakteurbezogenen Arbeitsebene ernstzunehmen und zu stärken. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft soll daher die kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivitäten im Kreativpark maßgeblich mitgestalten.

In direkter Nachbarschaft zu den Hallen wird zudem auf städtischem Grund das Gründer- und Innovationszentrum der „UnternehmerTUM GmbH“ geplant, das gemeinsam mit der Landeshauptstadt München realisiert wird. Dies sorgt für eine ganzheitliche Klammer der Kultur- und Kreativwirtschaft durch Wirtschafts- und Kulturfördermaßnahmen zugleich. Bereits die Konzeption des vor allem aus einem Wirtschaftsfördergedankens heraus entwickelten Gründer- und Innovationszentrums zeigt, dass die Kreativwirtschaft kein Selbstläufer ist und unterschiedliche wirtschaftliche Bedingungen in den verschiedenen Teilmärkten bestehen. Die Branche bedarf also einer langfristigen Unterstützung und Begleitung, um innovativ und international konkurrenzfähig zu bleiben und München zu einer „Smart City“ werden zu lassen. Auch dem soll in künstlerisch-kreativer Hinsicht der Kreativpark entsprechen und einen Austausch insbesondere mit den Mitteln von Kunst und Kultur ermöglichen. Denn relevante kreative Innovation entsteht vor allem dort, wo sie sich von Beginn an nicht nach dem Markt richtet, sondern sich frei entfalten kann. Der Kreativpark wird ein Ort dieser Ideen.

Ausrichtung nach inklusiven Aspekten:

Der Kreativpark soll auch die „Blaupause“ für eine in jeder Hinsicht inklusive Kultureinrichtung werden. Auch dadurch soll er beispielgebend werden und Strahlkraft über die Grenzen der Bundesrepublik Deutschland entfalten. Kreativen mit Einschränkungen soll der Kreativpark offenstehen, weil ein wertschätzendes Miteinander das Kunst- und Kulturleben einer Stadt nachhaltig bereichert (siehe auch Artikel 30 der UN-Behindertenrechtskonvention). Die Energie, Kreativität und Innovationsfreude von Menschen mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen soll fruchtbar gemacht werden. Ziel ist es, Kreative und Kunstschaffende mit Einschränkungen auf ihrem Weg in die Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft erfolgreich zu begleiten. Inklusion wird im Betriebskonzept aus diesem Grundgedanken auf mehreren Ebenen praktiziert: durch bauliche Barrierefreiheit, durch ein inklusives Gastronomiekonzept, durch inklusive Veranstaltungen, durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Einschränkungen auf allen künstlerischen und hierarchischen Ebenen sowie durch Vermietung von Büros/Ateliers zu attraktiven Konditionen an Kreative mit Einschränkungen.

Die Vermietung der Büroräume und der Ateliers soll nach Ansicht des Kulturreferates unter inklusiven Gesichtspunkten erfolgen und die Rahmenbedingungen potentieller Mieterinnen und Mietern mit Einschränkung unter Berücksichtigung von Aspekten wie zum Beispiel Assistenz-Einkommen miteinbeziehen.

Die konsequente Berücksichtigung inklusiver Aspekte sichert nicht nur eine hohe Diversität des Angebots und der Kulturschaffenden, sondern bietet ein Alleinstellungsmerkmal in der Münchner Kulturlandschaft.

Der Kreativpark wird also demnach eine Keimzelle des freien und partizipativen Kunst- und Kreditschaffens. Die scheinbare Paradoxie einer Institution für nicht-institutionalisiert intendierte Ausrichtungen löst sich auf, wenn berücksichtigt wird, dass die beiden Hallen nicht nur ein Ort, sondern vor allem eine Verortung vielfältiger künstlerisch-kreativer Impulse und Modelle sein werden. Die Bündelung trägt zur Profilierung und Stärkung

der einzelnen Freischaffenden bei und macht die Stadt München damit zu einer Vorreiterin in der Wahrnehmung und Wertschätzung freien Kunst- und Kreativschaffens.

2.2 Betriebskonzept B/D/K

Ausschreibung:

Grundlagen für die Ausschreibung und Beauftragung der Entwicklung des Betriebskonzepts waren das am 21. November 2013 vom Münchner Stadtrat beschlossene Nutzungskonzept sowie das am 17. Dezember 2014 beschlossene Raumprogramm und das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm (vgl. 2.4. Vorläufiges Nutzerbedarfs- und Raumprogramm). Die Beauftragung beinhaltete auch eine Fortschreibung des Nutzungskonzeptes.

Im Einzelnen umfasste die Ausschreibung:

- das Erstellen eines Leistungskataloges mit „Spielregeln“ für den laufenden Betrieb
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Betreiber- und Organisationsform
- die Formulierung eines Personalkonzepts
- die Erstellung einer Modellrechnung zum wirtschaftlichen Betrieb

Die Ausschreibung richtete sich an Teams, die sowohl über nachgewiesene Erfahrungen in der Entwicklung und Umsetzung kultureller Projekte einschließlich Infrastruktur als auch über betriebswirtschaftliche sowie organisatorische Kompetenz verfügen.

Ziel der Konzeption sollte es sein, für den Kreativpark auf verschiedenen Ebenen nachhaltig angelegte Betriebs-, Kooperations- und Produktionsstrukturen zu schaffen, die die Erneuerungs- und Transformationsfähigkeit, und ebenso die betriebswirtschaftliche Stabilität langfristig sichern. Die Organisationsstruktur sollte durch kurze Entscheidungswege, flache Hierarchien und klare Verantwortlichkeiten geprägt sein.

Im Ergebnis erfolgte die Auftragsvergabe an das Team Broszat / Delazer / Kraft (B/D/K) im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, an der sich fünf Bieter beteiligt hatten. Das Ausschreibungsverfahren wurde von der Vergabestelle der Landeshauptstadt München (LHM) durchgeführt.

Kernaussagen des Konzeptes:

Das Betriebskonzept von B/D/K liegt vor (Anlage 1). Das Kulturreferat hat das Konzept geprüft und daraus Empfehlungen für den künftigen Betrieb abgeleitet. Das Konzept gliedert sich in nachstehende Kernpunkte, die im Weiteren näher erläutert werden:

- a) Leistungskatalog mit Spielregeln für den laufenden Betrieb,
- b) Vorschlag zur Betreiber-, Organisations- und Rechtsform,
- c) Belegungsstruktur einschließlich Belegungszeiten für die jeweiligen Räume der beiden Hallen,

- d) Personalkonzept,
- e) Modellrechnung zum wirtschaftlichen Betrieb,
- f) Aussagen zur Interaktion mit dem Stadtquartier, modellhafte Darstellung möglicher Synergien und/oder Kooperationen des Hallenbetriebs insbesondere mit dem „Kreativlabor“ und dem auf der „Kreativplattform“ geplanten Campus für Architektur und Design der Hochschule München,
- g) Einbeziehung kultur- und kreativwirtschaftlicher Planungs- und Beteiligungsprozesse und -methoden.

Das Betriebskonzept basiert auf der Annahme, dass beide Hallen im Besitz der LHM verbleiben und für den Betrieb gemäß Nutzerbedarfsprogramm generalinstand gesetzt, umgebaut und mit einer zeitgemäßen Haus- und Veranstaltungstechnik ausgestattet sind.

Ein Businessplan, wie u. a. Von der Stadtkämmerei gefordert, wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt (siehe 6.3 Businessplan).

2.2.1 Leistungskatalog

Der Leistungskatalog formuliert die programmatische und inhaltliche Ausrichtung des Betriebs und beschreibt folgende Zielsetzungen:

- Ermöglichen von attraktiven Rahmenbedingungen für das Entstehen neuer künstlerischer Projekte, der Weiterentwicklung künstlerisch-kreativer Arbeit
- Bereitstellen eines Raumangebotes zu angemessenen Konditionen für die am Anfang ihrer Professionalität stehenden Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft.
- „Open-House-Prinzip“: d. h. die Hallen sind gleichermaßen auch Begegnungsorte für Akteure der kulturellen Bildung mit niederschweligen Kulturangeboten sowie Treffpunkt für alle Altersgruppen, für die Nachbarschaft, für München und die Besucherinnen und Besucher der Stadt.
- Dialog, Kooperation und Austausch mit den Akteuren des benachbarten Kreativlabors, Förderung kultur- und kreativwirtschaftlicher Akteure sowie von Qualifizierungs- und Vernetzungsprozessen.

2.2.2 Betreiber-, Organisations- und Rechtsform

Für die Betrachtung und Bewertung der Betreiber-, Organisations- und Rechtsform, in der die beiden Hallen des Kreativparks gefasst werden sollen, ist folgender Zusammenhang von entscheidender Bedeutung:

Hochwertige künstlerische Produktionen und Veranstaltungen lassen sich im Bereich der Performativen Künste, auch bei anspruchsvollen Musik-, Film- und Medienprogrammen, nicht ohne öffentliche Investitionen in das Programm realisieren. Und auch die angestrebte Förderung von Kunstschaffenden und Kulturberufen, insbesondere jene für kreativwirtschaftliche Start-ups in Form von Festlegung bezahlbarer Mietansätze, ist eine kulturpolitische Fördermaßnahme, die den Interessen der Landeshauptstadt München ent-

spricht und in ihrer Zweckfreiheit nicht allein vom privatwirtschaftlichen Sektor bestritten werden kann. Der Kreativpark strebt in seiner Funktion als Keimzelle künstlerischer und kreativer Innovationen ein breites Spektrum von Nutzerinnen und Nutzern an, die sich hinsichtlich ihres individuellen Förder- und Unterstützungsbedarfes stark unterscheiden.

B/D/K haben zur Betreiber-, Organisations- und Rechtsform die Expertise einer Fachanwaltskanzlei eingeholt. Deren Stellungnahme kommt nach einem Vergleich zwischen Verein und GmbH zu dem Schluss, dass die „optimale Rechtsform für die geplante Betätigung (...) eine GmbH entweder in reiner städtischer Trägerschaft oder zumindest in mehrheitlich städtischer Beteiligung“ ist.

Das Kulturreferat schlägt auf Basis des Gutachtens die Rechtsform einer GmbH oder gGmbH vor, deren Gesellschafterin die Landeshauptstadt München ist. Mit dieser Rechtsform kann flexibel genug auf die oben beschriebenen vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen reagiert werden. Der Gesellschaft wird eine Struktur (z. B. Aufsichtsrat, Beirat) zur Seite gestellt, die einerseits die kommunale Steuerung sicherstellt (Aufsichtsrat), und andererseits dem Teilhabe-Aspekt des Konzepts entspricht, das die Einbindung der Kulturschaffenden und der Münchner Bürgerinnen und Bürger vorschlägt (Beirat).

Gegenstand der Gesellschaft „Kreativpark GmbH“ (Arbeitstitel) ist der Betrieb des Kreativparks zur Förderung von Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft, insbesondere durch die Bereitstellung von Räumen für Produktion und Präsentation sowie die Realisierung von künstlerischen sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Vorhaben und Projekten in Eigen- und Koproduktionen.

Als Unternehmensstruktur wird folgender Aufbau vorgeschlagen:

Die drei Organe der Kreativpark GmbH sind neben der Gesellschafterversammlung als das oberste beschließende Organ die Geschäftsführung und ein fakultativer Aufsichtsrat.

Geschäftsführung:

Die Geschäftsführung besteht aus zwei gleich berechtigten Geschäftsführerinnen und -führern, zuständig für Programm und Belegungspolitik einerseits, für Kaufmännisches und Verwaltung andererseits. Angesichts der Fülle der Sparten und des breiten Aufgabenspektrums ist eine Doppelspitze notwendig. Die Geschäftsführung entscheidet über das Programm und die Belegung des Kreativparks und vertritt die Kreativpark GmbH nach außen. Die Geschäftsführung berichtet dem Aufsichtsrat.

Aufsichtsrat:

Aufgrund der bisherigen positiven Erfahrungen des Kulturreferates wird vorgeschlagen, einen fakultativen Aufsichtsrat als Kontrollorgan der Geschäftsführung einzusetzen, der aus dem Kulturreferenten, dem Referenten für Arbeit und Wirtschaft und aus ehrenamtlichen Stadträtinnen und Stadträten, als Vertretung der Gesellschafterin, besteht.

Darüber hinaus soll als weiteres die Geschäftsführung unterstützendes Gremium ein Beirat etabliert werden. Die Zusammensetzung dieses beratenden Gremiums und die genaue Beschreibung der Aufgabenprofile werden im Rahmen der Gründung der Gesellschaft konkretisiert.

Beirat:

Der Beirat besteht aus Persönlichkeiten, die die Geschäftsführung bei der Programmplanung beraten können. In erster Linie sollen hier Expertinnen und Experten vertreten sein, die eng mit dem Programmauftrag des Kreativparks verbunden sind und mögliche Synergieeffekte befördern (z. B. das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft, Vertretungen des Kulturreferats, der Produktionsbüros für Theater und Tanz, der Hochschule oder der TU München - insbesondere Fakultät für Design, des Goethe-Instituts, Akteure des Kreativlabors, Vertretungen des Nutzerinnen und Nutzerin des Kreativparks sowie Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksausschusses). Der Beirat erarbeitet Vorschläge beispielhaft dafür, welche Kunstschaffenden und Kreative ein Nutzungsrecht im Kreativpark erhalten sollen und gibt Anregungen zur strategischen Programmplanung.

Die konkrete Ausgestaltung der Gesellschaft erfolgt in einem weiteren Schritt. Dazu zählt auch die Klärung einer möglichen gemeinnützigen Ausrichtung der Gesellschaft, die vorbereitenden Schritte zur Unternehmensgründung sowie die Berufung einer Gründungsdirektion und die dazu notwendigen Vorlaufkosten.

Darüber hinaus schlägt die Stadtkämmerei vor, die Rechtsform des Eigenbetriebs ebenfalls in Betracht zu ziehen, da Flexibilität, Teilhabe und kommunale Steuerung, Anforderungen an das künftige Kreativpark-Unternehmen, die das Betriebskonzept benennt, auch in diesem Unternehmensmodell zum Tragen kommen. Daher wird die Rechtsform des städtischen Eigenbetriebs als eine weitere Variante in den Prüf- und Untersuchungsauftrag aufgenommen.

Das Kulturreferat wird in Abstimmung mit der Stadtkämmerei und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft den Stadtrat zu gegebenem Zeitpunkt erneut mit einem detaillierten Vorschlag für eine zu empfehlende Unternehmensform befassen.

2.2.3 Nutzungsmodell

Tonnenhalle:

Die Bespielung der Tonnenhalle sollte vorrangig durch die Produktion und Präsentation der performativen Künste (Theater, Tanz, Performance, Musik etc.) geprägt sein. Zum Teil können die Räume auch für kleinere Kongresse, Diskursveranstaltungen und Messen genutzt werden, gemäß dem Gesamtkonzept sollen jedoch die freien Szenen, regional, überregional und international profiliert werden.

Das Betriebskonzept unterscheidet für die Raumnutzung vier Kategorien:

„Szene München“ - Programme von und mit lokalen Kulturschaffenden, die von der Stadt München und/oder der Betreibergesellschaft als förderungswürdig eingeschätzt werden. Hierzu können auch lokale Festivalformate zählen und darunter fallen auch Angebote im Bereich der kulturellen Bildung sowie der Qualifizierung von Akteuren der Kreativwirtschaft. Bei den Aufgaben Dialog, Kooperation und Austausch mit den Akteuren des benachbarten Kreativlabors, Förderung kultur- und kreativwirtschaftlicher Akteure sowie von Qualifizierungs- und Vernetzungsprozessen sowie weiteren kreativwirtschaftlichen Vorhaben soll das bestehende Kompetenzteam mit seinen Strukturen eingebunden werden.

„Eigenprogramme“ - Programme, die die Geschäftsführung in inhaltlicher Weise setzt, um dem Programmauftrag der Gesellschaft zu entsprechen. In diesem Kontext werden auch nationale und internationale Koproduktionen sowie Festivalproduktionen, auch der Münchner Szenen realisiert und präsentiert.

„Vermietungen Fremdveranstalter“ - Zweckgebundene Raumvermietungen für öffentliche Veranstaltungen, die dem Programm des Kreativparks entsprechen und wirtschaftlich eigenständig verantwortet werden.

„Sonstige Vermietungen“ - Vermietungen für vorwiegend nicht- oder teilöffentliche Events (Business-Präsentationen, Tagungen, Verkaufsausstellungen etc.) Dieser Sektor wird als sinnvolle Ergänzung und Bereicherung der Angebotsvielfalt und als Beitrag zur Betriebsfinanzierung verstanden.

Inhaltlich zusammengehörende, aber formal möglichst divergierende Veranstaltungsformen sollen dazu beitragen, die Strahlkraft des Kreativparks zu erhöhen. Die einzelnen Programmpunkte sollen sich gegenseitig ergänzen und vereinen gleichzeitig unterschiedliche Künstlerinnen und Künstler, Kreative, Bürgerinnen und Bürger und Unternehmerinnen und Unternehmer an einem Ort. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird sich zudem mit Veranstaltungen, Schulungen und Ausstellungen aktiv an der Bespielung des Kreativparks beteiligen.

Jutierhalle:

Die Jutierhalle soll vorrangig als Arbeitsort für Künstlerinnen und Künstler sowie die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft ausgestaltet werden. Die Mischung aus künstlerischen, kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen auf den Flächen und in den Ateliers soll in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Im nördliche Bereich sollen in modularer Haus-in-Haus-Bauweise 44 basisausgestattete Arbeitsräume für Kreative entstehen, dazwischen Aufenthaltsbereiche sowie „Kommunikationsinseln“ und Lagerflächen.

Diese Arbeitsräume sollen in einem Bewerbungs- und Auswahlverfahren zeitlich befristet (Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler z. B. fünf Jahre / Arbeitsräume für Akteure der Kreativwirtschaft z. B. drei Jahre zu einem moderaten Mietpreis) vermietet werden.

Der mittlere Bereich soll als Ausstellungsraum konzipiert werden. In einem Shop – einer Art Concept-Store – werden beispielsweise die in der Halle oder im Kreativlabor entstehenden – sowie mögliche weitere regionale – Produkte angeboten werden. Zudem ist dieser Bereich eine Flächenreserve, auf der bei Bedarf weitere Arbeitsraummodule angedockt werden können.

Auf der südlichen EG-Ebene sollen drei Musikübungsräume, ein Druck- und Werkstattbereich sowie Sanitärbereiche geschaffen werden.

Auf der oberen Ebene soll nach Möglichkeit ein 300m² großer Co-Working-Space mit Besprechungs- und Rückzugsräumen, Teeküche sowie einer attraktiven Kommunikationsstruktur und technischen Ausstattung temporäre Arbeitsplätze anbieten.

Das Kompetenzteam soll insbesondere für Auswahl und Betreuung der kultur- und kreativwirtschaftlich orientierten Mieterinnen und Mieter der Arbeitsräume, Ateliers, Werkstätten und Co-Working Flächen in der Jutierhalle verantwortlich zeichnen. Es kuratiert den Nutzungsmix an Einmietungen der Kultur- und Kreativunternehmen vor Ort entsprechend des unternehmerischen Profils des Kreativparks. Außerdem bietet es begleitende und fördernde Leistungen durch Beratung, Qualifizierungs- und Workshopangebote sowie Vernetzungsveranstaltungen.

In der Jutierhalle sollen sich zudem die Organisations- und Dispositionsräume der Kreativpark GmbH befinden.

Gastronomie:

Aus Sicht des Kulturreferates ist eine gastronomische Einrichtung ein unverzichtbares kommunikatives Element innerhalb des Betriebskonzeptes. Die Gastronomie sollte so ausgestaltet werden, dass sie als informeller Treffpunkt dienen kann für Nutzerinnen und Nutzer, Besucherinnen und Besucher, die Anwohnerinnen und Anwohner des Kreativ-quartiers sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger. Ebenso soll sie den Cateringbedarf der Jutierhalle abdecken.

Tagsüber sollte die Gastronomie den im Kreativquartier, insbesondere im Kreativpark und im Kreativlabor, arbeitenden Menschen preisgünstige Menüs anbieten. Neben dieser Kantinenfunktion bietet sie gleichzeitig auch die Funktion einer Veranstaltungsgastronomie. Der gastronomische Bereich ist in der Tonnenhalle im Erdgeschoss vorgesehen (Gastraum mit 250 m²) und schließt je nach Erfordernis das Foyer sowie eine Freischankfläche zwischen Jutier- und Tonnenhalle ein.

Das Betriebskonzept geht von einer Verpachtung des gastronomischen Bereiches aus. Es wird angestrebt, dass der Gastronomiepächter in Abstimmung mit der Kreativpark GmbH Veranstaltungen organisiert und anbietet.

Aus Sicht des Kulturreferates soll die Gastronomie – wie schon bei anderen erfolgreichen Beispielsbetrieben – ein Ort der gelebten Inklusion sein (Inhalt der Ausschreibung).

2.2.4 Personalkonzept

Das Personalkonzept sieht vor, dass in allen Kernbereichen qualifizierte Spezialisten fest angestellt sind. Hierzu zählen die Bereiche Geschäftsführung, Finanzen und Verwaltung, Technik, Kommunikation und Marketing, Raum- und Personaldisposition. Insgesamt sieht das Konzept derzeit 29 Stellen vor. Das Kulturreferat hat zur Einschätzung der Plausibilität vergleichbare bereits profilierte Kultur- und Kreativzentren recherchiert. Das Personalkonzept entspricht im Umfang der Untergrenze dieser Zentren im In- und Ausland.

Mit einer Personaldecke von ca. 30 Mitarbeitenden inkl. Geschäftsführung kann der Kreativpark betrieben werden. Die im Personalkonzept vorgeschlagenen Stellen zur Festanstellung sind für jedwede Art von Regelbetrieb notwendig. Spitzenbelastungen müssen durch zusätzliche Aushilfen abgedeckt werden können.

Folgende Personalbesetzung (Vollzeitstellen, VZÄ) sind für den Regelbetrieb (Siehe 2.2.5. Modellrechnung, Variante B) vorgesehen:

2 GF - künstlerische und kaufmännische Geschäftsführung

3 MA - Assistenz, Organisation, Produktion

3 MA - Personalwesen und Buchhaltung

15 MA - Technik und Facility Management

2 MA - Öffentlichkeitsarbeit

4 MA - Vermietung, Disposition, Kasse

Aus Sicht des Kulturreferates müssen neben der Geschäftsführung mit Assistenz die nachstehenden Bereiche mit festangestellten Mitarbeitern ausgestattet werden. Die Vertragslaufzeit der künstlerischen Geschäftsführung sollte befristet sein und fünf Jahre betragen:

Personalbüro und Buchhaltung (3 Mitarbeiter/-innen):

Die Aufgaben des Personalbüros und der Buchhaltung umfassen insbesondere die Personalverwaltung sowie die Verwaltung der Finanzen und das Controlling das Vertragswesen Organisation des Kartenverkaufs und -vorverkaufs.

Technische Leitung (1 Mitarbeiter/-in):

Die Technische Leitung ist insbesondere verantwortlich für die Sicherheit in allen veranstaltungstechnischen und haustechnischen Bereichen und steuert die technischen Abläufe der Veranstaltungstechnik. Zudem unterstützt sie in der Planung der technisch-finanziellen Rahmenbedingungen einzelner Projekte, in Teilen der Personalführung der Veranstaltungs-, Netzwerk- und Haustechnik, der Arbeitssicherheit und des Umweltmanagements und der Beratung externer Veranstalter.

Veranstaltungstechnik (10 Mitarbeiter/-innen):

Aufgabe der Veranstaltungstechnik ist insbesondere die Bereitstellung von Bühnen-, Licht-, Ton- und Medientechnik für Proben, Veranstaltungen, Ausstellungen.

Die Netzwerktechnik ist insbesondere für die Einrichtung, Adaption und Beratung aller Nutzerinnen und Nutzer (insbesondere IT-intensiver start-ups) bezüglich der IT-Netzwerke, des Aufbaus und der Installation von Hard- und Softwarekomponenten erforderlich.

Facility Management (4 Mitarbeiter/-innen):

Dem Facility Management obliegt insbesondere die Überwachung, Kontrolle und das Management aller gebäudetechnischen Anlagen, die Reinigung, Entsorgung etc., das Pförtner- und Schlüsselmanagement.

Öffentlichkeitsarbeit (2 Mitarbeiter/-innen):

Die Öffentlichkeitsarbeit umfasst insbesondere die Konzeption und Mitarbeit bei der Gestaltung von Print- und digitalen Medien (Flyer, Website, Broschüren, Einladungsschreiben) zusammen mit Freiberuflern und Agenturen, die Datenbankpflege und die Pflege von Presse- und Medienkontakten.

Der Bereich Marketing ist insbesondere zuständig für die Entwicklung und Anwendung von geeigneten Marketinginstrumenten für den Bereich des Kulturbetriebes inkl. Akquise von Drittmitteln und Sponsoring. Zudem für die Zielgruppenanalyse und -recherche für einzelne Nutzergruppen und Veranstaltungen, die Organisation des Vertriebs der Werbemittel, die Anzeigenschaltung. Verantwortlich für die Vermarktung der kultur- und kreativwirtschaftlichen Aspekte ist das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft. Es kommuniziert diese Aspekte in enger Abstimmung mit dem Bereich Marketing der Hallen nach außen.

Vermietung, Disposition und Kasse (4 Mitarbeiter/-innen):

Zu den Aufgaben der Disposition zählen das Raummanagement, die Dispositions-Planung von Veranstaltungen, die Einsatzplanung von nicht technischem und externem Personal (in Koordination mit der Technik), die Detail-Absprachen mit den Nutzern des Kreativparks, das Management der Vermietungen und die Einzelprojektplanung (mit den Projektteams). Es ist auch die Aufgabe der Disposition, sich mit dem Kompetenzteam abzustimmen und für die kultur- und kreativwirtschaftlichen Raum- und Nutzungsbedarfe Raumressourcen zur Verfügung zu stellen.

Die Projektteams planen und realisieren die einzelnen Veranstaltungen, Reihen und Festivals und setzen diese um. Sie werden projektbezogen unter Leitung des künstlerischen Geschäftsführers aus den verfügbaren Mitarbeitern zusammengestellt, bei Bedarf durch Freiberufler (Produktions- bzw. Projektleiter) unterstützt und ergänzt.

2.2.5 Modellrechnung

Die Auftragnehmer haben mit der Modellrechnung ein Modul zur Verfügung gestellt, mit dem die Ertragslage in Abhängigkeit der strategischen Ausrichtung des Kreativparks, die sich in der Auslastung der Räumlichkeiten, der Art der Veranstaltungen und Vermietungen, der Anzahl des fest angestellten Personals, der erforderlichen Freiberufler und externen Auftragnehmer usw. widerspiegelt, simuliert werden kann.

Die Modellrechnung des Betriebskonzepts wurde in zwei Varianten A und B erarbeitet. Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Anzahl der festangestellten Mitarbeitenden und der Anzahl der geplanten Eigenproduktionen.

In Variante A wird mit einer größeren Zahl festangestellten Personals kalkuliert und es wird zudem ein Mehr an Eigenproduktionen geplant. Die Variante A erforderte einen jährlichen Finanzierungsbeitrag von rund 3,2 Mio. €.

Die Variante B (Anlage 2) ist so ausgelegt, dass ein Regelbetrieb zu leisten ist und Spitzenbelastungen durch zusätzliche Aushilfen abgedeckt werden. Die Variante B erfordert einen jährlichen Finanzierungsbeitrag in Höhe von 2,3 Mio. €.

Das Kulturreferat empfiehlt die Variante B als Grundlage für die weitere, detaillierte Ausarbeitung. Die nachstehenden Ausführungen zum vorgestellten Betriebskonzept erfolgen auf Basis der Variante B.

Um zu einem nachvollziehbaren Finanzierungsbedarf zu gelangen, wurden sowohl Ansätze für Miet-, Pacht- und Vermietungseinnahmen sowie Eintrittserlöse als auch für Produktions- und betriebsbedingte Ausgaben festgelegt. Auf der Seite der Einnahmen wurden für Eintrittsgelder die Sätze angewandt, die sich aus den Umsatzzahlen aktueller privater sowie städtischer Kulturveranstaltungen ergeben, für die Einnahmen aus Verpachtung wurden Sätze aus vergleichbaren Gastronomien im Kulturbereich veranschlagt. Auf der Kostenseite wurden auf langjährigen Erfahrungswerten basierende Bedarfsannahmen veranschlagt.

Eine Variante „Schwarze Null“, die ohne jährlichen Finanzierungsbeitrag auskommt, ist mit dem vorgelegten Betriebskonzept nicht in Einklang zu bringen, weil dadurch die wesentlichen Ziele der künstlerischen Profilierung und Positionierung sowie der kultur- und kreativwirtschaftlichen Förderung finanziell nicht darstellbar sind.

2.2.6 Einnahmenkalkulation

Eine ersten grobe Kalkulation der zu erwartenden Einnahmen in Anlehnung an die Modellrechnung Variante B (reduzierte Gastronomiepacht) beläuft sich auf folgende Beträge:

Einnahmen:

Veranstaltungen:	2.027.000,00 €
Vermietungen:	389.000,00 €
Gastronomie-Pacht:	150.000,00 €
<u>gesamt:</u>	<u>2.566.000,00 €</u>

Einnahmen aus Drittmitteln sind dabei noch nicht berücksichtigt, da Art und Umfang dieser zusätzlich einzuwerbenden Finanzmittel Bestandteil eines künftigen Businessplan sind und erst zusammen mit der zu berufenden Gründungsdirektion bzw. der Geschäftsführung der Betreibergesellschaft erarbeitet werden kann.

Die Kalkulation basiert auf folgenden Eckdaten, ausgelegt auf das vorgelegte Raumprogramm:

Geförderte Mietsätze (netto, ohne Nebenkosten) orientiert an den städtischen Standards:

- Arbeitsräume für Kunstschaaffende sowie Kultur- und Kreativwirtschaft: 7,50 €/m² bis 10,00 €/m²
- Kurzzeitmieten Tonnenhalle: 2,00 €/m²/Tag

Marktmietpreise pro Monat bei folgenden Nutzungen:

- Kurzzeitmieten Tonnenhalle: 10,00 €/m²/Tag
- Shop in der Tonnenhalle: 50,00 €/m²
- Co-Working-Space: 28,00 €/m²
- Flächen für Konferenzen: 28,00 €/m²

Pachterlöse Gastronomie: ca. 12.500,00 €/Monat

Veranstaltungstage in der Tonnen- und Jutierhalle: 352/Jahr

Durchschnittlicher Eintrittspreis: 10,00 €

2.2.7 Betriebs- und Programmkosten

Die Betriebs- und Programmkosten werden von B/D/K in fixe und variable Betriebskosten sowie fixe bzw. variable Programmkosten unterteilt.

Betriebskosten fix:

Alle Kosten, die für den Kreativpark anfallen, um die Gebäude und das Areal betreiben zu können (z. B. Personal- und Bürokosten, Nebenkosten, Versicherungen etc.).

Betriebskosten variabel:

Mehrkosten, abhängig von der Produktions- und Veranstaltungsfrequenz (z. B. mehr Personal- und Bürokosten, produktionsbezogene Werbungskosten).

Programmkosten fix:

Alle Kosten, die anfallen, um grundsätzlich Produktionen, Programme bzw. Veranstaltungen realisieren zu können (z. B. Kassenbetrieb, Werbung und Öffentlichkeitsarbeit, zusätzliche Versicherungen, zusätzliches Personal).

Programmkosten variabel:

Kosten, die konkret durch die einzelnen Produktionen, Programme bzw. Veranstaltungen im Jahresprogramm entstehen (z. B. Künstlergagen, Reise- und Übernachtungskosten).

Für geförderte Produktionen und für Eigenproduktionen wird die Betreibergesellschaft kostenfrei folgenden Leistungsumfang je Produktion anbieten:

Probenraumnutzung (Theater/Tanz ca. 4-6 Wochen, Musik ca. 1 Woche) ohne technische Betreuung. Endproben im Veranstaltungsraum (Theater/Tanz 2-7 Tage, Musik: 1-2 Tage) mit technischer Betreuung, Veranstaltungen (1-5 Tage) mit organisatorisch-technischer Betreuung.

2.2.8 Finanzierungsbedarf Variante B

Grundlagen des Finanzierungsbedarfs Variante B sind das beispielhaft dargestellte Jahresprogramm (siehe Anlage 1, unter Punkt 2.1.4 Raumnutzung: Das verortete Jahresprogrammsspektrum) einschließlich der unterschiedlichen Produktions- und Präsentationsformate, der dafür erforderliche Personal- und Sachkostenaufwand sowie die auslastungsbezogenen Einnahmen aus Eintrittserlösen und die kurz- und langzeitigen Miet- und Pächterlöse (vgl. Anlage 2 Modellrechnung Variante B).

Ausgaben:

Betriebskosten fix:	2.095.500,00 €
Betriebskosten variabel:	695.000,00 €
Programmkosten fix:	550.000,00 €
Programmkosten variabel:	1.350.000,00 €
Kleiner Bauunterhalt	186.500,00 €
<u>gesamt:</u>	<u>4.877.000,00 €</u>

Dem gegenüber stehen in einer ersten Grobkalkulation zu erwartende Einnahmen:

Einnahmen:

<u>gesamt</u>	<u>2.566.000,00 €</u>
---------------	-----------------------

Finanzierungsbedarf: 2.311.000,00 €

Um den angestrebten Förderungsaspekten gerecht werden zu können, hat der Kreativpark einen jährlichen Finanzierungsbedarf in Höhe von rund 2.300.000,00 € (inklusive geschätzter Kosten des kleinen Bauunterhalts in Höhe von ca. 187.000,00 €). Die darin enthaltenen Personalkosten belaufen sich auf rund 1.500.000,00 €.

Auf Grundlage dieser Finanzierungsbasis kann der Kreativpark dem Anspruch gerecht werden, lokale, überregionale und internationale Bedeutung zu erlangen, Offenheit, Flexibilität und Spartenvielfalt zu repräsentieren und so sowohl im Bereich der Produktion und Präsentation der performativen Künste als auch im Segment der Kultur- und Kreativwirtschaft zu einer substantiellen Bereicherung Münchens zu werden, deren Potentiale nutzen und exponieren.

Variante „Schwarze Null“:

Ein ausgeglichenes Ergebnis der Betriebsgesellschaft – wie es in den Richtlinien über Wirtschaftlichkeitsrechnungen (RWR) dargestellt wird – könnte nur erzielt werden, wenn auf Eigen- und Koproduktionen verzichtet würde und die dadurch frei werdenden Nutzungskapazitäten der Multifunktionsräume zur Marktmiete von 10,00 €/m²/Tag sowie 50% der Ateliers und Arbeitsräume zum Marktpreis von 28,00 €/m² vermietet und der Kulturpreis auf 14,00 €/m² angehoben würde. Dies widerspräche jedoch der angestrebten Zielsetzung, den Förderungsaspekt ins Zentrum des laufenden Betriebs zu stellen, bezahlbare Mietsätze für Kunst- und Kreativschaffende am Anfang der Professionalität anzubieten und auch dem Geschäftszweck einer Gesellschaft. Das Ziel, Akteure, Projekte und Produktionen in internationale Netzwerke renommierter Kultur- und Kreativwirtschaftsorte einzubinden, wie sie beispielhaft unter Punkt 2.4 genannt werden, würde verfehlt, und eine klare Profilierung des Kreativparks wäre nicht mehr möglich, zumal die Betriebsgesellschaft bei Vermietungen zur Marktmiete (Vermietung Fremdveranstalter, Sonstige Vermietungen) nur geringen Einfluss auf Qualität, Kontinuität und Programmatik hätte. Damit würde die Zielsetzung, einen international renommierten attraktiven Produktions- und Präsentationsort des freien Kunst-, Kultur- und Kreativschaffens zu betreiben, nicht realisierbar sein.

2.2.9 Modellhafte Darstellung möglicher Synergien und Kooperationen

Kooperationen verstehen sich als elementarer Bestandteil des Kreativparks. Ihre Qualität entscheidet über die inhaltliche Beständigkeit und die kommunikative Reichweite der Unternehmung. Umso wichtiger ist es, die Bedürfnisse einzelner Branchen zu verstehen, um im laufenden Betrieb die Berührungsf lächen zwischen den einzelnen Akteuren optimal nutzen zu können.

Im Kreativlabor wird mit der Zwischennutzung durch die freie Kunstszene eine kreative Vielfalt entstehen, die in Ergänzung zu den sonstigen städtebaulichen Zielen Impulse geben kann für eine Entwicklung des Kreativquartiers zu einem urbanen Stadtquartier, in dem Wohnen und Arbeiten eng mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft wird. Dabei soll die stadtplanerisch intendierte prozessuale Entwicklung des Kreativlabors maßgeblich

auf die vorhandene Nutzer- und Gebäudestruktur aufbauen und Raum für Experimentelles bieten.

Eine gegenseitige Interaktion von Kreativlabor und Kreativpark ist begrüßenswert, zumal die im Kreativlabor gewachsenen kulturellen sowie soziokulturellen Aspekte dadurch eine Professionalisierung erfahren können. Die lokal agierenden „Labor-Nutzer“ profitieren z. B. von der Infrastruktur des Kreativparks, indem sie ihn als Präsentationsort nutzen und sich weiter professionalisieren. Ebenso bietet der Kreativpark den sich im Kreativlabor etablierenden Bereichen der angewandten Kunst und Kultur sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft Möglichkeiten als Dienstleister für den Kreativpark zu wirken und ihn ebenso zu Präsentationszwecken zu nutzen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die gegenseitige Interaktion zwischen der Kreativpark GmbH und dem Kreativlabor ist die im Kreativlabor vorhandene, spezielle räumliche Konstellation, insbesondere im künstlerischen Veranstaltungsbereich (z. B. Schwere Reiter). Diese kann durch den Kreativpark nicht erbracht werden, stellt aber für regionale sowie für internationale Kooperationen ein wichtiges Programmsegment im Bereich der performativen Künste dar. Der Kreativpark kann auf neue Entwicklungen des Kreativlabors flexibel und schnell reagieren und in seine Angebote integrieren. Er kann damit als institutionalisierte Verlängerung der Tendenzen im Kreativlabor gesehen werden und wirkt mit den gesammelten Erfahrungen impulsgebend auf das Kreativlabor zurück. Durch die Nutzung von Synergiepotenzialen wird die Marken- und Imagebildung des Kreativparks vorangetrieben. Mögliche Kooperationspartner des Kreativparks sollten Zielsetzungen verfolgen, die die programmatische Ausrichtung und die inhaltliche Arbeit der Kreativpark GmbH synergetisch unterstützen.

Als Kooperationspartner für die Synergien zwischen den Bereichen Know-How-Transfer, Ausbildung und Fortbildung kann beispielhaft die Fakultät für Design der Hochschule München stehen, als Kooperationspartner für das Synergieziel 'Diskurs, Internationale Vernetzung' das Goethe-Institut. Sowohl die Hochschule als auch das Goethe-Institut haben gegenüber den Auftragnehmern großes Interesse an künftigen Kooperationen und einer intensiven Zusammenarbeit gezeigt.

2.3 Empfehlung des Kulturreferats

Das von den Auftragnehmern B/D/K ausgearbeitete Betriebskonzept ist in sich stimmig und schlüssig, und damit geeignet, den aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren und den daraus erfolgten Beschlüssen formulierten inhaltlichen und programmatischen Zielsetzungen gerecht zu werden.

Das beispielhaft dargestellte Jahresprogramm (Anlage 3) versteht sich als Bereicherung und Ergänzung des vielfältigen Münchner Kulturangebotes und tritt nicht in Konkurrenz zu bestehenden Anbietern.

Durch die beiden Multifunktionssäle, die Studios, den Orchesterprobenraum in der Tonnenhalle sowie durch den zentralen Bereich der Jutierhalle werden die Produktions- und Präsentationsbedingungen für alle Formen der aktuellen performativen und der angewandten Künste deutlich verbessert.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden über 40 Arbeitsräume und Ateliers für Künstlerinnen und Künstler sowie Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft zu bezahlbaren Mietkonditionen geschaffen, zudem weitere temporäre Arbeitsplätze in Form von Co-Working-Räumen.

Es werden dauerhaft ca. 29 neue Arbeitsplätze für den Betrieb der Hallen geschaffen sowie weitere Arbeitsmöglichkeiten für Freiberufler“ aus dem Veranstaltungsbereich.

Das vorgelegte Betriebskonzept ist geeignet, künftig auf nationaler wie auch auf EU-Ebene durch eine städtische Betreibergesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, Drittmittel zu akquirieren und den Kreativpark in themenspezifische internationale Projektnetzwerke einzubinden.

Das vorgelegte Betriebskonzept und die Einbindung des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft hat Potential, Synergien und Kooperationen, mit dem Kreativlabor, der Hochschule München, dem Innovations- und Gründerzentrum und mit der Nachbarschaft, zu generieren.

2.4 Vorläufiges Nutzerbedarfs- und Raumprogramm

Wie unter 2.1 „Betriebskonzept B/D/K“ beschrieben, waren Grundlagen für die Ausschreibung und Beauftragung der Entwicklung des Betriebskonzepts das am 21. November 2013 vom Münchner Stadtrat beschlossene Nutzungskonzept sowie das mit Beschluss der Vollversammlung am 17. Dezember 2014 genehmigte vorläufige Nutzerbedarfsprogramm und die genehmigten Raumprogramme. Die Beauftragung beinhaltete auch – sofern erforderlich – eine Fortschreibung des Nutzungskonzeptes, des Nutzerbedarfsprogramms und des Raumprogramms.

Das von B/D/K erarbeitete Betriebskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass das genehmigte vorläufige Nutzerbedarfsprogramm und die Raumprogramme für beide Hallen mit einer kleinen Ergänzung um 160m² für „Kleinwerkstätten“ (Bühne, Licht, Ton, Video, Aufenthalt) in der Tonnenhalle den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden können. Das entsprechend geringfügig angepasste vorläufige Nutzerbedarfsprogramm sowie die Raumprogramme sind als Anlage 4 beigefügt.

Das Betriebskonzept (Variante B) basiert auf diesem angepassten Nutzerbedarfsprogramm. Die wichtigsten Funktionsbereiche werden im Folgenden noch einmal kurz dargestellt:

Raumprogramm Tonnenhalle:

- Zwei unterschiedlich dimensionierte multifunktionale Veranstaltungsräume (großer Saal ca. 600 Sitzplätze, kleiner Saal ca. 120 Sitzplätze jeweils bei Reihenbestuhlung) mit entsprechend dimensionierten Bühnenbereichen, die für die Kunstsparten Musik, Theater, Tanz, Performance, Literatur, Film und Neue Medien als Proben-, Produktions- und Aufführungsort für Eigen-, Ko- und Gastspielproduktionen, aber auch für Kongresse und Tagungen flexibel bespielbar sind und über eine zeitgemäße akustische und technische Ausstattung sowie erforderliche Nebenbereiche verfügen.
- Zentrales Foyer mit Garderoben, Sanitärbereichen und einem kombinierten Kassen- und Shopbereich. Vom Foyer soll nach Möglichkeit auch der Zugang zur Tiefgarage erfolgen.
- Backstagebereich mit Umkleiden und Aufwärmraum, Kleinwerkstätten (Bühne, Licht, Ton Video), Lagerflächen
- Zwei Studios, deren Ausstattung allen Bereichen der aktuellen performativen Künste gerecht wird.
- Gastronomiebereich mit Freischankfläche
- Konferenz-, Organisations- und Dispositionsräume
- Produktionsbüros
- Orchesterprobenraum mit Instrumentenlager (nach baulicher Möglichkeit)
- Haustechnikbereiche

Raumprogramm Jutierhalle:

- ca. 44 auf zwei Ebenen in modularer Bauweise realisierte Ateliers, Büros und Work-spaces mit adäquater technischer Infrastruktur, in unterschiedlichen Raumdimensionen und zum Teil in Verbindung mit Lagerflächen
- Ausstellungsbereich mit Bewirtungsmöglichkeit und Shop, in dem die vor Ort entstandenen Produkte angeboten werden können. Vom Ausstellungsbereich aus soll nach Möglichkeit auch der Zugang zur Tiefgarage erfolgen
- Co-Working-Space mit Teeküche, Besprechungs- und Rückzugsräumen
- Drei Musikproberäume

- Dispositionsfläche (z. B. Druck und Grafik)
- Betriebs-, Organisations- und Dispositionsräume
- Öffentliche und nichtöffentliche Sanitärbereiche
- Haustechnikbereiche

3. Planungsrechtliche Aspekte

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt im Bebauungsplan Nr. 2096a den Bereich der Jutier- und Tonnenhalle einschließlich der Freifläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kultur“ festzusetzen. Die Flächen müssen dementsprechend grundsätzlich der Allgemeinheit dienen. Die baurechtliche Zulässigkeit beurteilt sich danach, ob eine öffentliche Aufgabe (Förderung der Kultur) wahrgenommen wird, der ein gleichzeitiges wirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig untergeordnet ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Hallen sollen ein „Mischgebiet“ und ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. In diesem Bebauungsplan werden auch Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes formuliert werden, die bei der baulichen Adaptierung, Sanierung und Modifizierung Berücksichtigung finden müssen.

3.1 Tiefgaragenzufahrt und Hauptzuwegung / Entwegung für Fußgänger

Für den Kreativpark ist geplant, die Tiefgarageneinfahrtsrampe zur Erschließung der notwendigen Tiefgarage für Besucherinnen/Besucher und Mieterinnen/Mieter im nördlichen Bereich der Jutierhalle an der Heßstraße zu situieren. In diesem Bereich soll zudem die Anlieferung für die beiden Hallen vorgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher eine Zufahrtsmöglichkeit im südlichen Bereich der Heßstraße bis zur Tiefgaragenrampe für ca. 110 PKW und Anlieferfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die Hauptzuwegung für Fußgänger und Nutzer des ÖPNV wird von der Dachauer Straße auf Höhe der Funkerstraße und durch den Kreativpark erfolgen. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie konnte eine funktionierende Erschließung/Entwegung durch den Park und somit eine gezielte Lenkung der Besucherinnen und Besucher zur Dachauer Straße hin nachgewiesen werden. Der Park erhält dabei seine Eigenständigkeit ohne sich der Wegführung unterzuordnen.

Wünschenswert wäre eine neue Trambahnhaltestelle der Linien 20 und 21 auf Höhe der Funkerstraße, damit eine leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist und die Besucherströme durch direkt zu erreichende ÖPNV-Haltestellen sinnfölig über das Gelände des Kreativpark gelenkt wird.

4. Untersuchung Schallimmissionsschutz Veranstaltungsnutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungen der Hallen als Veranstaltungsräume, Ateliers, musikalische Probenräume, etc. sowie dem Betrieb einer Gastronomie mit entsprechendem Besucher- und Lieferverkehr ist von relevanten Einwirkungen durch den Anlagenlärm auf die Nachbarschaft auszugehen.

Das Baureferat hat daher im Rahmen einer schalltechnischen Voreinschätzung durch das Ingenieurbüro Möhler & Partner die Schallimmissionssituation bei den geplanten Nutzungen und Veranstaltungen gemäß Betriebskonzept untersuchen lassen.

Den Untersuchungen zugrunde gelegt wurden die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom August 1998, die die höchsten Anforderungen an den Lärmschutz in der Nachbarschaft stellt.

Bei den Berechnungen und anschließender Beurteilung wurden folgende von außen wirkende Schallquellen mit relevanter Geräuscentwicklung betrachtet:

- Besucher / Gäste beim Kommen und Gehen (hier wurde eine maximale Besucherzahl von ca. 1.200 Personen im Falle einer Vollbelegung beider Hallen angenommen)
- Kfz-Verkehr an der Tiefgarage (es wird mit 110 Stellplätzen gerechnet)
- Freischankfläche auf dem Platz zwischen den Hallen
- Lkw-Anlieferung / Lkw-Abtransporte

Geräusche aus dem Inneren des Hauses und der technischen Gebäudeausrüstung wurden bei der Voreinschätzung nicht betrachtet, da mit entsprechenden baulich-technischen Maßnahmen soweit gedämmt werden kann, dass diese nicht nennenswert auf die Nachbarschaft einwirken.

Die orientierenden Berechnungen zeigten, dass im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im WA als auch im MI unterschritten werden, wohingegen im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Um die Nutzungen wie im Betriebskonzept vorgesehen durchführen zu können, sind deshalb Maßnahmen zur Reduzierung des Schalleintrags nach 22:00 Uhr zu ergreifen. Es wurden folgende Schallschutzmaßnahmen für eine Nachtnutzung untersucht:

Betriebliche Maßnahmen:

- Besucher/-innen / Gäste verlassen nachts nach 22:00 Uhr die Hallen über spezielle Ausgänge nach Norden in den angrenzenden Park
- Beschränkung der Freischankfläche nur bis 22:00 Uhr
- keine Lkw-Anlieferung nachts

- Lkw-Abtransporte nach Veranstaltungen nachts erst nach der Stunde mit dem Abgang der Besucher

Bauliche Maßnahmen:

- Einrichtung eines Nachtausgangs auf der Nordseite der Hallen, über die die Besucher nach 22.00 Uhr die Gebäude nach Veranstaltungen verlassen
- Gestaltung des Parks mit Besucherlenkung zur Dachauer Straße hin, Realisierung möglichst kurzer Wege auf nichtöffentlich gewidmeten Wegen
- Ausreichender Abstand der Wegeführung durch den Park zur schutzbedürftigen bereits bestehenden Wohnbebauung
- Einhausung und innenseitig schallabsorbierende Auskleidung der TG-Rampe

Fazit zur Schallimmissionsuntersuchung Kulturnutzung Hallen:

Unter Einhaltung und Umsetzung der untersuchten betrieblichen und baulichen Maßnahmen zur Reduzierung des Schalleintrages von außen, sowie mit entsprechenden baulich-technischen Maßnahmen zur Reduzierung des Schalleintrags aus dem Inneren der Hallen, ist die geplante Nutzung der Jutier- und Tonnenhalle hinsichtlich des Schall-immissionsschutzes möglich. Die Nutzung der Freiflächen als Freischankfläche und für aktive Veranstaltungen ist nach 22 Uhr nicht möglich. Gemäß TA Lärm besteht jedoch die Möglichkeit im Rahmen von seltenen Ereignissen an höchstens 10 Kalendertagen pro Jahr Veranstaltungen auch nach 22 Uhr zuzulassen.

5. Sachstand für Sanierung und Ausbau der Jutier- und Tonnenhalle

Das Baureferat hat auf Grundlage des Beschlusses 'Der Kunst Platz schaffen – ein Kreativquartier für München' und des vom Kommunalreferat erteilten Untersuchungsauftrages eine Bestandsuntersuchung der Bausubstanz der Jutier- und Tonnenhalle, eine Untersuchung zur Lage, Größe und Zufahrt einer erforderlichen Tiefgarage und eine Untersuchung zur Unterbringung eines Straßenreinigungsstützpunktes für vier Arbeitsgruppen vorgenommen. Die Ergebnisse zu den Untersuchungen liegen vor und werden nachstehend erläutert:

5.1 Bestandsuntersuchung Bausubstanz

Eine durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) beauftragte und durch das Ingenieurbüro Süss, Staller Schmitt Ingenieure GmbH durchgeführte Bestandsuntersuchung zur Beurteilung und Einschätzung der gegebenen Standsicherheit der vorhandenen Tragkonstruktion mit Aussage zur grundsätzlichen Sanierungsmöglichkeit der Jutier- und Tonnenhalle vom Mai 2011 lag vor und wurde dem Baureferat zur Verfügung gestellt.

Auf Grund der bereits fünf Jahre zurückliegenden Untersuchungen und nun präzisierten

Vorgaben zur zukünftigen Nutzung der beiden Hallen musste eine Aktualisierung der vorhandenen Bestandsdokumentation erfolgen, sowie ergänzende Untersuchungen vorgenommen werden.

Die aktualisierten Ergebnisse vom Mai 2015 zu den statischen Untersuchungen der Jutier- und Tonnenhalle sowie die neuesten Erkenntnisse zum baulichen Zustand der Tragkonstruktion, der Gebäudehülle, der zum Teil vorhandenen technischen Ausrüstung und Ergebnisse zur Schadstofferkundung liegen nun vor und stellen sich wie folgt dar:

5.1.1 Tragwerk

5.1.1.1 Tragwerk Jutierhalle

Beschreibung allgemein:

Das Dachtragwerk der Jutierhalle besteht aus Stahlfachwerkträgern in unterschiedlicher Höhenausprägung, welche die gesamte Hallenbreite mit Spannweiten von ca. 20,5 bis 25,3 m überspannen. Während die Untergurte der Fachwerkträger in waagrechter Lage verlaufen, bilden die Obergurte die flach geneigte Satteldachform der Gebäudehülle. Längs auf den Obergurten der Fachwerkträger verlaufende Stahlpfetten mit einer darauf liegenden Holzschalung und einer Blecheindeckung bilden die geneigte Dachebene. In die Dachfläche sind in regelmäßigen Abständen Oberlichtkonstruktionen und zwei Laternenhäuschen angeordnet. Die Stützen als Auflager des Dachtragwerkes und die Zwischendecken sind als Stahlbetonteile, Wände sind in Ziegelbauweise ausgeführt. Die Aussteifung der Halle erfolgt in Längs- und Querrichtung durch die massiven Außenwände. Die Ausbildung der Dachscheibe erfolgt durch in der Dachebene angeordnete Verbände. Die Stabilität und Kippsicherheit der Fachwerkträger wird in Längsrichtung über zusätzliche Stabilisierungsträger aus Stahl hergestellt. Die Halle ist in Teilbereichen unterkellert. Die Fenster wurden in unterschiedlichen Größen und mittels Stahlrahmen und Einfachverglasung ausgeführt.

Bausubstanz:

Das Dachtragwerk bestehend aus Stahlpfetten und Stahl-Fachwerkträgern ist zum vorgefundenen Zeitpunkt in einem trockenen, guten Zustand ohne gravierende Schäden. Es wurde jedoch festgestellt, dass die Stahlprofile stark durch Taubenkot verschmutzt sind, was zu Folgeschäden führen kann. Eine fortgeschrittene Korrosion mit damit verbundener Querschnittsverlust konnte an den betreffenden Stahlteilen noch nicht festgestellt werden. Tragfähigkeit und Standsicherheit ist nach statischer Berechnung gegeben. Im Hinblick auf eine weitere Nutzung sowie unter Berücksichtigung der notwendigen Dauerhaftigkeit der Konstruktion müssen sämtliche Stahlbauteile gereinigt und je nach Schädigung neu beschichtet bzw. lokal ausgebessert werden. Halleninnenseitig befinden sich die tragenden Stahlbetonstützen und die dazwischen liegenden Mauerwerksausfachungen in einem trockenen, konstruktiv guten und intakten Zustand. An den Stahlbetonstützen wurden keine Schäden festgestellt, die auf eine Einschränkung der Standsicherheit oder Dauerhaftigkeit hindeuten. Sichtbare oberflächliche Putzabplatzungen und lokale

Feuchtestellen sind fachgerecht zu sanieren. Das Schadensbild an den bewitterten Außenflächen hat gegenüber 2011 deutlich zugenommen. Neben einzelnen Rissbildungen und Betonausbrüchen wurden vor allem Hohllagen und Abplatzungen des Oberputzes festgestellt, welche aufgrund der Bewitterung noch zunehmen werden. Hier müssen Feuchteschäden und Putzausbesserungen großflächig fachgerecht saniert werden. Gründungsbauteile sind nicht direkt einsehbar. Bestandsunterlagen über die Abmessungen der Fundamente liegen nicht vor. Zur Sondierung der Gründungstiefe wurden mehrere Probeschürfungen erstellt. Aufgrund des festgestellten Zustandes des Bauwerkes und der schadensfreien Standzeit des Gebäudes ist von einer ausreichenden Standsicherheit der Gründung auszugehen.

Lastreserven:

Für das Dachtragwerk konnte unter Zugrundelegung der Lastansätze nach aktueller Normung eine 90%ige Auslastung errechnet und somit Lastreserven für einen weiteren Ausbau nachgewiesen werden. Weitere Teile der Tragkonstruktion wie Hauptstützen und Gründungsbauteile sind ausreichen dimensioniert um einen weiteren Ausbau zu ermöglichen.

5.1.1.2 Tragwerk Tonnenhalle

Beschreibung allgemein:

Die tragende Dachkonstruktion wurde tonnenförmig ausgebildet. Das Haupttragwerk bilden dabei die bogenförmigen Stahlbeton-Dachbinder im Raster von ca. 2,60 m, welche im Abstand von ca. 5,20 m mit Stahlprofilen zusätzlich unterspannt sind. Auf die gekrümmten Dachbinder wurden Fertigteile in Form von Fertigteilplatten als Nebendachtragwerk zur Ausbildung der tonnenförmigen Dachebene aufgesetzt und mittels einer Bitumendichtungsbahn abgedichtet. In regelmäßigen Abständen sind Oberlichtbänder in der bogenförmigen Dachfläche angeordnet. Das Dachtragwerk aus Stahlbeton lagert auf sehr massiven, in die Hallenlängswände integrierte Durchlaufträger aus Stahlbeton. Die beiden Längsträger lagern auf Stahlbetonstützen im Abstand von ca. 21,00 m. Diese werden mittels Einzelfundamenten gegründet. Die Halle ist nicht unterkellert. Die Fenster wurden in unterschiedlichen Größen und mittels Stahlrahmen und Einfachverglasung ausgeführt.

Bausubstanz:

Am Nebendachtragwerk bestehend aus Bimsbetonstegplatten, die auf den Dachbindern verlegt sind, zeigen sich infolge ehemaliger Undichtigkeiten in der Dachebene zum Teil deutliche und nachhaltige Schäden. Die Bimsbetonstegplatten müssen ersetzt werden.

Das Hauptdachtragwerk in Form von gekrümmten Stahlbeton-Dachbindern mit teilweiser Unterspannung, befindet sich zum vorgefundenen Zeitpunkt in einem trockenen, guten Zustand mit geringfügigen sichtbaren Schäden. An den Dachbindern sind vereinzelte, kleinflächige Betonabplatzungen und Biegerisse mit kleineren Rissweiten erkennbar. An den Verankerungspunkten der Stahlzugbänder sind durch direkte Bewitterung Korro-

sionsspuren erkennbar. Die Stahlbetonlängsträger und Stahlbetonstützen zeigen fast durchweg das gleiche Schadensbild. Halleninnenseitig befinden sich die Bauteile in einem trockenen, guten Zustand mit sichtbaren Wasserablaufspuren von ehemaligen Undichtigkeiten. In diesen Bereichen wurden meist lokale Betonabplatzungen mit freiliegenden, korrodierten Bewehrungseisen festgestellt. Hallenaußenseitig sind insbesondere die Stahlbetonlängsträger durch die direkte Bewitterung in Verbindung mit einer nach heutigen Maßstäben unzureichenden Betondeckung und der damit verbundenen weit fortgeschrittenen Karbonatisierung zum Teil stark geschädigt. An Mauerwerksausfachungen und Stützen sind lokale Putzabplatzungen und Feuchtestellen besonders im Sockelbereich zu erkennen. Die vorgefundenen Schadensbilder an den Stahlbetonbauteilen stellen derzeit noch keine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit dar. müssen jedoch querschnittsübergreifend entsprechend den technischen Vorgaben im Zuge des geplanten Ausbaus fachgerecht instandgesetzt und saniert werden. Die Gründungsbauteile sind nicht direkt einsehbar. Zur Sondierung der Fundamentabmessungen wurden Probe-schürfe mittels Minibagger durchgeführt. Dabei konnten die Fundamentgrößen, wie im vorhandenen Bestandsplan dargestellt, bestätigt werden. Gemäß statischer Berechnung ist ausreichende Standsicherheit der Gründung vorhanden.

Lastreserven:

Für das Nebendachtragwerk bestehend aus Fertigteileplatten aus Beton und das Hauptdachtragwerk bestehend aus gekrümmt ausgeführten Stahlbeton-Dachbindern mit teilweiser Unterspannung aus Rundstahl konnte unter Zugrundelegung des derzeitigen Ausbauszustandes und der Lastansätze nach ursprünglicher Norm eine ausreichende Tragfähigkeit nachgewiesen werden. Die Dachbinder mit zugehöriger Unterspannbahn sind jedoch nach statischer Berechnung voll ausgelastet. Reserven zur Aufnahme von zusätzlichen Lasten wie beispielsweise Beleuchtungs- und Audioanlagen oder neue Verglasungen in der Dachebene sind nicht vorhanden. Dies bedeutet, dass für die geplante Umnutzung mit den zu erwartenden zusätzlichen Ausbaulasten und für eine Schneelastbemessung nach aktueller Norm daher eine Ertüchtigung des Hauptdachtragwerkes notwendig wird und möglich ist, sowie das Nebendachtragwerk aufgrund der vorgefundenen Schäden zu erneuern ist. Weitere Teile der Tragkonstruktion wie Längsträger, Hauptstützen und Gründungsbauteile sind ausreichen dimensioniert um einen weiteren Ausbau zu ermöglichen.

5.1.2 Gebäudehüllen der Jutier- und Tonnenhalle

Die Dacheindeckung aus Blech bzw. aus Bitumendichtungsbahnen, die Oberlichter und Dachlaternen in der Dachebene, die Fenster und Türen in den Gebäudeaußenwänden sind in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand und müssen im Zuge des zukünftigen Ausbaus erneuert, instandgesetzt oder ertüchtigt werden. Momentan sind beschädigte Fenster und Türen provisorisch verschlossen. Zur Reduzierung der Schallemissionen aus dem Veranstaltungsbetrieb und den Technischen Gebäudeausrüstungen von Innen nach Außen sind im Gebäude und an der Gebäudehülle entsprechend den Anforderungen des Schallschutzes technisch-bauliche Maßnahmen erforderlich.

5.1.3 Technische Ausrüstung und Sparten

5.1.3.1 Sparten

Das Baureferat hat im Zuge des Untersuchungsauftrages eine Bestandsaufnahme der Sparten für beide Hallen in Auftrag gegeben. Demzufolge sind alle haustechnischen Versorgungsleitungen wie Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse stillgelegt.

5.1.3.2 Technische Ausrüstung der Jutier- und Tonnenhalle

Vorhandene heizungstechnische, sanitärtechnische und Lüftungstechnische Anlagenteile sind teilweise demontiert und beschädigt und können nicht wiederverwendet werden. Bei der geplanten Umnutzung ist von einer kompletten Neuinstallation der technischen Anlagenteile auszugehen.

5.1.4 Schadstoffe und Kampfmittelbelastung

Aufgrund der Bauzeit und seitdem erfolgter Eingriffe in den Bestand ist das Vorhandensein von Schadstoffen nicht auszuschließen. Daher hat das Baureferat eine orientierende Bausubstanzuntersuchung in Auftrag gegeben, um die betroffene, vorhandene Bausubstanz auf relevante Schadstoffbelastungen hin zu überprüfen.

Hierzu wurden in der Jutier- und der Tonnenhalle mittels Kernbohrungen Probenahmen an Boden, Zwischendecken und Dachflächen durchgeführt, sowie Anstrichproben von Stahl-Fachwerkträgern, Kranbahnen, Wänden, Türzargen, Fenstern und Dachuntersichten entnommen. Alle gewonnenen Materialproben wurden auf vorgegebene Parameter hin im Labor untersucht. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse weisen diverse Materialien wie teerhaltige Dachabdichtungen, Mineralwolle als Dämmung in Bodenaufbauten, in Brandschutztüren und -toren und in Trockenbauwänden, bleihaltige Beschichtungen an Stahlbauteilen, quecksilberhaltige Leuchtmittel als Gefahrstoffe oder gefährliche Abfälle aus, was im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen bei der Entsorgung von Baustoffen oder bei der Überarbeitung von Oberflächen zu berücksichtigen ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass der Planungsumgriff des Kreativquartiers im 2. Weltkrieg von Bombardierungen betroffen war. Durch das Kommunalreferat wurde eine historisch-genetische Rekonstruktion bei der Luftbilddatenbank in Würzburg in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen dem Kommunalreferat vor und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

5.1.5 Fazit zur Bestandsuntersuchung der Bausubstanz der Jutier- und Tonnenhalle:

Die statischen Untersuchungsergebnisse zeigen auf, dass die vorhandene Tragkonstruktion der beiden Hallen fast durchweg vorhandene Lastreserven aufweist. Der vorhandene

ne umbaute Raum, sowie der bauliche Zustand lässt unter Berücksichtigung erforderlicher Instandsetzungs- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen den angedachten Aus- und Umbau für kulturelle Nutzungen gemäß vorliegendem Nutzerbedarfsprogramm zu. Die vorhandenen technischen Anlagenteile sind auszubauen und es ist eine komplette Neuinstallation erforderlich. Die Gebäudehülle wie Dächer, Dachoberlichter, Fenster und Türen beider Hallen ist instandsetzungsbedürftig und größtenteils zu erneuern, bzw. zu sanieren. Im Zuge der Vorplanung sind Belange des Denkmalschutzes, bauphysikalische, schallschutztechnische und brandschutztechnische Anforderungen, Erkenntnisse aus der Schadstoffanalyse, sowie die Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans zu berücksichtigen und planerisch umzusetzen.

5.2 Untersuchung zur Lage, Größe und Zufahrt einer erforderlichen Tiefgarage

Das Baureferat hat im Zuge einer ersten Voruntersuchung verschiedene Varianten zu Lage, Größe und Erschließung der erforderlichen Tiefgarage für die kulturelle Nutzung erarbeitet.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Süss, Staller, Schmitt Ingenieure GmbH mit der Machbarkeitsuntersuchung aus statischer Sicht beauftragt. Das zu untersuchende Konzept sieht den Bau einer eingeschossigen Tiefgarage zwischen den beiden bestehenden Hallen vor. Die nachfolgend beschriebenen Ergebnisse der Untersuchung stellen sich wie folgt dar:

In statischer Hinsicht lässt sich eine eingeschossige Tiefgarage zwischen den beiden Hallen gut realisieren. Die hierfür erforderliche Baugrube kann im wesentlichen frei geböscht, d. h. ohne besondere Verbaumaßnahmen hergestellt werden. Für die untergeschossige Anbindung der Tiefgarage an die Jutierhalle und die Tonnenhalle ist voraussichtlich eine lokale Unterfangung der bestehenden Gründung notwendig und bautechnisch möglich. Die Zufahrt in die Tiefgarage an der Nord-Ost-Seite der Jutierhalle über die Heßstraße ist möglich und auch gemäß des vom Planungsreferat in Auftrag gegebenen Verkehrs-Schallgutachtens an der günstigsten Stelle angeordnet.

5.3 Untersuchung zur Unterbringung eines Straßenreinigungsstützpunktes

Das Baureferat hat gemäß Untersuchungsauftrag verschiedene Varianten zur Unterbringung eines Straßenreinigungsstützpunktes für vier Arbeitsgruppen, gemäß Nutzerbedarfsprogramm vom 24.09.2014, auf dem Areal der beiden Hallen untersucht.

Ausgehend vom genehmigten Nutzerbedarfsprogramm für die Kulturelle Nutzung und den räumlichen Gegebenheiten der bestehenden Hallen wurde zunächst festgestellt, dass die erforderlichen Büro- und Sozialräume für den Straßenreinigungsstützpunkt räumlich nicht in der Jutier- und Tonnenhalle integrierbar sind. In Absprache mit dem Baureferat Tiefbau und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde deshalb vereinbart, diesen Raumbedarf in benachbarten Gebäudekomplexen in fußläufiger Entfernung unterzubringen. Die benötigten verbleibenden Flächenbedarfe für Fahrzeuge

und Lager gemäß Raumprogramm hat das Baureferat berücksichtigt und den Untersuchungen zugrunde gelegt. Dabei wurde deutlich, dass eine Situierung auf dem städtischen Grundstück an der Jutier- und der Tonnenhalle aus folgenden Gründen auszuschließen ist:

Gemäß des Stadtratsauftrages (Kulturausschuss am 04.12.2014) hat das Baureferat eine Variantenprüfung zur Unterbringung des Straßenreinigungsstützpunkt durchgeführt. Es stellte sich deutlich heraus, dass benötigte Flächen zur Unterbringung von Schüttboxen für Splitt und Siedlungsabfall, eine Lagerhalle für Straßenkehricht, je ein Waschplatz für Sommer und Winterbetrieb, sowie entsprechende Rangier- und Verkehrsflächen für Belieferung und Entsorgung durch LKW 20-Tonner aus organisatorischen und betrieblichen Gründen zwingend oberirdisch anzuordnen sind. Diese oberirdische gewerbliche Nutzung („störender Gewerbebetrieb“ nach BauNVO) ist an diesem Standort aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht möglich. Der notwendige oberirdische Flächenbedarf widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans insbesondere der Schaffung von Wohnraum, sowie den Zielen der Grünplanung für eine naturnah gestaltete öffentliche Grünfläche mit Spielplatzangebot und lässt sich nicht mit dem Denkmalschutz und Lärmschutz vereinbaren. Des weiteren könnte eine Lärmschutzeinhausung der oberirdischen gewerblichen Flächen vermutlich die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten.

Ergebnis:

Der Straßenreinigungsstützpunkt mit vier Arbeitsgruppen kann auf dem städtischen Grundstück an der Jutier- und Tonnenhalle nicht realisiert werden.

Zwischenzeitlich wurde durch das Baureferat Tiefbau ein neues Nutzerbedarfsprogramm vom 09.03.2016 vorgelegt, bei dem auf oberirdische Lager verzichtet wird. Im Lenkungskreis 'Kreativquartier' vom 25.04.2016 wurde aufgrund des geänderten Raumprogramms als Standort des Straßenreinigungsstützpunktes einvernehmlich ein Bereich im Kreativlabor festgelegt.

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Aussagen zu den Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit sind erst nach Abschluss der Vorplanung durch den Generalplaner (vgl. Antrag des Referenten Ziffer 2) im Zuge des Projektauftrages möglich.

6.2 Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Um den angestrebten Förderungsaspekten gerecht werden zu können, hat der Kreativpark einen jährlichen Finanzierungsbedarf in Höhe von 2.300.000,00 € (inklusive ge-

geschätzter Kosten des kleinen Bauunterhalts in Höhe von ca. 185.000,00 €). Auf Grundlage dieser Finanzierungsbasis kann der Kreativpark dem Anspruch gerecht werden, lokale, überregionale und internationale Bedeutung zu erlangen, Offenheit, Flexibilität und Spartenvielfalt zu repräsentieren und so sowohl im Bereich der Produktion und Präsentation der performativen Künste als auch im Segment der Kultur- und Kreativwirtschaft zu einer substantiellen Ergänzung der vielfältigen Kulturlandschaft in München werden, deren Potentiale nutzen und exponieren. Dem Zeitgenössischen verpflichtet, verbindet er die Sparten und schafft interdisziplinäre Ansätze.

6.3 Businessplan

Die Erarbeitung eines Businessplans zählt nicht zum Auftragsspektrum der Entwicklung eines Betriebskonzept für den Betrieb der Jutier- und der Tonnenhalle. Das Kulturreferat schlägt vor, im Zuge der Vorbereitung der Unternehmensgründung, die in Abstimmung mit der Stadtkämmerei erfolgen soll, im ersten Schritt ein wirtschaftliches Rahmenkonzept für den Betrieb der Hallen zu erarbeiten. Das wirtschaftliche Rahmenkonzept benennt die zu erwartenden Kosten und verifiziert den von B/D/K benannten Betriebsmittelzuschussbedarf. Es werden unternehmens- und steuerrechtliche sowie wettbewerbsrechtliche Aspekte sowie die mit der Vorplanung erstellte qualifizierte Investitionskosten-schätzung mit einbezogen. Das Ergebnis wird dem Stadtrat mit einem Vorschlag zur Unternehmensform und Erteilung des Projektauftrag zur Entscheidung vorgelegt. In einem zweiten Schritt erfolgt auf Basis des wirtschaftlichen Rahmenkonzeptes einhergehend mit der Unternehmensgründung die Konkretisierung des Betriebskonzeptes sowie die Ausarbeitung des detaillierten Businessplanes mit einer gegebenenfalls Modifizierung des Betriebsmittelzuschusses. Der Stadtrat wird erneut befasst.

7. Weiteres Vorgehen

Das Kommunalreferat wird gebeten, dem Baureferat auf Grundlage des genehmigten Betriebskonzeptes und des angepassten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms, des Raumprogramms sowie der baulichen Untersuchungsergebnisse den Vorplanungsauftrag für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und der Tonnenhalle mit Neubau einer Tiefgarage zu erteilen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 01902) wurde das Baureferat vom Kommunalreferat beauftragt, die Vorplanung vorzubereiten. Auf dieser Grundlage hat das Baureferat ein VOF Verfahren für Generalplanungsleistungen durchgeführt. Das Ergebnis liegt vor.

Das Baureferat wird nach Genehmigung der Vergabe der Generalplanerleistungen durch den Bauausschuss den Generalplaner mit der Erarbeitung der Vorplanung beauftragen.

Die Planungen werden zu gegebener Zeit dem Beratungsgremium Kreativquartier vorgestellt. Nach Erarbeitung der Vorplanung und Ermittlung der Kosten wird der Stadtrat zu gegebener Zeit mit dem Projektauftrag befasst.

8. Abstimmungen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat, das Kommunalreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die Stadtkämmerei haben die Vorlage mitgezeichnet.

Die Stadtkämmerei führt in ihrer Stellungnahme aus:

„Die Stadtkämmerei stimmt der Beauftragung der Referate zur Ermittlung der Investitions- und Bauunterhaltskosten, der Betriebskosten und des künftigen Zuschussbedarfs zu. Dies ist die Voraussetzung für eine umfassende spätere Grundsatzentscheidung. Das Baureferat wird beauftragt im Rahmen des Erstellens der Vorplanung die genauen Investitions- und späteren Bauunterhaltskosten zu ermitteln. Die Stadtkämmerei verweist an dieser Stelle auf eine eigene Schätzung zu Projektgesamtkosten für Sanierung, Ausbau / Adaption, Tiefgarage, Außenanlagen aus dem Jahr 2014 für den Beschluss des Kulturausschusses, vom 4.12.2014 und der Vollversammlung vom 17.12.2014 i. H. v. 50 – 70 Mio. Euro.

Die Argumentation gegen die Variante „Schwarze Null“ (Vortrag S. 18) kann seitens der Stadtkämmerei nicht nachvollzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Einkauf einer Produktion durchaus bekannt ist, was und in welcher Qualität produziert werden soll. Es ist nicht erkennbar, dass die Forderung nach einer „schwarzen Null“ die Ausrichtung und das Ziel weder des Kreativquartiers im allgemeinen noch das des geplanten Konzepts der Jutier- und Tonnenhalle im speziellen gefährden würde.“

Das Kommunalreferat führt in seiner Stellungnahme aus:

„Bei der Rechtsform der GmbH wird zwischen der Stadt München und einer möglichen GmbH ein Mietvertrag notwendig. Neben Rechten und Pflichten für die Hausverwaltung werden im abzuschließenden Mietvertrag auch Miethöhe und Nebenkostenvorauszahlungen für die Immobilie geregelt. Die Miethöhe wird durch ein Gutachten durch das städtische Bewertungsamt ermittelt. In der vorliegenden Kalkulation sind somit noch die Positionen Mietpreis und Nebenkosten zu berücksichtigen bzw. darzustellen.“

Der Korreferent des Kulturreferats, Herr Stadtrat Quaas, sowie alle Verwaltungsbeirätinnen und -beiräte haben Kenntnis von der Vorlage.

II. Antrag des Referenten:

1. Dem gemäß Ziffer 2.2 des Vortrags beschriebenen und vorgeschlagenen Betriebskonzept mit angepasstem, vorläufigem Nutzerbedarfs- und Raumprogramm für den Kreativpark wird zugestimmt.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, dem Baureferat auf der Grundlage des unter Ziffer 2.2 des Vortrags beschriebenen und vom Stadtrat genehmigten Betriebskonzepts und des angepassten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms, des Raumprogramms sowie der baulichen Untersuchungsergebnisse den Vorplanungsauftrag einschließlich einer qualifizierten Kostenschätzung für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und der Tonnenhalle mit Neubau einer Tiefgarage zu erteilen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorplanung des Baureferates für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und der Tonnenhalle mit Neubau einer Tiefgarage den Projektauftrag herbeizuführen.
4. Es besteht grundsätzlich Einverständnis, dass der Betrieb des Kreativparks in städtischer Hand erfolgt. Als Betreibermodell wird eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) oder ein städtischer Eigenbetrieb vorgeschlagen. Das Kulturreferat wird beauftragt, zusammen mit der Stadtkämmerei und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ein wirtschaftliches Rahmenkonzept mit unternehmens- und steuerrechtlichen Aspekten zu erarbeiten. Im Zusammenhang mit der Unternehmensform sind auch wettbewerbsrechtliche Aspekte zu prüfen und die Vorbereitungen zur Gründung eines städtischen Betriebs zu treffen.
5. Die Ergebnisse zu Unternehmensform und wirtschaftlichem Rahmenkonzept werden dem Stadtrat zusammen mit der Vorplanung, der qualifizierten Investitionskostenschätzung sowie dem ermittelten jährlichen Betriebskostenzuschuss zur Entscheidung vorgelegt. Es ist geplant, dass der Stadtrat zusammen mit dem Projektauftrag die Unternehmensgründung sowie die Ausarbeitung eines Businessplans (gemäß Ziffer 6.3) auf der Basis des wirtschaftlichen Rahmenkonzepts beschließen soll. Mit dem Ergebnis wird der Stadtrat erneut befasst.
6. Die Ziffer 5 des Referentenantrags unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss:
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand entscheidet endgültig die Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Dr. Hans-Georg Küppers
Berufsm. Stadtrat

- IV. Abdruck von I., II. und III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an die Stadtkämmerei
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

- V. Wv. Kulturreferat (Vollzug)

Zu V. (Vollzug nach Beschlussfassung):

1. Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung mit dem Originalbeschluss wird bestätigt.
2. Abdruck von I. mit V.
an StD
an Abteilung 1 (2x)
an Abteilung 2 (2x)
an Abteilung 3
an BdR (2x)
an GL-L
an GL-2 (2x)
an die Stadtkämmerei (2x)
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II (2x)
an das Kommunalreferat – IS-SP
an das Kommunalreferat – KR-IM

an das Baureferat, Hochbau, H11

an das Baureferat – RG 4

an das Referat für Arbeit und Wirtschaft

an das Direktorium HA II/V

mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. weitere Veranlassung.

3. Zum Akt

München, den

Kulturreferat